



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

‘Noordeloos, Nieuwendijk 6-I’



Toelichting bestemmingsplan

‘Noordeloos, Nieuwendijk 6-I’

Identificatie

NL.IMRO.1978.BPnieuwendijk6INDL-VG01

Datum

20-10-2021

Planstatus

Vastgesteld

Versie

1.3

Inhoud

1	Inleiding.....	5
1.1	Inleiding	5
1.2	Kader.....	6
1.3	Maatschappelijk resultaat	7
1.4	Maatschappelijk draagvlak	7
1.5	Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid.....	8
1.6	Communicatie	8
1.7	Realisatie	8
1.8	Leeswijzer.....	8
2	Planbeschrijving.....	9
2.1	Bestaande situatie.....	9
2.2	Nieuwe situatie	12
3	Verantwoording beleidskader.....	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid.....	17
3.3	Regionaal beleid	24
3.4	Gemeentelijk beleid	26
3.5	Conclusie.....	29
4	Verantwoording sectorale aspecten	30
4.1	Milieueffectrapportage	30
4.2	Watertoets	32
4.3	Geluid.....	38
4.4	Luchtkwaliteit	40
4.5	Bedrijven- en milieuhinder	42
4.6	Externe veiligheid	46
4.7	Kabels en leidingen.....	49
4.8	Ecologie.....	50
4.9	Bodem	52
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	54
4.11	Duurzaamheid en klimaatadaptatie.....	58
5	Juridische planbeschrijving.....	60
5.1	Inleiding	60
5.2	Systematiek van de regels.....	60
5.3	Bestemmingen.....	60
5.4	Aanduidingen	61

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Inrichtingsschets	Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten	Nieuwendijk 6-i	07-06-2021
2	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20210503-9-26336	03-05-2021
3	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1702	21-06-2021
4	Quickscan beschermde planten- en diersoorten	Adviesbureau Mertens B.V.	2021.3880	Mei 2021
5	Ecologisch vervolgonderzoek	Sudeco Consultancy	Nieuwendijk 6-I te Noordeloos	28-07-2021
6	Verkennd bodemonderzoek	Dordrecht Research	210271	06-04-2021

1 Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Het perceel Nieuwendijk 6-I te Noordeloos betreft een woonperceel waarop een sterk verouderde woning is gelegen. Het perceel is tevens voorzien van een lange oprit. De initiatiefnemer heeft onlangs het perceel gekocht, mede vanwege de lange oprit. De initiatiefnemer is namelijk een lokale ondernemer die voor zijn bedrijf (bakkerij 't Stoepje) een vracht- en verkoopwagen heeft die hij graag wil parkeren nabij zijn woning. Gezien de zeer slechte bouwkundige staat van de woning is het onrealistisch om de woning te behouden en te verbouwen. De nieuwe eigenaar is voornemens de woning te saneren en een nieuwe woning te realiseren. De woning is nu erg in de hoek van het perceel gebouwd. Dit zorgt ervoor dat er rondom de woning geen ruimte is om een tuin te creëren. Hoewel er aan de voorzijde van de woning een groot deel van het perceel als tuin is aangemerkt, is dit niet de plaats waar men de privacy van een tuin kan ervaren. Om die reden is ervoor gekozen om de nieuwe woning 5 meter verder richting het zuiden (en iets richting het westen) te situeren, zodat er een achtertuin ontstaat.

Het voorgenomen plan is echter in strijd met het vigerend bestemmingsplan 'Dorpskern Noordeloos', vastgesteld op 24 september 2015 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Giessenlanden. Een deel van de nieuwe woning wordt gerealiseerd op de bestemming 'Tuin'. Binnen deze bestemming zijn woningen niet toegestaan.

Middels een principeverzoek is het voorgenomen plan voorgelegd aan de gemeente Molenlanden. In de collegevergadering van 13 april 2021 heeft het college besloten in principe medewerking te verlenen aan het initiatief middels een bestemmingsplanprocedure.

1.1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het gehele perceel Nieuwendijk 6-I te Noordeloos, kadastraal bekend gemeente Noordeloos, sectie C, nummer 948 en een deel van het perceel Nieuwendijk 6c, kadastraal bekend gemeente Noordeloos, sectie C, nummer 947. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door het sportcomplex van S.V. Noordeloos. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door een stuk open weiland welke vervolgens direct wordt opgevolgd door de Christelijk Gereformeerde Kerk Noordeloos. In het zuiden door de percelen Nieuwendijk 5 en 6 en de openbare weg Nieuwendijk. Het plangebied wordt tenslotte aan de westzijde begrensd door een bedrijfsperceel.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.1.3 Belang

De gemeente Molenlanden geeft toestemming aan ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied wanneer er sprake is van een aangetoonde verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het plan voorziet in de sloop van een verouderde woning die vanwege de slechte bouwkundige staat niet meer behouden kan worden. Met het plan wordt het mogelijk gemaakt om de woning te slopen en een nieuwe burgerwoning, welke zal voldoen aan de meest recente bouw- en duurzaamheidseisen, te realiseren. Daarmee wordt verdere veroudering van de woning en daarmee verpaupering en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.

1.2 Kader

Bestemmingsplan 'Dorpskern Noordeloos'

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

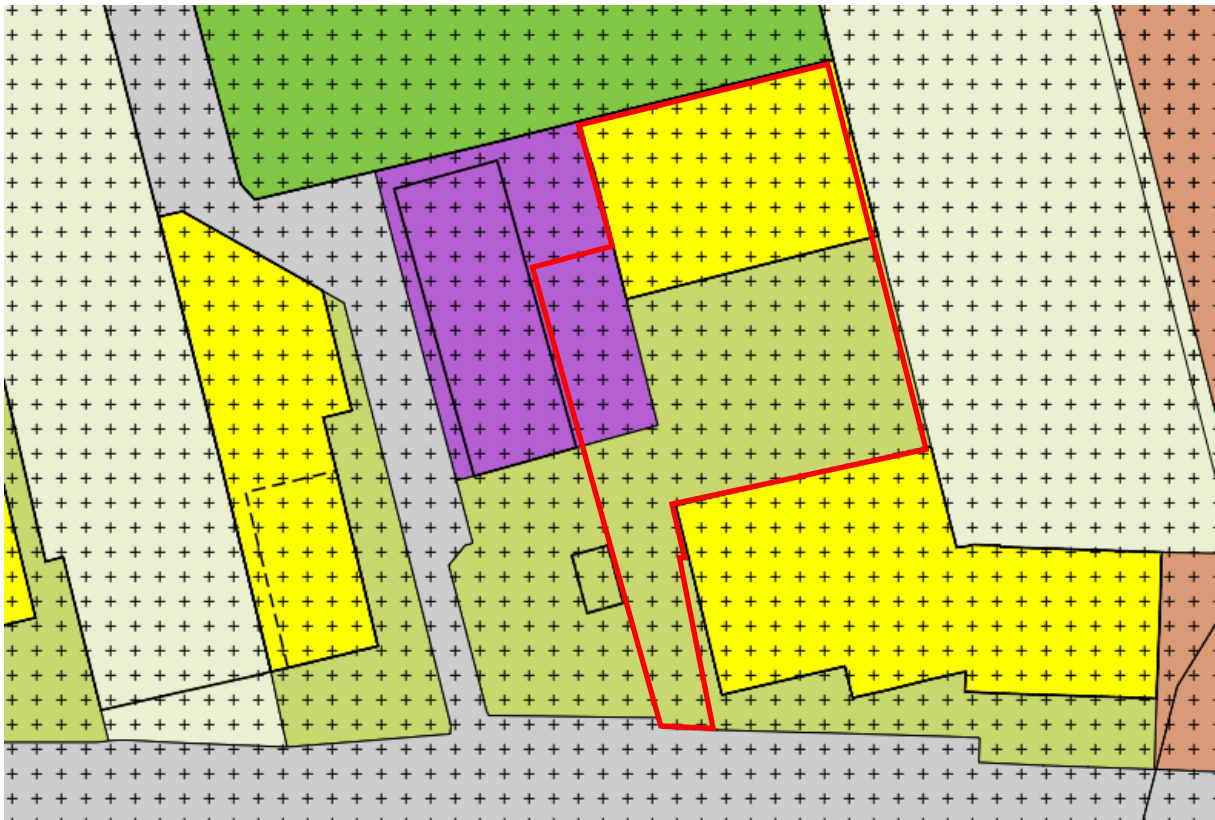
- Bedrijf;
- Tuin;
- Wonen.

De dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie – 4.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte: 6 m'



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Dorpskern Noordeloos'

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels het onderhavige bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om de huidige woning te slopen en 5 meter verder richting het zuiden een nieuwe woning te realiseren.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

Participatie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening en een goede relatie met de directe burens is het plan reeds besproken met de directe omgeving (Nieuwendijk 5, 6, 6c en 8). De burens zijn geïnformeerd en hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het plan.

Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat een gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar

overlegpartners. In het kader van het vooroverleg wordt het plan opgestuurd naar de provincie Zuid-Holland en het waterschap Rivierenland.

Zienswijzen

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken zijn gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Desgevraagd kon ook een mondelinge zienswijze gegeven worden. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

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

1.6 Communicatie

Er wordt op de wettelijke manier gecommuniceerd over de te voeren procedure (via het Kontakt en het digitale Gemeentebblad).

1.7 Realisatie

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

1.8 Leeswijzer

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

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

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

De kern van Noordeloos is gelegen langs een natuurlijk veenriviertje, genaamd de Noordeloos. Vanuit de klei houdende stroomrug langs dit riviertje is het oorspronkelijke dorpje ontstaan. Deze hoger gelegen stroomruggen waren namelijk droger en beter van ondergrond om op te bouwen. Vanuit het dorp heeft men het achterliggende polderlandschap ontgonnen, iets wat goed te zien is in de huidige ligging van de slagen in het landschap. Het centrum van Noordeloos kenmerkt zich door een dichte, soms stedelijke bebouwingsdichtheid. Rond de kerk is van oudsher een concentratie aan bebouwing ontstaan. Anno 2020/2021 is de kern door latere uitbreiding, daterend uit de 20^e eeuw, zowel aan de noord- als de zuidzijde omsloten. Ondanks de latere uitbreidingen wordt het dorpsbeeld grotendeels bepaald door met name monumentale boerderijen. Het dorp Noordeloos is daarmee een karakteristiek voorbeeld van een nederzettingvorm die rechtstreeks is ontstaan uit de wijze van ontginnen in de Middeleeuwen in een groot deel van het Holland Utrechtse veengebied. De ruimtelijke structuur van de kern Noordeloos is in hoofdlijnen nagenoeg onveranderd gebleven.

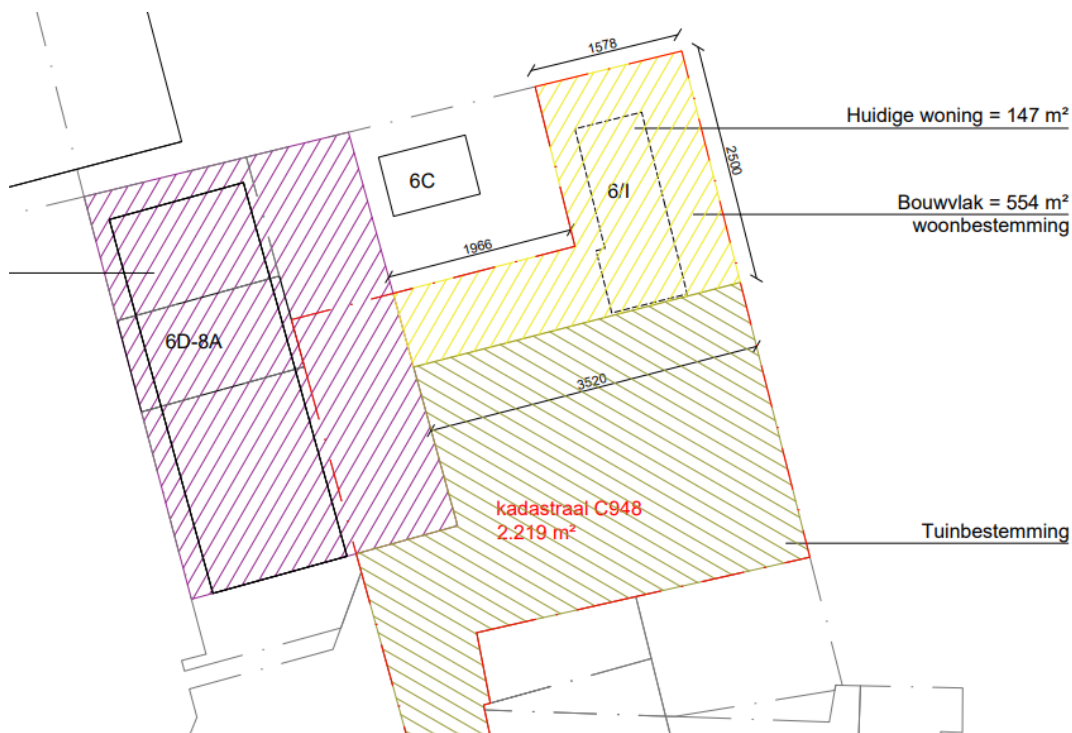
De locatie Nieuwendijk 6-I is gelegen aan de rand van het dorp Noordeloos, enigszins verscholen achter het bebouwingslint aan de Nieuwendijk. De stedenbouwkundige structuur in de directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich door grotere bouwensembles met open ruimtes ertussen. De historische lintbebouwing kenmerkt zich door een verscheidenheid aan functies (woningen en bedrijvigheid door elkaar) en de afwisseling van (grotere) cultuurhistorisch waardevolle (woon)boerderijen, vervangende vrijstaande nieuwbouwwoningen en (kleinere) geschakelde (arbeiders)huizen. De bebouwing langs de Nieuwendijk, zowel de traditionele bebouwing als de latere nieuwbouw, heeft overwegend een traditionele landelijke uitstraling. De gebruikte bouwmaterialen zijn bij zowel de traditionele bebouwing als de latere nieuwbouw overwegend traditioneel. De gebruikte kleuren zijn ingetogen en in harmonie met het omliggende landschap.



Afbeelding 3: Aanzicht bestaande woning achter lintbebouwing

2.1.2 Huidige status/gebruik

De gebouwde woning op het perceel Nieuwendijk 6-I te Noordeloos is zeer verouderd. De aanwezige woning is verouderd en bevindt zich in een slechte bouwkundige staat. Ten zuiden van de woning bevindt zich de tuin. Omdat de woning helemaal achterop het perceel is gerealiseerd, is er vrijwel geen sprake van een achtertuin. Het perceel is verder voorzien van een lange oprit welke ontsluit op de Nieuwendijk. Het naastgelegen gebouw Nieuwendijk 6c maakt tevens gebruik van deze oprit.



Afbeelding 4: Schetsontwerp bestaande situatie



Afbeelding 5: Zicht op de verouderde woning



Afbeelding 6: Lange oprit naar de Nieuwendijk

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Het perceel Nieuwendijk 6-I te Noordeloos betreft een woonperceel waarop een sterk verouderde woning is gelegen. Het perceel is tevens voorzien van een lange oprit. De initiatiefnemer heeft onlangs het perceel gekocht, mede vanwege de lange oprit. De initiatiefnemer is namelijk een lokale ondernemer die voor zijn bedrijf (bakkerij 't Stoepje) een vracht- en verkoopwagen heeft die hij graag wil parkeren nabij zijn woning. Gezien de zeer slechte bouwkundige staat van de woning is het onrealistisch om de woning te behouden en te verbouwen. Het plan voorziet daarom in de sloop van de woning en het realiseren van een nieuwe woning met bijgebouw. Om te komen tot een 'luchtere' opzet van het perceel en om een achtertuin te creëren, wordt de nieuwe woning 5 meter verder naar het zuiden gerealiseerd.

Het plan voorziet daarnaast in het wijzigen van een bedrijfsbestemming naar een tuinbestemming. Ter plaatse wordt het mogelijk gemaakt dat de vracht- en verkoopwagen van de initiatiefnemer geparkeerd kan worden.



Afbeelding 7: Schetsontwerp nieuwe situatie

Het gebouw Nieuwendijk 6c maakt geen onderdeel uit van het perceel Nieuwendijk 6-I, maar is wel opgenomen in het bestemmingsplan. De reden hiervoor is dat het bouwvlak op de gronden van Nieuwendijk 6c verwijderd moest worden. Omdat destijds voor het gebouw Nieuwendijk 6c een vergunning is verleend, komt dit gebouw te vallen onder het overgangsrecht. Voor de percelen Nieuwendijk 6c en Nieuwendijk 6-I zijn separate woonbestemmingen opgenomen. Zodoende betreffen het twee afzonderlijke woonpercelen.

Zodoende is het bestaande gebouw Nieuwendijk 6c juridisch-planologisch toegestaan en is op het woonperceel Nieuwendijk 6-I een nieuwe woning met bijgebouwen toegestaan.

Met betrekking tot de regels is aangesloten bij de vigerende bestemmingsplannen 'Dorpskern Noordeloos', 'Parapluherziening Parkeren Molenlanden' en 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten'.

2.2.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

Het perceel wordt thans ontsloten middels een lange oprit op de Nieuwendijk. De woning Nieuwendijk 6-I en het gebouw 6c maken gebruik van deze oprit. In de nieuwe situatie blijft dit ongewijzigd.



Afbeelding 8: Bestaande ontsluiting op de Nieuwendijk

Parkeren

Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020. De Nota gaat met betrekking tot het onderhavige plangebied uit van de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' en de stedelijke zone 'buitengebied'.

Voor wat betreft de categorie wordt uitgegaan van het woontype 'woning, koop, vrijstaand'. De Nota Parkeernormen Molenlanden 2020 gaat voor dergelijke woningen uit van een parkeerbehoefte van 2,4 parkeerplaatsen per woning. Op het perceel is ruim voldoende ruimte voor het parkeren van minimaal 3 personenauto's. De initiatiefnemer heeft daarnaast als ondernemer een vracht- en verkoopwagen. Deze vracht- en verkoopwagen parkeert hij tevens op eigen terrein waar thans een bedrijfsbestemming is gelegen. Deze bedrijfsbestemming wordt gewijzigd naar een

tuinbestemming met een parkeeraanduiding voor de verkoopwagen. Er wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020.

De parkeerregeling uit het bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren Molenlanden' is overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

2.2.3 Landschappelijk inrichtingsplan

Om te voorzien in een goede landschappelijke inrichting wordt het plangebied landschappelijk ingericht. Door Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten is voor dit plan een inrichtingsplan opgesteld. Dit inrichtingsplan is vergroot toegevoegd in de bijlage van de toelichting.



Afbeelding 9: Landschappelijke inrichting

De landschappelijk inrichting voorziet in het aanbrengen van een nieuwe streekeigen beukhaag, parallel aan de bestaande beukhaag langs de ontsluitingsweg. Tevens wordt een nieuwe knotwilgenrij langs de ontsluitingsweg aangebracht, ter versterking van de landschappelijke hoofdstructuur en inpassing van de te parkeren bedrijfswagen met aanhanger. Daarmee wordt het parkeren voor een groot deel aan het zicht onttrokken vanaf de openbare weg.

Aan de oostzijde van de nieuwe woningen bevindt zich een knotwilgenrij. Deze knotwilgenrij accentueert de lengtesloot en is kenmerkend voor het landschap in de Alblasserwaard. Deze knotwilgenrij blijft behouden.

Het landschappelijk inpassingsplan wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Daarmee wordt verzekerd dat het inpassingsplan ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd en het plan daarmee voorziet in een goede landschappelijke inrichting.

3 Verantwoording beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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 op rijksniveau kleinschalig van aard en maakt geen onderdeel uit van de genoemde ruimtelijke rijksbelangen in het Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Inmiddels biedt jurisprudentie een beoordelingskader van welke ontwikkelingen als nieuwe ‘stedelijke ontwikkeling’ worden aangemerkt:

‘De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3929). De ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ is tevens niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRvS 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013: 2471). Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS: 2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3).’

Toetsing aan ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’

Het plan voorziet in de sloop van een woning en de bouw van een nieuwe woning. Per saldo worden er geen wooneenheden toegevoegd. Er is geen sprake van een nieuwe ‘stedelijke ontwikkeling’ waardoor toetsing aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet noodzakelijk is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het Omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de provincie daarvoor levert. Op 10 oktober 2020 is een herziening van de Omgevingsvisie Zuid-Holland Koers 2020 gepubliceerd (ontwerp-Omgevingsvisie Zuid-Holland - Koers 2020). De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zeven richtinggevendende ambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon:

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

De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Hierbij gaat het om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

Stedelijke ontwikkeling

De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.

Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen BSD gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op BSD of in bebouwingslinten. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten BSD dient de Ladder voor duurzame

verstedelijking te worden doorlopen en dient het plan te voldoen aan het provinciaal beleid voor ruimtelijke kwaliteit. Stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten BSD dienen eerst door Provinciale Staten worden afgewogen en worden op de kaart 'woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen' (ook wel genoemd: '3 ha kaart') gezet.

Het onderhavige plan is niet gelegen binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, maar betreft wel een bestaand woonperceel waarop al een burgerwoning is gerealiseerd. Het plan voorziet in de sloop en nieuwbouw van een woning op hetzelfde perceel. Gezien het plan voorziet in de sloop van een verouderde en in een slechte bouwkundige staat bevindende woning en de bouw van een nieuwe woning die aan de meest recente bouw- en duurzaamheidseisen moet voldoen, is er sprake van het beter benutten en een betere invulling van een bestaand woonperceel.

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 worden toegevoegd aan het gebied en de samenleving.

Het plan zorgt ervoor dat de huidige verouderde woning vervangen wordt door een nieuwe burgerwoning. Hierdoor wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd om het perceel te blijven gebruiken voor het wonen. Daarbij wordt eventuele leegstand vanwege de slechte bouwkundige staat van de woning en daarmee verpaupering en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. De nieuwe woning zal qua stijl en architectuur beter aansluiten bij de karakteristieken van het lint, waarmee sprake zal zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Kwaliteitskaart

De kwaliteitskaart is voor de provincie Zuid-Holland een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. De kwaliteitskaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De kwaliteitskaart biedt een middel om vroeg in het planproces een integrale afweging te maken die de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Het verbinden van nieuwe ontwikkelingen aan de bestaande gebiedskenmerken vormt hierbij uitgangspunt.

Met betrekking tot de kwaliteitskaart is de laag van de ondergrond, de laag van cultuur- en natuurlandschappen en de laag van de stedelijke occupatie relevant.

Laag van de ondergrond

Het onderhavige plangebied is gelegen in het gebied 'rivierklei en veen'.

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 gebied 'rivierklei en veen' heeft de provincie het volgende richtpunt vastgesteld:

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



Abbeelding 10: Uitsnede kwaliteitskaart – laag van de ondergrond

Het plan voorziet niet in ontwikkelingen die niet voldoen aan deze richtpunten.

Laag van cultuur- en natuurlandschappen

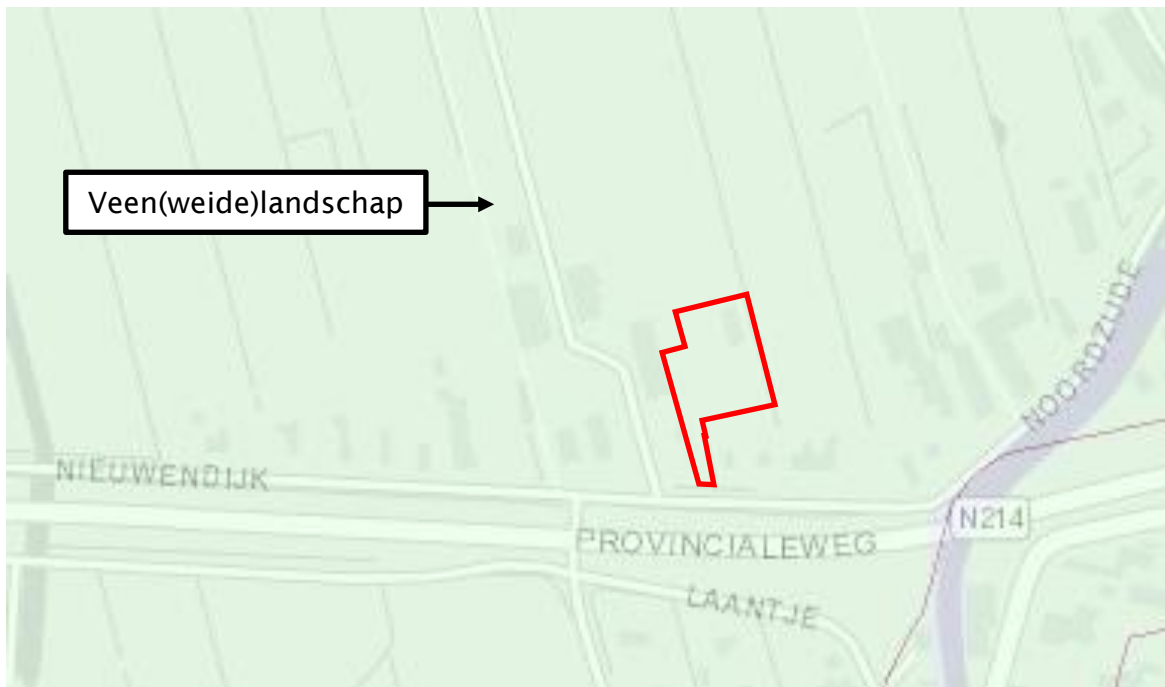
Het onderhavige plangebied is gelegen in het gebied 'veen(weide)landschap'.

Veen(weide)landschap

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



Afbeelding 11: Uitsnede kwaliteitskaart – laag van cultuur- en natuurlandschappen

Het plan tast de diversiteit van verkavelingspatronen of kenmerkende landschapselementen niet aan. Het plan voorziet in het slopen van een woning en de bouw van de woning die qua uitstraling en opzet passend is in de omgeving. De nieuwe woning wordt geplaatst op een bestaand woonperceel.

Laag van de stedelijke occupatie

Het onderhavige plangebied is gelegen in het gebied 'stads- en dorpsranden'.

Stads- en dorpsranden

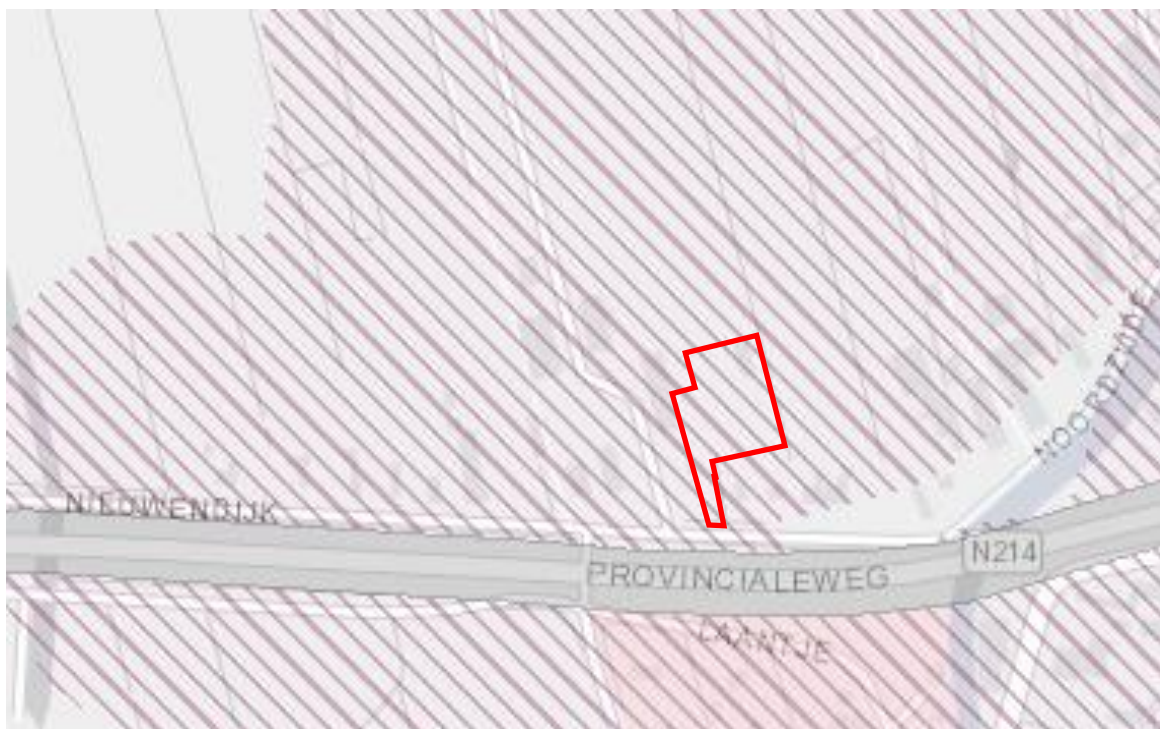
De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije 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 de 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).



Afbeelding 12: Uitsnede kwaliteitskaart – laag van de stedelijke occupatie

Het plangebied is gelegen aan de rand van Noordeloos, maar vanwege de aanwezigheid van het achtergelegen sportveld is het perceel reeds ingesloten en heeft het geen contact met het achtergelegen landschap. Hierdoor heeft het perceel geen betekenis om bij te dragen aan het realiseren van een rand met een passende omgevingskwaliteit.

Het onderhavige plan sluit aan bij de kwaliteitskaart van de Omgevingsvisie Zuid-Holland en aan de richtpunten voor ontwikkelingen in de gebieden 'rivierklei en

veen', 'veen(weide)landschap' en 'stads- en dorpsranden. Voor het plan is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld (paragraaf 2.2.3).

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.

Het onderhavige plan kan worden geschaard binnen de categorie 'inpassen'. Thans is er al sprake van een woonperceel en dat zal in de nieuwe situatie onveranderd blijven. De verouderde woning wordt gesloopt. De nieuwe woning wordt 5 meter verder naar het zuiden (en iets richting het westen) gerealiseerd, zodat er een achtertuin ontstaat. Het perceel wordt landschappelijk ingericht. De ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en voorziet niet in wijzigingen op structuurniveau.

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.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), maar binnen een bestaand woonperceel. Het onderhavig plan betreft vanuit jurisprudentie geen stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de 'Ladder voor duurzame ontwikkeling' is daarmee niet vereist dan wel noodzakelijk (zie tevens paragraaf 3.1.3).

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.

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, zijn niet in gebruik zijnde gebouwen (waaronder woningen) niet wenselijk. De bestaande verouderde woning is in zeer slechte staat. Om te voorkomen dat de woning onbewoonbaar wordt, wordt deze gesloopt en herbouwd op een iets andere positie binnen het woonperceel. Het plan voorziet daarmee niet in het toevoegen van woningen. De nieuwe woning dient te voldoen aan de meest recente bouw- en duurzaamheidseisen, waardoor het plan tevens voorziet in het verduurzamen van het woonperceel. Tenslotte zal de nieuwe woning qua kleur, materiaalgebruik en vorm beter aansluiten bij het karakter van de landelijke omgeving. Daarmee draagt het plan bij aan het behoud en versterking van het rustige en authentieke karakter van de regio. Het plan is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.3.2 Regionale woonvisie

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

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

Noordeloos is aangeduid als woondorp. Deze dorpen hebben verspreide huizen en kleine kernen met weinig of geen voorzieningen. Deze dorpen zijn voor voorzieningen (grotendeels) afhankelijk van omliggende dorpen of steden. Noordeloos heeft een hechte gemeenschap die gebruik maakt van een sterk lokaal sociaal netwerk. In het dorp is er sprake van een woningbehoefte op kleine schaal.

Het plan voorziet niet in het toevoegen van woningen. De nieuwe woning hoeft derhalve niet gemeld te worden in het regionaal overleg of meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Woonvisie Molenlanden 2020-2024

Op 27 oktober 2020 heeft de gemeenteraad van de gemeente Molenlanden unaniem de nieuwe woonvisie vastgesteld. De woonvisie beschrijft vooral de opgaven die de gemeente ziet op het vlak van de woningmarkt, voortkomend uit de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte die de mensen hebben. De grootste opgave ligt in het voorzien in kleinere en betaalbare koopwoningen, maar de woonvisie maakt ook nog steeds woningbouwinitiatieven mogelijk als daar behoefte aan is; kwantitatief en kwalitatief. De woonvisie is opgedeeld in de volgende opgaven:

- Meer woningen met de juiste kwaliteit;
- Betaalbaar wonen;
- Bestaande voorraad op peil;
- Wonen met zorg;
- Specifieke woningbehoeften;
- Leefbare en vitale dorpen.

Daarnaast geldt voor Noordeloos het volgende: de kern is aantrekkelijk bij vestigers van buiten de gemeente. In beperkte mate kan hierop worden ingezet door ruime gezinswoningen toe te voegen. Maar er is vooral behoefte aan levensloopgeschikte woningen voor senioren uit de eigen kern. In de basis dient het daarbij te gaan om een grondgebonden woningtype. De nadruk ligt daarbij op een kleine, betaalbare woning die ook aantrekkelijk is voor starters / jonge doorstromers. De totale behoefte voor de periode 2020 t/m 2029 ligt op +65 woningen.

Het onderhavig plan betreft een particulier initiatief om de huidige in slechte bouwkundige staat zijnde woning te slopen en een nieuwe woning op hetzelfde perceel te bouwen. Daarmee wordt voorzien in de woonbehoefte van de eigenaar (eigen gebruik) en ontstaat er een kwalitatieve verbetering van de (lokale) woningvoorraad.

3.4.2 Toekomstvisie Molenlanden

Op 28 september 2021 heeft de gemeenteraad van de gemeente Molenlanden unaniem de Toekomstvisie Molenlanden 2030 vastgesteld. Op zes onderwerpen beschrijft de visie de landelijke en lokale trends en de wensen van de gemeente. Deze trends die de gemeente ziet, gebruikt de gemeente om de wensen mogelijk te maken. Per onderwerp schetst de gemeente het beeld voor het jaar 2030. Deze zes beelden samen bepalen het integrale beeld voor wat de gemeente in 2030 wil zijn. De zes beelden gaan in op de volgende aspecten:

1. Inclusieve samenleving
2. Leefomgeving
3. Economie
4. Recreatie & Toerisme
5. Klimaat & Energie
6. Bereikbaarheid

Met de sloop van een verouderde woning en de realisatie van een woning die qua stijl en architectuur beter aansluit bij de omgeving wordt de identiteit van het dorp Noordeloos versterkt. Tevens wordt verdere veroudering, leegstand en daarmee

aantasting van de ruimtelijke kwaliteit langs de Nieuwendijk voorkomen. Omdat de nieuwe woning dient te voldoen aan de meest recente bouw- en duurzaamheidseisen, voorziet het plan tevens in het toepassen van duurzame maatregelen. Het plan draagt bij aan een positieve bijdrage aan het milieu.

3.4.3 Bestemmingsplan Dorpskern Noordeloos

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

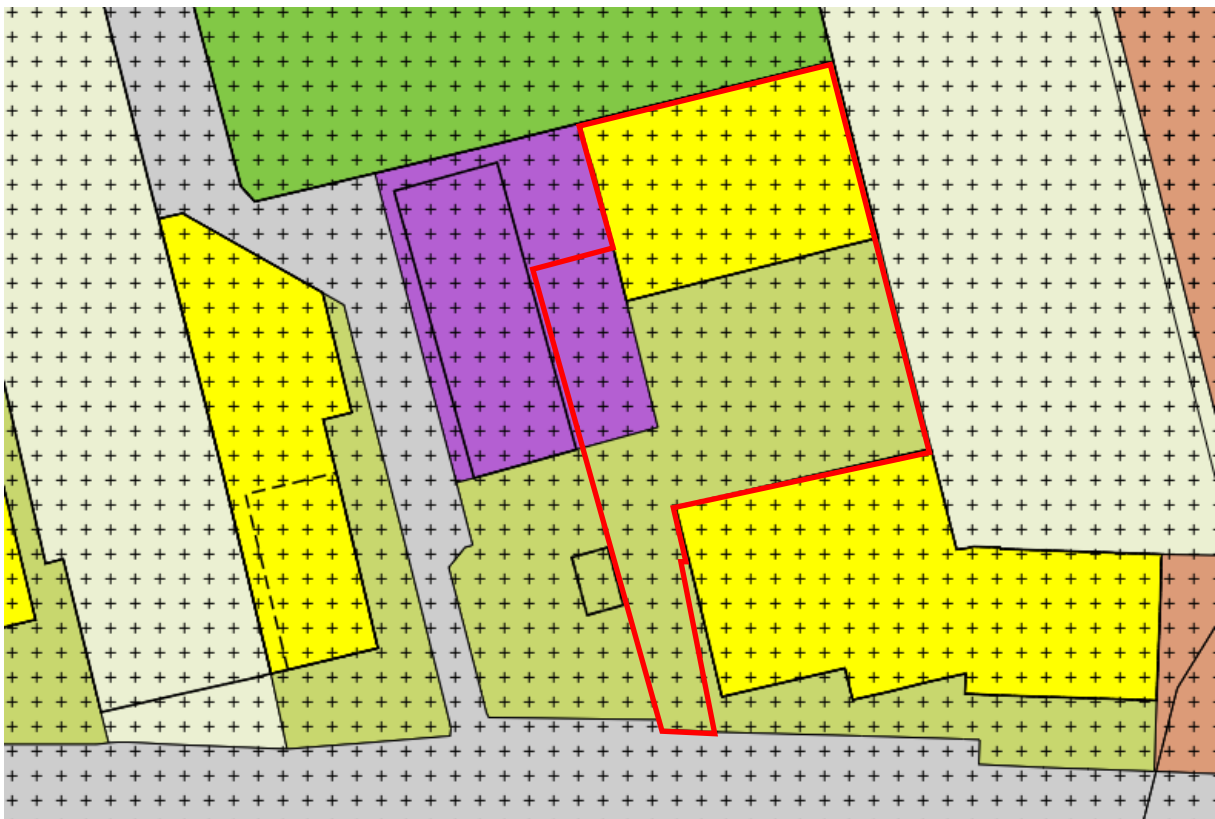
- Bedrijf;
- Tuin;
- Wonen.

De dubbelbestemming:

- Waarde - Archeologie - 4.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte: 6 m'



Afbeelding 13: Uitsnede bestemmingsplan 'Dorpskern Noordeloos'

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerend bestemmingsplan. De nieuwe woning wordt 5 meter verder naar het zuiden gerealiseerd en ook iets richting het westen. Op een deel van de nieuwe woning is een tuinbestemming gelegen en niet voorzien van een bouwvlak. De bouw van de nieuwe woning is daarmee in strijd met

het vigerend bestemmingsplan. Derhalve wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

3.4.4 Parapluherziening Parkeren Molenlanden

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. Deze regeling en bijbehorende begrippen worden overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

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. Deze regeling en de bijbehorende begrippen worden overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

3.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan voorziet in de sloop van een verouderde woning en de realisatie van een nieuwe woning die qua opzet, architectuur, stijl, etc. aansluit op de omgeving. Tevens wordt aantasting van de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van veroudering en verpaupering voorkomen;
- Vanuit jurisprudentie in dit geval geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing;
- Het onderhavige plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

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 milieueffectbeoordeling of sprake is van geen m.e.r.-beoordelingsplicht in het ruimtelijk plan.

Onderzoek

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de herbouw van een woning op een iets andere positie binnen het woonperceel.

De activiteit, het realiseren van woningen, wordt genoemd in de bijlage onderdeel D11.2 van het Besluit m.e.r. Het plan betreft een kleinschalige woningbouw-ontwikkeling bestaande uit de juridisch-planologische toevoeging van 1 wooneenheid. Gezien de kleinschaligheid is er geen directe m.e.r.-plicht voor het opstellen van milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling. Bij dit aantal woningen, onder de grenswaarde van 2.000 woningen waarvoor een direct m.e.r.-plicht geldt, geldt wel de vergewisplicht. Voor de vergewisplicht dient voor de voorgenomen activiteit te worden beoordeeld of er vanwege de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden.

Kenmerken van het plan

Het plan maakt het juridisch planologisch mogelijk om het bestaande verouderde gebouw te slopen en een nieuwe woning te realiseren. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven zullen er geen andere bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen langs de Nieuwendijk, ten westen van de kern van Noordeloos. Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van circa 4,9 kilometer is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied gelegen. Het betreft de 'Zouweboezem'.

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Met de realisering van een nieuwe woning zal het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toenemen. Significante negatieve effecten op het milieu zijn vanwege de kleinschaligheid van het plan niet te verwachten.

Conclusie

Gezien de functiewijziging en de omvang daarvan beperkt is en gezien de kenmerken van de omgeving, kan worden gesteld dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in de bijlage van het Besluit m.e.r., onderdeel D1 1.2. Voor dit plan hoeft geen m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden gevolgd.

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.

Waterschapsbeleid

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' beschrijft wat het waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheer zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van het waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's:

1. Beschermen tegen overstromingen.
2. Water eerlijk verdelen.
3. Voorbereiden op extreem weer.
4. Schoon water.
5. Bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur.
6. Zwemwater.
7. Toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit.
8. Toewerken naar circulariteit.

Verordening 'de Keur'

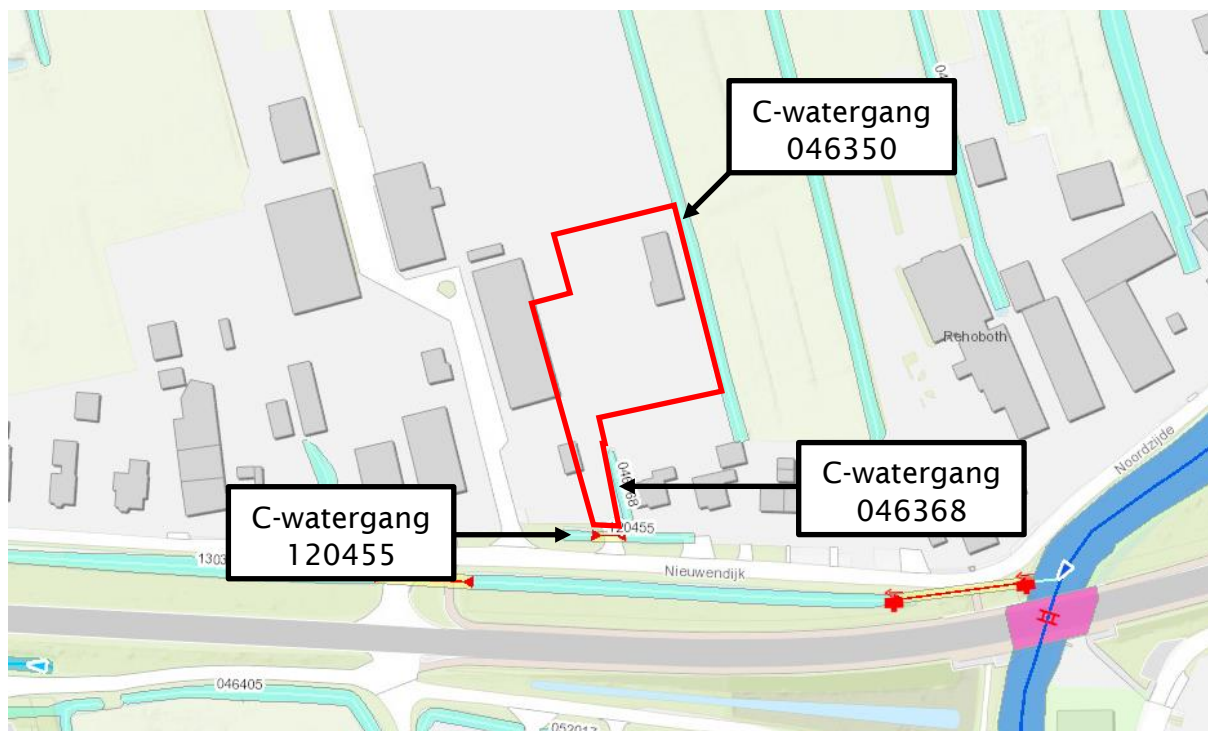
Het waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de Keur is geregeld dat langs A- en B-watergangen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. 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 brengen 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.

Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (dossiercode 20210503-9-26336). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Watergangen

Voor een A- en een B-watergang gelden in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een beschermingszone van 5 en 1 meter. Werkzaamheden binnen deze beschermingszones zijn vergunnings- en/of meldingsplichting.

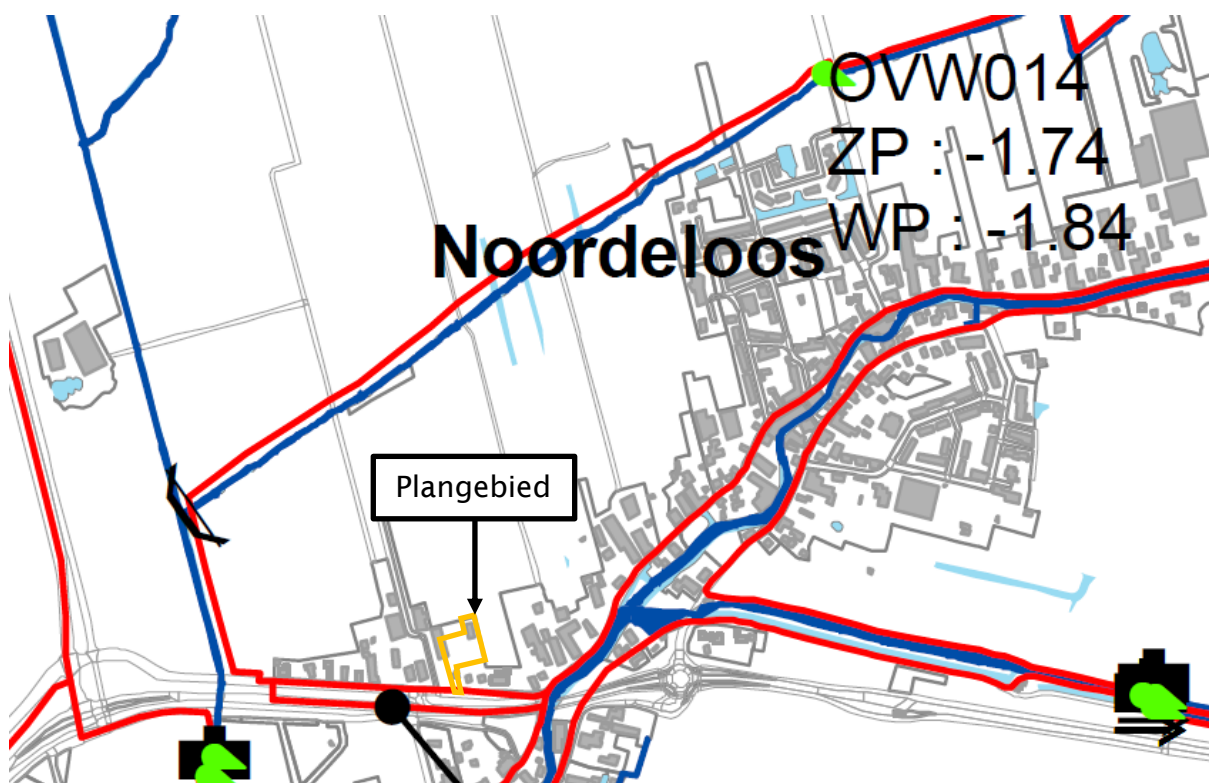


Afbeelding 14: Uitsnede legger wateren

In de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere watergangen gelegen. De werkzaamheden vinden buiten de (beschermingszones van de) watergangen plaats. Met betrekking tot de watergangen hoeft geen watervergunning aangevraagd te worden bij het Waterschap Rivierenland.

Peilgebied

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 15: Uitsnede peilgebiedenkaart

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m². Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren. In het landelijk en stedelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1.500 m² respectievelijk 500 m². Indien de toename aan verhard oppervlak groter is dan de vrijstelling, mag het vrijgestelde oppervlak in mindering worden gebracht.

BESTAANDE SITUATIE	NIEUWE SITUATIE
	
 Bebouwing 189 m ²  Verharding 435 m ²  Groen 1.531 m ²  Water 64 m ²	 Bebouwing 216 m ²  Verharding 826 m ²  Groen 1.113 m ²  Water 64 m ²

Tabel 1: Oppervlaktebalans verharding

Bestaande situatie	Oppervlakte
Woning	147 m ²
Uitbouw en luifel	42 m ²
Oprit / verharding (grind, 50%)	218 m ²
Totaal bestaande situatie	407 m²
Nieuwe situatie	
Woning	216 m ²
Oprit / verharding (grind, 50%)	413 m ²
Totaal nieuwe situatie	629 m²
Vershil	222 m² toename

Het plan voorziet in een toename aan verharding van 222 m². In het geval dat de initiatiefnemer gebruikmaakt van de eenmalige particuliere vrijstelling is watercompensatie niet noodzakelijk. Om gebruik te kunnen maken van de vrijstelling dient contact opgenomen worden met de afdeling Vergunningen van het waterschap. Indien geen gebruik wordt of kan worden gemaakt, dient conform de stelregel van het waterschap 9,7 m³ (222 × 0,0436) aan water gerealiseerd te worden. Uitgaande van een peil van 0,2 m betekent dit een wateroppervlak van 49 m². De watercompensatie moet binnen hetzelfde peilgebied plaatsvinden. In eerste instantie moet de berging bij het lozingspuntplangebied worden gerealiseerd.

Als de aanvrager aantoont dat dit niet mogelijk is, kan de berging elders in het peilgebied worden gerealiseerd. Als de aanvrager aantoont dat compensatie in hetzelfde peilgebied niet mogelijk of onwenselijk is, kan het waterschap op grond van waterhuishoudkundige argumenten toelaten dat compensatie in een benedenstrooms gelegen peilgebied plaatsvindt. Voor het graven van water dient een watervergunning aangevraagd te worden bij het waterschap.

Daarnaast kan de initiatiefnemer gebruikmaken van de eenmalige particuliere vrijstelling als hij dat nog niet eerder heeft gedaan. In dat geval is watercompensatie niet nodig. De afdeling Vergunningen van het waterschap zal beslissen of gebruik kan worden gemaakt van deze vrijstelling.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

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

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

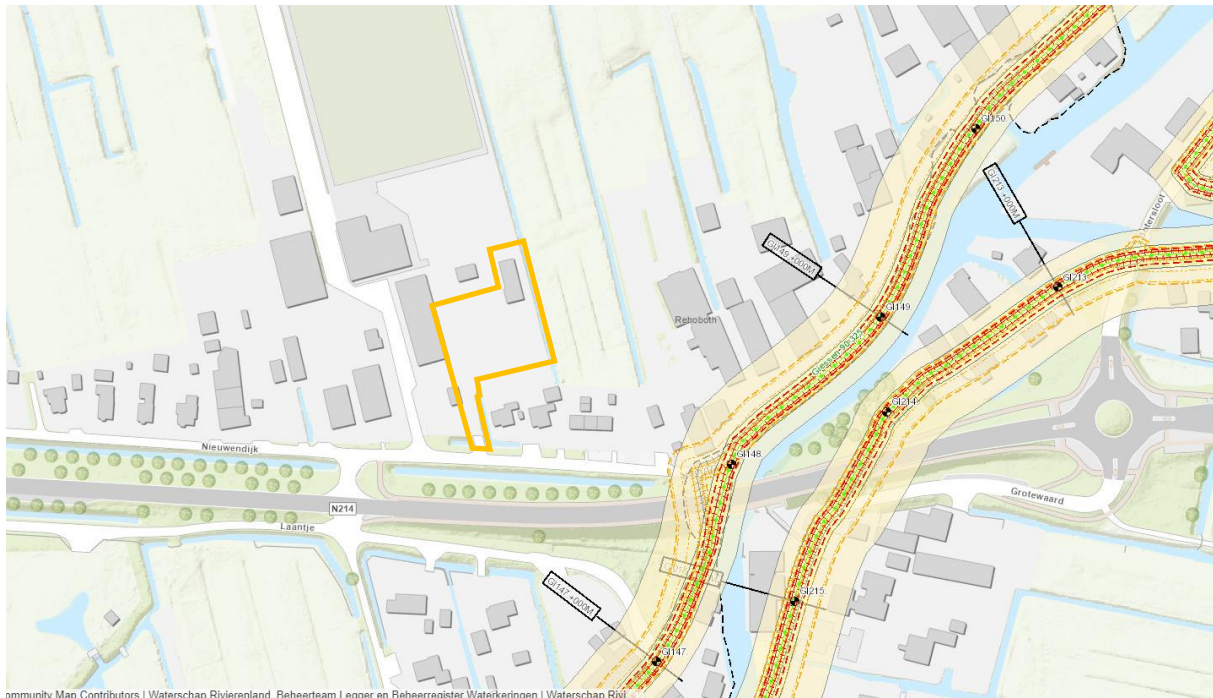
Het beleid van het Waterschap Rivierenland is erop gericht om hemelwater van daken wegoppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende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

Het hemelwater zal in eerste instantie zoveel als mogelijk worden geïnfiltreerd in de bodem. In de directe omgeving van het plangebied is daarnaast voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren.

De droogweerafvoer (DWA) kan op de bestaande huisaansluiting aangesloten worden. De hemelwaterafvoer (HWA) zal rechtstreeks afvoeren op de nabijgelegen watergang. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. De nieuwe woning wordt 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.

Waterkering

Het plangebied is niet gelegen in een (beschermingszone van een) waterkering.



Afbeelding 16: Uitsnede legger waterkeringen

Wegbeheer

Het plangebied wordt thans ontsloten middels een lange in- en uitrit op de Nieuwendijk. Een deel van deze inrit loopt over het perceel Nieuwendijk 6c. Hier geldt een recht van overpad. Middels het onderhavige plan zal deze situatie niet wijzigen.

De Nieuwendijk is opgenomen als 15T-zone. Dat wil zeggen dat de Nieuwendijk gesloten is voor verkeer zwaarder dan 15 ton. Indien het voor de werkzaamheden noodzakelijk is om verkeer zwaarder dan 15 ton over deze wegen te laten plaatsvinden, dient een ontheffing te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenlanden.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

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 landelijk gebied en 63 dB in stedelijk gebied.

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

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de nieuwbouw van een woning. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van het realiseren van een nieuw geluidsgevoelig object en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Door Voortman Ingenieurs is dit onderzoek uitgevoerd. De conclusie van het onderzoek luidt:

‘Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- De berekende geluidbelasting ten gevolge van de N214 ten hoogste 52 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 de Nieuwendijk, het Laantje en Grotewaard ten hoogste respectievelijk 26, 31 en 29 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh bedraagt en niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;*
- De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen ten hoogste 52 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- De woning ter plaatse van de noord- een oostgevel over een geluidluwe gevel en buitenruimte beschikt en aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

Een verzoek tot vaststelling voor de hogere waarde dient ingediend te worden bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden. Voor woningen waarvoor een hogere grenswaarde wordt aangevraagd dient voor de bouwaanvraag een aanvullend onderzoek geluidwering gevels uitgevoerd te worden om de karakteristieke geluidwering van de gevel te bepalen en te toetsen aan de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit.’

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen. Een verzoek tot vaststelling voor de hogere waarde dient ingediend te worden bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden. Voor woningen waarvoor een hogere grenswaarde wordt aangevraagd dient voor de bouwaanvraag een aanvullend onderzoek geluidwering gevels uitgevoerd te worden om de karakteristieke geluidwering van de gevel te bepalen en te toetsen aan de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit.

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.

Tabel 2: 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.

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit 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

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de Monitoring NSL 2021 het volgende overzicht voor het jaar 2020:

- Een stikstofconcentratie van 18,2 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 16,3 µg PM10/m³, met minder dan 7 normoverschrijdingsdagen per jaar;
- Een fijnstofconcentratie van 9,0 µg PM2,5/m³.

Voor het plangebied wordt geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit aan de wettelijke grenswaarden wordt voldaan.

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. Tevens wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.5 Bedrijven- en milieuhinder

Beleidskader

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

Tabel 3: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009))

Milieucategorie	Rustige woonwijk en rustig buitengebied	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

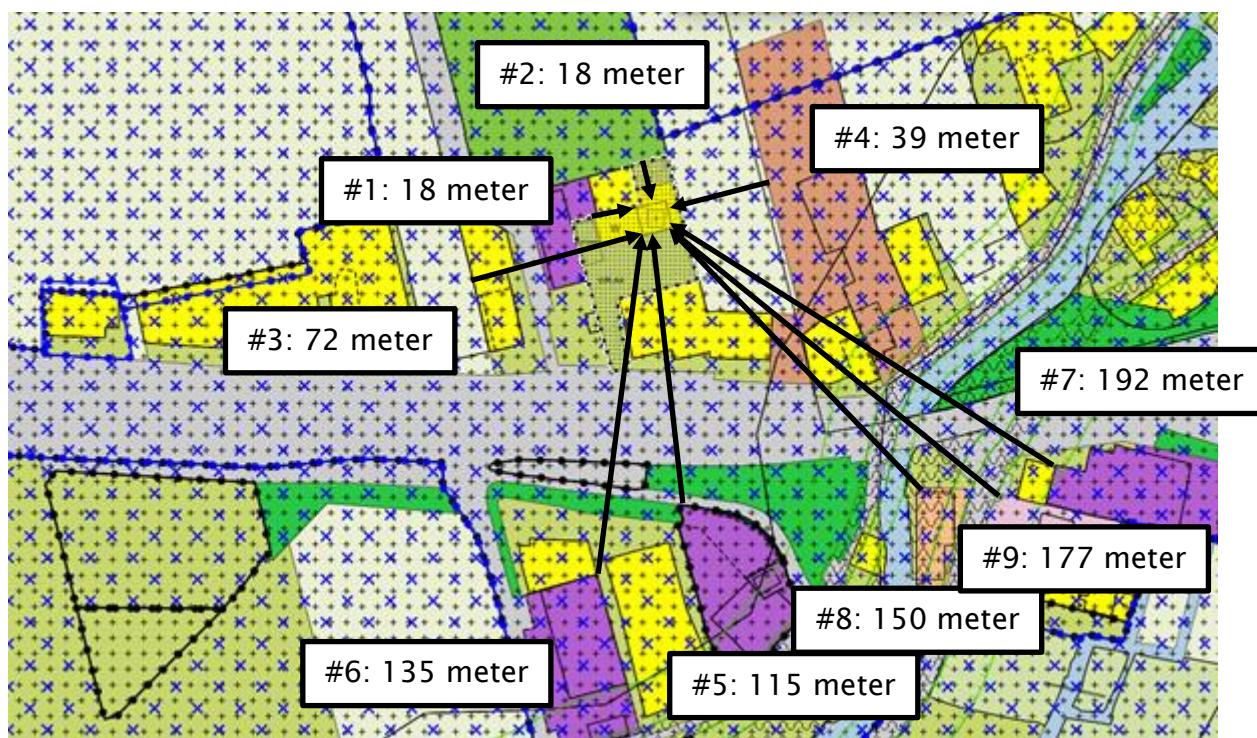
Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de sloop van een burgerwoning en de realisatie van een nieuwe burgerwoning op een iets andere positie. Hiermee is sprake van het wijzigen van milieugevoelige objecten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele belemmeringen in de bedrijfsvoering van omliggende relevante bedrijven als gevolg van het onderhavige plan. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Ter plaatse van het onderhavige plangebied is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen zijn andere functies als agrarische en kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen één afstandstrap worden verlaagd. In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende relevante bedrijven gevestigd.

Tabel 4: Omliggende bedrijven

#	Adres	Functie	Milieu-cat.	Zwaarste richtafstand	Werkelijke afstand
1	Nieuwendijk ong.	Bedrijfs-bestemming	Max. 2	10 meter	17 meter
2	Nieuwendijk 10a	Veldsportcomplex	3.1	30 meter	18 meter
3	Nieuwendijk 11	Rundveehouderij	3.2	50 meter	72 meter
4	Noordzijde 1a	Religiegebouw	2	10 meter	39 meter
5	Laantje 3B	Aannemersbedrijf >500 m ²	3.1	30 meter	115 meter
6	Laantje 5B/5-II	Hovenier > 500 m ²	3.1	30 meter	135 meter
7	Grotewaard 8a	Bedrijfs-bestemming	Max. 2	10 meter	192 meter
8	Grotewaard 9	Winkel	1	0 meter	150 meter
9	Grotewaard 9a	Kantoor	1	0 meter	177 meter

**Afbeelding 17: Afstanden omliggende bedrijven t.o.v. plangebied**

De nieuwe woning voldoet aan de richtafstanden van omliggende bedrijven, behoudens het veldsportcomplex aan de Nieuwendijk 10a. De initiatiefnemer gaat zelf in de nieuwe woning wonen en is op de hoogte dat zijn woning binnen de richtafstand uit het VNG-Handboek voor geluid van het veldsportcomplex wordt gerealiseerd en heeft hier geen bezwaren tegen. Omdat de afstanden als genoemd in het VNG-Handboek richtafstanden betreffen, kan – los van het feit dat de initiatiefnemer geen bezwaren heeft – gemotiveerd afgeweken worden van deze richtafstanden. Voor een veldsportcomplex gelden de volgende richtafstanden in gemengd gebied.

Tabel 5: Richtafstanden veldsportcomplex in gemengd gebied (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009))

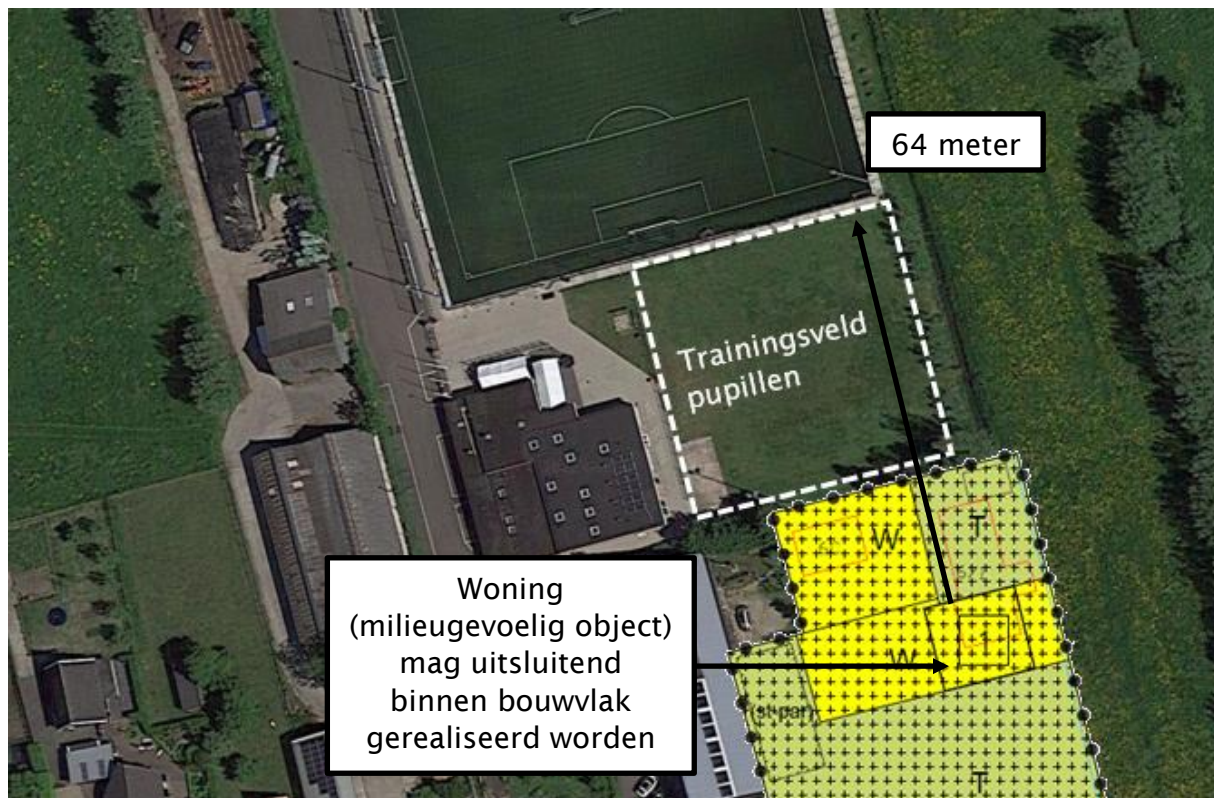
Geur	Stof	Geluid	Gevaar
0 meter	0 meter	30 meter	0 meter

De nieuwe woning is uitsluitend gelegen binnen de richtafstand voor geluid van het veldsportcomplex. Bij een veldsportcomplex betreffen de maatgevende geluidsaspecten het trappen tegen een bal en het blazen op een scheidsrechterfluitje. Aangenomen wordt dat dergelijke activiteiten zich uitsluitend op een sportveld plaatsvinden.

Het plangebied grenst aan de achterzijde aan het trainingsveld van pupillen. Pupillen trappen nog niet hard tegen een bal en er wordt geen gebruik gemaakt van een scheidsrechterfluitje. Derhalve voorziet dit deel niet in een maatgevende geluidproductie. De maatgevende geluidproductie vindt plaats op het hoofdveld van het veldsportcomplex waar onder andere senioren voetbalwedstrijden spelen welke begeleid worden door scheidsrechters. De afstand van de woning tot het veldsportcomplex dient derhalve gemeten te worden vanaf de gronden waar het nieuwe bestemmingsplan de nieuwe woning (het milieugevoelig object) mogelijk maakt tot het hoofdveld (de milieubelastende functie).

De nieuwe woning mag conform de regels van het onderhavige bestemmingsplan uitsluitend binnen het bouwvlak plaatsvinden. Het bouwvlak is op een grotere afstand dan 30 meter ten opzichte van het hoofdveld gelegen, waardoor wordt voldaan aan de richtafstand voor geluid.

Tevens wordt de woning Nieuwendijk 6-I (milieugevoelig object) verder van het veldsportcomplex gerealiseerd, waardoor wordt geconcludeerd dat het plan voorziet in een verbeterde situatie in het kader van bedrijven- en milieuhinder. Derhalve wordt geconcludeerd dat het veldsportcomplex niet (verder) wordt belemmerd door het plan en ter plaatse van de nieuw te bouwen woning sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.



Afbeelding 18: Afstand bouwvlak tot hoofdveld

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat voldaan wordt aan de gestelde richtafstanden. Gesteld kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en omliggende milieubelastende functies niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft bedrijf- en milieuhinder (milieuzonering) 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 inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is, op enkele onderdelen na, op 27 oktober 2004 in werking getreden. Nieuwe kwetsbare objecten mogen niet worden gerealiseerd in gebieden waar sprake is van een plaatsgebonden risico van meer dan 10^{-6} per jaar. Voor het PR geldt als norm dat dit kleiner dan 10^{-6} per jaar moet zijn. De kans per jaar dat één persoon, die op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden door een ongeval van het vervoer van gevaarlijke stoffen moet kleiner zijn dan 1 op 1 miljoen. Ook het vaststellen van een bestemmingsplan geldt als een nieuwe situatie, waarbij voldaan moet worden aan de eisen uit het Bevi. Concreet betekent dit dat kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} per jaar contour niet zijn toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder voorwaarden toegestaan.

Wanneer zich binnen de 10^{-6} per jaar contour kwetsbare objecten kan een bestemmingsplan worden vastgesteld mits er zodanige voorschriften aan het besluit zijn verbonden dan wel er een traject van wijziging van de milieuvergunning is ingezet, zodat binnen 3 jaar na vaststelling van het besluit voldaan wordt aan de grenswaarde (artikel 8 lid 3 Bevi). Wel dient in de tussentijd voldaan te worden aan de grenswaarde van 10^{-5} per jaar. Naast Bevi-inrichtingen zijn er ook inrichtingen die niet onder het Bevi vallen, maar waar wel opslag van risicovolle stoffen plaatsvindt. Regulering van de risico- aspecten 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 inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvinden en/of inrichtingen waar werkzaamheden met gevaarlijke stoffen plaatsvinden die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.

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.

Er zijn geen relevante buisleidingen in de directe omgeving gelegen.

Invloed transport gevaarlijke stoffen – transportroutes

Het Besluit externe veiligheid transportroutes, per 1 april 2015 van kracht, stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan.

Wegverkeer

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

Het plangebied is ten noorden van de N214 gelegen op een afstand van ca. 76 meter en hiermee binnen het aandachtsgebied van 200 meter. Voor de N214 geldt geen plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) en het plangebied is gelegen buiten het PAG.

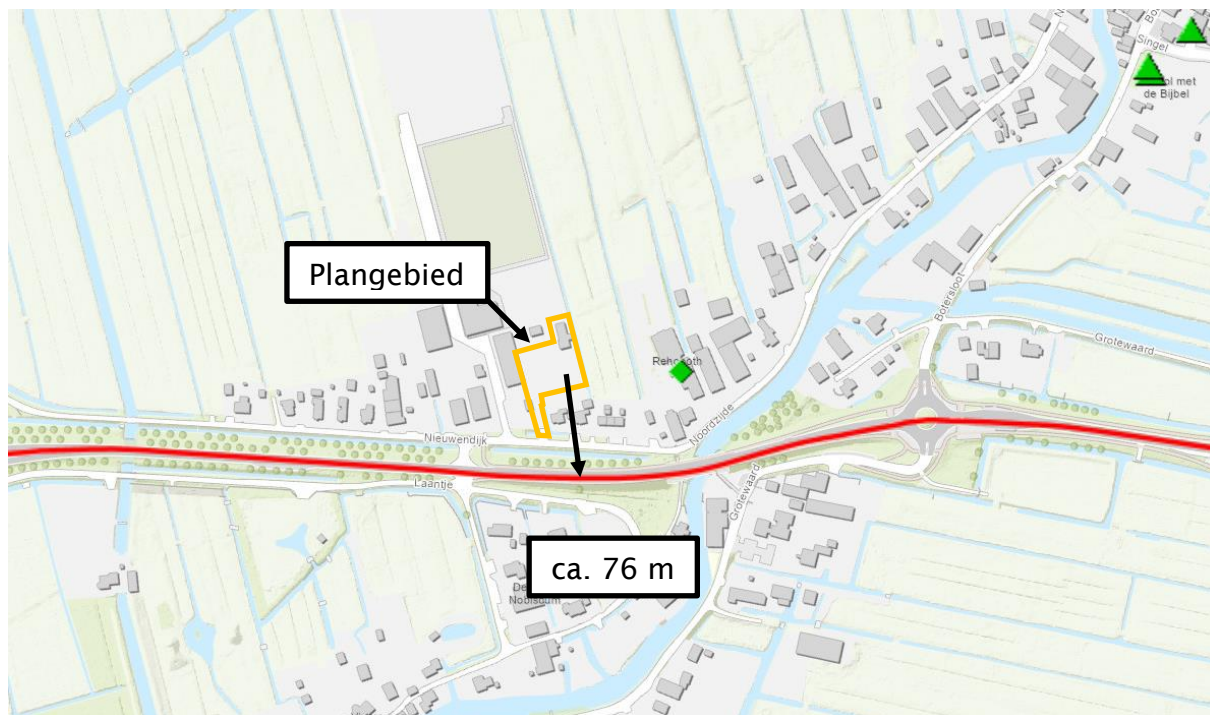
Het onderhavige plan betreft de sloop van een woning en de nieuwbouw van een woning. Gezien de kleinschaligheid van het plan en de bevolkingsdichtheid niet toeneemt, zijn er geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de provinciale weg te verwachten. Ten aanzien van zelfredzaamheid bij calamiteiten is het advies om binnen te blijven. Men heeft tevens voldoende mogelijkheden om van de bron af te vluchten. Hulpdiensten hebben tevens voldoende ruimte om de ramp te bestrijden en eventuele gevaarlijke stoffen op te ruimen. Een nadere beschouwing van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

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.



Afbeelding 19: Uitsnede Risicokaart

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 leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. De droogweerafvoer (DWA) kan op de bestaande huisaansluiting aangesloten worden. De hemelwaterafvoer (HWA) zal rechtstreeks afvoeren op de nabijgelegen watergang. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het onderhavige plan. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een KLIC-melding te worden gedaan.

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 van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Onderzoek

Het plan voorziet in het slopen van een verouderde woning en de bouw van een nieuwe woning. Hiermee is sprake van werkzaamheden die in het kader van ecologie bedreigend kunnen zijn voor verblijfplaatsen van beschermde plant- en diersoorten. Derhalve is door Adviesbureau Mertens B.V. een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusie uit de quickscan luidt:

‘In verband met de mogelijke aanwezigheid van algemene broedvogels in het plangebied is het noodzakelijk om de werkzaamheden te starten buiten het broedseizoen of op een manier te werken dat de vogels niet tot broeden komen (vogelverschrikkers gebruiken en / of buiten broedseizoen rooien en slopen). Mogelijk vliegen en foerageren er vleermuizen. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen en foerageren. Er zijn daarnaast mogelijk algemene nationaal beschermde zoogdieren aanwezig. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling in de Provincie Zuid-Holland.

Om de rugstreeppad zich niet te laten vestigen in het plangebied gedurende de aanlegfase, is het van belang om het ontstaan van waterplassen op het land te voorkomen.

Verder is er een kans op het voorkomen verblijfplaatsen van vleermuizen en nesten van de huismus en de gierzwaluw, vogelsoorten met vaste rust- en verblijfplaatsen. Effecten kunnen dan ook niet worden uitgesloten op deze diersoorten. Op grond hiervan wordt geadviseerd om een gerichte veldinventarisatie uit te voeren naar het voorkomen van vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. Pas na afronding van deze inventarisatie kan worden bepaald of verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden en of ontheffing van de Wet natuurbescherming is vereist. De onderzoeksperiode is april t/m september waarbij meerdere onderzoeksronden moeten worden afgelegd in deze periode.

De zorgplicht blijft onverkort van kracht. Deze zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren, inclusief hun leefomgeving en voor alle planten en hun groeiplaats. Dit artikel is derhalve ook gericht op het voorkomen van doden en verwonden van algemene soorten. Voor- en gedurende de uitvoering dient hierbij rekening gehouden te worden.’

Naar aanleiding van de ecologische quickscan is een aanvullend ecologisch onderzoek naar vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen uitgevoerd. Omdat Adviesbureau Mertens B.V. qua planning al vol zat en derhalve het aanvullend onderzoek niet in hetzelfde jaar kon uitvoeren, is het aanvullend onderzoek door een ander gecertificeerd ecologisch adviesbureau uitgevoerd. Door Sucedo Consultancy is een ecologisch vervolgonderzoek naar vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen uitgevoerd. De conclusie uit dit vervolgonderzoek luidt:

'Er is tijdens de quick scan aangegeven dat er potentieel beschermde gebouwbewonende diersoorten in en rondom het gebouw op de Nieuwendijk 6-I te Noordeloos aanwezig kunnen zijn. Op basis hiervan is er een veldinventarisatie gehouden met als doelsoorten de huismus, gierzwaluw en vleermuizen. Deze inventarisaties zijn uitgevoerd aan de hand van de in Nederland geldende Soortinventarisatieprotocollen in het kader van de Wet Natuurbescherming (2017) en het Vleermuisprotocol (2021)

Voor de aanwezigheid van de huismus kan op basis van de gevonden resultaten aangegeven worden dat dit soort niet aanwezig is en in conflict komt met de Wet natuurbescherming. Dit geldt ook voor de gierzwaluw die ook hier niet aanwezig is om in conflict te komen met de Wet natuurbescherming.

Uit resultaten is te zien dat er gewone dwergvleermuizen zijn waargenomen. Echter gaat het hier om een doorvliegroute met minimaal foerageergedrag in een zeer korte periode. Verder is er geen bewijs gevonden dat deze gewone dwergvleermuizen gebruik maken van of rondom het bestaande gebouw. Op basis van deze resultaten kan er aangegeven worden dat de sloop en het plan voor de nieuwbouw woning niet in conflict zijn met de Wet natuurbescherming.

Verder is er tijdens de inventarisatie gekeken naar andere beschermde dier- of plantsoorten, maar deze zijn op of rondom het plangebied niet aangetroffen.

Kort samengevat betekent dat er op het plangebied geen conflict is met dier- en plantsoorten die beschermd zijn door de Wet natuurbescherming. Ondanks dat er niks geconstateerd is, heeft men te allen tijde te maken met de zorgplicht. Dit betekent dat wanneer er bij de werkzaamheden beschermde soorten worden aangetroffen, hier altijd rekening gehouden moet worden. Dit kan in sommige gevallen het proces vertragen of tijdelijk stil leggen. Bij een complexe situatie is het inschakelen van een expert altijd gewenst.'

Naar aanleiding van de ecologische onderzoeken wordt geconcludeerd dat de Wet natuurbescherming de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Het aspect ecologie vormt geen belemmering.

Conclusie

Naar aanleiding van de ecologische onderzoeken wordt geconcludeerd dat de Wet natuurbescherming de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Wel dient ten allen tijde rekening te worden gehouden met de zorgplicht. Het aspect ecologie vormt geen belemmering.

4.9 Bodem

Beleidskader

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

Onderzoek

Om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het beoogde woongebruik is door Dordrecht Research een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies van het onderzoek luiden:

‘Op grond van de beschikbare gegevens (historische gegevens, zintuiglijke waarnemingen gedaan tijdens het veldwerk en de analyseresultaten) wordt het volgende geconcludeerd:

- Globaal ten oosten van het toegangspad bevindt zich een gedempte sloot. De bovenste 70 cm. van het dempingsmateriaal betreft matig grof zand met sterk baksteen en puin. Het materiaal is plaatselijk sterk verontreinigd met PAK en koper. Er dient rekening te worden gehouden met de mogelijkheid dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging omdat de sloot een lengte van ca. 35 meter heeft en een breedte van 2 meter. Hierdoor is niet uitgesloten dat de hoeveelheid verontreinigde grond meer dan 25 m³ bedraagt waardoor er sprake is van overschrijding van het hoeveelheidscriterium uit de Wet Bodembescherming. Nader onderzoek is daarom noodzakelijk. De betreffende bodemlaag is niet asbesthoudend.*
- In de ondergrond ter plaatse van het pad zijn lichte verontreinigingen vastgesteld met zware metalen en PAK. De verontreiniging is dermate gering dat er geen nader onderzoek noodzakelijk is.*
- Het pad is opgebouwd uit puin en grind en is niet asbesthoudend.*
- Ter plaatse van overige terrein is in de toplaag een verhoogd gehalte aan PFOA vastgesteld waardoor de grond niet als hergebruiksmateriaal buiten de locatie kan worden toegepast. Er zijn geen overige verontreinigingen in de grond vastgesteld.*
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium, molybdeen en naftaleen. De mate van de verontreinigingen zijn dermate gering dat nader onderzoek niet noodzakelijk is.*

Gelet op de resultaten van het onderzoek zijn er ten aanzien van de bodemkwaliteit van het bouwterrein geen belemmeringen voor realisatie van de voorgenomen bouwplannen.

Echter dient buiten het bouwvlak ter plaatse van de gedempte sloot ten oosten van het toegangspad nader onderzoek uitgevoerd te worden ten aanzien van de vastgestelde verontreinigingen met koper en PAK.

Er dient rekening mee gehouden worden dat afvoer van grond tot buiten de locatie problemen met zich mee kan brengen doordat de grond als niet toepasbaar dient te worden beschouwd gelet op het verhoogde gehalte aan PFOA.'

Conclusie

Ter plaatse van het nieuwe woonperceel ondervindt het plan voor wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen. Direct ten oosten van de oprit bevindt zich een gedempte sloot met sterke verontreiniging van PAK en koper. Omdat hier geen (graaf)werkzaamheden plaatsvinden wordt aanvullend onderzoek niet nodig geacht. Tenslotte dient vrijkomende grond op het eigen perceel toegepast te worden vanwege de verhoogde gehalte PFOA.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

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. De Erfgoedwet maakt 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.

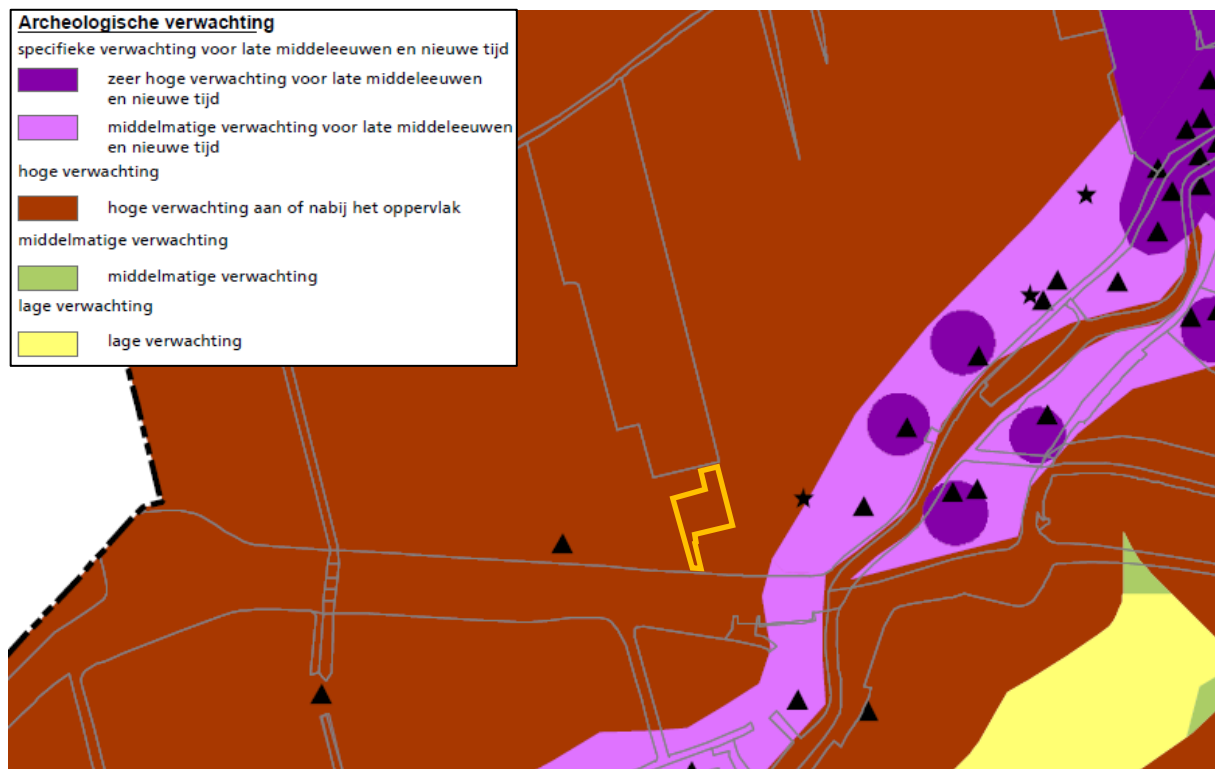
De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming 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, archeologie-vriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

Onderzoek

Archeologie

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Molenlanden is te zien dat het plangebied is gelegen op gronden met een hoge verwachting aan of nabij het oppervlak (roodbruin). Bij ingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 30 is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 20: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Het plan voorziet in het slopen van het bestaande gebouw. Het betreft een volledig houten woning, licht van gewicht. De woning is voorzien van een houten vloer die op gemetselde poeren met een voetplaat is gerealiseerd. De houten begane grondvloer ligt circa 30 tot 40 cm boven maaiveld. Bij het slopen van dit gebouw wordt dus niet in de bodem geroerd, behoudens ter plaatse van de gemetselde poeren. Het verwijderen van de poeren heeft archeologisch echter geen negatief effect, omdat de bodem ter plaatse van de poeren reeds geroerd is.

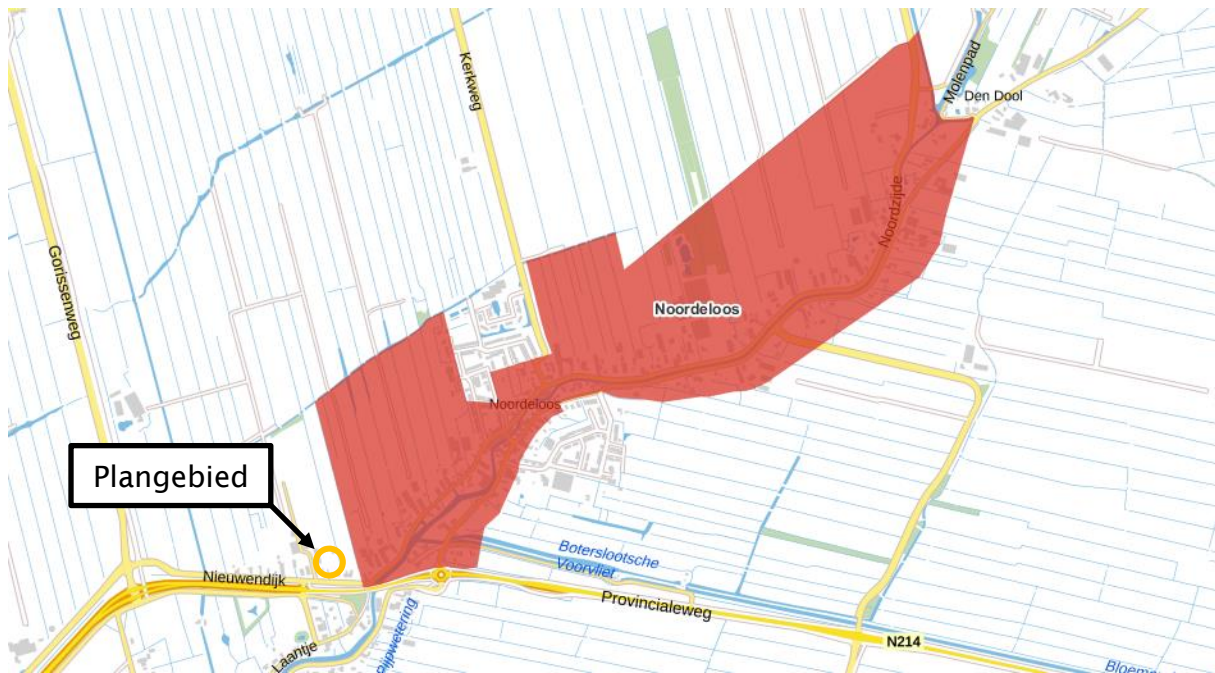


Afbeelding 21: Houten vloer van de woning op gemetselde poeren met voetplaat

Verder wordt met het plan een nieuwe woning met bijgebouw gerealiseerd. De woning dient volgens de regels van dit plan binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden. Het bouwvlak heeft een oppervlak van 158 m². Daarnaast kunnen er nog 75 m² aan bijgebouwen toegestaan. Per saldo zal de bodem dus met maximaal 233 m² geroerd kunnen worden. Daarmee voorziet het plan in bodemingrepen kleiner dan 250 m². De verplichting tot het uitvoeren van een archeologisch onderzoek geldt hierdoor niet voor deze ontwikkeling. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is hiermee niet noodzakelijk en derhalve achterwege gelaten.

Cultuurhistorie

Het plangebied is buiten het beschermd stads- en dorpsgezicht van het dorp Noordeloos gelegen.



Afbeelding 22: Uitsnede kaart Beschermde Stads- en Dorpsgezichten

Het plangebied maakt wel onderdeel uit van de cultuurhistorische lintbebouwing langs de Nieuwendijk. Waar normaliter de hoofdgebouwen in de eerste bebouwingslijn worden gerealiseerd, is de bestaande woning binnen het plangebied achter de eerste bebouwingslijn gebouwd. Het plan voorziet in de sloop en nieuwbouw van de woning. De nieuwe woning zal qua kleur, materiaalgebruik, architectuur, opzet en uitstraling beter aansluiten bij de uitstraling van de overige gebouwen langs het lint en de karakteristieken van de omgeving. Daarmee voorziet het plan in een verbetering van de cultuurhistorische kenmerken van de omgeving.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk eventuele archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4' overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan.

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 doet onderzoek naar de mogelijkheden voor duurzame energiebronnen. De nieuwe woning wordt geïsoleerd conform het vigerend bouwbesluit en zal voldoen aan de meest recente duurzaamheidseisen. Daarnaast wordt door de sloop van de in slechte staat zijnde woning en de bouw van een nieuwe woning een toekomstbestendige, en daarmee ook een duurzamere, situatie gecreëerd.

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 de infiltreren in de bodem. Het plan betreft een kleinschalige ontwikkeling. Er vinden geen ingrepen aan de watergangen plaats. Een groot deel van het plangebied blijft groen waarmee hemelwater in de bodem kan infiltreren. Hiermee is voldoende waterberging aanwezig om zware regenbuiten te kunnen opvangen. Daarnaast kan het hemelwater gemakkelijk afgevoerd worden naar de aangrenzende watergang. Het belang van groene tuinen wordt bij de initiatiefnemer onder de aandacht gebracht.

Overstroming

Het stijgen van de zeespiegel raakt het plan niet direct. Het plangebied is binnendijks gelegen, waardoor de locatie door nationale en regionale waterkeringen is beschermd.

Hitte

Gezien het warmer wordt, wordt bij de uitwerking van de woning rekening gehouden met de accumulatie van warmte. Het plan voorziet uitsluitend in het realiseren van een woning. Het aspect hittestress is bij de initiatiefnemer onder de aandacht gebracht. Mogelijk dat in de nieuwe woning een installatie wordt geïnstalleerd die naast verwarmen ook kan koelen. Daarnaast is er een bouwkundige maatregel getroffen om een hoge binnentemperatuur in de woning tegen te gaan (als gevolg van langdurige hitte) door een dakoverstek (à 3 m lang) te creëren.

Droogte

Omdat het steeds droger wordt, zal de bodem sneller verdroogt raken. Het aspect droogte is bij de initiatiefnemer onder de aandacht gebracht. De initiatiefnemer overweegt om een regenton toe te passen, zodat hemelwater opgevangen en vastgehouden kan worden. Indien houtstructuren of planten door droogte een gebrek aan water hebben, kan het opgevangen hemelwater gebruikt worden om de bodem te hydrateren. De beplanting kan zodoende blijven voorzien in het afbreken van CO₂ en het produceren van zuurstof voor mens en dier.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Noordeloos, Nieuwendijk 6-I' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Noordeloos, Nieuwendijk 6-I' 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 6-I' 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

Tuin

De tuinbestemming op het voorerf blijft behouden. Tevens wordt een deel van het achtererf gewijzigd van Wonen naar Tuin. Ten westen van de woning wordt de bestemming Bedrijf gewijzigd naar Tuin, zodat er in het kader van bedrijven en milieuzonering een betere situatie ontstaat. De vracht- en verkoopwagen wordt hier tevens geparkeerd (ter plaatse van de voormalige bedrijfsbestemming). Om dit juridisch-planologisch te borgen is de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - parkeren' opgenomen. In de regels is opgenomen dat ter plaatse van deze aanduiding maximaal 1 vrachtwagen geparkeerd mag worden.

Wonen

Ten behoeve van de nieuwe woning en bijbehorend woonerf wordt de huidige woonbestemming 5 meter richting het zuiden uitgebreid. Het bestaande bouwvlak wordt daarbij tevens verschoven.

Daarnaast wordt een separaat woonbestemmingsvlak opgenomen op het perceel Nieuwendijk 6c. Zodoende is er sprake van twee separate woonpercelen (6c en 6-I)

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

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van tuin – parkeren';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1'.