



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

‘Noordeloos, Noordzijde 103-104’



Toelichting bestemmingsplan

‘Noordeloos, Noordzijde 103-104’

Identificatie

NL.IMRO.1986.BPnoordzijde103NDL-VG01

Datum

22-06-2021

Planstatus

Vastgesteld

Versie

3.0

Inhoud

1	Inleiding.....	5
1.1	Inleiding	5
1.2	Kader.....	7
1.3	Maatschappelijk resultaat	8
1.4	Maatschappelijk draagvlak	8
1.5	Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid.....	9
1.6	Communicatie	9
1.7	Realisatie	9
1.8	Leeswijzer.....	9
2	Planbeschrijving.....	10
2.1	Bestaande situatie.....	10
2.2	Nieuwe situatie	14
3	Verantwoording beleidskader.....	20
3.1	Rijksbeleid	20
3.2	Provinciaal beleid.....	23
3.3	Regionaal beleid	29
3.4	Gemeentelijk beleid	31
3.5	Conclusie.....	33
4	Verantwoording sectorale aspecten	34
4.1	Milieueffectrapportage	34
4.2	Watertoets	35
4.3	Geluid.....	41
4.4	Luchtkwaliteit	43
4.5	Bedrijven- en milieuhinder	45
4.6	Externe veiligheid	48
4.7	Kabels en leidingen.....	51
4.8	Ecologie.....	52
4.9	Bodem	56
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	57
4.11	Duurzaamheid	60
5	Juridische planbeschrijving.....	61
5.1	Inleiding	61
5.2	Systematiek van de regels.....	61
5.3	Bestemmingen.....	61
5.4	Aanduidingen	62

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Landschappelijk inpassingsplan	-	Noordzijde 103	10-12-2020
2	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20201106-9-24710	06-11-2020
3	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Adromi	S202018	17-11-2020
4	Ecologische quickscan	Blom Ecologie	BE/2020/813/r	13-11-2020
5	Verkennd bodemonderzoek en asbest in grond onderzoek	Adromi	B202015/2001	23-12-2020

1 Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Op de percelen Noordzijde 103 en 104 te Noordeloos zijn twee cultuurhistorische woonboerderijen gelegen. Achterop het perceel van Noordzijde 103 bevinden zich tevens een bedrijfsloods en een schuur. Hier vonden in het verleden bedrijfsactiviteiten plaats in de vorm van een aannemersbedrijf, maar deze activiteiten zijn enkele jaren geleden verplaatst naar elders. Gezien het karakter en de locatie van de bedrijfslocatie is verkoop aan een ander bedrijf weinig haalbaar gebleken. Thans vinden er daardoor geen volwaardige bedrijfsactiviteiten op deze locatie plaats.

Vanwege de hoge onderhoudskosten van de cultuurhistorische woonboerderijen, zijn de eigenaren voornemens om de woonboerderijen te splitsen in meerdere wooneenheden. Hierdoor kunnen de onderhoudskosten verdeeld worden en ontstaat daardoor meer draagvlak voor onderhoud aan en daarmee instandhouding van de cultuurhistorische woonboerderijen. De eigenaar van het perceel Noordzijde 103 is daarbij voornemens om het achtererf te betrekken bij het woonperceel, waarbij de schuur deels wordt gesaneerd en de loods wordt verkleind tot 150 m².

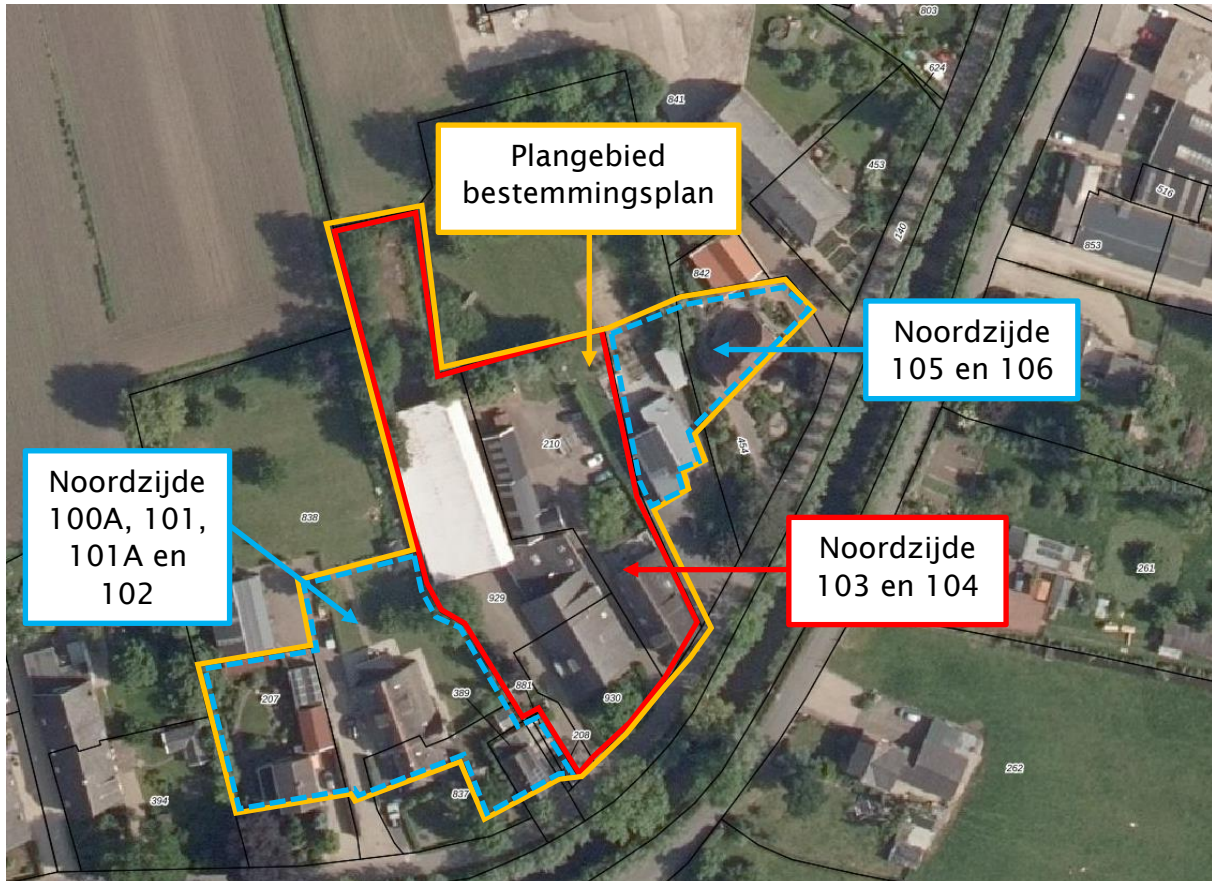
Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden', vastgesteld op 27 juni 2013 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Giessenlanden. Het perceel is voorzien van een woonbestemming met de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 7'. Thans zijn binnen deze aanduiding al 7 wooneenheden aanwezig, waardoor het toevoegen van wooneenheden in de woonboerderijen juridisch-planologisch niet mogelijk is. Tevens kan het achterliggende bedrijfsterrein vanwege de bedrijfsbestemming juridisch-planologisch niet gebruikt worden als achtertuin.

Middels een principeverzoek is het voorgenomen plan voorgelegd aan de gemeente Molenlanden. In een schriftelijke reactie heeft de gemeente aangegeven in principe medewerking te verlenen aan het initiatief middels een bestemmingsplanprocedure.

1.1.2 Plangebied

De ontwikkeling bevindt zich op de percelen Noordzijde 103 en 104 te Noordeloos. Het plangebied betreft de percelen Noordzijde 103 en 104 te Noordeloos. Het perceel Noordzijde 103 is kadastraal bekend NDL00-C-929 en 930 en het perceel Noordzijde 104 is kadastraal bekend NDL00-C-210. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de openbare weg Noordzijde en aan de oostzijde door de perceelsgrens van Noordzijde 105. De perceelsgrens van Noordzijde 102 zorgt voor de westelijke begrenzing van het plangebied en ten noorden van het plangebied bevinden zich watergangen met aan de andere zijde de achtertuin van het perceel Noordzijde 105 en een agrarische bedrijfslocatie behorende bij het perceel Noordzijde 108.

Vanwege juridisch-planologische redenen dient het plangebied ten behoeve van het bestemmingsplan vergroot te worden, waardoor de woningen Noordzijde 100A, 101, 101A, 102, 105 en 106 tevens onder het plangebied vallen. Ter plaatse van deze woningen vinden echter geen noemenswaardige juridisch-planologische wijzigingen plaats.



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 en de individuele, bedrijfs-, maatschappelijke, en overige belangen in de directe omgeving niet nadelig worden beïnvloed.

Van oudsher hebben de achterhuizen van woonboerderijen de functie van stal, schuur en/of werkplaats ten behoeve van het agrarisch bedrijf. Deze agrarische functie hebben beide boerderijen al geruime tijd geleden verloren. Middels de splitsing van de woonboerderijen kunnen de achterhuizen worden gerenoveerd en getransformeerd ten behoeve van een woning. Vanwege de karakteristieken van de woonboerderijen zijn de kosten voor onderhoud aan het gebouw hoog. Met de toevoeging van één woning in beide woonboerderijen kunnen de onderhoudskosten worden gedeeld waardoor meer draagvlak ontstaat en daarmee een kostendrager wordt gecreëerd. Hierdoor wordt onderhoud aan de woonboerderijen verzekerd en daarmee instandhouding van de woonboerderijen gegarandeerd. Het plan draagt daarmee bij aan het behoud van het cultuurhistorisch waardevol bezit in

Noordeloos. Tevens wordt leegstand vanwege de hoge onderhoudskosten en daarmee achterstallig onderhoud, verpaupering en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.

Verder kunnen volwaardige bedrijfspercelen hinder veroorzaken en zijn daardoor niet passend binnen een woonlint. Het plan voorziet in het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een tuinbestemming zodat het achtererf betrokken kan worden bij de woonboerderij. Tevens wordt de schuur deels gesaneerd en de loods verkleind. Door de bestemmingswijziging wordt eventuele nieuwvestiging van een volwaardig bedrijf op deze locatie juridisch-planologisch uitgesloten. Het verwijderen van het bedrijfsbestemmingsvlak in combinatie met het verwijderen van opstallen, levert een bijdrage aan een structurele verbetering van het woon- en leefklimaat binnen het cultuurhistorische lint in Noordeloos.

Het plangebied wordt daarnaast landschappelijk ingepast. Om tot een goede landschappelijke inpassing te komen is door een landschapsarchitect een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Tevens worden vergunningsvrije bouwwerken uitgesloten om ervoor te zorgen dat de ruimtelijke kwaliteit van het Molenlandse landschap, waar deze mogelijk wordt benadeeld door het toevoegen van vergunningsvrije bouwwerken, behouden blijft.

Al met al voorziet het plan in het behoud van de cultuurhistorische woonboerderijen, een structurele verbetering van het woon- en leefklimaat en in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Individuele, bedrijfs-, maatschappelijke en overige belangen in de directe omgeving worden niet nadelig beïnvloed. Tevens wordt aantasting van de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van leegstand voorkomen. Het plan is hiermee een passende ontwikkeling voor de gemeente Molenlanden.

1.2 Kader

Bestemmingsplan ‘Buitengebied Giessenlanden’

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Giessenlanden’, dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Giessenlanden is vastgesteld op 27 juni 2013. Het plangebied heeft hierin de enkelbestemmingen:

- Bedrijf;
- Tuin;
- Wonen.

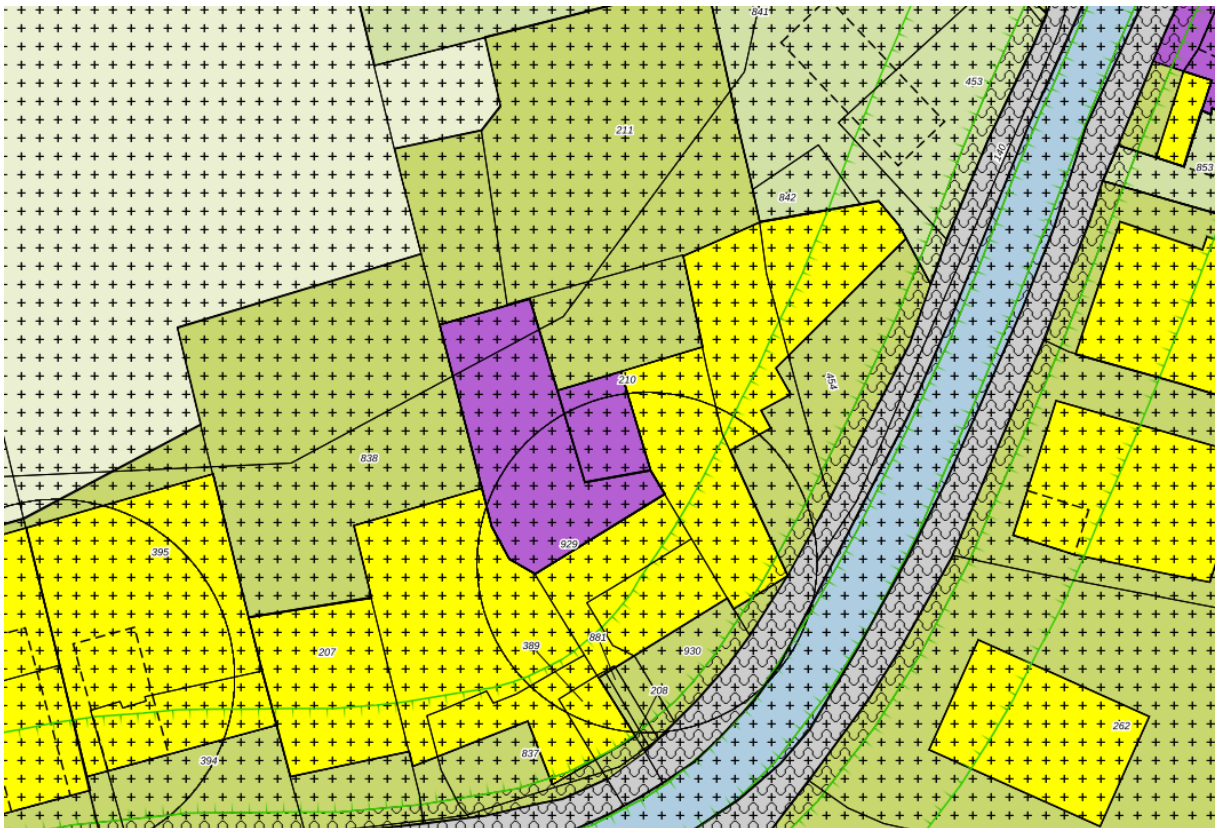
De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 1;
- Waarde – Archeologie – 2;
- Waarde – Archeologie – 4;
- Waarde – Cultuurhistorie;
- Waterstaat – Waterkering.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding ‘bedrijfswoning uitgesloten’;
- Functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf’;
- Gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – dijk’;

- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 7';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage terrein: 50%'.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

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 twee woonboerderijen te splitsen in twee wooneenheden en wordt nieuwvestiging van een volwaardig bedrijf op het achtererf van het perceel Noordzijde 103 juridisch-planologisch uitgesloten door de bestemming te wijzigen naar 'Tuin'.

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. De burens zijn geïnformeerd en hebben aangegeven positief tegenover het plan te staan.

Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

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

Zienswijzen

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben vanaf 22 april 2021 zes weken ter inzage gelegen (Gemeentebld 125319), waarbij eenieder in de gelegenheid werd gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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 internet, het Kontakt en de Staatscourant).

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 veenriviervtje, genaamd de Noordeloos. Vanuit de klei houdende stroomrug langs dit riviervtje is het oorspronkelijke dorpje ontstaan. Deze hoger gelegen stroomruggen waren namelijk droger en beter van ondergrond om op te bouwen. Vanuit het dorp heeft men het achterliggende polderlandschap ontgonnen, iets wat goed te zien is in de huidige ligging van de slagen in het landschap. Het centrum van Noordeloos kenmerkt zich door een dichte, soms stedelijke bebouwingsdichtheid. Rond de kerk is van oudsher een concentratie aan bebouwing ontstaan. Anno 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 nederzettingenvorm die rechtstreeks is ontstaan uit de wijze van ontginnen in de Middeleeuwen in een groot deel van het Holland-Utrechtse veengebied. De ruimtelijke structuur van de kern Noordeloos is in hoofdlijnen nagenoeg onveranderd gebleven.

Het plangebied is gelegen ten noordoosten van de kern van Noordeloos en is gelegen aan de cultuurhistorische lintbebouwing aan de Noordzijde. 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 Noordzijde, 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: Impressie straatbeeld Noordzijde

2.1.2 Huidige status/gebruik

Op beide percelen is een karakteristieke boerderij gelegen. De woonboerderijen hebben geen monumentale status, maar hebben wel een cultuurhistorisch waardevol karakter. Op het achtererf van het perceel Noordzijde 103 zijn een loods en een schuur gebouwd welke werden gebruikt ten behoeve van een aannemersbedrijf. De loods heeft een maximale goothoogte van 4,5 m en een nokhoogte van 6 m. In de schuur aan het achterhuis zijn een garage, kantoor en een berging geïntegreerd. Het aannemersbedrijf is enkele jaren geleden verplaatst naar elders. Het achtererf wordt derhalve niet meer gebruikt ten behoeve van een volwaardig bedrijf. Op het perceel Noordzijde 104 is op het achtererf een schuur gebouwd met een goot- en nokhoogte van 3,3 en 7 meter. Beide percelen zijn tenslotte goed onderhouden.



Afbeelding 4: Woonboerderij Noordzijde 103



Afbeelding 5: Schuur en bedrijfsloods op het achtererf Noordzijde 103



Afbeelding 6: Woonboerderij Noordzijde 104



Afbeelding 7: Zicht op bijgebouwen op het achtererf Noordzijde 104

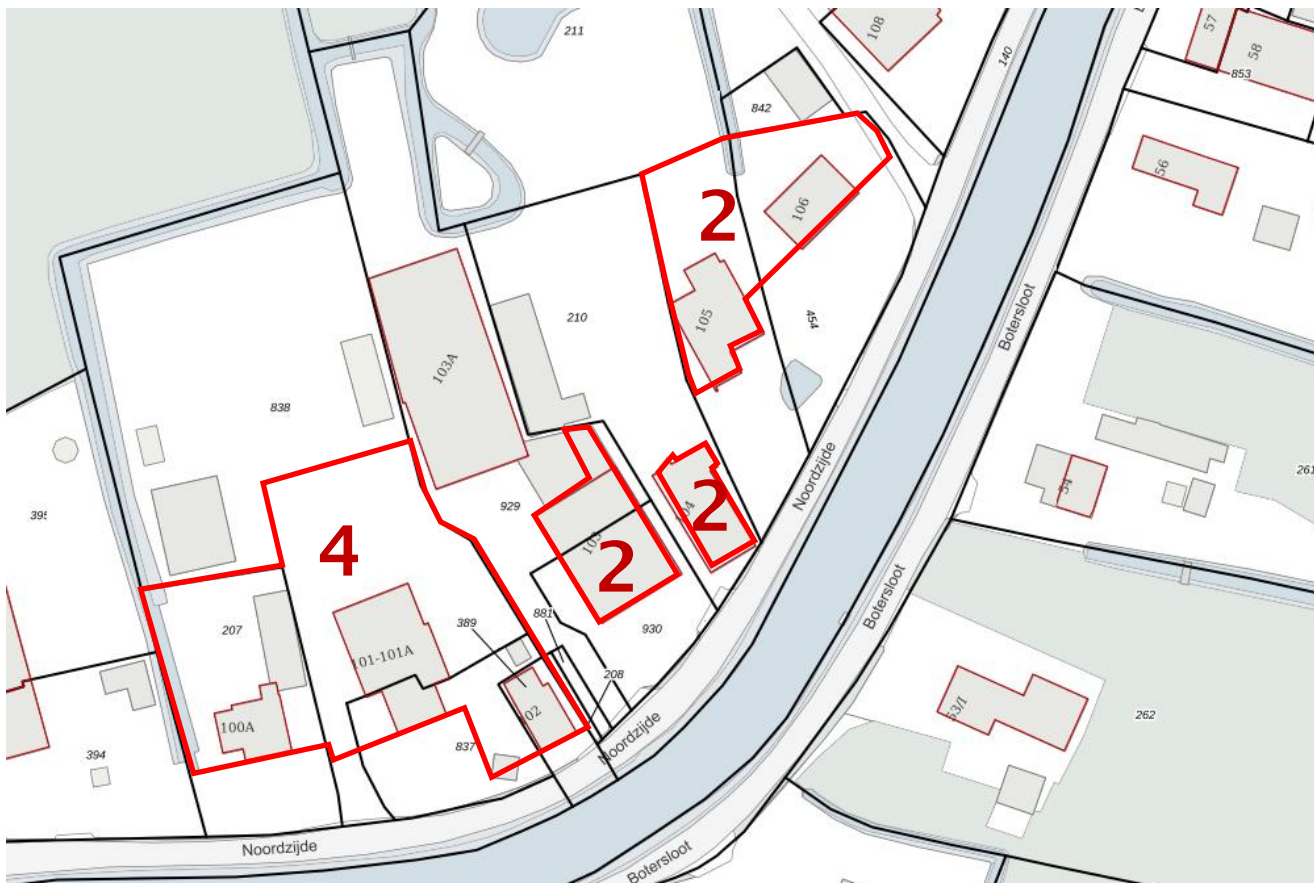
2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Binnen het plangebied zijn twee voormalig agrarische boerderijen gelegen. Van oudsher hebben de achterhuizen van woonboerderijen de functie van stal, schuur en/of werkplaats ten behoeve van het agrarisch bedrijf. Deze functie hebben beide boerderijen al geruime tijd geleden verloren. Het plan voorziet in het splitsen van de twee karakteristieke woonboerderijen in elk twee wooneenheden door de achterhuizen te renoveren en te transformeren in woningen. Door het splitsen van de boerderijen kunnen de kosten voor het onderhoud aan de cultuurhistorische boerderij gedeeld worden, waardoor onderhoud aan de bebouwing verzekerd wordt en daardoor de cultuurhistorische waardevolle panden behouden blijven. Daarmee wordt tevens leegstand als gevolg van de hoge onderhoudskosten voorkomen.

De bedrijfslocatie ten noorden van de boerderij Noordzijde 103 wordt betrokken bij de woonboerderij. De bedrijfsbestemming wordt daarbij gewijzigd naar een tuinbestemming, zodat op deze locatie in de toekomst geen volwaardig bedrijf zich meer kan vestigen en het terrein gebruikt kan worden als achtertuin. Daarbij wordt de voormalige bedrijfsloods verkleind naar 150 m², waarbij de huidige maximale goothoogte van 4,5 m en de nokhoogte van 6 m aangehouden worden. De loods wordt gebruikt als bijgebouw bij de woonboerderij. De garage en het kantoor welke achter de woonboerderij Noordzijde 103 aan zijn gebouwd worden gesloopt nadat de werkzaamheden in de woonboerderij zijn voltooid. De berging blijft behouden.

De bedrijfslocatie ten noorden van de boerderij Noordzijde 104 wordt ook gewijzigd naar een tuinbestemming, zodat ook dit terrein gebruikt kan worden bij de burgerwoningen in de woonboerderij en volwaardige bedrijfsmatige activiteiten hier worden uitgesloten. De bestaande bijgebouwen van circa 160 m² blijven behouden en worden betrokken bij de woonboerderij Noordzijde 104.



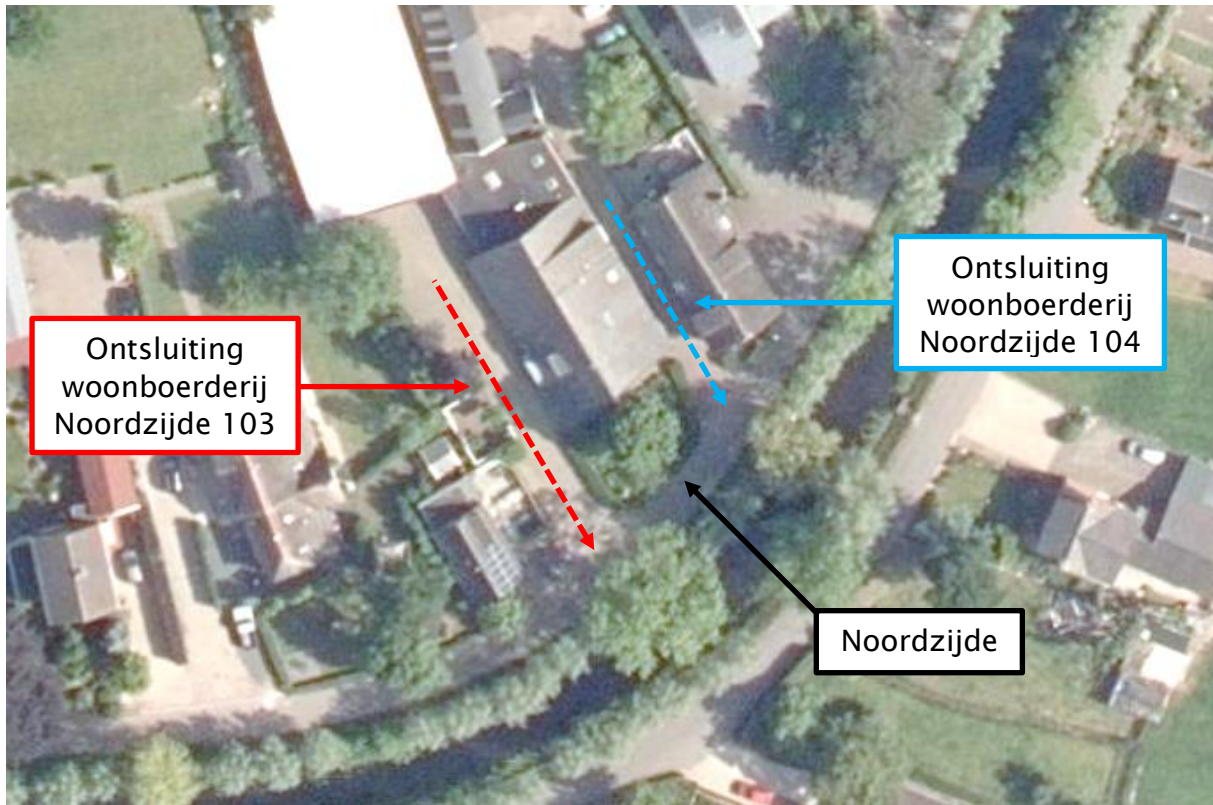
Afbeelding 9: Overzicht maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden'

Gezien de ligging van het plangebied in het beschermd dorpsgezicht van Noordeloos is het plan voorgelegd aan de Erfgoedcommissie. De Erfgoedcommissie heeft positief geadviseerd op het plan.

2.2.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

Het perceel Noordzijde 103 wordt thans ontsloten middels een enkele ontsluiting op de Noordzijde, direct ten westen van de woonboerderij. Het naastgelegen perceel Noordzijde 104 wordt ook ontsloten door een enkele ontsluiting op de Noordzijde, ten westen van de woonboerderij. In de nieuwe situatie blijft dit ongewijzigd.



Afbeelding 10: Huidige en toekomstige ontsluiting

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, twee-onder-een-kap'. De Nota Parkeernormen Molenlanden 2020 gaat voor dergelijke woningen uit van een parkeerbehoefte van 2,2 parkeerplaatsen per woning. Per saldo dient het onderhavige plan te voorzien in afgerond 9 parkeerplaatsen ($4 \times 2,2 = 8,8$).

Omdat het bestemmingsplan niet voorziet in extra bouw mogelijkheden kan de ruimte worden benut voor het parkeren van auto's. Omdat op beide percelen ruim voldoende ruimte aanwezig is voor het parkeren van minimaal 5 auto's per perceel, kan worden gesteld dat de berekende parkeerbehoefte in zijn geheel opgelost kan worden op het eigen terrein. Het plan voldoet daarmee aan de gestelde parkeernormen uit de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020.

2.2.3 Landschappelijk inpassingsplan

Om tot een optimale ruimtelijke kwaliteitsverbetering te komen wordt het perceel Noordzijde 103 op een verantwoorde wijze landschappelijk ingepast. Voor de landschappelijke inpassing is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.



Afbeelding 11: Landschappelijk inpassingsplan

De landschappelijke inpassing voorziet in het handhaven van bestaande bomen en groenstroken op het perceel Noordzijde 103. Op het achtererf wordt het perceel aangevuld met een boomgaardje en een terras. Door de sanering van de grote loods, berging en kantoor krijgt het perceel een open karakter. Door de invulling van het boomgaardje met het bijbehorend groen krijgt het perceel tevens een groenere uitstraling. Het landschappelijk inrichtingsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Hierdoor wordt gegarandeerd dat het perceel ook daadwerkelijk landschappelijk wordt ingepast en blijft. Deze verplichting geldt uitsluitend voor de percelen Noordzijde 103 en 104.

Belangenafweging dubbelbestemming 'Waarde – Landschap'

Het is de ambitie van Molenlanden om het karakteristieke, open en cultuurhistorische landschap te koesteren. Een van de afwegingen bij dit bestemmingsplan is dat een verbetering van de landschappelijke kwaliteit door de vaststelling daarvan wordt gerealiseerd. Deze ruimtelijke kwaliteitsverbetering is vormgegeven in een verplichtend ruimtelijk inpassingsplan. Het behoud van de openheid van het landschap staat centraal in de keuze om de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' op het plangebied van toepassing te laten zijn. Deze benadering zorgt ervoor dat de ruimtelijke kwaliteit van het Molenlandse landschap, waar deze mogelijk wordt benadeeld door het toevoegen van vergunningsvrije bouwwerken behouden blijft, maar tegelijkertijd ruimte wordt geboden voor nieuwe ruimtelijke initiatieven.

3 Verantwoording beleidskader

Het bestemmingsplan omvat de percelen Noordzijde 100A, 101, 101A, 102, 103, 104, 105 en 106 te Noordeloos. Omdat het voorliggend bestemmingsplan uitsluitend voorziet in wijzigingen op de percelen Noordzijde 103 en 104, zijn de overige percelen in dit hoofdstuk verder buiten beschouwing gelaten.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

Het plangebied is gelegen binnen een door het Rijk aangewezen beschermd dorpsgezicht. Het onderhavige plan voorziet in het toevoegen van een wooneenheid in beide karakteristieke woonboerderijen. Hierdoor draagt het plan bij aan instandhouding van de boerderijen en daarmee aan het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle karakteristieken in het beschermd dorpsgezicht. Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden/het dorpsgezicht van Noordeloos wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' overgenomen in het

onderhavig bestemmingsplan. Verder is het plan op rijksniveau kleinschalig van aard en worden er geen rijksbelangen geschaad.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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'

In het onderhavige plan worden per saldo twee wooneenheden toegevoegd. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

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

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

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

Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied

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

Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen 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 wel binnen het cultuurhistorische bebouwingslint langs de Noordzijde. Middels het plan worden de achterhuizen van de twee boerderijen gerenoveerd en

getransformeerd in woningen. Het plan voorziet hiermee in een intensiever en compacter ruimtegebruik en het beter benutten van de woonboerderijen. Er vindt geen uitbreiding dan wel nieuwbouw van bebouwing plaats. Hiermee sluit het onderhavige plan aan bij het provinciaal beleid om de verstedelijkingsopgave primair binnen de bestaande bebouwingsstructuur te realiseren.

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

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

Het plangebied is gelegen binnen het cultuurhistorisch lint langs de Noordzijde. Het plan voorziet in het splitsen van de karakteristieke woonboerderijen, waarmee instandhouding wordt verzekerd en daardoor een toekomstbestendige situatie wordt gecreëerd. Het plan draagt daarmee bij aan het behoud van de cultuurhistorische en identiteitsbepalende waarden in het plangebied en binnen het cultuurhistorisch woonlint langs de Noordzijde in Noordeloos. Om het plan van een optimale ruimtelijke kwaliteitsverbetering te voorzien is door een landschapsarchitect een landschappelijk inpassingsplan opgesteld om de percelen op een verantwoorde wijze landschappelijk in te passen. Het plan voorziet in een ruimtelijke kwaliteitswinst. Tevens wordt leegstand als gevolg van de hoge onderhoudskosten aan de karakteristieke boerderijen en daarmee achterstallig onderhoud, verpaupering en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.

Kwaliteitskaart

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

Laag van de ondergrond

Het onderhavige plangebied is gelegen in de gebieden ‘bijzonder reliëf en aardkundige waarden’ en ‘rivierklei en veen’.

Bijzonder reliëf en aardkundige waarden

Zuid-Holland is, uitgezonderd de duinen en de dijken, relatief plat. Binnen dit platte land is nog een aantal bijzondere, natuurlijke hoogteverschillen te vinden, zoals komgronden en oeverwalgebieden. Deze 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 dit gebied heeft Zuid-Holland twee richtpunten vastgesteld:

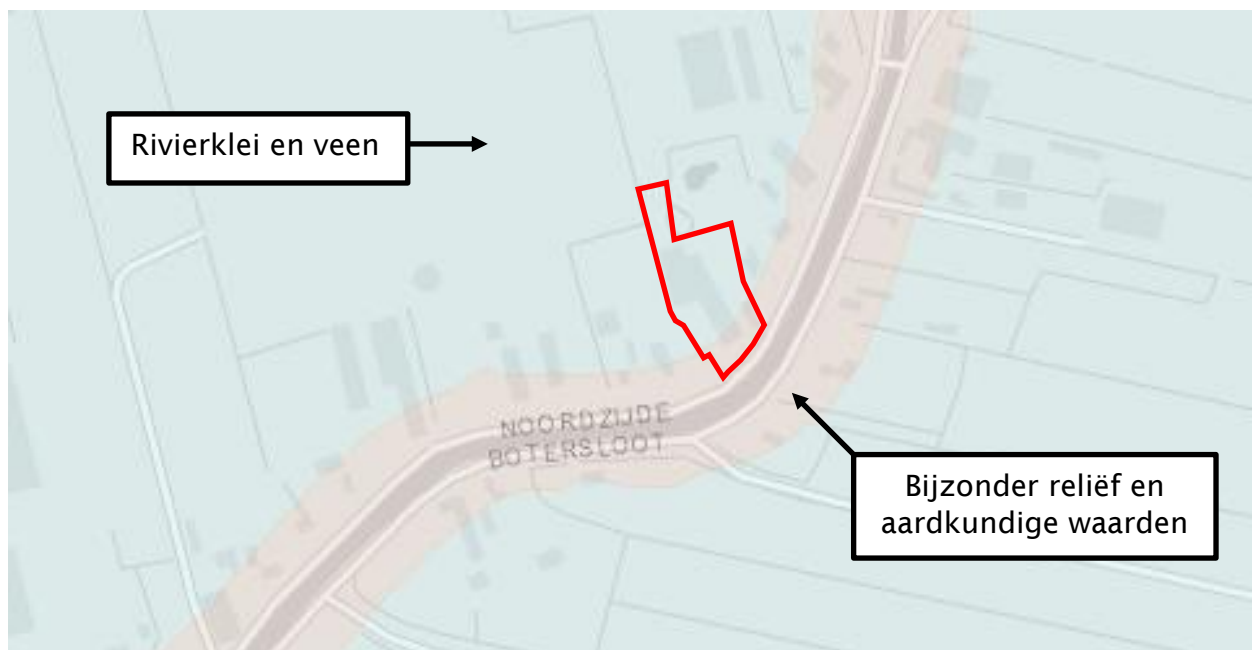
- Ontwikkelingen houden de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand.

- Waar mogelijk worden de archeologische waarden van deze structuren meer herkenbaar gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

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 de volgende richtpunt vastgesteld:

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



Afbeelding 12: 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 de gebieden 'veen(weide)landschap' en 'linten'.

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:

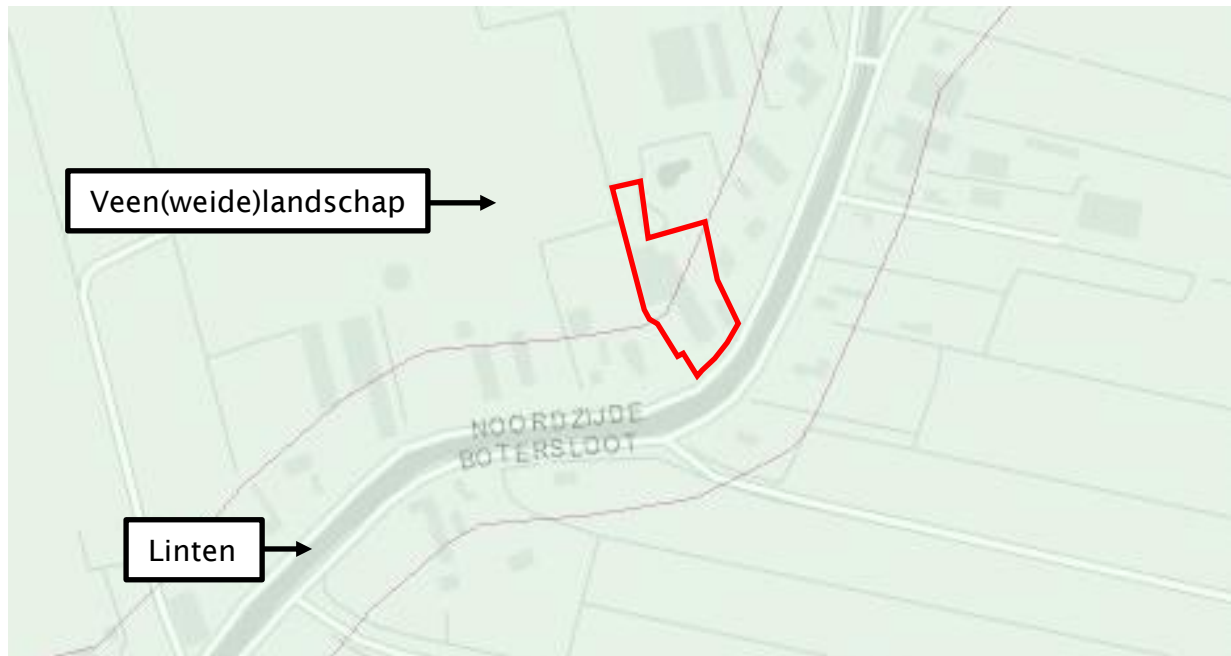
- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden;
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen;

- 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.

Linten

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

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



Afbeelding 13: Uitsnede kwaliteitskaart – laag van cultuur- en natuurlandschappen

Het plan draagt bij aan het behoud van de cultuurhistorische karakteristieken van het lint. Tevens worden beide percelen op een verantwoorde wijze ingepast. Het plan is in overeenstemming met de richtpunten uit de laag van cultuur- en natuurlandschappen.

Het onderhavige plan sluit aan bij de kwaliteitskaart van de Omgevingsvisie Zuid-Holland en aan de richtpunten voor ontwikkelingen in de gebieden ‘bijzonder reliëf en aardkundige waarden’, ‘rivierklei en veen’, ‘veen(weide)landschap’ en ‘linten’.

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’. De ontwikkeling is gebiedseigen en passend bij de schaal en aard van het gebied. Het onderhavige plan sluit aan bij de kwaliteitskaart van de Omgevingsvisie Zuid-Holland. Het plan draagt bij aan het behoud van de cultuurhistorische waarden en karakteristieken van het lint langs de Noordzijde.

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 woonlint. 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.

Met de toevoeging van wooneenheden in de karakteristieke woonboerderijen draagt het plan bij aan de instandhouding van deze woonboerderijen en daarmee aan het behoud van het authentieke karakter en het bijzondere cultuurhistorisch landschap van de regio. Tevens draagt het plan bij aan het versterken van het open landschap door het saneren en terugbrengen van het oppervlakte aan bijgebouwen en het uitsluiten van vergunningsvrije bouwwerken door het toevoegen van de dubbelbestemming ‘Waarde – Landschap’.

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 onderhavige plan sluit hierop aan en betreft per saldo een toevoeging van twee wooneenheden. Het plan hoeft regionaal niet gemeld te worden omdat het percentage uitbreiding in Noordeloos valt onder de agendamaat 0,7% en het plan

daarmee verondersteld wordt te zijn voor de eigen behoefte in de kern. De toegevoegde woningen worden wel gemeld in het regionaal overleg en worden 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 beide boerderijen te splitsen in twee wooneenheden, waardoor het plan voorziet in het toevoegen van twee wooneenheden. Het plan draagt daarmee bij aan de kwantitatieve opgave en ontstaat er meer doorstroming in de (lokale) woningmarkt. Door deze doorstroming in de markt kunnen kleinere woningen voor starters of senioren vrijkomen. Het plan is in overeenstemming met de Woonvisie Molenlanden 2020-2024.

3.4.2 Omgevingsvisie Giessenlanden

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

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

In totaal zijn er acht omgevingskwaliteiten geformuleerd:

1. Wij koesteren, versterken en stimuleren de identiteit van onze dorpen en hun ommeland. Dit door o.a. te bewaken dat het karakter van ieder dorp behouden blijft.

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

Het onderhavige plan betreft de splitsing van twee cultuurhistorische woonboerderij waardoor de woonboerderijen kunnen worden bewoond door twee huishoudens. Daardoor kunnen de relatief hoge kosten voor het onderhoud worden gedeeld. Hiermee wordt een duurzame en meer toekomstbestendige situatie voor de woonboerderijen gecreëerd. De karakteristieken van het woonlint langs de Noordzijde en de identiteit van het dorp Noordeloos blijven behouden. Tevens kan worden gesteld dat het ruimtegebruik optimaal wordt benut door wooneenheden toe te voegen binnen bestaande bebouwing.

3.4.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden', dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Giessenlanden is vastgesteld op 27 juni 2013. Het plangebied heeft hierin de enkelbestemmingen:

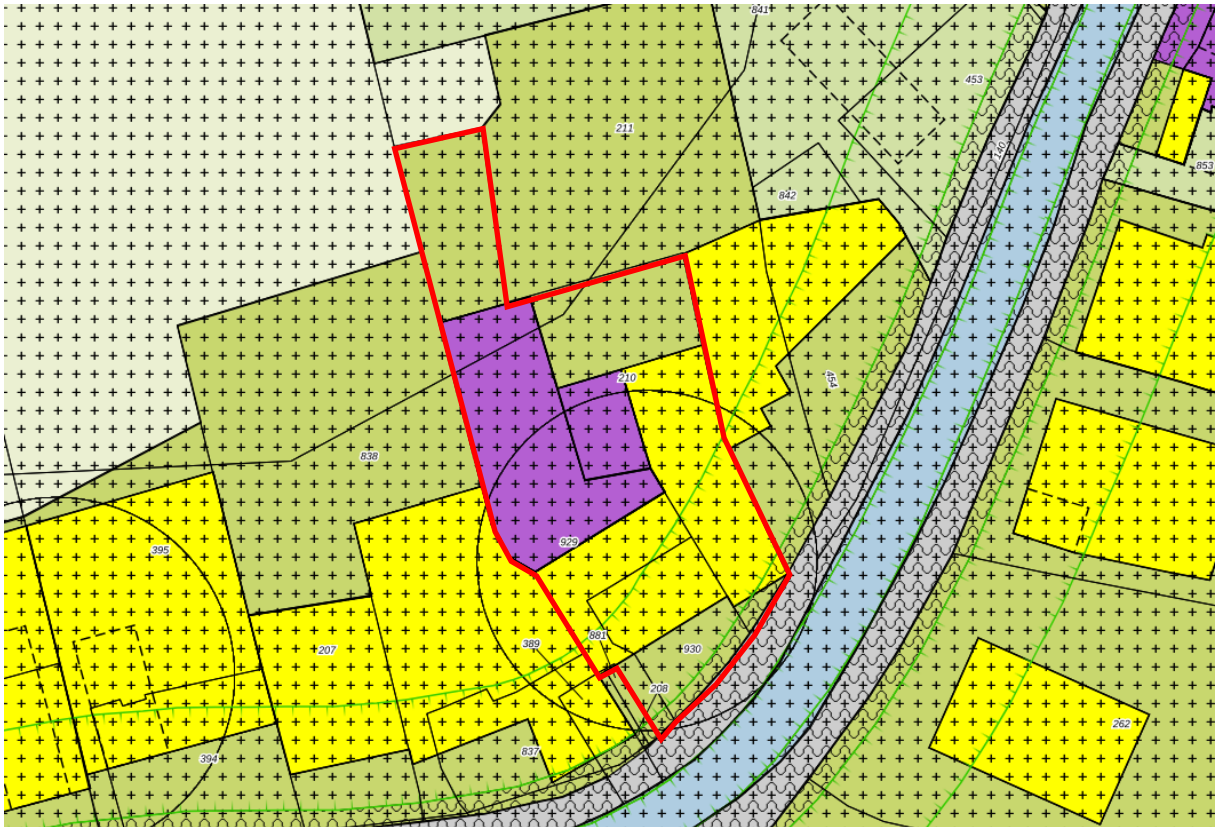
- Bedrijf;
- Tuin;
- Wonen.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 1;
- Waarde – Archeologie – 2;
- Waarde – Archeologie – 4;
- Waarde – Cultuurhistorie;
- Waterstaat – Waterkering.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 7';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage terrein: 50%'.



Afbeelding 14: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerend bestemmingsplan. Het perceel is voorzien van een woonbestemming met de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 7'. Thans zijn binnen deze aanduiding al 7 wooneenheden aanwezig, waardoor het toevoegen van wooneenheden in de woonboerderijen juridisch-planologisch niet mogelijk is. Tevens kan het achterliggende bedrijfsterrein vanwege de bedrijfsbestemming juridisch-planologisch niet gebruikt worden als achtertuin.

3.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het onderhavige plan zorgt voor behoud van de karakteristieke woonboerderijen en in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- 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;
- Er is sprake van strijdigheid met het vigerend bestemmingsplan.

4 Verantwoording sectorale aspecten

Het bestemmingsplan omvat de percelen Noordzijde 100A, 101, 101A, 102, 103, 104, 105 en 106 te Noordeloos. Omdat het voorliggend bestemmingsplan uitsluitend voorziet in wijzigingen op de percelen Noordzijde 103 en 104, zijn de overige percelen in dit hoofdstuk verder buiten beschouwing gelaten.

4.1 Milieueffectrapportage

Beleidskader

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

Onderzoek

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van twee wooneenheden binnen bestaande bebouwing. Tevens wordt het oppervlak aan bijgebouwen binnen het plangebied teruggebracht. Het ruimtebeslag en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is beperkt. Uit jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) van 12 juni 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1879) volgt dat er in dergelijke situaties geen sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in categorie D11.2 van de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Gelet hierop kan ook ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling worden aangenomen dat categorie D11.2 niet van toepassing is. Dit betekent dat er geen (vormvrije) m.e.r.-beoordeling verplicht is.

Conclusie

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

4.2 Watertoets

Beleidskader

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

Waterschapsbeleid

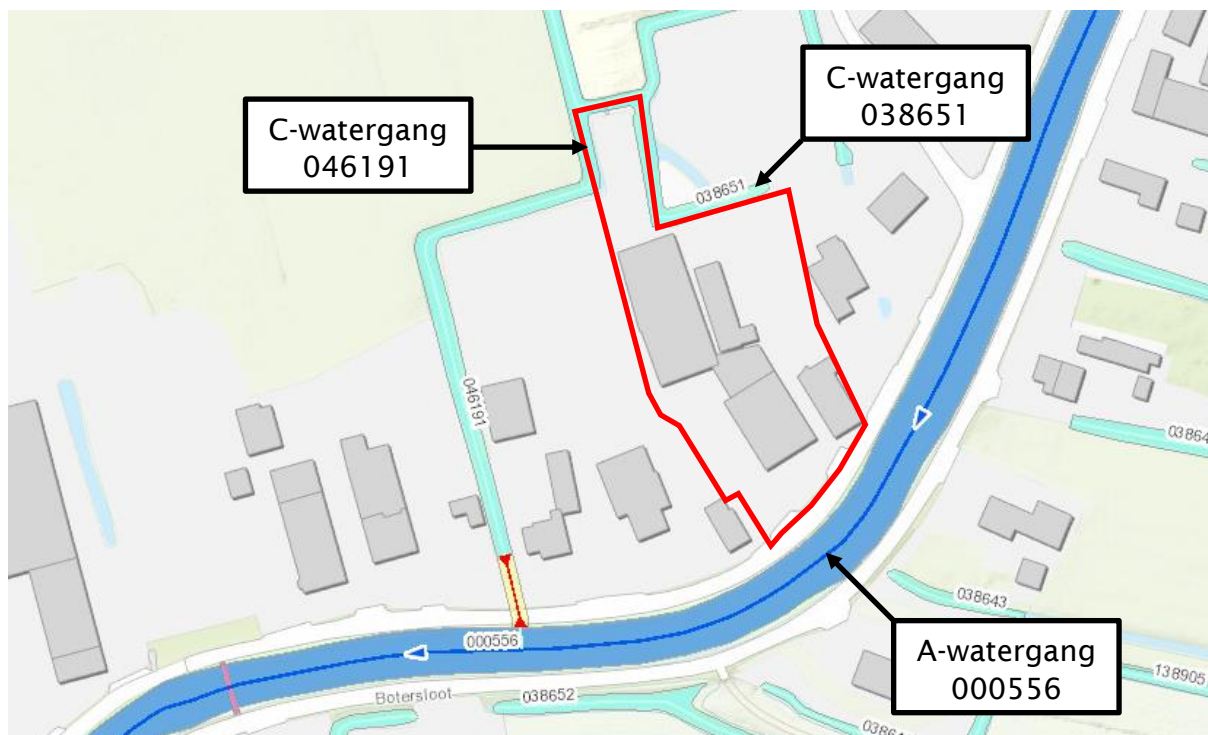
Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het riviereengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om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

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

Verordening 'de Keur'

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

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

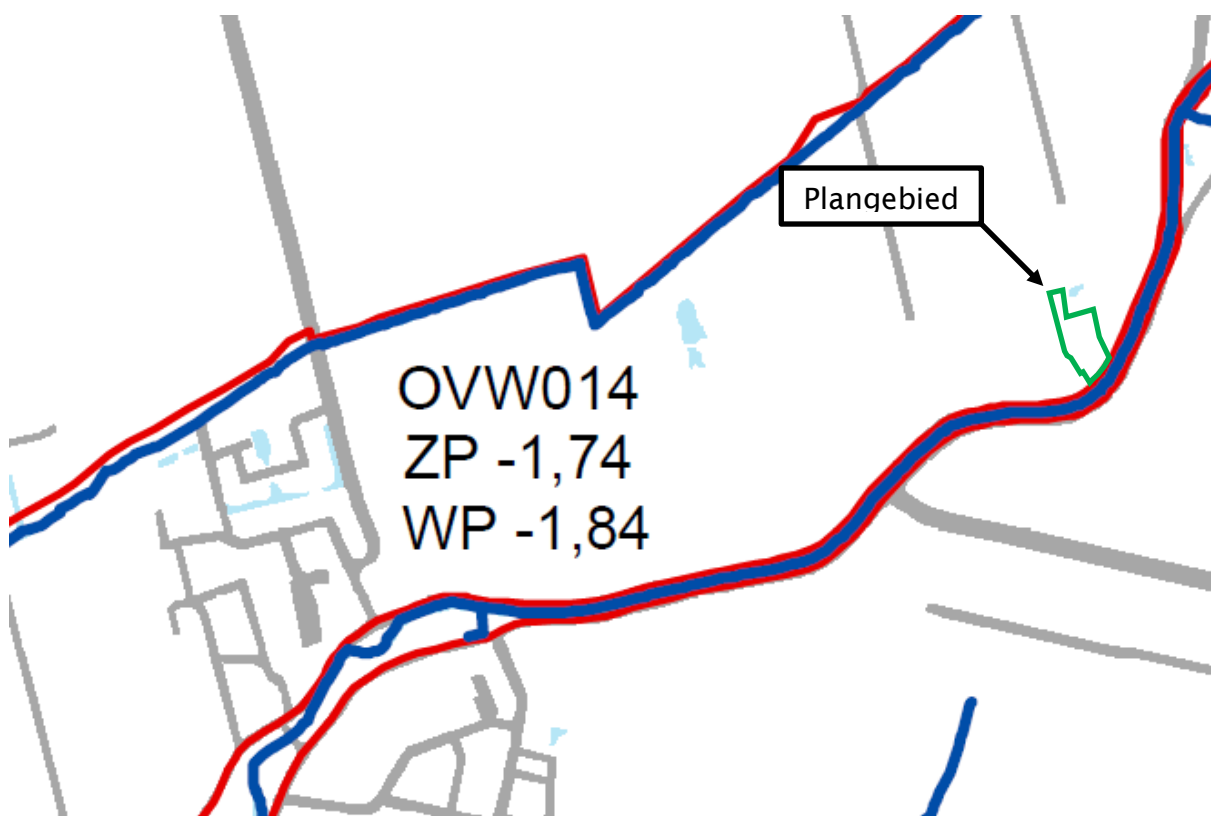


Afbeelding 15: Uitsnede legger wateren

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.

Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (dossiercode 20201106-9-24710). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied OVW014. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,74 meter NAP en een winterpeil van -1,84 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.



Afbeelding 16: 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.

Tabel 1: Oppervlaktebalans verharding	
Bestaande situatie	Oppervlakte
Woonboerderij Noordzijde 103 (één wooneenheid)	303 m ²
Kantoor Noordzijde 103	50 m ²
Garage Noordzijde 103	37 m ²
Berging Noordzijde 103	33 m ²
Loods Noordzijde 103	516 m ²
Erfverharding Noordzijde 103	951 m ²
Woonboerderij Noordzijde 104 (één wooneenheid)	166 m ²
Schuur Noordzijde 104	160 m ²
Erfverharding Noordzijde 104	582 m ²
Totaal bestaande situatie	2.798
Nieuwe situatie	
Woonboerderij Noordzijde 103 (twee wooneenheden)	303 m ²
Berging Noordzijde 103	33 m ²
Loods Noordzijde 103	150 m ²
Erfverharding Noordzijde 103	1.145 m ²
Woonboerderij Noordzijde 104 (twee wooneenheden)	166 m ²
Schuur Noordzijde 104	160 m ²
Erfverharding Noordzijde 104	582 m ²
Totaal nieuwe situatie	2.539 m²
Verschil	259 m² afname

In de bestaande situatie is vrijwel het gehele plangebied verhard. Het plan voorziet in de sanering van enkele gebouwen en het realiseren van een groenere inrichting. Het plan voorziet daarmee in een afname aan verharding van circa 259 m². Daarmee zijn watercompenserende maatregelen niet noodzakelijk.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

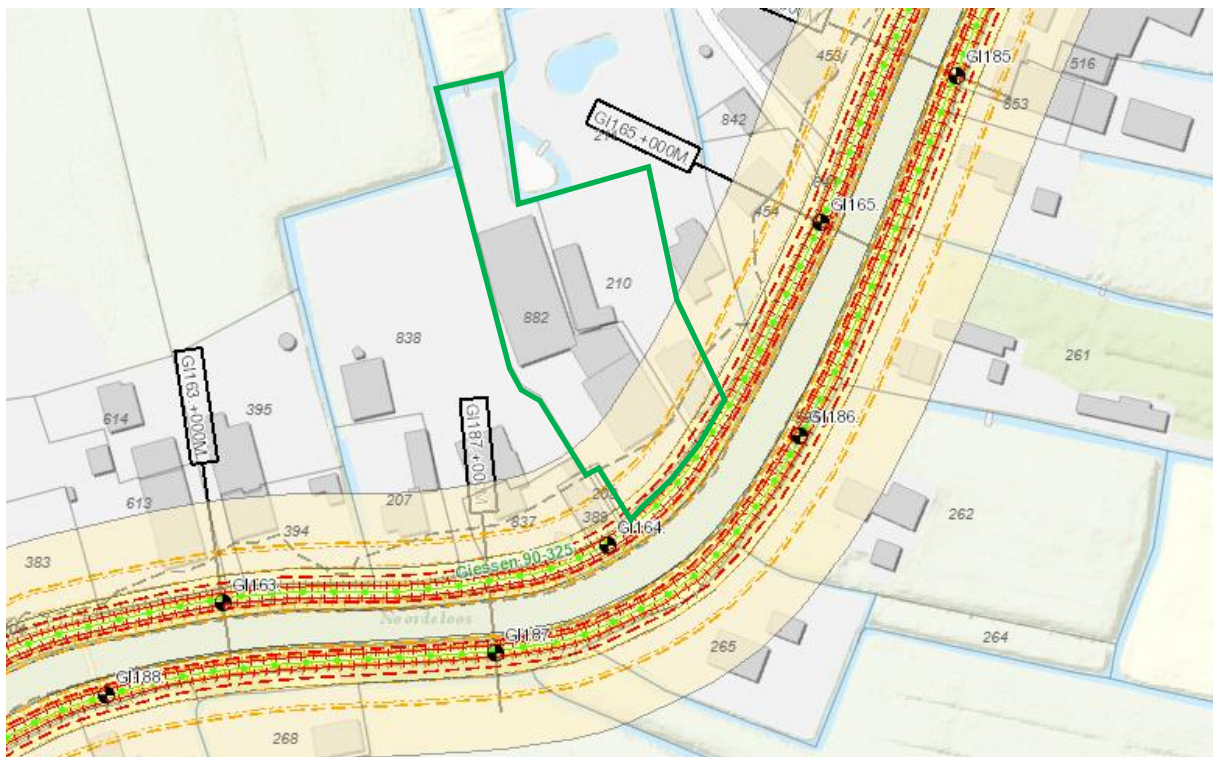
Conform de Leidraad Riolering en het waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt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

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. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. De nieuwe woningen worden aangesloten op het gescheiden rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het waterschap.

Het plangebied is gelegen aan een regionale waterkering. Er vinden geen relevante werkzaamheden plaats binnen de beschermings- en/of kernzone van de waterkering. Ter bescherming van de waterkering wordt ter plaatse van de kernzone van de waterkering de dubbelbestemming 'Waterschap – Waterkering' opgenomen en ter plaatse van de beschermingszone van de waterkering de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1'.



Wegbeheer

39

De Noordzijde is opgenomen als 15T-zone. Dat wil zeggen dat de Noordzijde 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 dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De Wet geluidhinder (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 Wet Geluidhinder 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 63 dB.

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 toevoeging van twee wooneenheden. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van het toevoegen van nieuwe geluidsgevoelige objecten en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is uitgevoerd door Adromi. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

'Noordzijde (maximumsnelheid 60 km/uur)

De geluidbelasting (incl. aftrek Wgh) vanwege deze weg op de beoogde nieuwbouwwoningen bedraagt ten hoogste 42 dB. Het vaststellen van een hogere waarde vanwege deze weg is derhalve niet noodzakelijk.

Botersloot (maximumsnelheid 60 km/uur)

De geluidbelasting (incl. aftrek Wgh) vanwege deze weg op de beoogde nieuwbouwwoningen bedraagt ten hoogste 45 dB. Het vaststellen van een hogere waarde vanwege deze weg is derhalve niet noodzakelijk.

Gecumuleerde geluidbelasting vanwege alle beschouwde wegen op de planlocatie

De gecumuleerde geluidbelasting L_{CUM} vanwege alle beschouwde wegen op de beoogde nieuwbouwwoningen bedraagt ten hoogste 52 dB (exclusief aftrek Wgh). Inclusief aftrek Wgh bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting L_{CUM}^ ten hoogste 47 dB.*

Resumerend

De geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de omliggende wegen is zodanig laag dat er binnen de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder gebleven

wordt. Burgemeester en wethouders hoeven niet om de vaststelling van een hogere waarde te worden gevraagd.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor realisatie van de twee aanvullende woningen.

Conclusie

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

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 NSL-monitoring 2019 het volgende overzicht voor het jaar 2020:

- Een stikstofconcentratie van 15,4 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 18,2 µg PM10/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 11,1 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 op de ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). In de praktijk wordt gebruik gemaakt van de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG, editie 2009). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). In de onderstaande tabel zijn de afstanden weergegeven.

Tabel 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

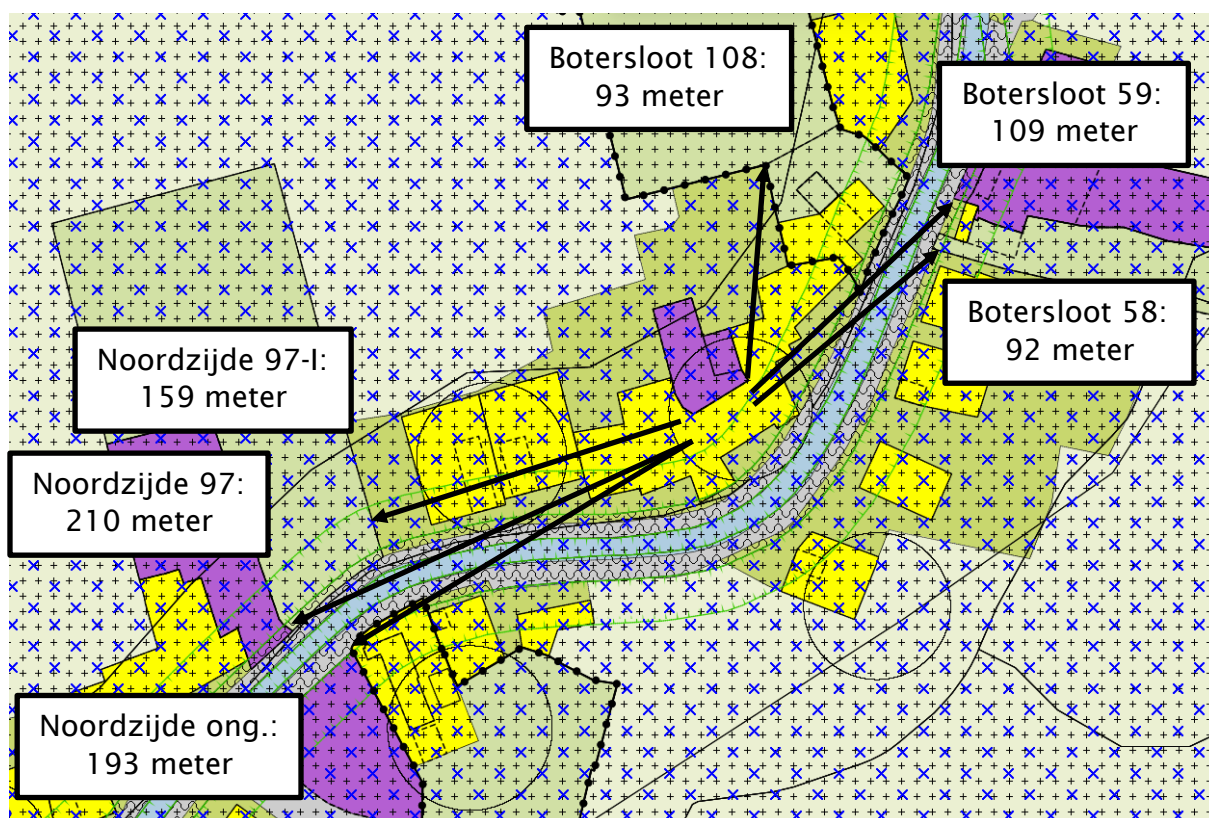
Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de toevoeging van twee wooneenheden binnen bestaande bebouwing. Hiermee is sprake van het toevoegen 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

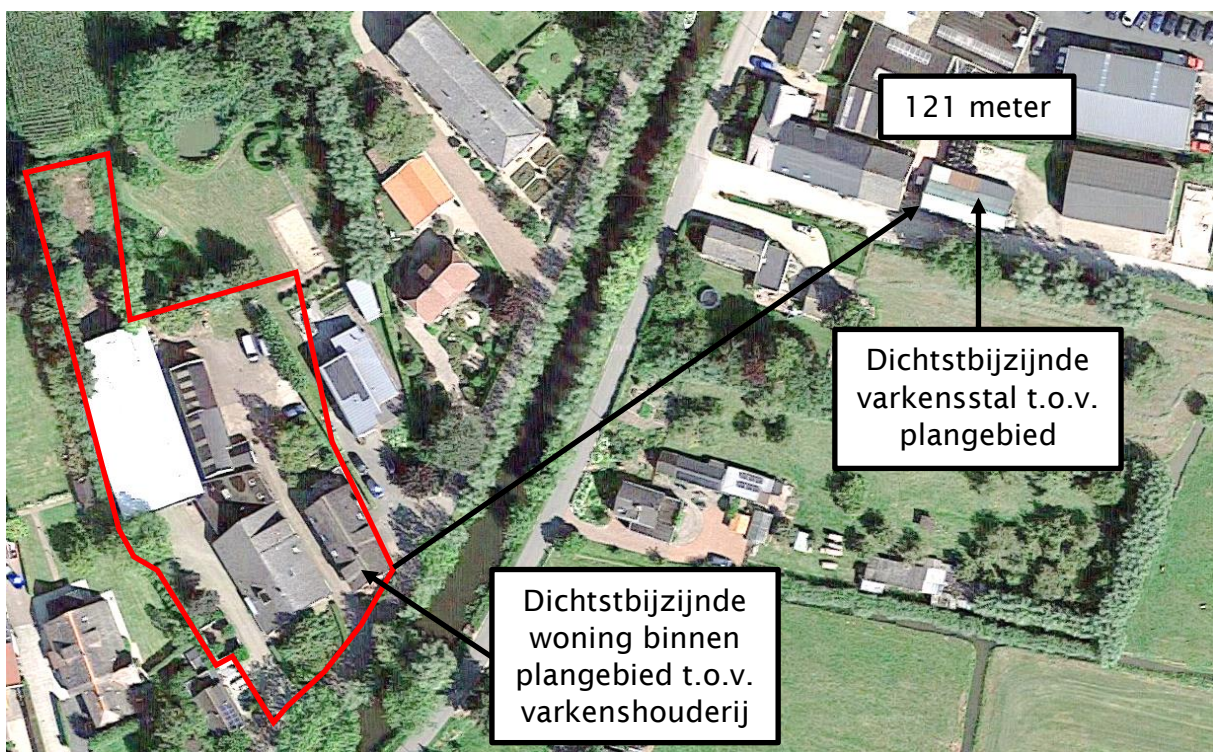
Adres	Functie	Milieu-cat.	Zwaarste richtafstand	Werkelijke afstand
Noordzijde 97	Hovenier	3.1	30 meter	210 meter
Noordzijde 97-I	Melkveehouderij	3.2	50 meter	159 meter
Noordzijde 108	Melkveehouderij	3.2	50 meter	93 meter
Botersloot ong.	Hovenier	3.1	30 meter	193 meter
Botersloot 58	Varkenshouderij	4.1	100 meter	92 meter
Botersloot 59	Autobedrijf/garage	3.2	50 meter	109 meter

**Afbeelding 18: Afstanden omliggende bedrijven t.o.v. plangebied**

De nieuwe woningen voldoen aan de richtafstanden van omliggende bedrijven, behoudens de varkenshouderij aan de Botersloot 58. Omdat de afstanden als genoemd in het VNG-Handboek richtafstanden betreffen, kan gemotiveerd afgeweken worden van deze richtafstanden.

Redelijkerwijs kan worden gesteld dat de richtafstand voor geur van varkenshouderijen gebaseerd is op de stallen waar de varkens worden gehouden. De daadwerkelijke afstand van 87 meter tot de nieuwe woningen is gemeten vanaf het bouwvlak binnen de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Cultuurhistorische waarden' op het perceel Botersloot 58. Het voorste deel van het perceel van de varkenshouderij (welke voorzien is van het agrarische bouwvlak) wordt echter feitelijk gebruikt als inrit en ten behoeve van de bedrijfswoning. Gezien de bedrijfsvoering van de varkenshouderij onmogelijk wordt gemaakt als hier een varkensstal wordt gerealiseerd (mede gezien de oprit dan niet meer gebruikt kan worden), kan geconcludeerd worden dat een eventueel voornemen om een varkensstal te realiseren op het voorste gedeelte van het agrarisch bedrijfsperceel is uitgesloten. Hierdoor kan worden gesteld dat op dit deel van het voorerf geen

bedrijfsactiviteiten plaatsvinden die zorgen voor de hoge richtafstand voor geur zoals opgenomen in het VNG-Handboek. Derhalve kan worden gerechtvaardigd dat wordt gemeten vanaf de dichtstbijzijnde agrarische varkensstal op het perceel. In dit geval is de afstand van de nieuwe woningen tot de dichtstbijzijnde varkensstal 121 meter, waarmee wordt voldaan aan de richtafstand van 100 meter en daarmee gesteld kan worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Tevens wordt gesteld dat de toevoeging van woningen in de woonboerderijen niet beperkend werken voor de bedrijfsvoering van de varkenshouderij. Daarnaast geldt dat op kleinere afstanden vanaf de varkenshouderij al milieugevoelige objecten in de vorm van burgerwoningen zijn gelegen welke al beperkend werken ten opzichte van de varkenshouderij.



Afbeelding 19: Afstand dichtstbijzijnde woning binnen plangebied t.o.v. dichtstbijzijnde varkensstal

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

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.

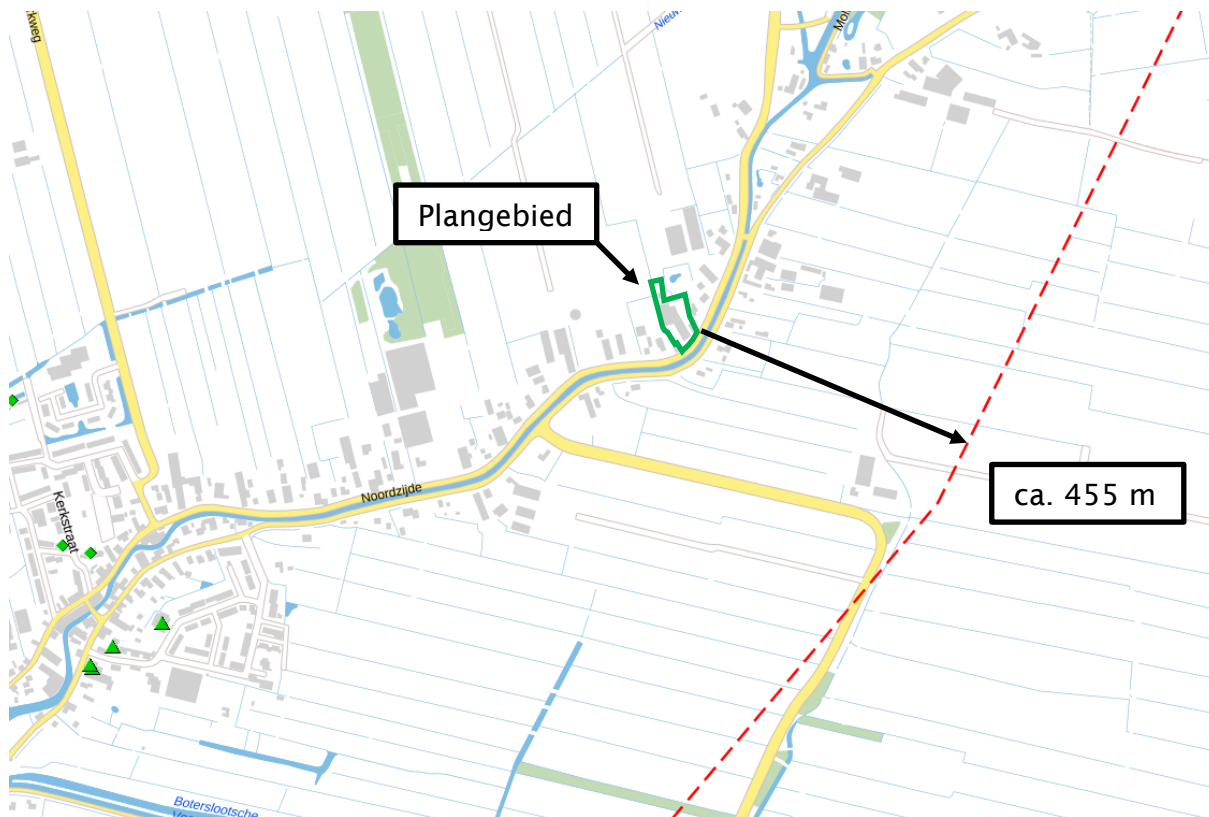
Onderzoek

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.



Afbeelding 20: Uitsnede Risicokaart

Invloed transport gevaarlijke stoffen – buisleidingen

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

Op een afstand van circa 455 meter is aardgasleiding A-555-08 van Gasunie gelegen. De buisleiding heeft een diameter van 324 mm met een maximale werkdruk van 66,2 bar. De leiding heeft geen PR 10^{-6} /jaar contour, waardoor wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Wat betreft de leiding is het zeer aannemelijk dat het groepsrisico ter hoogte van het plangebied met weinig populatie lager is en blijft dan een factor 1000 lager dan de oriëntatiewaarde.

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

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Spoorverkeer

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

Vaarwegen

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

Conclusie

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

4.7 Kabels en leidingen

Beleidskader

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

Onderzoek

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

Conclusie

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

4.8 Ecologie

Beleidskader

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

Onderzoek

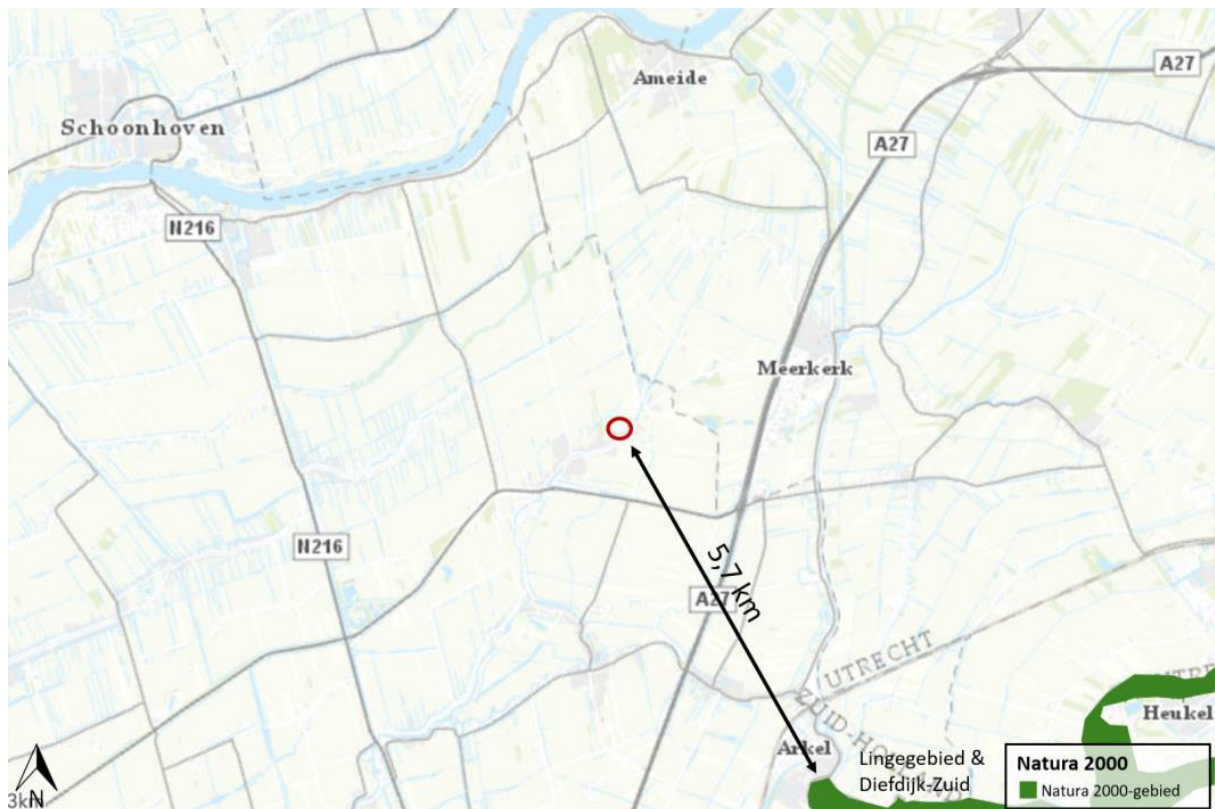
Het plan voorziet in het splitsen van de twee woonboerderijen en de sanering van de een deel van de loods en schuur. Hiermee is sprake van werkzaamheden die in het kader van ecologie bedreigend kunnen zijn voor verblijfplaatsen van beschermde plant- en diersoorten. Om de gevolgen hiervan in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusies van het onderzoek luiden:

‘Soortenbescherming

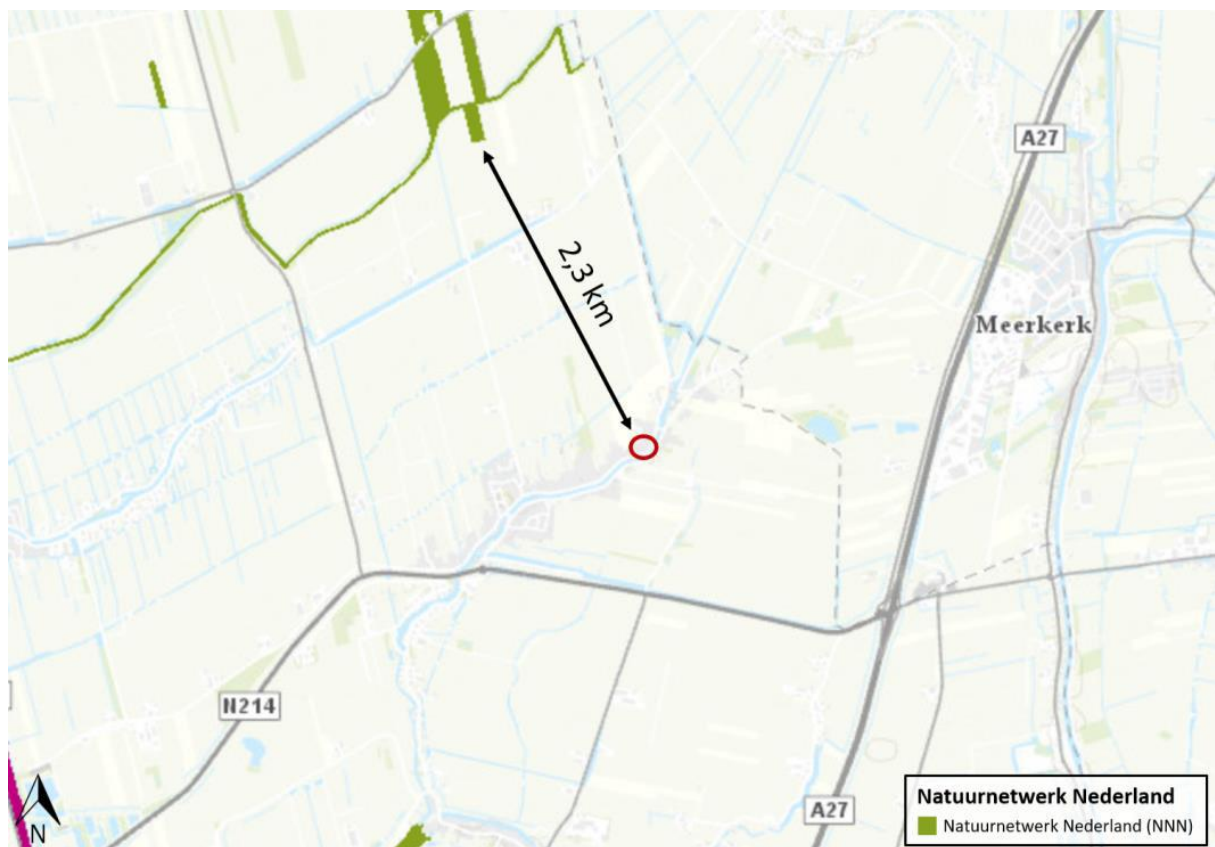
De planlocatie heeft mogelijk een essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

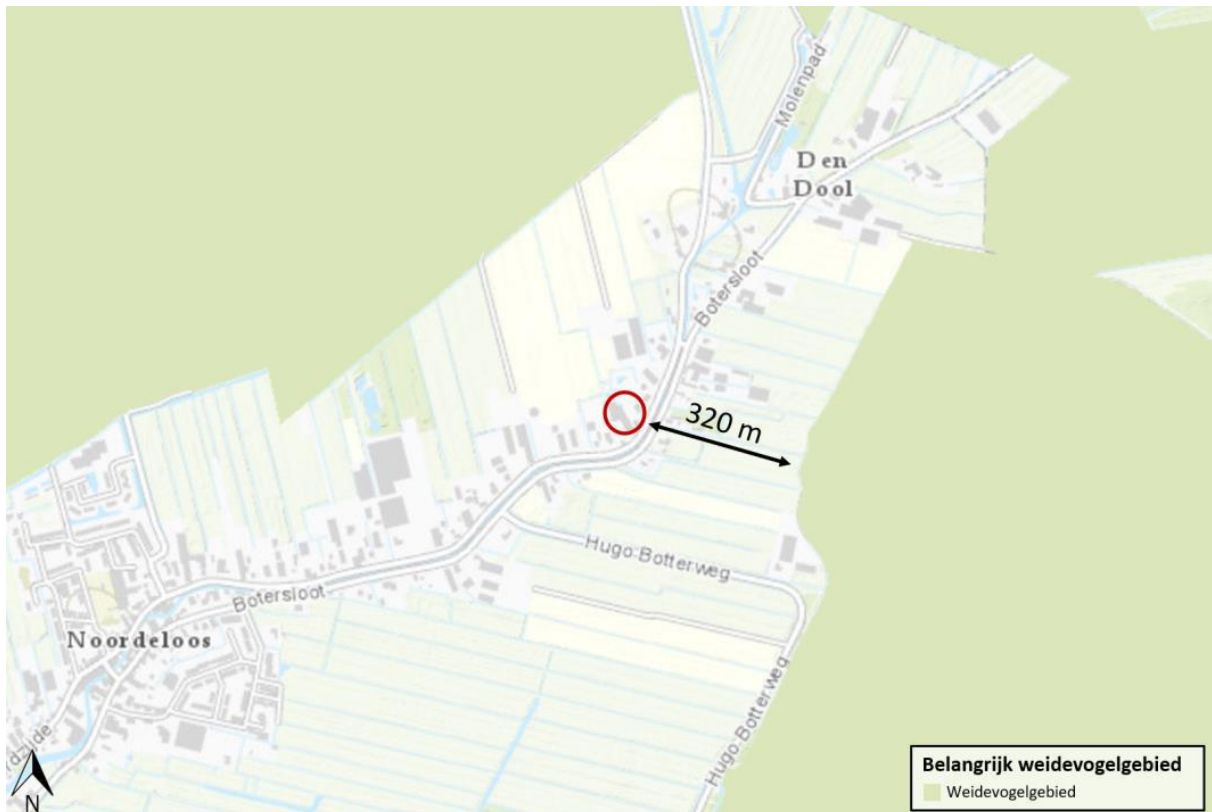
De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland, een Belangrijk weidevogelgebied of de Strategische reservering natuur en er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een Aerius-berekening, Voortoets en/of ‘nee, tenzij’-toets is niet noodzakelijk.



Afbeelding 21: Afstand plangebied t.o.v. Natura 200-gebieden



Afbeelding 22: Afstand plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland



Afbeelding 23: Afstand plangebied t.o.v. Belangrijk weidevogelgebied



Afbeelding 24: Afstand plangebied t.o.v. Strategische reservering natuur

Uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wnb. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen, rugstreeppadden en algemene broedvogels (in het kader van Algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Conclusie

De ontwikkeling, het saneren van de loods en aanbouw en het renoveren van de boerenwoning, aan de Noordzijde 103 en 104 te Noordeloos is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

Te treffen maatregelen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht).*
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).*
- Voor rugstreeppad dient het terrein gedurende de ontwikkeling ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.*
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Als de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.'*

Conclusie

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

4.9 Bodem

Beleidskader

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

Onderzoek

Om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het nieuwe beoogde woongebruik is door Adromi een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) en asbestbodemonderzoek (NEN 5707) uitgevoerd ter plaatse van de bedrijfsbestemming welke wordt gewijzigd naar een tuinbestemming. De conclusie van het onderzoek luidt:

‘Op basis van de resultaten van het verkennend onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- De puinhoudende zandige bovengrond is matig verontreinigd met PCB en nikkel en licht verontreinigd met cadmium, koper, kwik, lood, molybdeen, zink, PAK en minerale olie;*
- De overige zandige bovengrond is niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters;*
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium;*
- Op het maaiveld en in de bodem is geen asbestverdacht materiaal waargenomen;*
- In de analysemonsters ABMM01, ABMM02 en ABMM03 van de bovengrond is geen asbest aangetoond.*

De hypothese verdacht wordt bevestigd vanwege het aantreffen van matige tot lichte verontreinigingen met zware metalen, PAK, PCB en minerale olie in de puinhoudende grond. De matige tot lichte verontreinigingen zware metalen, PAK, PCB en minerale olie zijn te relateren aan de bodemvreemde bijmengingen met puin en zeer plaatselijk aangetoond (boring 01).

De resultaten van het bodemonderzoek vormen geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging van bedrijf naar wonen met tuin.

Indien bij herinrichtingswerkzaamheden grond vrijkomt welke niet ter plaatse kan worden hergebruikt, gelden hiervoor restricties ten aanzien van het hergebruik.’

Conclusie

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

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.

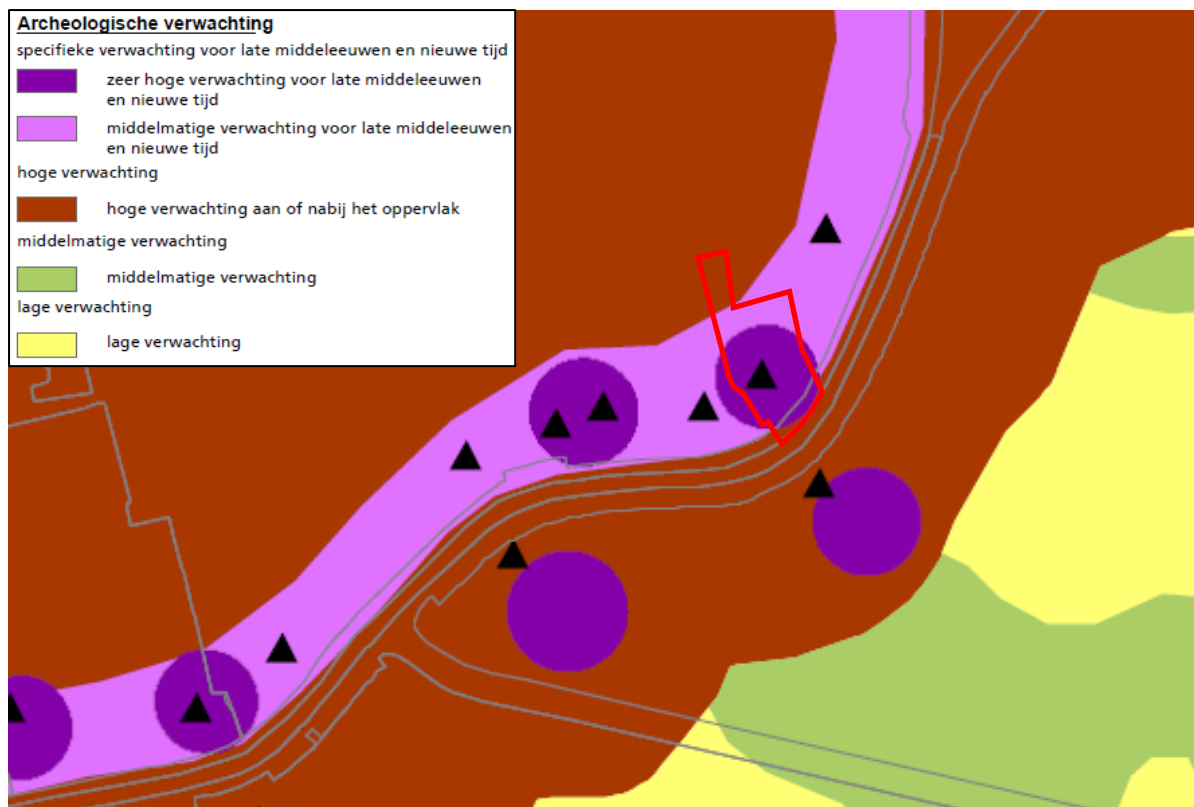
De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming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

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

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



Afbeelding 25: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

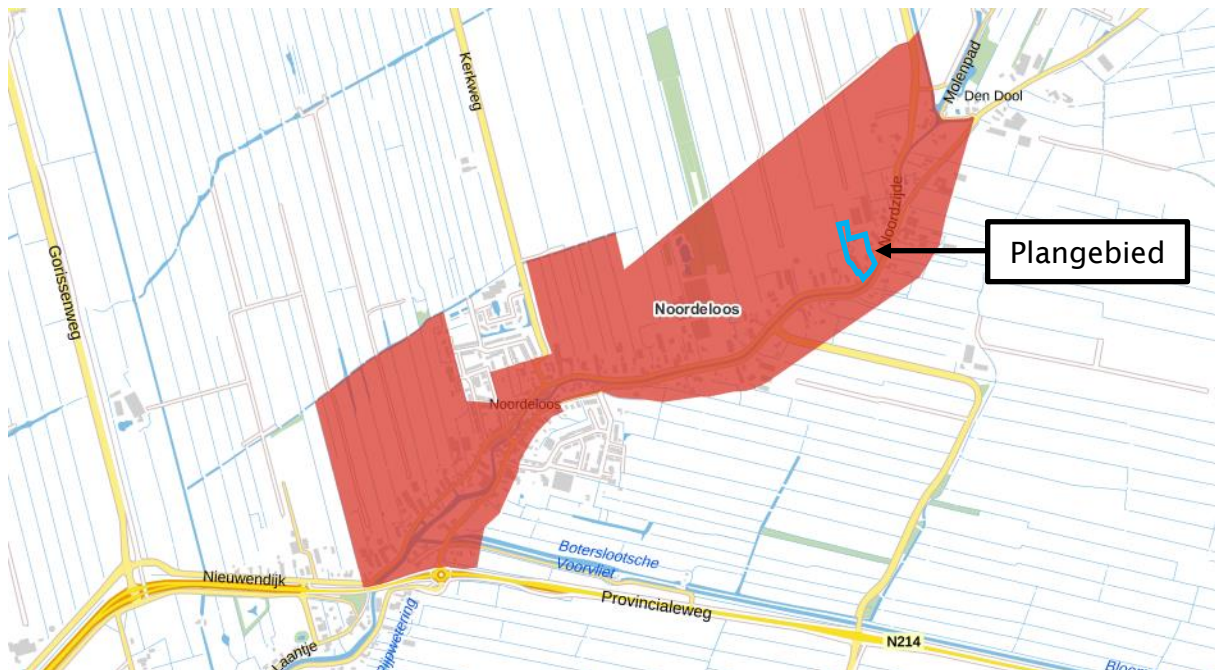
Het plan voorziet uitsluitend in bodemwerkzaamheden tijdens het saneren van de loods. Ter plaatse is de bodem al geroerd vanwege de realisatie van de loods destijds, waardoor gesteld kan worden dat de beoogde werkzaamheden niet zorgen voor aantasting van archeologische waarden in de bodem. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is hiermee niet noodzakelijk en derhalve achterwege gelaten.

Cultuurhistorie/beschermd dorpsgezicht

Het plangebied ligt binnen het beschermd dorpsgezicht van Noordeloos. Beschermd dorpsgezicht is een kwalificatie van een gebouw of een groep gebouwen die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang. In het beschermde dorpsgezicht van Noordeloos staan enkele historische boerderijen uit de 17^e en 18^e eeuw. Wanneer deze gebouwen aangemerkt zijn als 'beschermd dorpsgezicht' mogen deze niet worden afgebroken of worden gewijzigd zonder een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders. Ook gebouwen die niet worden aangemerkt als monument – zoals de twee woonboerderijen binnen het plangebied – kunnen hieronder vallen. Vaak bepalen een aantal gebouwen samen, of de ruimtelijke structuur en de onderlinge samenhang van de gebouwen, het historisch karakter van een dorp. Het beschermd dorpsgezicht is als zodanig aangewezen ingevolge de toepassing van artikel 35 van de Monumentenwet 1988 (thans vervangen door de Erfgoedwet), en daarmee een rijksmonument.

Het plan voorziet in het toevoegen van wooneenheden in karakteristieke en beeldbepalende woonboerderijen binnen het beschermd dorpsgezicht van Noordeloos. Daarmee draagt het plan bij aan de instandhouding van de

woonboerderijen en daarmee het behoud van het cultuurhistorisch karakter van het beschermd dorpsgezicht. Ten behoeve van de instandhouding van de cultuurhistorische waarde is de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' overgenomen uit het moederplan 'Buitengebied Giessenlanden'.



Afbeelding 26: Uitsnede kaart Beschermd Stads- en Dorpsgezichten

Gezien de ligging van het plangebied in het beschermd dorpsgezicht van Noordeloos is het plan voorgelegd aan de Erfgoedcommissie. De Erfgoedcommissie heeft positief geadviseerd op het plan.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect archeologie 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 worden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 1, 2 en 4' overgenomen uit het moederplan. Het plan draagt tevens bij aan de instandhouding van de woonboerderijen en daarmee het behoud van het cultuurhistorisch karakter van het beschermd dorpsgezicht. Ten behoeve van de instandhouding van de cultuurhistorische waarde is de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' overgenomen uit het moederplan 'Buitengebied Giessenlanden'. De Erfgoedcommissie heeft positief geadviseerd op het plan.

4.11 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. Het nieuwe bouwvolume wordt geïsoleerd conform het vigerend bouwbesluit. Daarnaast voorziet het plan in een afname aan verharding/bebouwing waardoor er meer ruimte ontstaat voor groen.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Noordeloos, Noordzijde 103-104' 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, Noordzijde 103-104' 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, Noordzijde 103-104' is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'. 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 en achtererf blijven behouden. De huidige bedrijfsbestemming wordt gewijzigd in tuin, zodat dit terrein gebruikt kan worden bij de burgerwoningen.

Wonen

De woonbestemming ter plaatse van de percelen Noordzijde 100A, 101, 101A, 102, 105 en 106 blijven onveranderd.

Wonen – 1

De huidige woonbestemming op de percelen Noordzijde 103 en 104 wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen – 1'. Hiermee wordt voorkomen dat de voorwaardelijke landschappelijke verplichting tevens gaat gelden voor de percelen Noordzijde 100A, 101, 101A, 102, 105 en 106.

Waarde – Archeologie – 1, 2 en 4

De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 1, 2 en 4' zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in de bodem.

Waarde – Cultuurhistorie

Ter bescherming van en het behoud van de cultuurhistorische waarden ter plaatse is de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' overgenomen.

Waarde – Landschap

Ten behoeve van het behoud van de landschappelijke openheid op het perceel wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' toegevoegd. Binnen deze dubbelbestemming zijn vergunningsvrije bouwwerken niet toegestaan.

Waterstaat – Waterkering

Ter bescherming van de waterkering is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' overgenomen.

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlak;
- Bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1';
- Bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – berging';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m)'.