



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

‘Noordeloos, Noordzijde 27b’



Toelichting bestemmingsplan

‘Noordeloos, Noordzijde 27b’

Opgesteld door:

Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.
Lekdijk 44
2967 GB Langerak

Identificatie

NL.IMRO.1978.BPNoordzijde27bNDL-VG01

Datum

18-06-2024

Planstatus

Vastgesteld

Versie

3.0



Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	7
1.5	Economische uitvoerbaarheid	8
1.6	Leeswijzer.....	9
2	Planbeschrijving.....	10
2.1	Bestaande situatie.....	10
2.2	Nieuwe situatie	12
3	Beleidskader.....	19
3.1	Rijksbeleid	19
3.2	Provinciaal beleid	21
3.3	Regionaal beleid	29
3.4	Gemeentelijk beleid	31
3.5	Conclusie.....	32
4	Milieuaspecten	33
4.1	Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	33
4.2	Watertoets	34
4.3	Geluid.....	39
4.4	Luchtkwaliteit	41
4.5	Bedrijven- en milieuhinder	43
4.6	Externe veiligheid	47
4.7	Kabels en leidingen.....	49
4.8	Ecologie.....	50
4.9	Bodem	53
4.10	Archeologie	54
5	Juridische planopzet.....	56
5.1	Inleiding	56
5.2	Systematiek van de regels	56
5.3	Bestemmingen	56
5.4	Aanduidingen	57

#	Bijlage	Auteur	Kenmerk	Datum
1	Erfinrichtingsplan	Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten	-	05-12-2023
2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1785	16-03-2022
3	Verkennd bodemonderzoek (incl. asbest)	Bakker Milieuadviezen	BM/2991-2023	Sept. 2023
4	Ecologische quickscan	Blom Ecologie	2023-1384	08-12-2023
5	Nota van Zienswijzen	Gemeente Molenlanden	Versie 1.1	April 2024

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Noordzijde 27b te Noordeloos is al circa 10 jaar het bedrijf JH Watersport gevestigd. Dit bedrijf huurt de loods en het buitenterrein voor hoofdzakelijk de stalling en reparatie van de sloepen (en motoren) van particulieren. Het voormalige kantoor van het aannemersbedrijf, aan de Noordzijde, heeft al jaren geen actieve functie meer en staat inmiddels enige jaren leeg. In de huidige markt is er geen vraag naar dergelijke kantoorpanden in Noordeloos.

De eigenaren van het perceel Noordzijde 27b willen een toekomstbestendige situatie creëren, waarbij het kantoor een passende invulling krijgt en het bedrijf JH Watersport niet wordt belemmerd in hun bedrijfsvoering. Het plan is om het kantoorpand inpandig te verbouwen (transformeren) naar twee levensloopbestendige woningen en daarbij de rest van het perceel Noordzijde 27b herin te richten.

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskern Noordeloos' (vastgesteld op 24 september 2015). Het pand Noordzijde 27b heeft de bestemming 'Kantoor'. Binnen de bestemming 'Kantoor' zijn geen woningen toegestaan. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplan-procedure doorlopen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Noordeloos. Het plangebied grenst aan de zuidoostzijde aan de Noordzijde. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door een perceelsgrens met het naastgelegen perceel Noordzijde 24. Aan de noordoostzijde wordt het plangebied begrensd door een perceelsgrens met het naastgelegen percelen Noordzijde 29, het openbaar gebied rondom de muziektent en weiland. Het plangebied is kadastraal bekend als Noordeloos, sectie C, perceel 580 (gedeeltelijk), 982 (gedeeltelijk) en 983.



Afbeelding 1: Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan 'Dorpskern Noordeloos'

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Dorpskern Noordeloos' (vastgesteld op 24 september 2015). Het plangebied heeft de enkelbestemmingen:

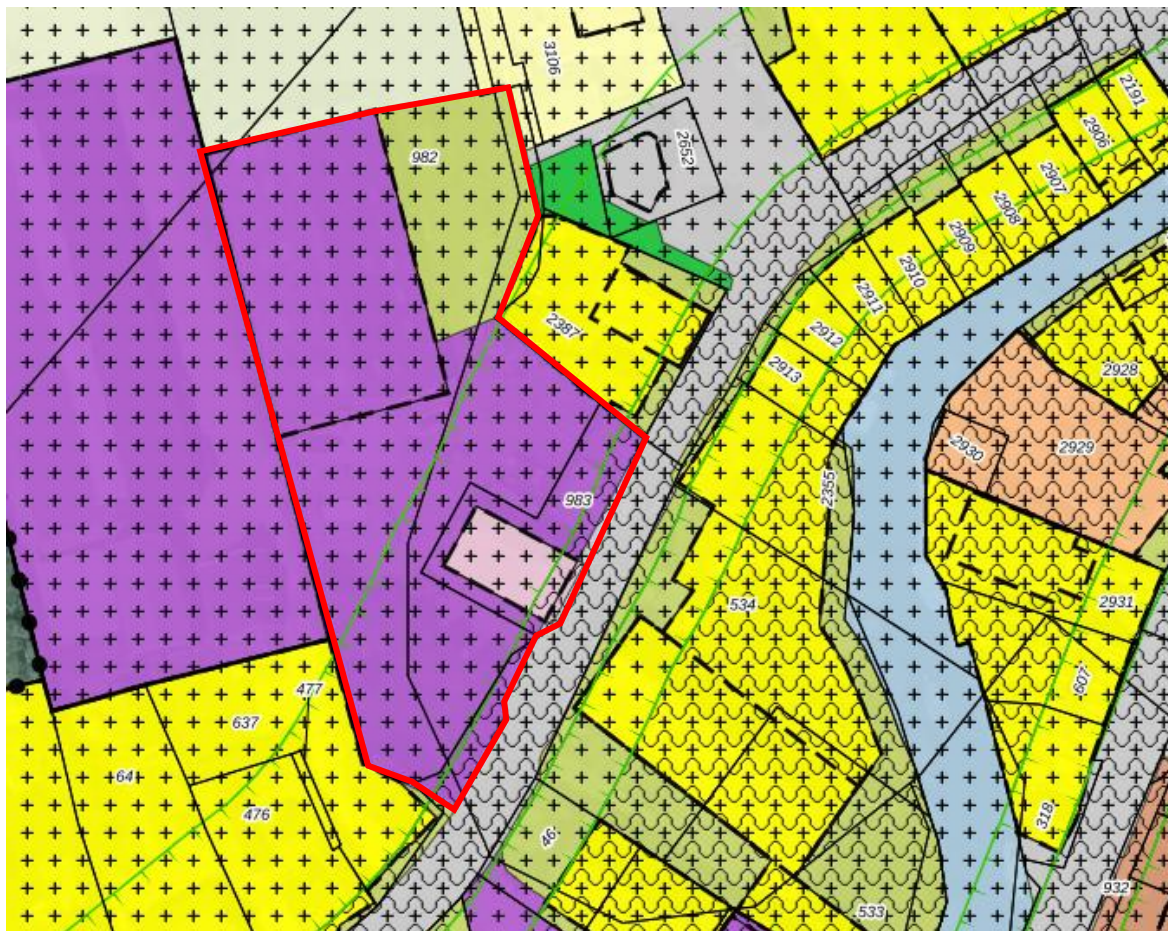
- Bedrijf;
- Kantoor;
- Tuin;
- Verkeer.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde - Archeologie 1;
- Waarde - Archeologie 2;
- Waarde - Archeologie 4;
- Waarde - Beschermd dorpsgezicht;
- Waterstaat - Waterkering;

En de aanduidingen:

- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk';
- Bouwvlak;
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte: 4 m.



Afbeelding 2: Bestemmingsplan 'Dorpskern Noordeloos'

Bestemmingsplan ‘Parapluherziening Parkeren Molenlanden’

Op 27 oktober 2020 heeft de gemeente Molenlanden het bestemmingsplan ‘Parapluherziening Parkeren Molenlanden’ vastgesteld. Het doel van deze parapluherziening is het bieden van een eenduidige regeling ten aanzien van het aspect ‘parkeren’ in de gemeente Molenlanden. Dit paraplubestemmingsplan vormt de juridische vertaling van het parkeerbeleid. In de beleidsregel “Nota Parkeernormen Molenlanden 2020” zijn de parkeernormen opgenomen die van toepassing zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het bestemmingsplan ‘Parapluherziening Parkeren Molenlanden’ regelt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden voldaan aan de beleidsregel “Nota Parkeernormen Molenlanden 2020”.

De parkeerregeling en hieraan gerelateerde begrippen van het parapluplan zijn overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. In paragraaf 2.2.2 ‘Verkeer en parkeren’ is beschreven dat dit plan voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten

Op 26 oktober 2021 heeft de gemeente Molenlanden het bestemmingsplan ‘Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten’ vastgesteld. Het paraplubestemmingsplan voorziet uitsluitend in een juridische borging voor het reguleren van het beleid met betrekking tot huisvesting van arbeidsmigranten. Door deze regeling wordt het eveneens onmogelijk gemaakt om andere ongewenste huisvestingsvormen toe te staan in (bedrijf)woningen.

De regeling en de begrippen van het paraplubestemmingsplan zijn overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

1.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van een plan zijn er meerdere opties om omwonenden van een ontwikkeling te informeren.

Gezien de geringe fysieke impact van het plan voor de omgeving (het aanplanten van groen, de aanleg parkeerplaatsen in halfverharding aan de oostzijde van de bedrijfsloods en het gewijzigd gebruik van het kantoorpand naar wonen) hebben de initiatiefnemers in eerste instantie ervoor gekozen persoonlijk met de aan- en omwonenden in gesprek te gaan, hen extra toelichting te geven en hen gelegenheid te geven tot inbreng van hun visie. Daarnaast zijn de huurders van de loods achter het huidige kantoorpand in het gehele traject continu meegenomen in de plannen en hebben zij hier ook inspraak in gehad.

De omwonenden staan neutraal/positief tegenover de huidige plannen om het kantoor te wijzigen in appartementen. Er zijn met enkele omwonenden afspraken gemaakt over het vervangen van de (groene) erfafscheiding(en) en het onderhoud van de sloot achter de M.J. Veder van Hobokenstraat. Dit zal nader worden afgestemd met de betrokken partijen (dit staat los van deze bestemmingsplan-procedure).

Vooroverleg ex art. 3.1.1

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. De overige overlegpartners hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben.

Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben vanaf 27 december 2023 voor zes weken ter inzage heeft gelegen. Er is één schriftelijke zienswijze ingediend.

Overleg gemeentehuis Hoornaar

Op 12 februari 2024 heeft op het gemeentehuis in Hoornaar een overleg plaatsgevonden met de indiener van de ingediende zienswijze. In dit overleg zijn de zorgpunten besproken. Naar aanleiding van dit overleg heeft de initiatiefnemer van het plan rechtstreeks contact opgenomen met de indiener van de zienswijze om te komen tot een oplossing. Er is overeenstemming bereikt over het plaatsen van een hardhouten schutting op de erfgrens met een hoogte van 2 meter (gemeten vanaf het maaiveld van het plangebied). Door de schutting op de erfgrens te plaatsen is tevens een oplossing gevonden t.a.v. het onkruid tussen de schuttingen. De strook tussen de schutting en betonnen balk wordt betegeld.

De zienswijze is verder inhoudelijk behandeld en van een antwoord voorzien in een Nota van Zienswijzen. De Nota van Zienswijzen is toegevoegd in de bijlage. De zienswijze heeft niet geleid tot ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan.

1.5 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd, dat inzicht gegeven moet worden in de (economische) uitvoerbaarheid van een plan.

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemers.

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers, die aangeven dat de economische haalbaarheid gewaarborgd is.

Ter zekerheid voor de gemeente is er een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemers komt.

Op basis van het bovenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

1.6 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 1: Inleiding;
- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Beleidskader;
- Hoofdstuk 4: Milieuaspecten;
- Hoofdstuk 5: Juridische planopzet.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

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

Het plangebied is gelegen in 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 omgeving.

2.1.2 Huidige status/gebruik

Het perceel Noordzijde 27b te Noordeloos betreft een bestaand bedrijfsperceel. Op de locatie is al circa 10 jaar het bedrijf JH Watersport gevestigd. Dit bedrijf huurt de loods en het buitenterrein voor hoofdzakelijk de stalling en reparatie van de sloepen (en motoren) van particulieren. Het voormalige kantoor van het aannemersbedrijf, aan de Noordzijde, heeft al jaren geen actieve functie meer en staat inmiddels enige jaren leeg.



Afbeelding 3: Bestaande situatie



Afbeelding 4: Kantoorpand Noordzijde 27b Noordeloos

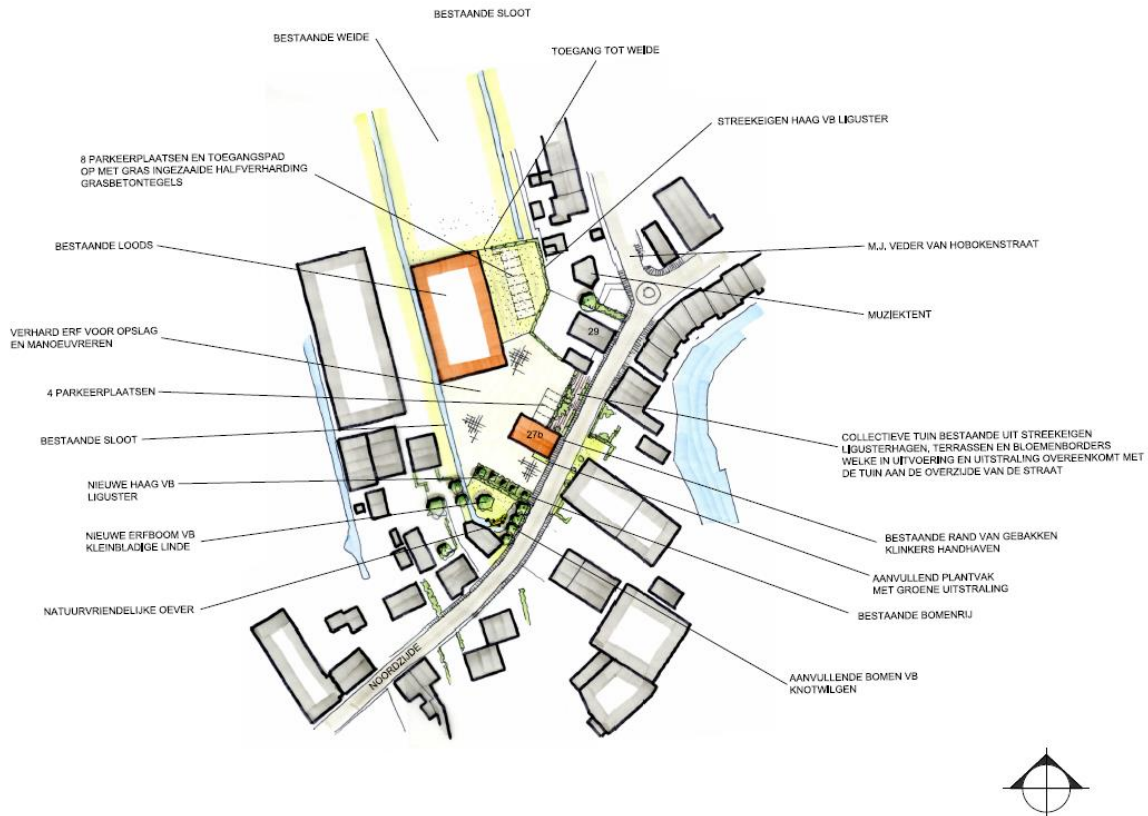
2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Planbeschrijving

Op het perceel Noordzijde 27b te Noordeloos is al circa 10 jaar het bedrijf JH Watersport gevestigd. Dit bedrijf huurt de loods en het buitenterrein voor hoofdzakelijk de stalling en reparatie van de sloepen (en motoren) van particulieren. Het voormalige kantoor van het aannemersbedrijf, aan de Noordzijde, heeft al jaren geen actieve functie meer en staat inmiddels enige jaren leeg. In de huidige markt is er geen vraag naar dergelijke kantoorpanden in Noordeloos. Het kantoorpand is door de jaren goed onderhouden en recent grondig gerenoveerd en verduurzaamd.

Het plan is om het kantoorpand inpandig te verbouwen (transformeren) naar twee levensloopbestendige woningen (een beneden- en bovenwoning). De woningen zullen particulier worden verhuurd. De woningen zijn geschikt voor bewoning in alle levensfasen. Om tot een levensloopbestendige woning te komen, worden bepaalde voorzieningen aangebracht, die (in een latere levensfase) gebruikt kunnen worden. Door het aanbrengen van een lift in het pand is het mogelijk om een levensloopbestendige woning op de verdieping te realiseren. In overleg met de toekomstige bewoners zullen de overige benodigde voorzieningen direct of in een later stadium worden gerealiseerd. De levensloopbestendigheid is middels de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - levensloopbestendige woningen' vastgelegd op de verbeelding en in regels van dit bestemmingsplan. De Bouwadviescommissie Molenlanden heeft op 23 oktober 2023 aangegeven dat het uitvoerbaar is in om in het pand Noordzijde 27b twee levensloopbestendige woningen te realiseren.

Tevens is het plan om het gehele perceel Noordzijde 27b te Noordeloos her in te richten. De huidige parkeerplaatsen aan de Noordzijde worden ingericht als gezamenlijke tuin voor de bewoners van de levensloopbestendige woningen. Daarmee krijgt het perceel een groene uitstraling vanaf de Noordzijde. Op de grens met het bedrijfsperceel wordt een nieuwe streekeigen groene afscheiding gerealiseerd waarmee de botenstalling niet zichtbaar is. De gronden ten oosten van de bedrijfsloods worden ingericht als parkeerterrein voor het bedrijf JH Watersport.



Afbeelding 5: Nieuwe situatie (uitvergroot in bijlage)

2.2.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het perceel Noordzijde 27b heeft in de bestaande situatie één in-/uitrit op de Noordzijde. Deze blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. Op het terrein wordt belijning aangebracht om de bereikbaarheid van de parkeerplaatsen voor de bewoners en het bedrijf (op eigen terrein) te waarborgen.

Parkeren

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. Dit parkeerbeleid is gebaseerd op de CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018). In het CROW-beleid wordt uitgegaan van een bandbreedte van een minimale tot een maximale parkeernorm. In de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020' wordt uitgegaan van het gemiddelde.

Stedelijkheidsgraad

De gemeente Molenlanden valt qua stedelijkheidsgraad in zijn geheel in de categorie 'niet stedelijk'.

Gebiedstype

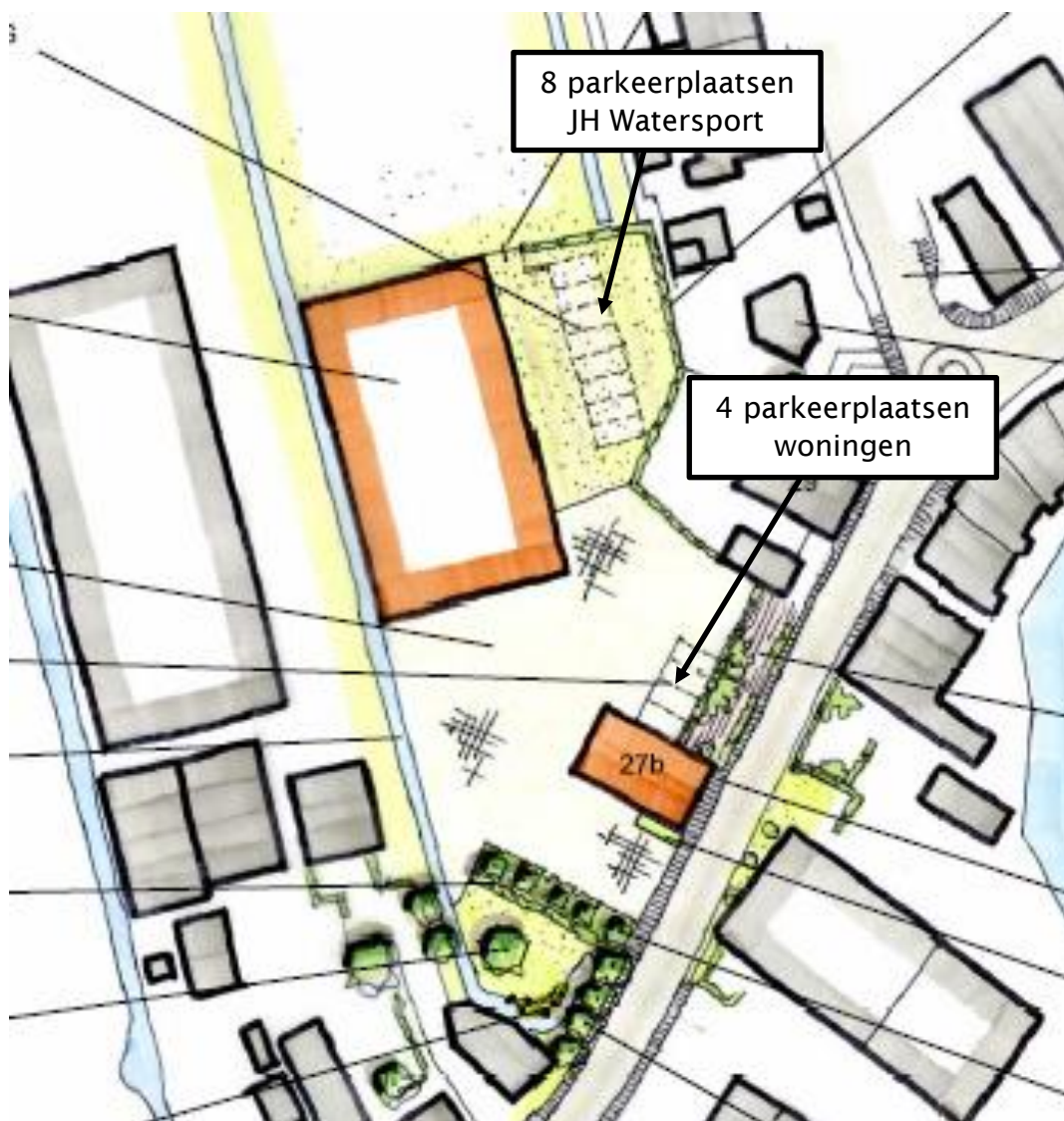
Het plangebied is gelegen in het gebiedstype '(rest) bebouwde kom'.

Parkeerberekening

Tabel 1: Parkeerberekening			
Categorie	Parkeernorm	Aantal / BVO (m ²)	Parkeerbehoefte
<u>Woningen</u> Huur, vrije sector	2,0 per woning	2	4,0
<u>JH Watersport</u> Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekers extensief	1,1 per 100 m ² BVO	700 m ²	7,7
Totaal			12 parkeerplaatsen

Parkeeroplossing

Deze parkeerbehoefte zal volledig op eigen terrein worden opgelost. Zoals weergegeven op afbeelding 6 wordt de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein opgelost. Het plan voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid conform de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020.



Afbeelding 6: Parkeren nieuwe situatie

2.2.3 Beeldkwaliteit

Beschermd dorpsgezicht Noordeloos

Het plangebied is gelegen 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 17e en 18e 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 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 is daarmee een van rijkswege beschermd dorpsgezicht. Binnen het beschermd dorpsgezicht van Noordeloos is het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld beschermd.

Kenmerken plangebied en omgeving

Het plangebied is gelegen in de kern van Noordeloos in de nabijheid van het centrum. De dorpskern Noordeloos kenmerkt zich door een hoge bebouwingsdichtheid. Het plangebied ligt in de historische lintbebouwing langs de Noordzijde gelegen. 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 omgeving.

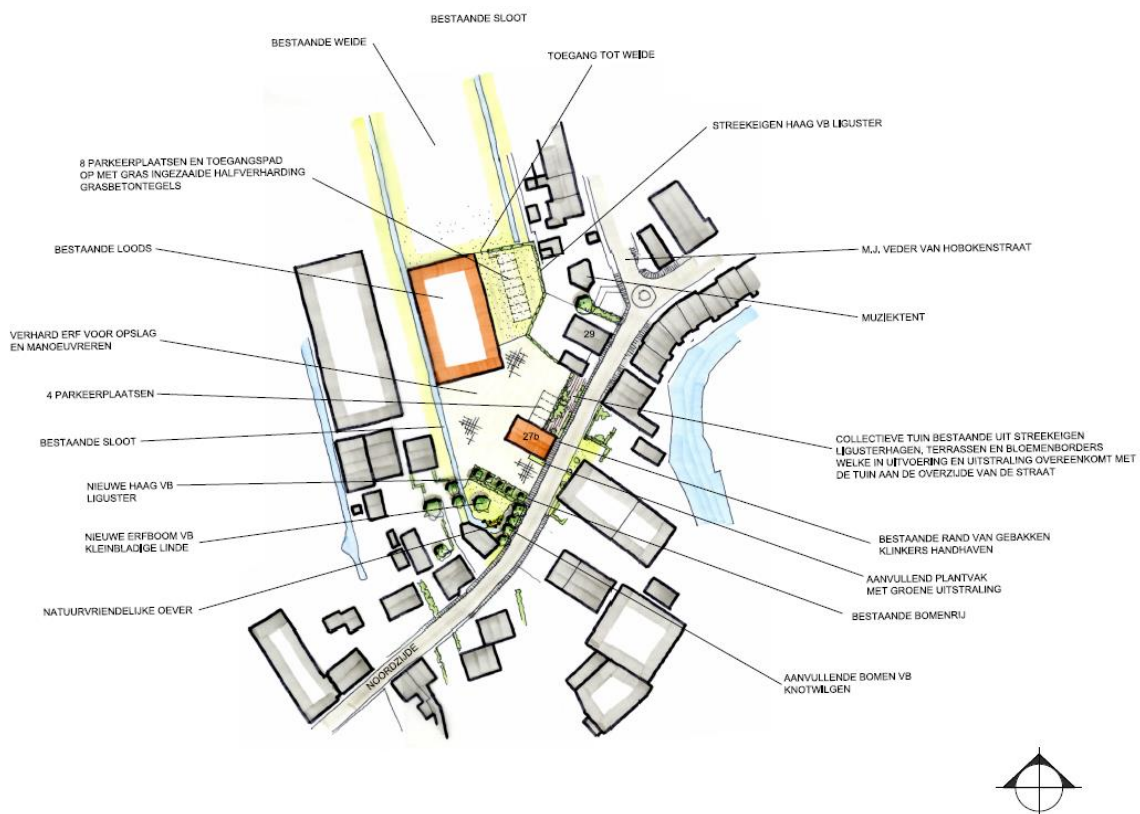
Toepassing plan

Dit plan betreft uitsluitend een in pandige verbouwing van het pand. Het pand is door de jaren goed onderhouden door de eigenaren en voldoet aan de huidige isolatie- en duurzaamheidseisen. Het uiterlijk van het pand is al circa 40 jaar zoals het nu is en zal met deze ontwikkeling niet veranderen. Met de functiewijziging is het onderhoud en instandhouding van dit historische pand (géén monumentaal pand) gewaarborgd voor de toekomst. De karakteristieke uitstraling van het pand blijft behouden. Gezien aan de buitenzijde van het pand geen wijzigingen plaatsvinden hoeft de Adviescommissie Omgevingskwaliteit voor de functiewijziging geen advies uit te brengen.

Om te komen tot een optimale ruimtelijke kwaliteitsverbetering is door Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten een erfinrichtingsplan opgesteld (zie afbeelding 7). De huidige parkeerplaatsen aan de Noordzijde worden ingericht als gezamenlijke (sier)tuin voor de bewoners van de levensloopbestendige woningen. De tuin wordt ingericht met streekeigen beplanting, terrassen en bloemenborders welke in

uitvoering en uitstraling overeenkomt met de tuin aan de overzijde van de straat (wat in het verleden één geheel vormde). Daarmee krijgt het perceel een groenere uitstraling vanaf de Noordzijde (in de huidige situatie volledig verhard) en wordt de historische verbinding tussen de percelen enigszins hersteld. Op de grens met het bedrijfsperceel wordt een nieuwe streekeigen groene afscheiding gerealiseerd waarmee de botenstalling niet zichtbaar is vanaf de Noordzijde. De groene afscheiding met het aangrenzende perceel Noordzijde 29 blijft behouden en wordt waar nodig vervangen (streekeigen beplanting). De gronden ten oosten van de bedrijfsloods worden ingericht als parkeerterrein voor het bedrijf JH Watersport. Tenslotte, de groene inrichting aan de westzijde van de entree van het perceel en aan de Noordzijde blijft behouden en wordt waar mogelijk versterkt met het aanplanten van streekeigen beplanting. Het plan geeft een positieve impuls aan het beschermd dorpsgezicht en daarmee de aantrekkelijkheid van het dorp Noordeloos.

De Adviescommissie Omgevingskwaliteit van de gemeente Molenlanden heeft op 19 oktober 2023 aangegeven akkoord te zijn met de tuininrichting/gebiedsinrichting.



Afbeelding 7: Erfinrichtingsplan (uitvergroot in bijlage)

2.2.4 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Duurzaamheid

Handboek duurzaamheid in gebiedsontwikkelingen

De ambitie van de gemeente Molenlanden is een toekomstbestendig Molenlanden door bij nieuwbouw de openbare ruimte en de woningen en gebouwen zo duurzaam mogelijk te ontwikkelen. In het Handboek duurzaamheid in gebiedsontwikkelingen worden richtlijnen gegeven voor duurzaamheid en klimaatadaptatie.

Het plan betreft uitsluitend een inpandige verbouwing van een bestaand kantoorpand naar twee levensloopbestendige woningen. Het pand is door de jaren goed onderhouden door de eigenaren en voldoet aan de huidige isolatie- en duurzaamheidseisen voor woningen conform de meest actuele normen uit het Bouwbesluit. De toegepaste materialen zijn duurzaam en voor hergebruik geschikt.

Omdat het pand een oud (1918) en bestaand pand is, zal een warmtepomp te weinig capaciteit leveren. Daarnaast kunnen de bestaande installaties het pand volledig voorzien van warmte en voldoende warm water. De initiatiefnemers onderzoeken de mogelijkheid van een hybride warmtepomp of zonnecollectoren (of dat deze een additionele bijdrage kunnen leveren). Hier is in het plan ook rekening mee gehouden (ruimtebeslag in de technische ruimtes).

Het plan is in lijn met de duurzaamheidsambities van de gemeente Molenlanden.

Klimaatadaptatie

In de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland zijn de afspraken van het convenant klimaatadaptief bouwen vertaald in de beleidsbeslissingen klimaatadaptatie en toekomstbestendig bouwen. In de Omgevingsverordening Zuid-Holland is artikel 6.27a Risico's van klimaatverandering toegevoegd. Dit houdt in dat in een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

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

alsmede de effecten van de bovengenoemde risico's op het risico van bodemdaling.

Wateroverlast door overvloedige neerslag

Het plan is om het kantoorpand inpandig te verbouwen (transformeren) naar twee levensloopbestendige woningen en daarbij de rest van het perceel Noordzijde 27b herin te richten. Het plan resulteert in een vergroening van het plangebied. De parkeerplaatsen van JH Watersport worden uitgevoerd in halfverharding. Hierdoor kan het hemelwater bij een piekbui op een goede wijze worden afgevoerd en/of infiltreren in de bodem. De maximale oppervlakte van 20 m² aan bijgebouwen in de gezamenlijke tuin hebben geen negatief effect heeft op de waterberging.

Overstroming

Het stijgen van de zeespiegel raakt het project niet direct. De nieuwe woningen worden gerealiseerd in een bestaand kantoorpand in de bebouwde kom van Noordeloos. In de nabije omgeving is reeds sprake van een woonfunctie in een bestaande dorpskern. De ontwikkeling leidt niet tot extra overstromingsgevaar.

Hitte

Gezien het warmer wordt, wordt bij de uitwerking van de woningen rekening gehouden met de accumulatie van warmte. Vanuit de BENG-norm is een goede thermische schil vereist en is het toepassen van een doordacht ventilatiesysteem van groot belang. De installaties in de woningen worden geschikt gemaakt om naast verwarmen ook te kunnen koelen. Het plangebied wordt groen ingericht middels streekeigen beplanting die bestand zijn tegen deze weersomstandigheden.

Droogte

Gezien het droger wordt is het van belang om hemelwater zo lang mogelijk vast te houden, zodat het water kan worden gebruikt in tijden van droogte. Met het voorgestelde erfinrichtingsplan kan hemelwater langer worden vastgehouden op de locatie. De beplanting in het openbaar gebied zal hierop worden afgestemd. De beplanting moet blijven voorzien in het afbreken van CO₂ en het produceren van zuurstof voor mens en dier. In de groene inrichting wordt gekozen voor beplanting die bestand is tegen deze weersomstandigheden en erosie tegengaat. Dit komt naast de klimaatadaptatie de groene uitstraling van het gebied ten goede.

Bodemdaling

Uit de klimaatatlas Zuid-Holland blijkt dat het plangebied niet is gelegen in een gebied dat tot 2050 te maken heeft met bodemdaling.

In dit plan wordt een bestaand pand verbouwd tot woningen, waarbij gezocht is naar de meeste effectieve maatregelen op het gebied van duurzaamheid. De duurzaamheidsambities van de gemeente Molenlanden zijn hiermee nagestreefd.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting van een bestemmingsplan waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een beschrijving op te nemen over de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’. Een voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie van stedelijke ontwikkeling opgenomen: *‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*.

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

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).’

Conclusie

Het plan is om een kantoorpand in pandig te verbouwen (transformeren) naar twee levensloopbestendige woningen. Er is daarmee vanuit jurisprudentie geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet van toepassing is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. De Omgevingsvisie is nadien een aantal keer herzien/gewijzigd. Provinciale Staten hebben op 1 april 2023 de laatste wijziging doorgevoerd in de Omgevingsvisie Zuid-Holland. De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het Omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de provincie daarvoor levert. De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zeven richtinggevende ambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon:

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

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

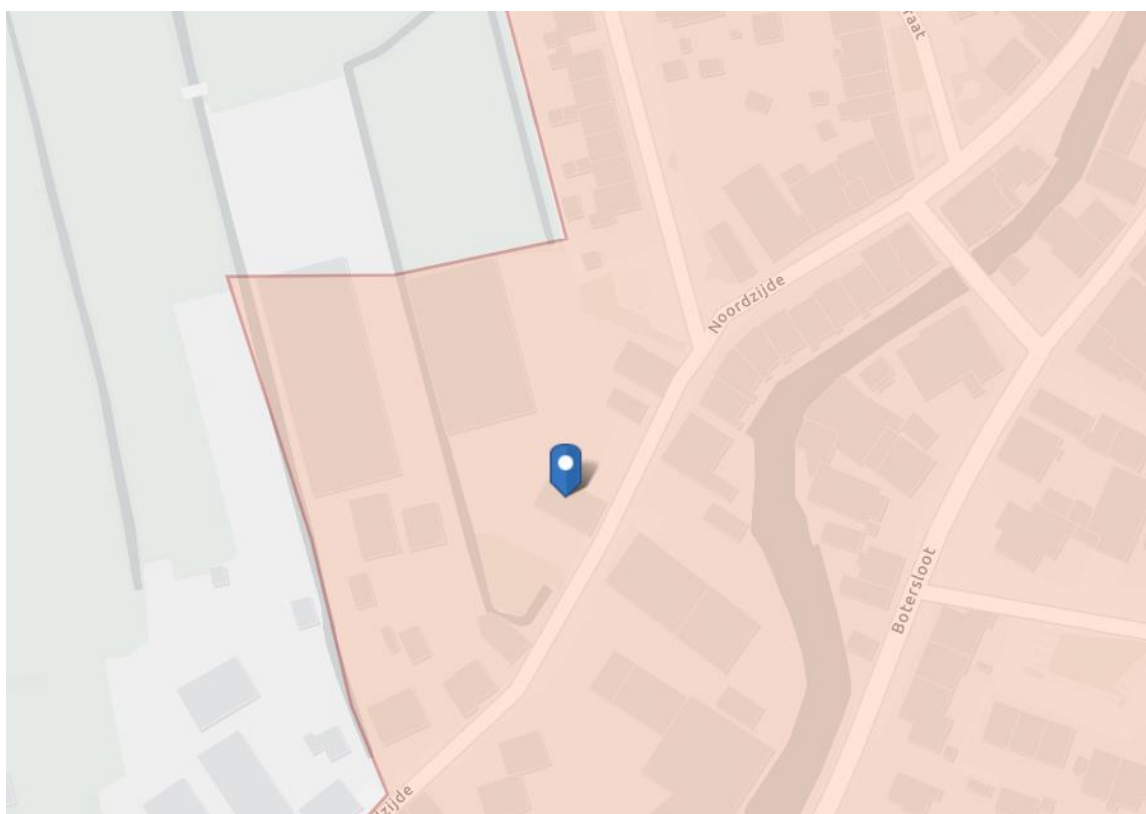
Stedelijke ontwikkelingen

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

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plan betreft de inpandige verbouwing van een kantoorpand naar twee levensloopbestendige woningen. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is.

Het plangebied valt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plan sluit hiermee aan bij het provinciaal beleid om de verstedelijkingsopgave primair te realiseren binnen bestaand stedelijk gebied (BSD).

Vanuit jurisprudentie is met dit plan geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is (zie paragraaf 3.1.3).



Afbeelding 8: Bestaand stedelijk gebied (BSD)

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke kwaliteit speelt op verschillende niveaus: veelal plek gebonden, maar ook op het niveau van de gehele provincie en soms daarbuiten. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

De essentie van '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 aan toevoegen die te maken hebben met de samenleving van vandaag.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Hierin wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling:

1. Inpassing. Dit betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een kavel. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de beleidskeuze landschap.
2. Aanpassing. Dit betreft een ontwikkeling die aansluit bij de huidige identiteit van een gebied, maar op structuurniveau wijzigingen of aanvullingen voorziet. Een voorbeeld is de aanleg of verbreding van een provinciale weg, een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied of een nieuw landgoed. Bewoners en gebruikers uit de bestaande omgeving merken duidelijk invloed van de nieuwe ontwikkeling. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief zo gunstig mogelijk resultaat. Omdat in deze gevallen niet aan (alle) richtpunten van de beleidskeuze landschap kan worden voldaan, zijn ontwerptoptimalisatie, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.
3. Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. Er ontstaat een nieuwe toekomst voor het gebied met een nieuwe gebiedsidentiteit. De impact van deze plannen op een gebied is groot. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Gelet op de wezenlijke verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten van de beleidskeuze landschap kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat die nog niet is ondervangen in de richtpunten. In de meest verregaande vorm van transformatie is van de huidige identiteit niets meer zichtbaar. In alle gevallen is het belangrijk om aansluiting te zoeken bij structuren en patronen aan de rand van de omgeving, bijvoorbeeld een bosrand, waterloop of woonlint. Het ontwerp kan gepaard gaan met inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen in de omgeving. Gelet op de omvang van de ontwikkeling kunnen dergelijke maatregelen – eenvoudiger dan bij aanpassing – onderdeel uitmaken van hetzelfde plan. Bij transformatie-opgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen, een kwalitatief optimaal resultaat inclusief een maatschappelijke tegenprestatie.

Dit plan kan worden geschaard in de categorie ‘inpassing’. Het plan is om een kantoorpand in pandig te verbouwen (transformeren) naar twee levensloopbestendige woningen. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van het gebied. De ontwikkeling speelt zich

af op het niveau van een bedrijfsperceel. De bestaande structuren en kwaliteiten veranderen niet en er wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de beleidskeuze landschap.

Beleidskeuze landschap

De provincie zet in op het versterken en benutten van de verschillen tussen de vier groepen landschappen: kustlandschap, veen(weide) landschap, deltariivieren-landschap en stedelijk landschap.

De provincie wil de intrinsieke waarde van de verschillende landschappen behouden, beschermen, op passende wijze benutten en beleefbaar maken. Dit betekent dat zorgvuldig moet worden afgewogen welke ontwikkelingen in welk landschap wenselijk zijn. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan het in standhouden, benutten, beleven en versterken van bestaande gebiedskwaliteiten.

De provincie hecht waarde aan onbebouwde landschappen. De provincie beschermt het landschap tegen ongewenste ontwikkelingen en wil daarmee versnippering en onomkeerbare aantasting van het landschap tegengaan. De provincie wil in een aantal gebieden specifieke waarden in stand houden, omdat ze landschappelijk, cultuurhistorisch, ecologisch of qua gebruikswaarde bijzonder en kwetsbaar zijn. De instandhouding en versterking van de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde vraagt om toegespitste vormen van bescherming en ontwikkeling.

Veenlandschappen

Het plangebied is gelegen in het veenlandschap.

Ondergrond

Het plangebied is gelegen in de gebieden '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 de linten heeft de provincie het volgende richtpunt vastgesteld:

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

Het plan betreft de functiewijziging van een kantoorpand naar woningen in de bebouwde kom van Noordeloos. Het plan doet daarmee geen afbreuk aan de herkenbaarheid van het verschil tussen komgronden en oeverwallen.

Veenweidelandschap

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

vormen landschappelijke structuurdragers en begrenzen de (open) poldereenheden. Het gebruik richt zich op behoud van de maat van de poldereenheden, het verkavelingspatroon, de beplanting, de kades en dijken en de zichtbaarheid van water in de vorm van sloten, weteringen en boezems. Een duurzaam gebruik en eigenaarschap van het veen(weide)gebied is van belang. Het maken van nieuwe (agrarische) natuurlandschappen met een (extensieve) recreatieve functie behoort daarbij tot de mogelijkheid. In het oosten van de provincie is het veengebied vermengd met oeverwallen en kommen van het rivierenlandschap. In delen is het voor de oeverwallen kenmerkende fruitteelt aanwezig. De kommen zijn grootschalig met regelmatige (cope)verkaveling, maar gaan al snel over in het veenweidelandschap.

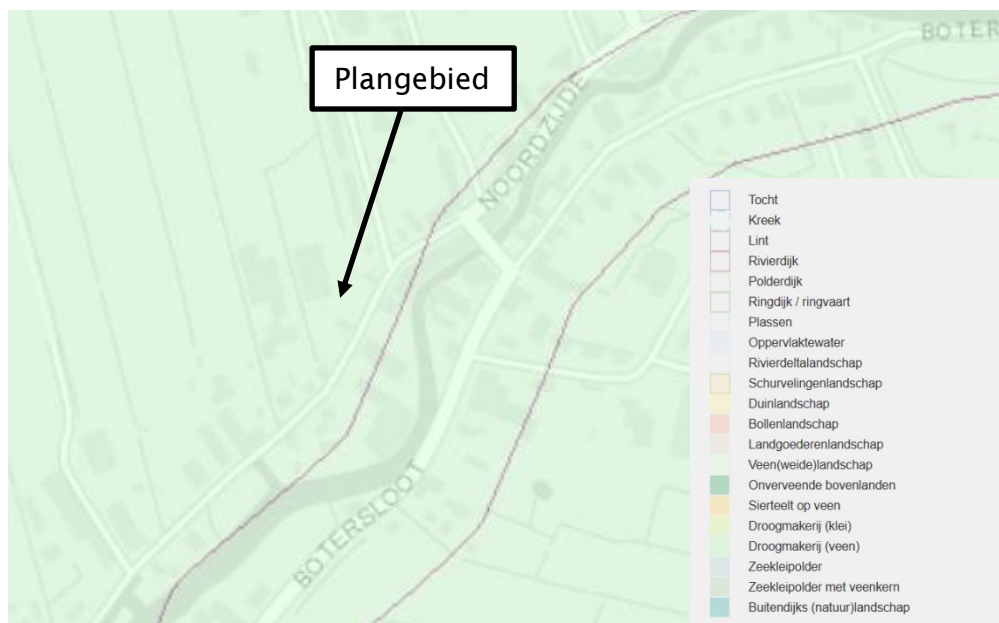
De volgende richtpunten worden in acht genomen:

- 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.

Met het volgende richtpunt wordt rekening gehouden:

- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen

Met dit plan worden geen kenmerkende landschapselementen negatief beïnvloed. Er wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd in de veenweidepolders en/of nieuwe agrarische bedrijven opgericht.



Afbeelding 9: Veenweidelandschap

Steden en dorpen

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Noordeloos. Elk dorp ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op haar karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Het dorp is deel van het omringende landschap, doordat onderliggende patronen herkenbaar zijn in de structuur van het dorp.

De volgende richtpunten worden in acht genomen:

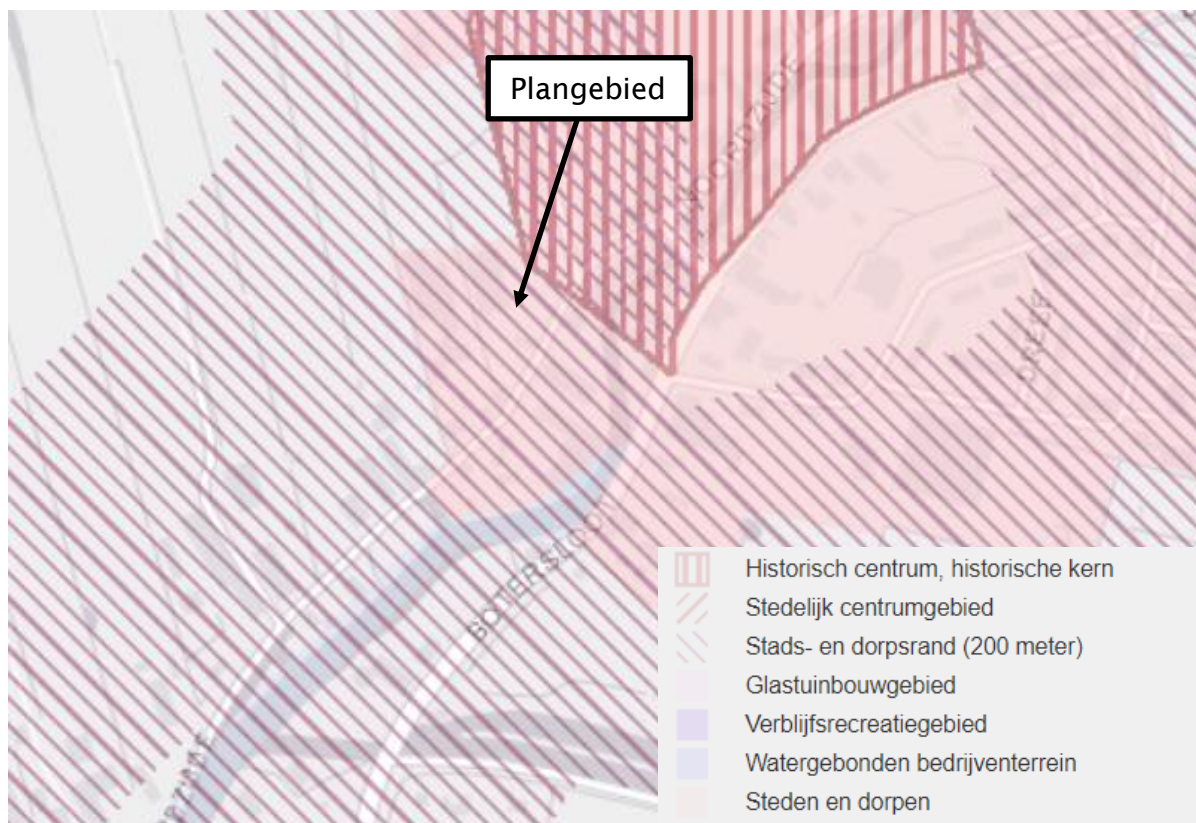
- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur. Daar waar hoogbouw niet samenvalt met “zwaartepunten” in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.

Stads- en dorpsranden

Het plangebied is gelegen in ‘de ‘stads- en dorpsrand’. De stads- en dorpsranden van de provincie zijn plekken met bijzondere potentie voor het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Het zijn overgangspotentialen waar de contrasten tussen de verschillende landschappen goed beleefd kunnen worden. In deze gebieden is nadrukkelijk aandacht nodig voor de doorgaande landschappelijke structuren, de recreatieve verbindingen tussen stad en land en het ontwerp en de inrichting van de stads- en dorpsrand zelf. Ontwikkelingen in deze randen vragen daarom om extra aandacht voor een zorgvuldige inpassing en een optimale ruimtelijke kwaliteit.

De provincie hecht grote waarde aan het open houden van waardevolle landschappen. Uitbreidingen van steden en dorpen zijn alleen mogelijk indien deze ontwikkelingen bijdragen aan het verbeteren van de belevingswaarde, de gebruikswaarde en de toekomstwaarde van de stads- en dorpsrand.

- Belevingswaarde: ontwikkelingen dragen bij aan een optimale belevingswaarde van de bebouwde kom vanuit het landelijke gebied én een optimale belevingswaarde van het landelijk gebied vanuit de bebouwde kom.
- Gebruikswaarde: Uitbreidingen van dorpen en steden met meer dan 12 woningen in de stads- en dorpsrand, dragen bij aan het verbeteren van de gebruikswaarde van de rand. De provincie streeft ernaar om de randen zoveel mogelijk openbaar toegankelijk te maken en paden en recreatieve routes tussen de bebouwde kom en het landschap te versterken.
- Toekomstwaarde: bij ontwikkelingen wordt rekening gehouden met de toekomstwaarde van de plek in brede zin. Een ontwikkeling draagt bij aan brede opgaven zoals het versterken van de groenblauwe structuur, de biodiversiteit, klimaatadaptatie, het bieden van maatschappelijke meerwaarde en het vergroten van de sociale betekenis van de stads- of dorpsrand.



Abbeelding 10: Ligging plangebied in gebieden 'dorpen' en 'dorpsranden'

Het plan is om een kantoorpand in de bebouwde kom van Noordeloos te verbouwen naar woningen, waardoor geen sprake is van aantasting van het landschap.

Conclusie

Het plan voorziet in een passende inpassing van twee woningen in de bebouwde kom van Noordeloos, waarbij ruimtelijke kwaliteit is gewaarborgd. Er is in voldoende mate rekening gehouden met de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de Omgevingsvisie hebben de Provinciale Staten op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening vastgesteld. De Omgevingsverordening is gelijktijdig met de Omgevingsvisie herzien/gewijzigd. De Provinciale Staten heeft op 1 april 2023 de laatste wijziging doorgevoerd in de Omgevingsverordening Zuid-Holland. De Omgevingsverordening 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 houdt rekening met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
- b. De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen 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 ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;
- c. De ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.

Dit plan kan worden geschaard in de categorie 'inpassing'. Het plan is om een kantoorpand inpandig te verbouwen (transformeren) naar twee levensloopbestendige woningen. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van het gebied. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een bedrijfsperceel. De bestaande structuren en kwaliteiten veranderen niet en er wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de beleidskeuze landschap.

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.

Vanuit jurisprudentie is met dit plan geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is (zie paragraaf 3.1.3).

Bedrijven

In paragraaf 6.2.3 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor bedrijven (artikel 6.12). Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een bedrijventerrein, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart

20 in bijlage II, maakt vestiging mogelijk van bedrijven uit de hoogst mogelijke milieucategorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel voorziet in overeenkomstige milieuzones voor geluid of geur, passend bij de omgeving van het bedrijventerrein, waarbij rekening wordt gehouden met toekomstige ontwikkelingen op een grote buitenstedelijke bouwlocatie of die mogelijk zijn op grond van een vigerend bestemmingsplan.

Het plangebied is gelegen op bedrijfsperceel dat is verbeeld op kaart 20 in bijlage II van de Omgevingsverordening. Het plan voorziet niet in een uitbreiding van het bedrijventerrein, maar van een functiewijziging van een kantoorpand naar woningen zonder het aangrenzende bedrijf te belemmeren in de bedrijfsvoering.

Risico's van klimaatverandering (klimaatadaptatie)

Op grond van artikel 6.27a Risico's van klimaatverandering van de Omgevingsverordening Zuid-Holland dient in een ruimtelijk plan rekening te worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

1. Wateroverlast door overvloedige neerslag;
2. Overstroming;
3. Hitte;
4. Droogte.

alsmede de effecten van de bovengenoemde risico's op het risico van bodemdaling.

In dit plan wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie. Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 2.2.4 Duurzaamheid en klimaatadaptatie.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

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

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, is het van belang dat er sprake is van een passend woningaanbod. In de gemeente Molenlanden is behoefte aan levensloopbestendige woningen. Dit plan speelt in op deze woningbehoefte. Het plan draagt bij aan de gewenste doorstroming op de lokale en regionale woningmarkt. Senioren die zich in een van de woningen vestigen laten in de meeste gevallen een grote(re) grondgebonden woning elders in de gemeente achter, die vrijkomt voor andere doelgroepen (waaronder starters en gezinnen). Dit zal tevens starters/jonge gezinnen trekken wat weer positief zal zijn voor de instandhouding van de voorzieningen in Noordeloos. Het plan geeft een

positieve impuls aan de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van het dorp Noordeloos. Het plan is in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

In 2017 is in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een actualisatie van de Regionale woonvisie 2020 (2013) vastgesteld. De regio AV wil een aantrekkelijk en onderscheidend woongebied in de luwte van de randstad zijn. De regio kent een bijzondere combinatie van een rustig middengebied en een dynamische stedelijke zone. Elke gemeente en kern heeft kwaliteiten en weet sommige groepen te binden, maar andere weer minder. De verschillende woonmilieus in de regio moeten elkaar goed aanvullen. Hiervoor is het noodzakelijk dat er voldoende kwalitatieve woonmilieus zijn en er sprake is van een goede balans tussen vraag en aanbod op regionaal niveau. Om die goede balans te bereiken, trekken de gemeenten gezamenlijk op om plannen af te stemmen en te realiseren. Zo wordt onnodige concurrentie tussen gemeenten voorkomen en kan snel en efficiënt op de markt worden ingespeeld. Door een jaarlijkse woonmonitor worden bereikte resultaten en de planning voor volgende jaren geregistreerd. In de actualisatie van de woonvisie zijn de afspraken rond het afstemmen opgenomen. Daarbij is gebruik gemaakt van de jongste demografische cijfers van de provincie Zuid-Holland. Van belang is dat er voldoende flexibel geprogrammeerd wordt. Ook is besloten gebruik te blijven maken van de benadering waarbij woonmilieus en mentality milieus als handreiking gebruikt worden. We sturen niet in exacte aantallen op de samenstelling van programma's. In plaats daarvan hanteren we een kwalitatieve leidraad, die gemeenten helpt om lokaal de juiste keuzes te maken, in overleg met ontwikkelende partijen.

Noordeloos is aangeduid als woondorp. Woondorpen vinden voorzieningen op korte afstand in het naastgelegen voorzieningendorp. Woondorpen hebben een hechte gemeenschap dat gebruik maakt van een sterk lokaal sociaal netwerk. Voor het woondorp Noordeloos geldt dat voor het realiseren van 5 wooneenheden (of minder), mits de totale groei van het aantal wooneenheden in Noordeloos niet groter is dan 0,7% van de totale woningvoorraad, regionale afstemming niet noodzakelijk is.

Het plan voorziet in de realisatie van twee levensloopbestendige woningen voor de particuliere huur. Het plan speelt in op de behoefte aan levensloopbestendige woningen in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Molenlanden

De Toekomstvisie Molenlanden 2030 'Eigenheid in verbondenheid' houdt de gemeente op koers tot 2030 door dialoog, nabijheid en ambitie. Op 6 onderwerpen beschrijft de visie de landelijke en lokale trends en de wensen van de gemeente. Deze trends die de gemeente ziet, gebruikt de gemeente om de wensen mogelijk te maken. Per onderwerp schetst de gemeente het beeld voor het jaar 2030. Deze zes beelden samen bepalen het integrale beeld voor wat de gemeente in 2030 wil zijn:

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

Het plan voorziet in de realisatie van twee levensloopbestendige woningen voor de particuliere huur in de kern Noordeloos. Het plan speelt in op de behoefte aan levensloopbestendige woningen in de gemeente Molenlanden. Het plan draagt bij aan de gewenste doorstroming op de lokale en regionale woningmarkt. Het plan is in lijn met de Toekomstvisie Molenlanden.

3.4.2 Woonvisie Molenlanden 2020-2024

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

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

klimaatadaptatie, om de gevolgen van droogte en wateroverlast op te kunnen vangen.

- Nieuwbouw wordt primair gerealiseerd op transformatieplekken binnen de kernen (sloop / nieuwbouw of herbestemming leegstaand vastgoed).

Het plan speelt in op de behoefte naar levensloopbestendige woningen. Het Rijk zet in op langer zelfstandig thuis wonen. Mensen moeten langer op zichzelf blijven wonen in plaats van in beschermde woonzorginstellingen. Het plan sluit aan bij de Woonvisie Molenlanden 2020-2024. Een belangrijke pijler van de Woonvisie is het voorzien in kleinere en levensloopbestendige woningen voor de steeds grotere groep oudere huishoudens. Met dit plan wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor een leegstaand kantoorpand in de kern Noordeloos.

Het plan betreft uitsluitend een in pandige verbouwing van een kantoorpand naar twee levensloopbestendige woningen. Het pand is door de jaren goed onderhouden door de eigenaren en voldoet aan de huidige isolatie- en duurzaamheidseisen voor woningen conform de meest actuele normen uit het Bouwbesluit. De toegepaste materialen zijn duurzaam en voor hergebruik geschikt. Het plan is in lijn met de duurzaamheidsambities van de gemeente Molenlanden.

Het plan is een wenselijke ontwikkeling voor de gemeente Molenlanden.

3.5 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

4 Milieuaspecten

4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

In het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten, die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C activiteiten) en activiteiten, die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D activiteiten). Voor de bedoelde gevallen (onder de drempelwaarden bij zgn. D-activiteiten) geldt een 'vormvrije' m.e.r.-beoordelingsplicht zoals bedoeld in artikel 2, vijfde lid, onder b, van het Besluit m.e.r., op basis waarvan al dan niet de verplichting tot het opstellen van een MER ontstaat.

Onderzoek

Het plan betreft een in pandige verbouwing/transformatie van een kantoorpand naar twee woningen. Het ruimtebeslag en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is beperkt en niet substantieel genoeg om aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het besluit m.e.r. De activiteit die het plan mogelijk maakt is niet opgenomen in bijlage C en D van het besluit m.e.r. Derhalve is geen m.e.r.-beoordeling of -besluit nodig.

Conclusie

Er hoeft geen (vormvrije) m.e.r.(beoordelings)-procedure doorlopen te worden en er hoeft dus ook geen m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Er is hiermee afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 7.17 van de Wet milieubeheer.

4.2 Watertoets

Beleidskader

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

Waterschapsbeleid

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

Verordening 'de Keur'

Het Waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de verordening de Keur is geregeld dat langs A- en B-waterlopen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. De beschermingszone is een obstakelvrije onderhoudsstrook die in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Binnen de beschermingszone van een A- of B-watergang mogen niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. Voor een A-watergang geldt in de Alblasserwaard een beschermingszone van 5 meter en voor een B-watergang 1 meter. Werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning- en of meldingsplichtig, omdat deze invloed hebben op de water aan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Het onderhoud en de toestand van de waterlopen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

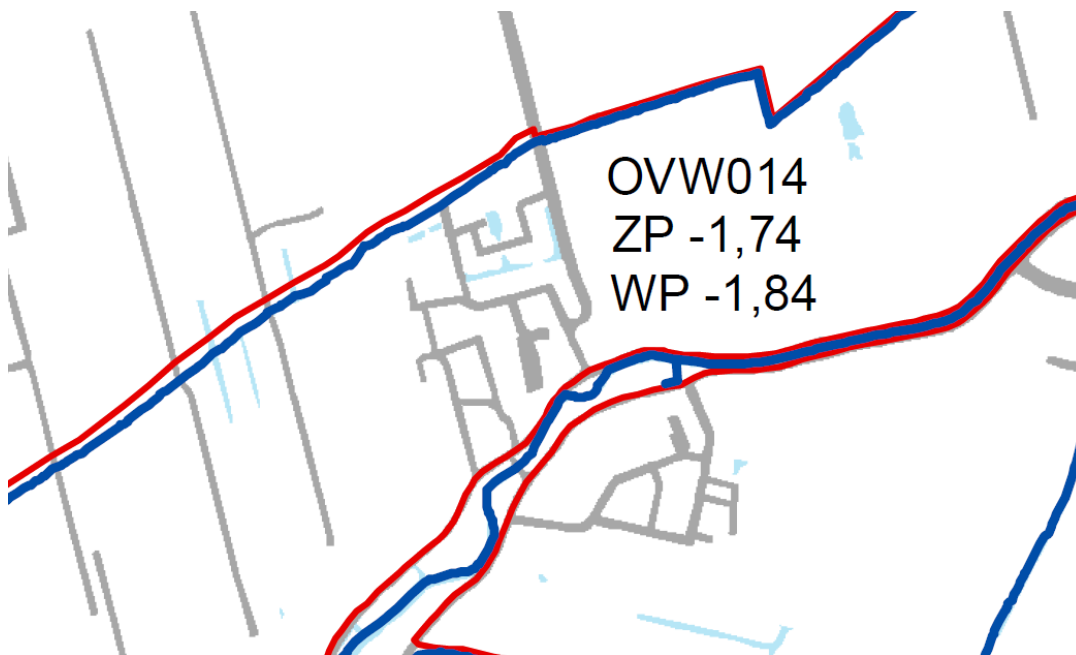
Onderzoek

Watergangen

Aan het plangebied grenzen twee B-watergangen. Het plan betreft een inpandige verbouwing/transformatie van een kantoorpand naar twee woningen. Er vinden geen werkzaamheden plaats binnen de beschermingszone van een B-watergang en het plan voorziet niet in ingrepen aan watergangen. Het aanvragen van een watervergunning dan wel het indienen van een melding bij het waterschap Rivierenland is niet noodzakelijk.

Peilgebiet

Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied OVW014. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,74 m NAP en een winterpeil van -1,84 m NAP. Ten aanzien van de 27 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. Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlaktewaterpeil ligt. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.



Waterberging en -compensatie

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

Tabel 2: Verhardingsbalans			
	Oppervlakte	Percentage (%)	Meettellend verhard oppervlak
Bestaande situatie			
Kantoorgebouw	126 m ²	100 %	126 m ²
Bedrijfsloods	700 m ²	100 %	700 m ²
Verhard terrein (incl. parkeerplaatsen aan de voorzijde)	983 m ²	100%	983 m ²
Groen (ten oosten van bedrijfsloods en aan de straatzijde)	578 m ²	0%	0 m ²
Totaal			1.809 m²
Nieuwe situatie			
Woningen in bestaand kantoorgebouw	126 m ²	100%	126 m ²
Bedrijfsloods	700 m ²	100 %	700 m ²
Verhard terrein (incl. parkeerplaatsen aan de voorzijde)	855 m ²	100%	855 m ²
Parkeerterrein ten oosten van de bedrijfsloods (halfverharding)	295 m ²	50%	148 m ²
Gezamenlijke tuin (50% van 128 m ² verharding/ schuurtjes)	128 m ²	50%	64 m ²
Groen (rondom parkeerterrein en voorzijde)	283 m ²	0%	0 m ²
Totaal			1.893 m²
Toename			84 m²

Voor het plan is een verhardingsbalans opgesteld. Het plan betreft een inpandige verbouwing/transformatie van een kantoorpand naar twee woningen. De strook verharding (huidige parkeerplaatsen) aan de Noordzijde wordt ingericht als een gezamenlijke tuin voor de bewoners van de twee woningen. De gronden ten oosten van de bedrijfsloods worden in de nieuwe situatie deels ingericht voor parkeren (halfverharding). Per saldo voorziet het plan in een kleine toename aan verharding (84 m²). De toename aan verharding blijft onder de particuliere vrijstellingsgrens van 500 m², waardoor het realiseren van watercompensatie niet noodzakelijk is. De afdeling Vergunningen van het waterschap Rivierenland zal uiteindelijk bepalen of gebruik kan worden gemaakt van deze vrijstelling.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

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

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

Hemelwaterafvoer

Hemelwater op terrein stroomt in de bestaande situatie, al dan niet via een buisleiding, af op de bestaande watergang aan de westzijde van het plangebied. Het hemelwater van het huidige kantoorpand wordt tevens via een gescheiden systeem geloosd op de watergang aan de westzijde van het plangebied. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd, waarbij dient te worden opgemerkt dat met de realisatie van de gezamenlijke tuin aan de straatzijde hemelwater beter in de bodem kan infiltreren.

Afvalwaterafvoer

Het kantoor is reeds aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. De nieuwe woningen worden tevens aangesloten op het gemeentelijk riool. Het plan is om de huidige huisaansluiting te gebruiken als aanknopingspunt (vrij verval). In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding welke onder de verantwoordelijkheid van het Waterschap Rivierenland valt.

Waterkering

Het plangebied is gelegen in de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering. De regionale waterkering en de zogeheten beschermingszones aan weerszijden van de Noordzijde zijn door de verordening de Keur beschermd. In principe geldt dat er geen bebouwing op de waterkering aanwezig mag zijn. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering.

Ter bescherming van de regionale waterkering wordt op de verbeelding ter plaatse van de kernzone de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Op basis van de Barro (2012) wordt voor de beschermingszone van de waterkering de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' opgenomen. Deze dubbelbestemming en gebiedsaanduiding beschermen de waterkering door de bouw mogelijkheden van de onderliggende bestemming te beperken.

Conclusie

38

4.3 Geluid

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht.

De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie.

De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

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

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

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

Onderzoek

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein, dus kan buiten beschouwing worden gelaten.

Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de omliggende wegen op de nieuwe woningen in het voormalig kantoorgebouw in kaart te brengen is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De rapportage is toegevoegd in de bijlage. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat:

- 30 km/h wegen hebben van rechtswege geen geluidzone en worden in het kader van de ruimtelijke ordening niet getoetst aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Conform het gemeentelijk geluidbeleid wordt de geluidbelasting van 30 km/h wegen wel inzichtelijk gemaakt in het kader van de beoordeling van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft geluid;
- De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen (incl. 30 km/h wegen) bedraagt ten hoogste 51 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh;

- De woningen beschikken over geluidluwe zij- en achtergevels en een geluidluwe buitenruimte, zodat voldaan wordt aan het gemeentelijk geluidbeleid;
- De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen (incl. 30 km/h wegen) bedraagt ten hoogste 56 dB, excl. aftrek artikel 110g Wgh;
- Door het treffen van eventuele gevelmaatregelen kan het binnenniveau in de woningen van 33 dB geborgd worden en is er ten aanzien van wegverkeerslawaai sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft geluid geen belemmeringen. Voor de onderzochte woningen hoeven geen hogere waarde te worden vastgesteld.

4.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

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

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring (2022) het volgende overzicht voor het jaar 2021 (X: 124177.738102559 /Y: 434785.094592832):

- Een stikstofconcentratie tussen 17,4 µg/m³ NO₂;
- Een fijnstofconcentratie tussen 16,3 µg/m³ PM¹⁰;
- Een fijnstofconcentratie tussen 9,3 µg/m³ PM^{2,5}.

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

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

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

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

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

Het plan valt binnen het Besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht.

Conclusie

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

4.5 Bedrijven- en milieuhinder

Beleidskader

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

Tabel 4: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)		
Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Gemengd gebied

In het kader van de VNG-analyse is uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Noordeloos. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. In de omgeving van het plangebied zijn naast woningen diverse andere functies aanwezig. Op grond hiervan kan het plangebied (en omgeving) worden aangemerkt als 'gemengd gebied' en kunnen gereduceerde richtafstanden worden gerechtvaardigd.

Onderzoek

Het plan betreft een in pandige verbouwing/transformatie van een kantoorpand naar twee woningen. Hiermee is sprake van het toevoegen van milieugevoelige functies. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

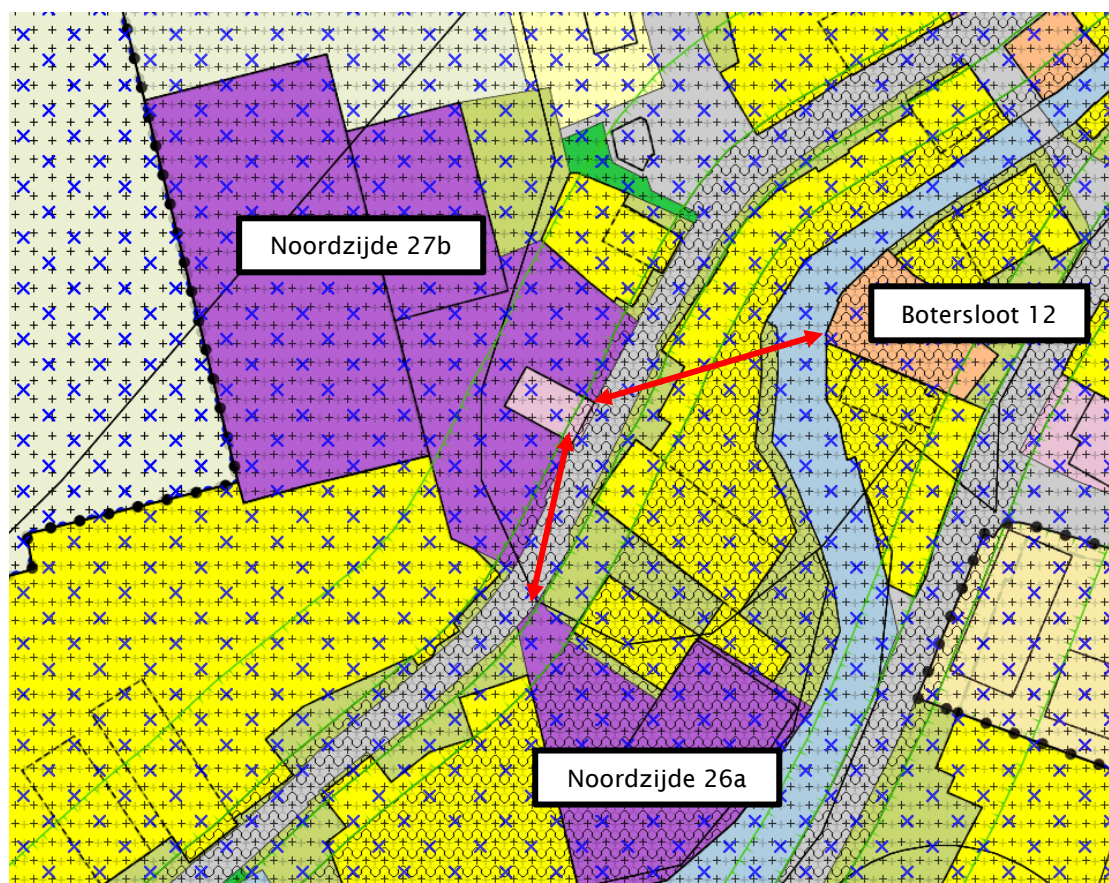
De richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die een milieubelastende functie toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

In de omgeving van het plangebied zijn onderstaande milieubelastende functies / bedrijven gelegen:

Tabel 5: Omliggende bedrijven/instellingen				
Adres	Functie	Cat.	Richtafstand	Werkelijke afstand
Noordzijde 24/27b	Stalling en reparatie van boten/sloepen (t.b.v. particulieren)	2.0	10 meter	10 meter*
Noordzijde 26a	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie en servicebedrijven	2.0	10 meter	30 meter
Botersloot 12	Detailhandel Woninginrichting	1.0	0 meter	45 meter

* Met dit bestemmingsplan wordt het bedrijfsbestemmingsvlak verkleind, waardoor de afstand tussen de milieubelastende functie (JH Watersport) en de gevel van de nieuwe woningen minimaal 10 meter bedraagt (zie onderstaande nadere toelichting).

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de gestelde (richt)afstanden conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Gesteld kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat geen bedrijven in de bedrijfsvoering worden beperkt als gevolg van dit plan.



Afbeelding 14: Omliggende bedrijven

Nadere toelichting bedrijf JH Watersport t.o.v. nieuwe woningen

Het bedrijf JH Watersport kan qua schaal en aard worden geschaard in de milieucategorie 2.0. De hoofdactiviteiten van het bedrijf JH Watersport bestaan uit:

- Stalling van sloepen;
- Onderhoud en reparatie van motoren;
- Onderhoud en kleine reparaties aan de sloepen;
- Naast deze hoofdactiviteiten vindt er incidenteel aan en verkoop van een sloep of motor plaats.

De stalling van de sloepen vindt plaats in de loods op Noordzijde 24 (naast de loods Noordzijde 27b). Het onderhoud en de reparaties aan de motoren en sloepen vinden plaats achterin de loods Noordzijde 27b. Dit betreft een afgesloten werkplaats/ruimte. De ingekochte boten liggen tevens in de loods Noordzijde 27b.

De bedrijfsactiviteiten zijn kortdurend, kleinschalig en hoofdzakelijk seizoensgebonden. Ze vinden plaats tussen 7:00 en 19:00 (dagperiode) en hoofdzakelijk op twee momenten in het jaar: het voorjaar (medio april) en het najaar (medio september/oktober).

In deze twee perioden worden er gemiddeld 1 á 2 boten per dag gehaald en/of gebracht. Circa 80% van de boten worden door JH Watersport zelf opgehaald of weggebracht, 20% van de sloepen die gebracht worden, worden met een elektrische “mover” verplaatst en tijdelijk geparkeerd tot dat de boot winterklaar is gemaakt en in de stalling gezet kan worden. Het aantal verkeersbewegingen, en daarmee het laden en lossen van boten van trailers van en naar het bedrijf, is minimaal.

Gezien de bedrijfsactiviteiten kortdurend, kleinschalig en hoofdzakelijk seizoensgebonden zijn én de reparaties aan de boten achter in de loods in een (afgesloten) werkplaats plaatsvinden, is de geluidsuitstraling van het bedrijf zeer beperkt. Kijkend naar de geluiduitstraling van het bedrijf JH Watersport naar de omgeving zijn uitsluitend het rijden van de (elektrische) heftruck en het afspuiten van de boten van belang. Deze activiteiten vinden plaats op geruime afstand van de omliggende woningen.

Planologische wijziging

Voor een bedrijf in de milieucategorie 2.0 geldt, in een gemengd gebied, een richtafstand van 10 meter. Ondanks dat de geluidsuitstraling van het bedrijf minimaal is, is in het kader van een goede ruimtelijke ordening het bedrijfsbestemmingsvlak (dat nu straks rondom het kantoorpand ligt) verkleind, zodat er sprake is van een afstand van minimaal 10 meter tussen de gevels van de woningen en het bedrijfsbestemmingsvlak. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand.

De tussenliggende gronden worden bestemd als ‘Verkeer’. De voor ‘Verkeer’ bestemde gronden mogen worden gebruikt als verblijfsgebied, voor verplaatsing én gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen (overeenkomstig de regels voor ‘verkeer’ in het vigerende bestemmingsplan), waaronder de tijdelijke stalling van trailers, verplaatsen van en naar het bedrijfsperceel en het laden en lossen van boten van trailers (met de elektrische ‘mover’). De permanente stalling van boten, het rijden van de (elektrische) heftruck en het afspuiten van de boten vinden plaats binnen de bestemming ‘Bedrijf’ (en daarmee buiten de richtafstand van de nieuwe

Conclusie

46

4.6 Externe veiligheid

Beleidskader

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

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

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

Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal 10 personen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met een risicobron. Voor het groepsrisico geldt geen normering. Er is wel een zogenaamde oriëntatiewaarde vastgesteld. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

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

Toekomstig beleidskader

Vanaf 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Deze wet is in vier AMvB's uitgewerkt:

1. Omgevingsbesluit;
2. Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
3. Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
4. Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Bij het beschouwen van externe veiligheid bij ruimtelijke plannen zijn het Bkl en het Bbl van toepassing. Het Bkl stelt vergelijkbare eisen als het huidige Bevi, Bevt en Bevb. Dit betekent dat rekening moet worden gehouden met externe risicobronnen, waarbij plannen moeten voldoen aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en het bevoegd gezag rekening moet houden met de kans op tien of meer slachtoffers (voorheen groepsrisico). Het Bbl schrijft de bouwkundige maatregelen voor die gelden in een brandvoorschriftengebied en in een explosievoorschriftengebied.

Onderzoek

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en/of (spoor)wegen/wateren waarover bekend is dat daarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor dit plan.



Afbeelding 16: Risicokaart externe veiligheid

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 planologische relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van het 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 (Wnb) 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

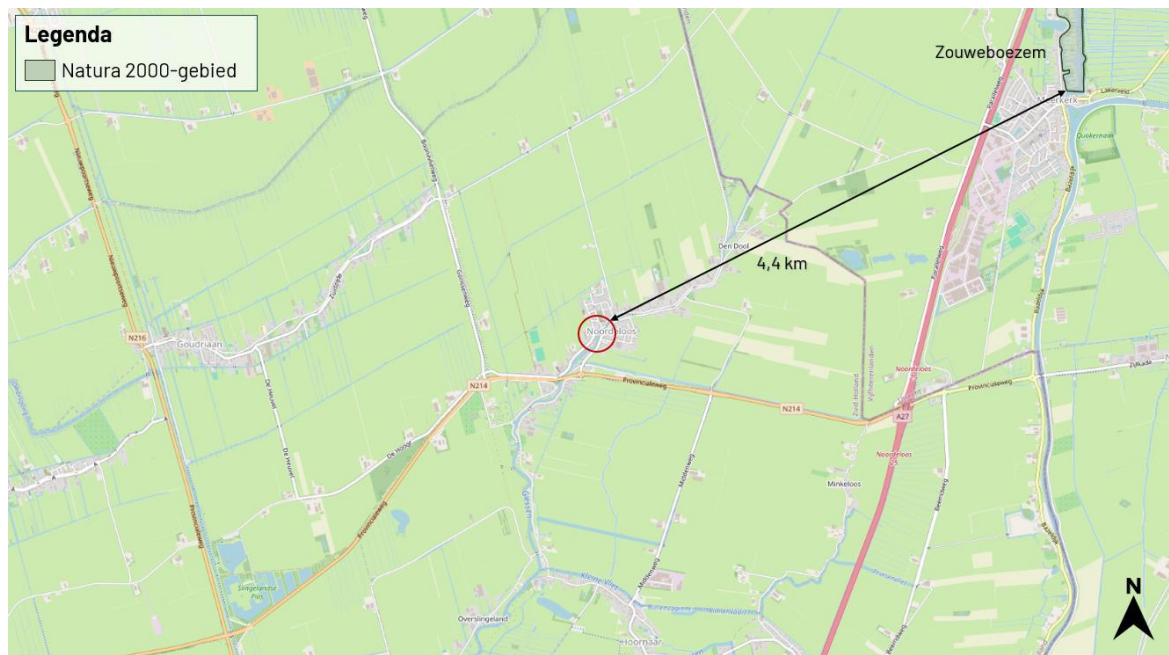
Soortenbescherming

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De rapportage is toegevoegd in de bijlage. De beoogde transformatie van het bedrijfspand naar twee levensloopbestendige appartementen, de kap van de coniferen haag, de realisatie van parkeervakken en op beplanting van lokaal inheems groen aan de Noordzijde 27b te Noordeloos is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro). Wanneer werkzaamheden worden verricht aan de gevelbetimmering, luchtspouw of dakruimte dient voorafgaand aan de werkzaamheden met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of het bedrijfspand een relevante functie heeft voor huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. Er vinden geen werkzaamheden plaats aan de gevelbetimmering, luchtspouw of dakruimte, waardoor het uitvoeren van aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

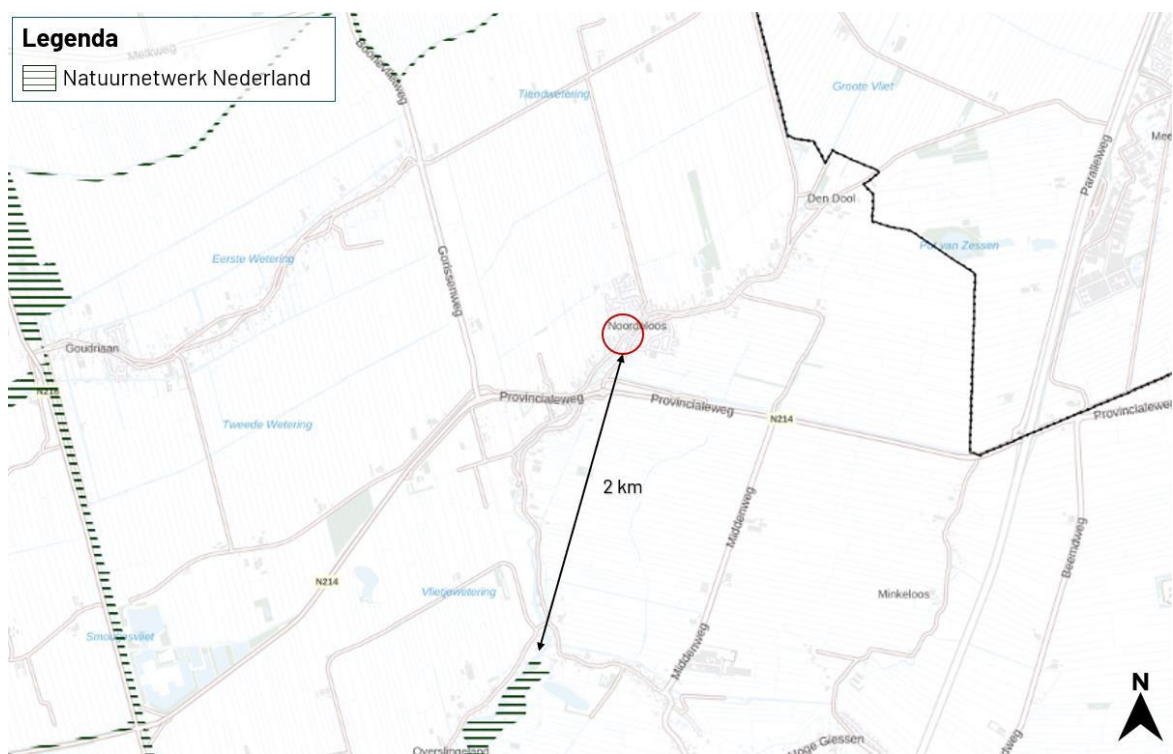
Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Op een afstand van circa 4,4 km ligt het Natura 2000-gebied 'Zouweboezem'. Ondanks dat deze buiten een Natura 2000-gebied uitgevoerd wordt, kunnen er nog steeds effecten optreden. Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is om te resulteren in negatieve effecten.

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied betreffende beschermingscategorie 1 (Natuurnetwerk Nederland en beschermd grasland in de Bollenstreek) of beschermingscategorie 2 (Belangrijk weidevogelgebied en Groene buffer). Op een afstand van circa 2 km ligt het Natuurnetwerk Nederland. Het plangebied is niet gelegen in de (buurt van de) Bollenstreek. Op een afstand van circa 350 m ligt Belangrijk weidevogelgebied en op een afstand van circa 21 km ligt de Groene buffer. Er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig op de planlocatie die weggenomen worden ten gevolge van de beoogde ingreep. Ten aanzien van provinciaal aangewezen gebieden geldt dat externe werking geen toetsingskader is.



Afbeelding 17: Plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden



Afbeelding 18: Plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Stikstofdepositieonderzoek

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden. In sommige gevallen kunnen op voorhand negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie worden uitgesloten, wegens de grote afstand tot stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden, een afname in stikstofemissie of een beperkte ingreep.

Gezien de afstand (4,4 kilometer) tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Zouweboezem' en er sprake is van een ontwikkeling van zeer beperkte omvang (in pandige verbouwing van een kantoorpand naar twee woningen) wordt op voorhand uitgesloten dat er sprake is van een verhoging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden binnen Natura 2000-gebieden. Een stikstofdepositieonderzoek (Aerius-berekening) kan daarom achterwege blijven. Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming in het kader van stikstofdepositie.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de aspecten ecologie en stikstofdepositie de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Er is geen sprake van een vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming in het kader van stikstofdepositie.

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 gebruik is door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740/5707) uitgevoerd. Het bodemonderzoek is toegevoegd in de bijlagen. De resultaten van bodemonderzoek zijn:

- De puinhoudende bodemlaag onder het schone ophoogzand onder de bestrating is in twee mengmonsters onderzocht en blijkt licht verontreinigd met diverse metalen (koper, lood, zink, kwik, nikkel) en PAK. Dit zijn gangbare lichte verhogingen die bijna standaard voorkomen in zeer oude lintbebouwingszones;
- De humeuze kleiige ondergrond bevat licht verhoogde gehalten aan koper, lood, kwik en nikkel. Dit heeft geen consequenties;
- Het grondwater bevat niet relevante, licht verhoogde gehalten aan barium en molybdeen.
- Vanwege de puinhoudende bovengrond (onder bestrating en ophoogzand) diende er asbestonderzoek uitgevoerd te worden. Uiteindelijk is 2 maal asbestonderzoek uitgevoerd. Bij de eerste keer is (zoals gebruikelijk of toegestaan is) een mengmonster samengesteld van gezeefde grond uit 3 inspectiegaten. Hieruit kwam een asbestgehalte van 110 mg/kgds, met name door de aanwezigheid van 7.8 mg crocidoliet (telt 10-voudig mee). Het gehalte van 110 mg/kgds ligt boven de interventiewaarde van 100 mg/kgds.

Naar aanleiding van dit hoge asbestgehalte heeft de initiatiefnemer verzocht om een tweede onderzoek naar asbest uit te voeren maar dan met individuele analyses per inspectiegat. Bij het tweede onderzoek zijn inspectiegaten gegraven direct nabij de locaties 1, 2 en 3 waar bij het eerste asbestonderzoek de inspectiegaten zijn gegraven. De hierbij verkregen monsters 4, 5 en 6 zijn apart onderzocht op asbest met respectievelijk asbestgehalten van 8, 7 en < 2 mg/kgds. Bij de monsters 4 en 5 met de licht verhoogde gehalten gaat het wederom om chrysotiel en crocidoliet, echter dus in veel lagere concentraties. Zonder het aanvankelijke duidelijk hogere gehalte uit te wissen kan toch gesteld worden dat het tweede onderzoek met individuele analyses een beter beeld geeft van de mate van asbest in de bodem alhier. Er is voor asbest geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Conclusie

Op grond van het uitgevoerde bodemonderzoek vormt de bodemkwaliteit voor wat betreft de NEN-5740-parameters en voor asbest geen belemmering of beperking voor de geplande bestemmingsplanwijziging.

4.10 Archeologie

Beleidskader

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Erfgoedwet bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden.

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 30 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.
- Gronden met een middelmatige hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd (roze). Bij ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.
- Gronden met een hoge verwachting aan of nabij het oppervlak (bruin). Bij ingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Het plan betreft een in pandige verbouwing/transformatie van een kantoorpand naar twee woningen. Er vinden geen bodemingrepen plaats die groter zijn dan 30 m² en dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld. Op basis hiervan is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.



Afbeelding 19: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft archeologie geen belemmeringen. Conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag. Voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1, 2 en 4' overgenomen in dit bestemmingsplan.

5 Juridische planopzet

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Noordeloos, Noordzijde 27b' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan. 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 wijzigingsplan 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 wijzigingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het bestemmingsplan 'Noordeloos, Noordzijde 27b' is conform de landelijke RO-standaard (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het bestemmingsplan 'Noordeloos, Noordzijde 27b' is aansluiting gezocht bij de vigerende bestemmingsplannen 'Dorpskern Noordeloos' (vastgesteld 24 september 2015), 'Parapluherziening Parkeren Molenlanden' (vastgesteld 27 oktober 2020) en 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten' (vastgesteld 27 oktober 2021). De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Bedrijf

De bestaande bedrijfsloods en aangrenzende gronden behouden de bestemming 'Bedrijf'. Het bouwvlak en de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m): 4 (strak om de bedrijfsloods) worden overgenomen. Het bedrijfsbestemmingsvlak wordt verkleind ten opzichte van de huidige situatie, waardoor een bufferzone ontstaat ten opzichte van de nieuwe woningen. De regels voor de bestemming 'Bedrijf' zijn overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan.

Tuin

De gronden aan de Noordzijde en rondom de parkeerplaatsen voor het bedrijf zijn gewijzigd naar 'Tuin'. In de bestemming 'Tuin' zijn de bouw mogelijkheden beperkt. De strook langs de Noordzijde wordt gebruikt als gezamenlijke tuin voor de nieuwe woningen. In deze tuinstrook zijn bijgebouwen toegestaan met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 20 m².

Verkeer

De zone tussen het bedrijfsperceel en de nieuwe woningen in het voormalig kantoorgebouw zijn bestemd als 'Verkeer'. De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd als verblijfsgebied, voor verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen.

Wonen

Het voormalige kantoorpand is bestemd als 'Wonen'. Strak om het woongebouw wordt een bouwvlak gelegd. Op het bouwvlak wordt de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2' en de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m): 4' opgenomen.

Waarde – Archeologie 1, 2 en 4

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

Waarde - Beschermd dorpsgezicht

De dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stads en dorpsgezicht' is mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld van de binnen het beschermd stadsgezicht voorkomende dan wel daaraan eigen cultuurhistorische waarden.

Waterstaat – Waterkering

Ter plaatse van de kernzone van de waterkering blijft de bestemming 'Waterstaat – Waterkering' ongewijzigd.

5.4 Aanduidingen

- Functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - levensloopbestendige woningen';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - bomenrij';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1';
- Bouwaanduiding 'gestapeld';
- Bouwaanduiding 'bijgebouwen';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m): 4'.