



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

‘Noordeloos, Noordzijde 95’



Toelichting bestemmingsplan

‘Noordeloos, Noordzijde 95’

Identificatie

NL.IMRO.1986.BPnoordzijde95NDL-VG01

Datum

02-03-2023

Planstatus

Vastgesteld

Versie

2.0



Inhoud

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied.....	5
1.3	Belang	6
1.4	Kader.....	7
1.5	Maatschappelijk resultaat	8
1.6	Maatschappelijk draagvlak	8
1.7	Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid.....	9
1.8	Communicatie	9
1.9	Realisatie.....	9
1.10	Leeswijzer.....	9
2	Planbeschrijving.....	10
2.1	Bestaande situatie.....	10
2.2	Nieuwe situatie	14
3	Verantwoording beleidskader	19
3.1	Rijksbeleid	19
3.2	Provinciaal beleid	22
3.3	Regionaal beleid	29
3.4	Gemeentelijk beleid	31
3.5	Conclusie.....	34
4	Verantwoording sectorale aspecten	35
4.1	Milieueffectrapportage.....	35
4.2	Watertoets	37
4.3	Geluid.....	42
4.4	Luchtkwaliteit	44
4.5	Bedrijven- en milieuhinder	46
4.6	Externe veiligheid	49
4.7	Kabels en leidingen.....	52
4.8	Ecologie.....	53
4.9	Bodem	55
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	56
4.11	Duurzaamheid en klimaatadaptatie.....	59
5	Juridische planbeschrijving.....	61
5.1	Inleiding	61
5.2	Systematiek van de regels.....	61

5.3	Bestemmingen	61
5.4	Aanduidingen	62

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Landschappelijk inrichtingsschets	Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten	Noordzijde 95 – Noordeloos	23-06-2022
2	Plattegronden, aanzichten en doorsnede boerderij	Lakerveld ingenieurs- & architectenbureau	21XXX DO.01	-
3	Bestaande situatietekening hooibergschuur	Lakerveld ingenieurs- & architectenbureau	21XXX DO.02	-
4	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	-	15-11-2021
5	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1750	10-12-2021
6	Uitdraai Rijksmonumenten-register	Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed	Monument-nummer 30648	24-11-2021

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de percelen Noordzijde 95, 95/I en 95A (hierna: Noordzijde 95) te Noordeloos is een rijksmonumentale woonboerderij met hooibergschuur (monumentnummer 30648) gelegen. Achterop het perceel bevinden zich tevens enkele andere bijgebouwen. In het achterhuis van de boerderij en in de hooibergschuur met aanbouwen is ruim 35 jaar Lakerveld Ingenieurs- & Architectenbureau gehuisvest. In het voorhuis woont de eigenaar van dit bureau.

Ten behoeve van een gezonde groei en ontwikkeling van het architectenbureau heeft de eigenaar besloten om de leiding over te dragen aan de jongere generatie, zodat deze generatie het bureau gaat overnemen en voortzetten. De huidige bedrijfseigenaar en bewoner van het voorhuis zal zich op termijn terugtrekken. Dit zal ook betekenen dat het bureau op termijn gaat verhuizen naar een nieuwe locatie en daarmee het achterhuis van de boerderij en de hooibergschuur vrijkomt voor een nieuwe invulling.

De initiatiefnemer is voornemens om het achterhuis weer te gaan gebruiken als burgerwoning. Daarnaast wordt met dit plan een burgerwoning toegevoegd in de hooibergschuur. Zodoende kunnen de twee kinderen van de initiatiefnemer met hun gezin in het achterhuis en de hooibergschuur komen te wonen. Hiermee krijgt de gehele boerderij met hooibergschuur een toekomstbestendig gebruik, zodat het rijksmonument in stand gehouden kan worden.

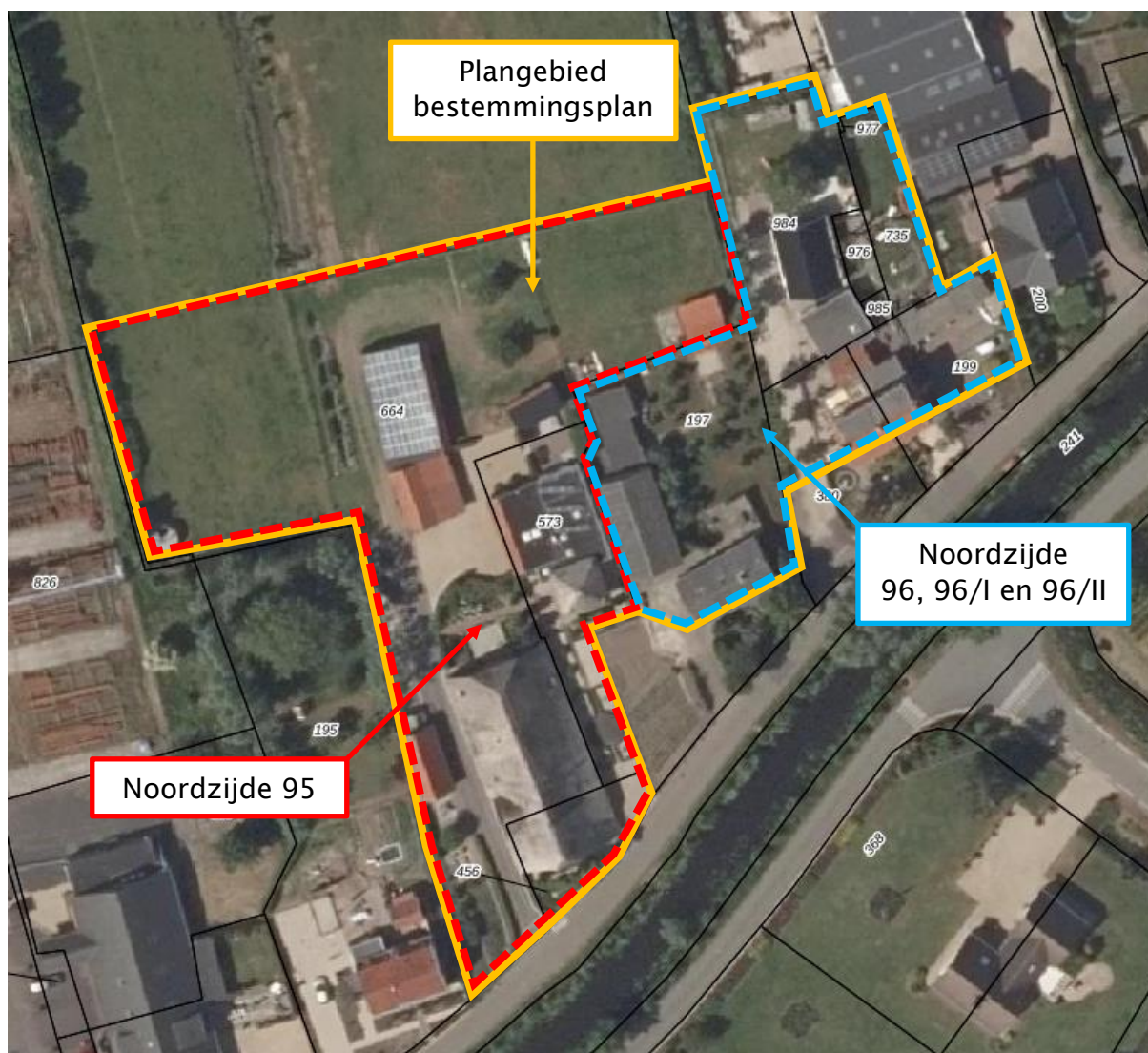
Het plan is echter in strijd met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'. Hoewel de boerderij thans al gebruikt mag worden ten behoeve van 2 wooneenheden, is dit niet het geval bij de hooibergschuur. De hooibergschuur is voorzien van een woonbestemming met de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 3'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn thans al 3 wooneenheden aanwezig, waardoor het toevoegen van een woning in de hooibergschuur volgens het vigerend bestemmingsplan niet mogelijk is.

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

1.2 Plangebied

De ontwikkeling bevindt zich op het perceel Noordzijde 95 te Noordeloos. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Noordeloos, sectie C, nummers 456, 573 en 664. Het perceel wordt aan de zuidzijde begrensd door de openbare weg Noordzijde en aan de oostzijde door de perceelsgrens van Noordzijde 96. De perceelsgrens van Noordzijde 94 zorgt voor de westelijke begrenzing van het plangebied en ten noorden van het plangebied bevindt zich het open slagenlandschap.

Vanwege juridisch-planologische redenen dient het plangebied ten behoeve van het bestemmingsplan vergroot te worden, waardoor de woningen Noordzijde 96, 96/I en 96/II tevens onder het plangebied vallen. Dit heeft te maken met het feit dat de hooibergschuur en deze 3 woningen allen binnen de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 3' uit het vigerend bestemmingsplan vallen. Om binnen deze aanduiding een extra woning mogelijk te maken, moet deze aanduiding aangepast worden. Het bestemmingsplan heeft op de percelen Noordzijde 96, 96/I en 96/II een conserverend karakter.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.3 Belang

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

Vanwege het vertrek van Lakerveld Ingenieurs- & Architectenbureau komt het achterhuis van de rijksmonumentale boerderij en hooibergschuur leeg te staan. Om

leegstand te voorkomen krijgen deze gebouwen een nieuwe invulling in de vorm van burgerwoningen.

Door het achterhuis weer bewoonbaar te maken kan de rijksmonumentale woonboerderij bewoond worden door twee huishoudens. Vanwege de rijksmonumentale status van de boerderij zijn de onderhoudskosten vrij hoog. In de toekomst kunnen deze kosten gedeeld worden onder de huishoudens, waardoor de kosten per huishouden worden gedrukt en daardoor meer draagvlak zal ontstaan voor het onderhoud. Op deze manier ontstaat er een toekomstbestendige situatie ten aanzien van het onderhoud en daarmee de instandhouding van de karakteristieke woonboerderij. Het plan draagt daarmee bij aan het behoud van het rijksmonument en het cultuurhistorisch waardevol bezit in Noordeloos.

Hetzelfde geldt voor de hooibergschuur. Deze schuur heeft net als de boerderij een rijksmonumentale status en ook de onderhoudskosten van deze hooibergschuur zijn hoog. Met de nieuwe invulling als burgerwoning blijft deze hooibergschuur behouden, hetgeen bijdraagt aan de instandhouding van de karakteristieken van het cultuurhistorisch lint en het beschermd dorpsgezicht van Noordeloos.

Daarnaast maakt de hooibergschuur onderdeel uit van de karakteristieke uitstraling van het gehele perceel. Hierdoor heeft het perceel een uitstraling als boerenerf, hetgeen zo karakteristiek is in de cultuurhistorische lintbebouwing langs de Noordzijde en het beschermd dorpsgezicht van Noordeloos. Met dit plan blijft dit behouden.

Tenslotte wordt met het plan leegstand en daarmee verpaupering en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. Het plan is een passende ontwikkeling voor de gemeente Molenlanden.

1.4 Kader

Bestemmingsplan ‘Buitengebied Giessenlanden’

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

- Agrarisch;
- Tuin;
- Wonen.

De dubbelbestemmingen:

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

En de aanduidingen:

- Bouwvlakken;
- Functieaanduiding ‘kantoor’;
- Functieaanduiding ‘karakteristiek’;
- Gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – dijk’;

- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 3'.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

1.5 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels het bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om de hooibergschuur te gebruiken als burgerwoning. Daarnaast wordt het mogelijk gemaakt om het gehele achtererf te gebruiken als woonerf door de agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming.

1.6 Maatschappelijk draagvlak

Participatie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening en een goede relatie met de directe burens heeft de initiatiefnemer het plan voorgelegd aan de burens. De burens hebben aangegeven positief tegenover het plan te staan.

Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

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

Het bestemmingsplan is tevens voorgelegd aan de gemeentelijke Erfgoedcommissie. De Erfgoedcommissie is positief over het plan en is in afwachting van de bouwkundige uitwerkingen van het plan in een later stadium.

Zienswijzen

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben vanaf 29 december 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen (Gemeentebld 2022, nr. 567759), waarbij eenieder in de gelegenheid werd gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

1.7 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

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

1.8 Communicatie

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

1.9 Realisatie

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

1.10 Leeswijzer

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

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

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

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

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

2.1.2 Huidige status/gebruik

Op het perceel is een karakteristieke boerderij gelegen. De boerderij heeft een nokhoogte van circa 10 meter. Op het achtererf zijn enkele bijgebouwen gerealiseerd, zoals ook de karakteristieke hooibergschuur. In het achterhuis van de boerderij en in de hooibergschuur met aanbouwen is ruim 35 jaar Lakerveld Ingenieurs- & Architectenbureau gehuisvest. In de loop van de jaren is het bureau van een eenmanszaak uitgegroeid naar een bureau met een bruto vloeroppervlak van 400 m² en met 15 medewerkers. In het voorhuis woont de eigenaar van dit bureau.

De boerderij en de hooibergschuur zijn per 31 oktober 1967 ingeschreven in het Rijksmonumentenregister (monumentnummer 30648). De omschrijving luidt als volgt:

‘Gave boerderij, blijkens gevelsteentje in de voorgevel uit 1706.

Woonhuis en stal onder een rieten zadeldak.

In de voorgevel vensters met kleine roedenverdeling; in de linker zijgevel zijtopgevel met vlechtingen en vensters met kleine roedenverdeling.

In de zijgevel van de stal baanderdeuren onder opgewipt dak.

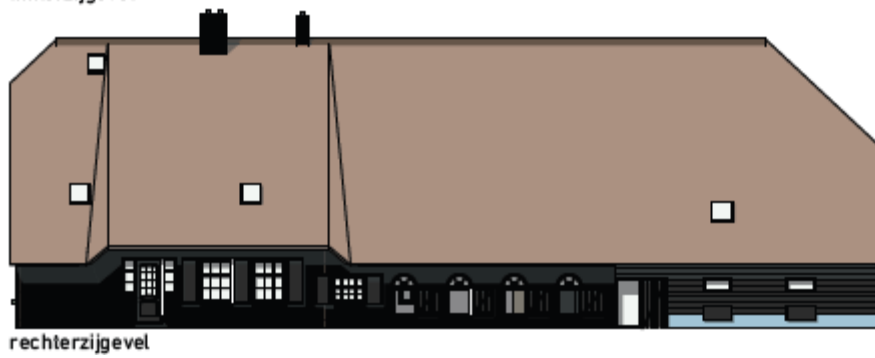
Rechts van de boerderij een hooiberg, deels baksteen, deels hout.’



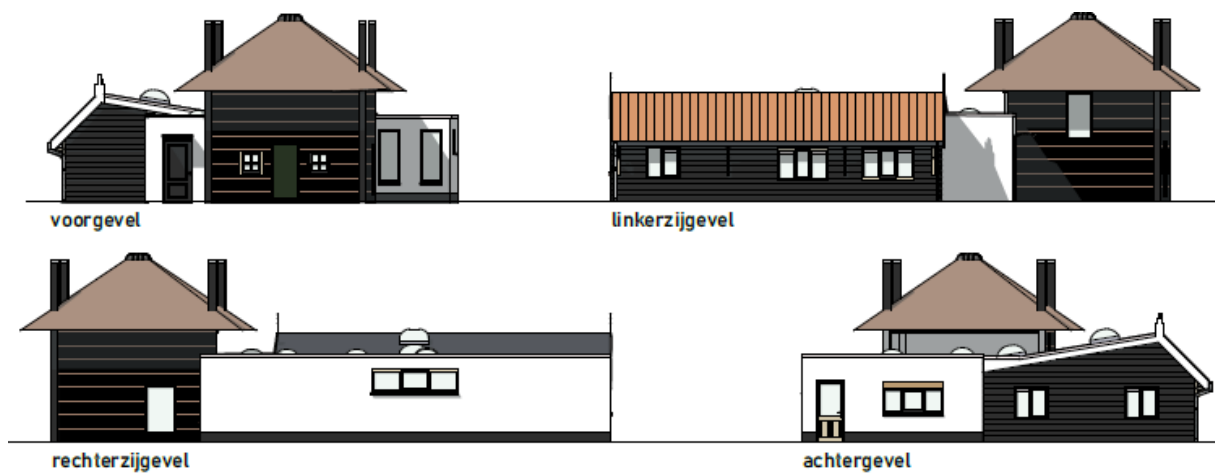
Afbeelding 3: Aanzicht op het perceel Noordzijde 95 vanuit het zuidoosten



Afbeelding 4: Aanzicht op het perceel Noordzijde 95 vanuit het zuidwesten



Afbeelding 5: Schetsontwerpen woonboerderij



Afbeelding 6: Schetsontwerp hooibergschuur

De rijksmonumentale boerderij is circa 425 m² groot en de hooibergschuur met aanbouw circa 216 m². Binnen het plangebied zijn daarnaast per saldo 386 m² aan bijgebouwen aanwezig.



Afbeelding 7: Aanwezige bebouwing perceel Noordzijde 95 te Noordeloos

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Op het perceel Noordzijde 95 te Noordeloos is een rijksmonumentale woonboerderij met hooibergschuur (monumentnummer 30648) gelegen. Achterop het perceel bevinden zich tevens enkele bijgebouwen. In het achterhuis van de boerderij en in de hooibergschuur met aanbouwen is ruim 35 jaar Lakerveld Ingenieurs- & Architectenbureau gehuisvest. In het voorhuis woont de eigenaar van dit bureau.

Ten behoeve van een gezonde groei en ontwikkeling van het bureau heeft de eigenaar besloten om de leiding over te dragen aan de jongere generatie, zodat deze generatie het bureau gaat overnemen en voortzetten. De huidige bedrijfseigenaar en tevens bewoner van het voorhuis zal zich op termijn terugtrekken uit het bedrijf. Dit zal ook betekenen dat het bureau op termijn gaat verhuizen naar een locatie elders en daarmee het achterhuis en de hooibergschuur vrijkomt voor een nieuwe invulling.

Ook al zal het bureau niet direct gaan verhuizen, heeft de initiatiefnemer al wel nagedacht over de nieuwe invulling van het achterhuis en de hooibergschuur. Omdat de initiatiefnemer zelf in het voorhuis woont ligt het niet voor de hand om het achterhuis te verhuren als kantoor. De initiatiefnemer is daarom voornemens om het achterhuis te gaan gebruiken als burgerwoning. Hetzelfde geldt voor de hooibergschuur die ook de functie als burgerwoning krijgt. Het idee is dat de twee kinderen van de initiatiefnemer met hun gezin in het achterhuis en de hooibergschuur komen te wonen. Hiermee krijgt de gehele boerderij met de hooibergschuur een toekomstbestendig gebruik, zodat ook het rijksmonument in stand gehouden kan worden.

Achterop het perceel is een stukje grasland gelegen wat gebruikt wordt als erf bij de woonboerderij. Hierop zijn ook enkele gebouwen gerealiseerd. Deze gronden hebben op dit moment een agrarische bestemming, waardoor het juridisch-planologisch eigenlijk niet gebruikt mag worden als erf bij de woonboerderij. Een klein deel van het erf wordt met dit bestemmingsplan bestemd met 'Wonen', zodat dit deel betrokken wordt bij het woonperceel. De overige gronden behoudt de agrarische bestemming, om zo de instandhouding van het veenweidelandschap en de landschappelijke en cultuurhistorische waarden in de vorm van de slagenverkaveling en de doorzichten te waarborgen. Daarbij worden de gebouwen gesloopt die zonder omgevingsvergunning zijn gebouwd. Daarbij mogen de bestaande schuur met zonnepanelen en de overkapping voor deze schuur (per saldo 203 m²) behouden blijven, omdat deze goed onderhouden zijn en passend zijn bij het cultuurhistorisch karakter van het perceel. Daarnaast zou sloop van deze gebouwen voorzien in een kapitaalvernietiging, omdat de gebouwen opgeknapt zijn en voorzien zijn van circa 120 m² aan zonnepanelen. Dit zelfde oppervlak kan immers niet op de overige bebouwing op het voorste deel van het erf geplaatst worden, omdat de boerderij een Rijksmonument is en het oppervlak van de hooimijt niet voldoende is. Voor de schuur en de overkapping is in de verbeelding een specifieke bouwaanduiding opgenomen, welke regelt dat de bestaande 203 m² aan bijgebouwen en overkappingen op deze plek zijn toegestaan. De uitbouw die later

achter de bestaande schuur zonder vergunning is gerealiseerd dient wel gesloopt te worden. De specifieke bouwaanduiding is derhalve niet op deze uitbouw gelegd.



Afbeelding 8: Schets nieuwe situatie

Noordzijde 96, 96/I en 96/II

Verder worden de percelen Noordzijde 96, 96/I en 96/II meegenomen in dit bestemmingsplan. Dit plan voorziet niet in het inperken of toevoegen van gebruiks- en bouw mogelijkheden op deze percelen, het bestemmingsplan heeft op deze percelen een conserverend karakter. Dat betekent dat de huidige juridisch-planologische mogelijkheden op deze percelen in stand worden gehouden.

De reden waarom deze percelen worden meegenomen is omdat deze percelen samen met de hooibergschuur op het perceel Noordzijde 95 vallen onder de

aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 3' uit het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'. Om een wooneenheid in de hooibergschuur te realiseren en daarmee het aantal wooneenheden binnen de aanduiding naar 4 te brengen, moet deze aanduiding aangepast worden. De huidige aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 3' wordt gesplitst in een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1' op de hooibergschuur en in de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 3' op de percelen Noordzijde 96, 96/I en 96/II.



Afbeelding 9: Wijziging aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'

2.2.2 Verkeer

Ontsluiting

Het perceel Noordzijde 95 wordt thans ontsloten middels een enkele oprit aan de Noordzijde, direct ten westen van de woonboerderij. In de nieuwe situatie blijft dit ongewijzigd.

Parkeren

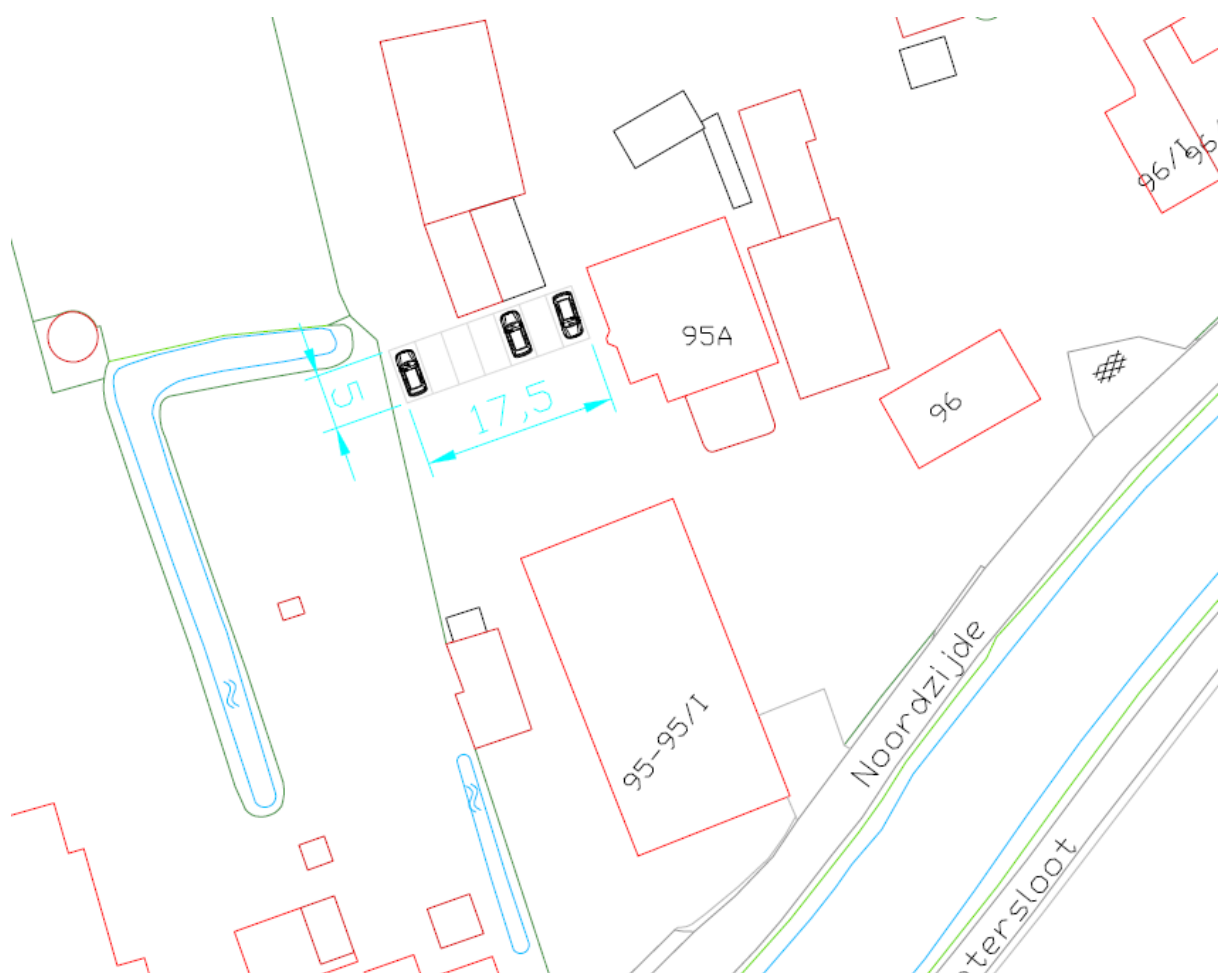
Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020. De Nota gaat met betrekking tot het plangebied uit van de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' en de stedelijke zone 'buitengebied'.

Voor wat betreft de categorie wordt voor wat betreft de woonboerderij uitgegaan van het woontype 'woning, koop, twee-onder-een-kap' en voor de woning in de hooibergschuur bij de categorie 'woning, vrijstaand'.

Tabel 1: Parkeerbehoefteberekening				
Categorie	Kencijfer	Eenheid	Aantal	Parkeerbehoefte
Woning, vrijstaand	2,4	per woning	1	2,4 parkeerplaatsen
Woning, twee-onder-een-kap	2,2	per woning	2	4,4 parkeerplaatsen
Totale parkeerbehoefte:				6,8 parkeerplaatsen

De nieuwe situatie voorziet in een parkeerbehoefte van 7 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied is ruim voldoende ruimte om de parkeerbehoefte op het eigen terrein op te kunnen lossen.

De Nota Parkeernormen Molenlanden 2020 hanteert met betrekking tot de maatvoering van een parkeerplaats een lengte van 5 meter en een breedte van 2,5 meter. In onderstaande afbeelding is een situatie geschetst waarin de 7 parkeerplaatsen gerealiseerd zouden kunnen worden, rekening houdend met de genoemde maatvoering uit de Nota Parkeernormen.



Afbeelding 10: Indicatie parkeeroplossing op eigen terrein

Het plan voldoet aan de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020.

Verkeersgeneratie

Om de verkeersgeneratie van het plan te bepalen, is er gebruikgemaakt van de CROW-publicatie 381. Daarbij zijn de gemiddelde kencijfers gehanteerd. Met betrekking tot de stedelijkheidsgraad, de stedelijke zone en de woningcategorieën wordt aangesloten bij de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020.

Om de af- of toename inzichtelijk te maken, is de verkeersgeneratie van de bestaande situatie als de verkeersgeneratie van de nieuwe situatie inzichtelijk gemaakt.

Tabel 2: Verkeersgeneratieberekening bestaande situatie (per etmaal)				
Categorie	Kencijfer	Eenheid	Aantal	Verkeersgeneratie
Kantoor (zonder baliefunctie)	8,75	per 100 m ² bvo	4	35 motorvoertuigen
Woning, twee-onder-een-kap	1	per woning	1	7,8 motorvoertuigen
Totale parkeerbehoefte:				42,8 motorvoertuigen

Tabel 3: Verkeersgeneratieberekening nieuwe situatie (per etmaal)				
Categorie	Kencijfer	Eenheid	Aantal	Verkeersgeneratie
Woning, vrijstaand	8,2	per woning	1	8,2 motorvoertuigen
Woning, twee-onder-een-kap	7,8	per woning	2	15,6 motorvoertuigen
Totale parkeerbehoefte:				23,8 motorvoertuigen

Geconcludeerd wordt dat het plan voorziet in een afname in 19 motorvoertuigen per etmaal.

3 Verantwoording beleidskader

Het bestemmingsplan omvat de percelen Noordzijde 95 (en ook 95/I en 95A), 96, 96/I en 96/II te Noordeloos. Omdat het voorliggend bestemmingsplan uitsluitend voorziet in wijzigingen op het perceel Noordzijde 95 (en 95/I en 95A), zijn de overige percelen in dit hoofdstuk verder buiten beschouwing gelaten.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

De NOVI richt zich om het behouden en versterken van het cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang. De opgave is cultureel erfgoed en (inter)nationale unieke landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten te ontwikkelen, te behouden, te versterken en te benutten bij gebiedsontwikkeling en transformatie.

Verlies van identiteit en de herkenbaarheid van landschap en de gebouwde omgeving liggen op de loer en er is behoefte aan een herkenbare leefomgeving met karakter. Dit vraagt extra aandacht voor hoogwaardige gebiedsontwikkeling waarin landschappelijke kwaliteit en cultureel erfgoed, zoals historische wandelpaden en stads- en dorpsgezichten, beschermd worden en als inspiratiebron blijven dienen bij het vormgeven van onze toekomstige leefomgeving. Deze opgave is te zien in het landelijk gebied en de gebouwde omgeving. Behoud, versterken en benutten van de bestaande kwaliteiten van (gebouwd) erfgoed en landschap wordt verbonden aan de groei en ontwikkeling van steden, dorpen en wijken.

Het plangebied is gelegen binnen een door het Rijk aangewezen beschermd dorpsgezicht. Met het verdwijnen van de kantoorfunctie komen de rijksmonumentale boerderij en karakteristieke hooibergschuur vrij voor een nieuwe invulling. Het plan is om het achterhuis van de boerderij weer te bewonen en de hooibergschuur functioneel te transformeren naar een woning.

Met de bewoning van de boerderij en de hooibergschuur wordt draagvlak gecreëerd voor het onderhoud hieraan. Immers, de gebouwen gaan bewoond worden door meerdere huishoudens waardoor de relatief hoge kosten aan de rijksmonumentale boerderij en hooibergschuur gedeeld kunnen worden. Dit draagt bij aan de instandhouding en toekomstbestendigheid van het rijksmonument.

Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden/het dorpsgezicht van Noordeloos wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' overgenomen in het onderhavig bestemmingsplan. Ter behoud en bescherming van de instandhouding van het rijksmonument wordt de aanduiding 'karakteristiek' op de woonboerderij en de hooibergschuur gelegd.

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 van de Bro op een aantal punten gewijzigd. In het geval in het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient de toelichting een beschrijving te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige

overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wettelijk verplicht is hangt af van het feit of het plan voorziet in een ‘stedelijke ontwikkeling’. Een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Conform artikel 1.1.1 onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: *‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*.

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

Toetsing aan ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’

Het vigerend bestemmingsplan staat op dit moment twee wooneenheden toe in de woonboerderij. Dit plan voorziet in de toevoeging van een woning in de hooibergschuur. Per saldo voorziet het plan in de toevoeging van één wooneenheid. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe ‘stedelijke ontwikkeling’ en is toetsing aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

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

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

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

Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied

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

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

Het onderhavige plan is niet gelegen binnen BSD, maar wel binnen het cultuur-historische bebouwingslint langs de Noordzijde. Middels het plan krijgt het achterhuis van de boerderij en de hooibergschuur een nieuwe invulling nadat ze de

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

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

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

Het plangebied is gelegen binnen het cultuurhistorisch lint langs de Noordzijde. Het plan voorziet in het weer bewonen van het achterhuis van de woonboerderij en het toevoegen van een woning in de karakteristieke hooibergschuur. Hiermee ontstaat er voor de rijksmonumentale en cultuurhistorische waardevolle gebouwen een toekomstbestendige situatie. Het plan draagt bij aan de instandhouding van de rijksmonumentale boerderij en hooibergschuur en daardoor ook aan de instandhouding van het cultuurhistorisch waardevolle karakter van het beschermd dorpsgezicht van Noordeloos. Daarmee is sprake van het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Tenslotte wordt leegstand en daarmee achterstallig onderhoud, verpaupering en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.

Kwaliteitskaart

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

Laag van de ondergrond

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

Bijzonder reliëf en aardkundige waarden

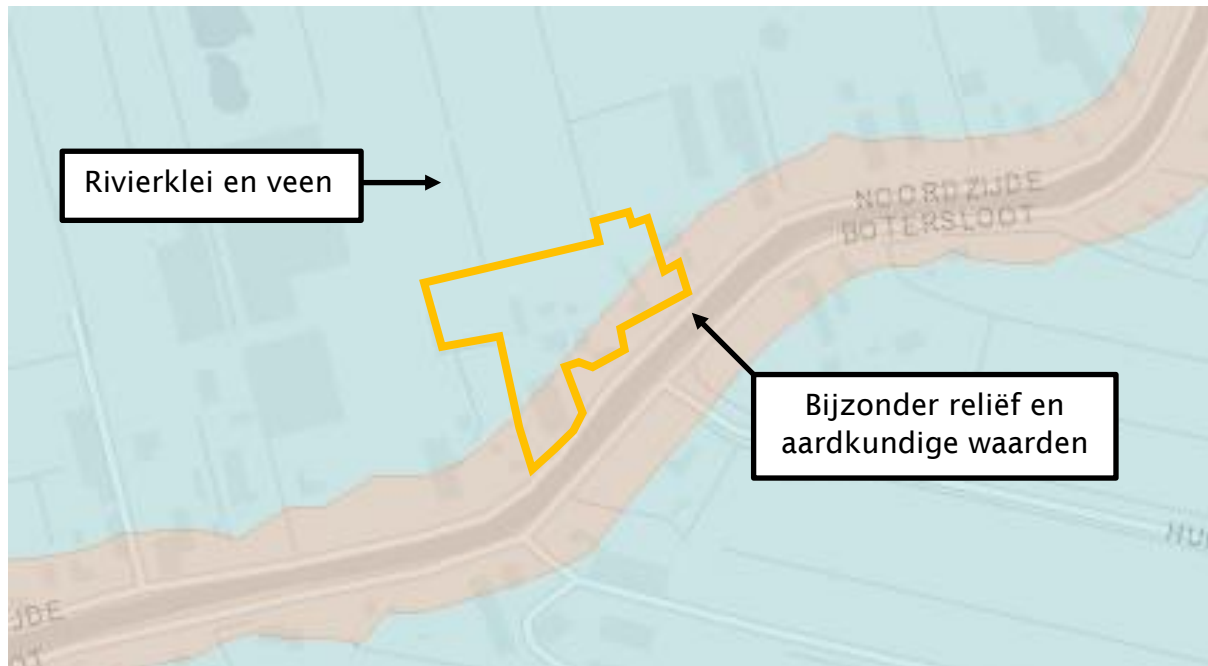
Zuid-Holland is, uitgezonderd de duinen en de dijken, relatief plat. Binnen dit platte land is nog een aantal bijzondere, natuurlijke hoogteverschillen te vinden, zoals komgronden en oeverwalgebieden. Deze zijn opgebouwd uit rivierklei en liggen vooral in het oosten van de provincie. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap. Voor ontwikkelingen in dit gebied heeft Zuid-Holland twee richtpunten vastgesteld:

- Ontwikkelingen houden de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand.
- Waar mogelijk worden de archeologische waarden van deze structuren meer herkenbaar gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Rivierklei en veen

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

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



Afbeelding 11: Uitsnede Kwaliteitskaart - laag van de ondergrond

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

Laag van cultuur- en natuurlandschappen

Het onderhavige plangebied is gelegen in de gebieden 'veen(weide)landschap' en 'linten'.

Veen(weide)landschap

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

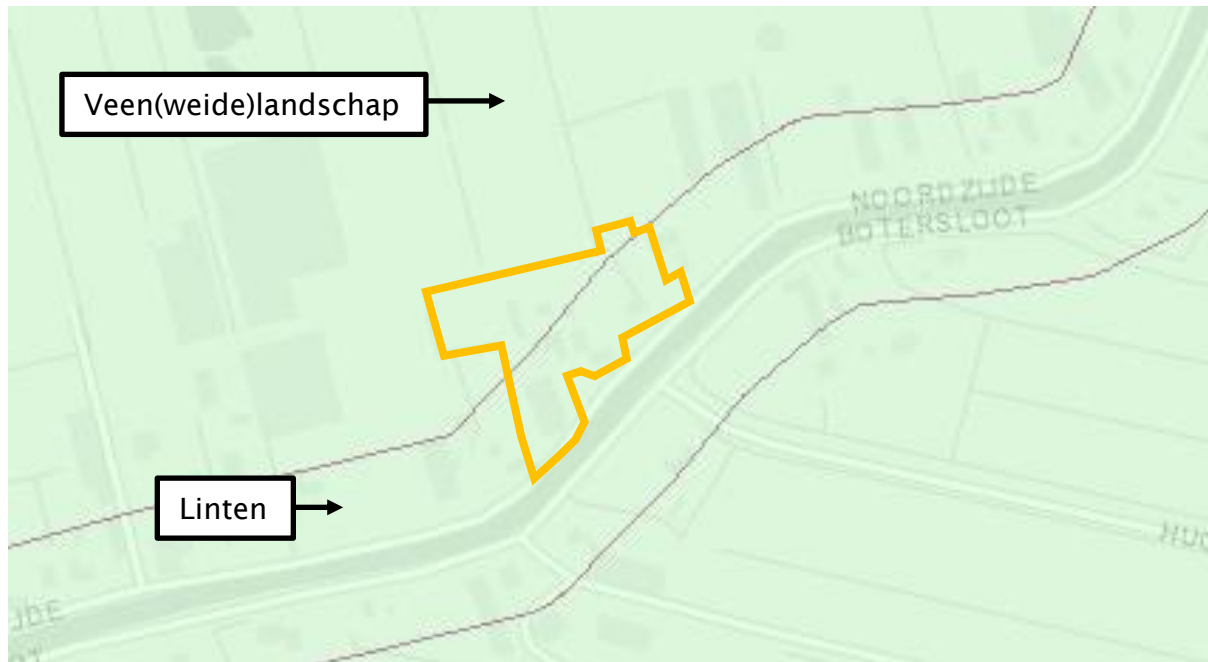
- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden;
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen;

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

Linten

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

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



Afbeelding 12: Uitsnede kwaliteitskaart – laag van cultuur- en natuurlandschappen

Het plan draagt bij aan het behoud van de cultuurhistorische karakteristieken van het lint. Het plan is in overeenstemming met de richtpunten uit de laag van cultuur- en natuurlandschappen.

Laag van de stedelijke occupatie

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

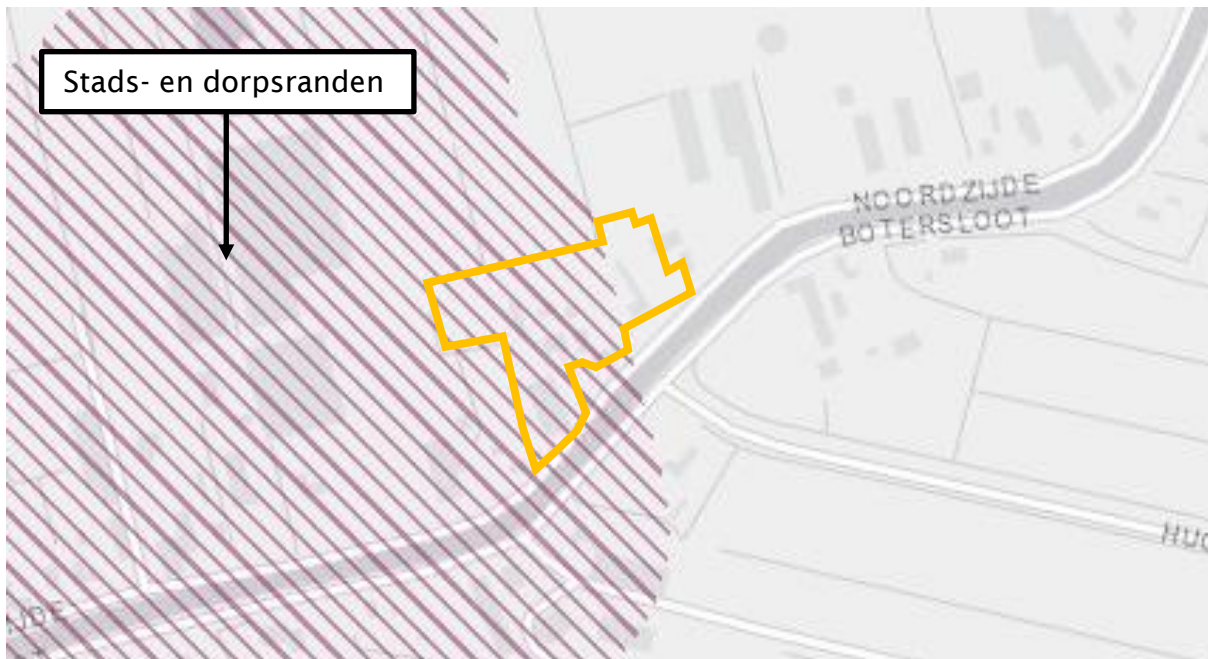
Stads- en dorpsranden

De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van het dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij worden drie typen 'overgangskwaliteiten' onderscheiden. Het front, het contact en de overlap. Uitgangspunt bij ontwikkelingen aan dorpsranden is de contactkwaliteit.

1. De kwaliteit van het front (contrast)
Een scherpe rand tussen bebouwing en land, waarbij de bebouwing en landschap 'met het gezicht naar elkaar' zijn gekeerd. Er zijn verschillende situaties denkbaar, waarbij landschappelijke grenzen zorgen voor een scherp contrast tussen bebouwing en landschap. De stad aan de rivier of aan zee (waterfront, zeefront), appartementsgebouwen langs de duinrand of de bebouwingsrand rond een (verder vrij onbebouwde) droogmakerij. Stad en buitengebied brengen hun eigen eigenschappen maximaal tot expressie. Vormen van hoogbouw kunnen hier aan het karakter bijdragen. Bij water- en zeefronten bieden combinaties met de waterkering kansen voor kwaliteit. Het 'wegfront' vraagt om extra aandacht voor verbindingen tussen stad en ommeland. Hier is het vaak niet het geval dat bebouwing en landschap met het gezicht naar elkaar zijn gekeerd. De grens is scherp, maar men mist de kwaliteiten van het 'zicht op elkaar'.
2. Contactkwaliteit
Bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen. De structuur die stad en land verbindt, kan een herkenbare landschappelijke onderlegger hebben als een strandwal of rivier. In andere situaties is het kavelpatroon doorlopend. Stad en ommeland blijven beide in hun eigen hoedanigheid herkenbaar en onderscheidend, maar worden in staat gesteld in elkaar door te dringen. Deze soort overgang is typisch voor dorpen of buitenwijken, waarbij de stedenbouwkundige opzet bijvoorbeeld geënt is op het oorspronkelijke landschappelijke (kavel)patroon.
3. De kwaliteit in de overlap ('contract')
Tussen bebouwd gebied en landschap is een geleidelijke overgang. Stedelijke en landelijke programma's vloeien in elkaar over. Het zijn gebieden met een hybride uitstraling en betekenis: recreatiegebieden, sportvelden, volkstuincomplexen, golfbanen, enzovoorts. Er wordt een geïntegreerde ontwikkeling ontworpen van woon-, werk-, productie- en vrijetijds-

landschappen die zoveel mogelijk aansluiten bij de ruimtelijke kwaliteiten van het omringende landschap en met een goede dooradering van recreatieve routes.

Het plan voorziet niet in het toevoegen van bebouwing, er wordt daarom geen nieuwe overgang naar het landschap gecreëerd. Het plan is daarmee niet strijdig met de richtpunten van de laag van de stedelijke occupatie.



Afbeelding 13: Uitsnede kwaliteitskaart – laag van de stedelijke occupatie

Conclusie Kwaliteitskaart

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

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

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

Ruimtelijke kwaliteit

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

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

Het onderhavige plan kan worden geschaard binnen de categorie ‘inpassen’. De ontwikkeling is gebiedseigen en passend bij de schaal en aard van het gebied. Het onderhavige plan sluit aan bij de kwaliteitskaart van de Omgevingsvisie Zuid-Holland. Met de toevoeging van een woning in de hooibergschuur wordt bijgedragen aan het behoud van het rijksmonument en de cultuurhistorische waarden, de karakteristieken van het woonlint langs de Noordzijde en het beschermd dorpsgezicht van Noordeloos.

Stedelijke ontwikkelingen

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

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

Het onderhavige plan betreft vanuit jurisprudentie geen stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ‘Ladder voor duurzame ontwikkeling’ is daarmee niet vereist dan wel noodzakelijk (zie tevens paragraaf 3.1.3 van deze toelichting).

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

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

Met de toevoeging van een woning in de karakteristieke hooibergschuur draagt het plan bij aan de instandhouding van het cultuurhistorische karakter van het woonlint langs de Noordzijde en het cultuurhistorisch waardevol beschermd dorpsgezicht van Noordeloos. Daarmee draagt het plan ook bij aan het behoud van het authentieke karakter van de regio. Het plan is in overeenstemming met de regionale structuurvisie.

3.3.2 Regionale woonvisie

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

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

Noordeloos is aangeduid als woondorp. Deze dorpen hebben verspreide huizen en kleine kernen met weinig of geen voorzieningen. Deze dorpen zijn voor voorzieningen (grotendeels) afhankelijk van omliggende dorpen of steden.

Noordeloos heeft een hechte gemeenschap die gebruik maakt van een sterk lokaal sociaal netwerk. In het dorp is er sprake van een woningbehoefte op kleine schaal. Het onderhavige plan sluit hierop aan en betreft een toevoeging van één wooneenheid. Het plan hoeft regionaal niet gemeld te worden omdat het percentage uitbreiding in Noordeloos valt onder de agendamaat 0,7% en het plan daarmee verondersteld wordt te zijn voor de eigen behoefte in de kern. De toegevoegde

woning zal ook daadwerkelijk voor de eigen behoefte zijn. De woning in de hooibergschuur en de woning in het achterhuis (reeds juridisch-planologisch al toegestaan) gaan bewoond worden door de kinderen van de initiatiefnemer.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Molenlanden

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

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

De gemeente Molenlanden wenst de identiteit van haar dorpen en vestigingsstad in stand te houden. Met de toevoeging van een woning in de karakteristieke hooibergschuur draagt het plan bij aan de instandhouding van het cultuurhistorische karakter van het woonlint langs de Noordzijde en het cultuurhistorisch waardevol beschermd dorpsgezicht van Noordeloos. Daarmee blijft de eigen identiteit van het dorp Noordeloos behouden. Tevens kan worden gesteld dat in het kader van duurzaamheid het ruimtegebruik optimaal wordt benut door een wooneenheid toe te voegen binnen bestaande bebouwing die reeds zijn voorzien van toepassingen (zonnepanelen) die groene energie opwekken. Het plan is in overeenstemming met de toekomstvisie.

3.4.2 Woonvisie Molenlanden 2020-2024

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

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

Daarnaast geldt voor Noordeloos het volgende: de kern is aantrekkelijk bij vestigers van buiten de gemeente. In beperkte mate kan hierop worden ingezet door ruime gezinswoningen toe te voegen. Maar er is vooral behoefte aan levensloopgeschikte woningen voor senioren uit de eigen kern. In de basis dient het daarbij te gaan om een grondgebonden woningtype. De nadruk ligt daarbij op een kleine, betaalbare

woning die ook aantrekkelijk is voor starters/jonge doorstromers. De totale behoefte voor de periode 2020 t/m 2029 ligt op +65 woningen.

Het onderhavig plan betreft een particulier initiatief om in de hooibergschuur een woning toe te voegen. Daarnaast wordt het achterhuis getransformeerd tot een woning (dit is reeds al toegestaan in het vigerend bestemmingsplan). Deze twee woningen gaan bewoond worden door de kinderen van de initiatiefnemer. Het plan draagt daarmee bij aan doorstroming in de (lokale) woningmarkt doordat de huidige woningen van de kinderen van de initiatiefnemer vrijkomen. Door deze doorstroming in de markt kunnen kleinere woningen voor starters of senioren vrijkomen. Het plan is in overeenstemming met de Woonvisie Molenlanden 2020-2024.

3.4.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

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

- Agrarisch;
- Tuin;
- Wonen.

De dubbelbestemmingen:

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

En de aanduidingen:

- Bouwvlakken;
- Functieaanduiding 'kantoor';
- Functieaanduiding 'karakteristiek';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 3'.



Afbeelding 14: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan. Hoewel de boerderij thans al gebruikt mag worden ten behoeve van 2 wooneenheden, is dit niet het geval bij de hooibergschuur. De hooibergschuur is voorzien van een woonbestemming met de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 3'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn thans al 3 wooneenheden aanwezig, waardoor het toevoegen van een woning in de hooibergschuur volgens het vigerend bestemmingsplan niet mogelijk is. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

3.4.4 Paraplubestemmingsplan 'Huisvesting Arbeidsmigranten'

Binnen onderliggende bestemmingsplannen waren te weinig sturingsmogelijkheden om huisvesting van arbeidsmigranten binnen de bestemmingen 'wonen', 'woongebied', 'centrum' of 'gemengd' te kunnen reguleren. In veel onderliggende bestemmingsplannen was bijvoorbeeld geen begripsdefinitie opgenomen inzake 'wonen' en daarmee was het langdurige verblijf van een ongelimiteerd aantal arbeidsmigranten per woning toegestaan. Dit past niet binnen het doel van de gemeente Molenlanden om te voorzien in passende en kwalitatieve goede huisvesting op de juiste plek, waarbij tevens een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden kan worden gewaarborgd. Met het paraplubestemmingsplan is onder

andere een nieuwe begripsdefinitie gekomen van 'het wonen', waardoor het niet meer mogelijk is om met meer dan één huishouden te verblijven in een woning.

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

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

3.4.5 Paraplubestemmingsplan 'Parkeren'

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

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

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

3.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het onderhavige plan zorgt voor behoud van de karakteristieke woonboerderijen en in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- Vanuit jurisprudentie in dit geval geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing;
- Het onderhavige plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders;
- Er is sprake van strijdigheid met het vigerend bestemmingsplan. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

4 Verantwoording sectorale aspecten

Het bestemmingsplan omvat de percelen Noordzijde 95 (en ook 95/I en 95A), 96, 96/I en 96/II te Noordeloos. Omdat het voorliggend bestemmingsplan uitsluitend voorziet in wijzigingen op het perceel Noordzijde 95 (en 95/I en 95A), zijn de overige percelen in dit hoofdstuk verder buiten beschouwing gelaten.

4.1 Milieueffectrapportage

Beleidskader

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

Onderzoek

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van een wooneenheid binnen bestaande bebouwing.

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

Kenmerken van het plan

Het plan maakt het juridisch planologisch mogelijk om de hooibergschuur te gebruiken als woning. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven zullen er geen andere bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. De kantoorfunctie wordt uit het bestemmingsplan verwijderd.

Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het woonlint langs de Noordzijde, ten oosten van de bebouwde kom van Noordeloos. Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van circa 3,7 kilometer is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied gelegen. Het betreft de 'Zouweboezem'.

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van de ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen afnemen (zie paragraaf 2.2.2 van deze toelichting). Significante negatieve effecten op het milieu zijn vanwege de kleinschaligheid van het plan niet te verwachten.

Conclusie

Voor dit plan hoeft geen m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden gevolgd. Er kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaats gevonden van diverse milieu- aspecten. 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 17.7 van de Wm.

4.2 Watertoets

Beleidskader

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

Waterschapsbeleid

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

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

Verordening 'de Keur'

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

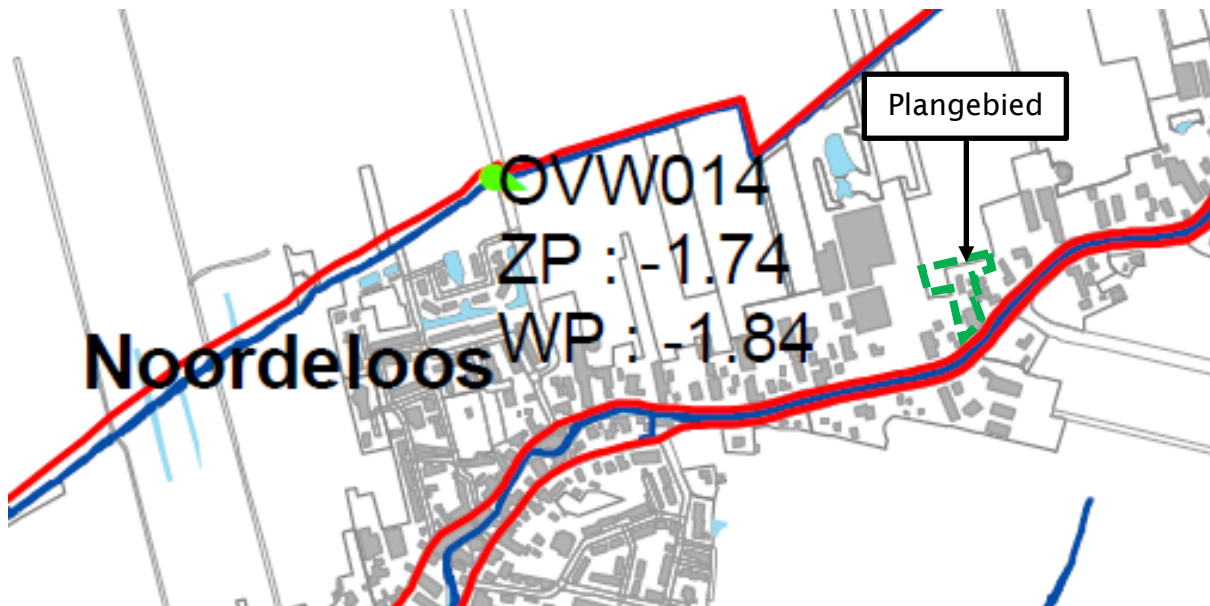
Voor een A- en een B-watergang gelden in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een beschermingszone van 5 en 1 meter. Werkzaamheden binnen deze beschermingszones zijn vergunnings- en/of meldingsplichting.

Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen. De uitkomsten van de digitale watertoets zijn toegevoegd in de bijlage van de toelichting.

Peilgebied

Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied OVW014. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,74 meter NAP en een winterpeil van -1,84 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.



Afbeelding 15: Uitsnede peilgebiedenkaart

Watergangen

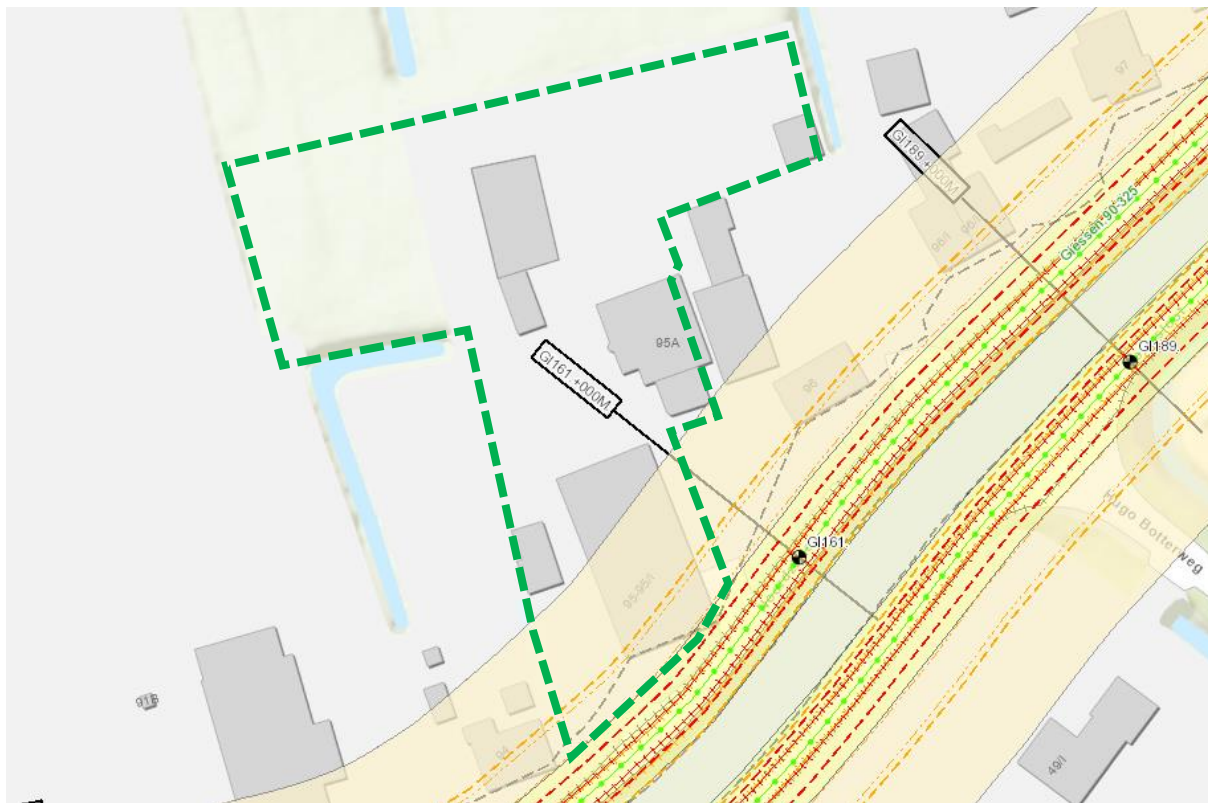
In de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere watergangen gelegen. Het plan voorziet niet in werkzaamheden in een watergang of binnen een beschermingszone van een watergang. Met betrekking tot de watergangen hoeft geen watervergunning aangevraagd te worden bij het Waterschap Rivierenland.



Afbeelding 16: Uitsnede legger wateren

Waterkering

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



Afbeelding 17: Uitsnede legger waterkeringen

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m^3 waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m^2 . Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren. In het landelijk en stedelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1.500 m^2 respectievelijk 500 m^2 . Indien de toename aan verhard oppervlak groter is dan de vrijstelling, mag het vrijgestelde oppervlak in mindering worden gebracht.

Het plan voorziet in het toevoegen van een woning in de hooibergschuur waar thans een kantoor is gevestigd. Verder is het bestemmingsplan conserverend van aard. Er wordt verder niet verwacht dat er extra verharding wordt aangelegd. De nieuwe woning maakt gebruik van dezelfde ontsluiting als de woonboerderij. Doordat er geen nieuwe verharding wordt aangebracht, zijn watercompenserende maatregelen niet nodig. Mocht desondanks te zijner tijd blijken dat er wel verharding wordt aangelegd of nieuwe (bij)gebouwen worden gerealiseerd, zijn wel watercompenserende maatregelen noodzakelijk. Eventueel kan te zijner tijd gebruik worden gemaakt van de eenmalige particuliere vrijstelling van 1.500 m² als deze vrijstelling niet eerder is gebruikt. De afdeling Vergunningen van het waterschap bepaald uiteindelijk of gebruik kan worden gemaakt van de eenmalige particuliere vrijstelling.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

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

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

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

De initiatiefnemer maakt in de huidige situatie gebruik van een regenton. Het opgevangen hemelwater wordt gebruikt om de (moes)tuin de besproeien. Het overige hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem of wordt afgevoerd naar het omliggende oppervlaktewater. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. Het kantoor in de hooibergschuur is reeds al aangesloten op het gescheiden rioleringsstelsel. De nieuwe woning zal gebruik maken van de bestaande aansluiting. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het waterschap.

Wegbeheer

Het plangebied wordt ontsloten middels een in- en uitrit op de Noordzijde. Middels het onderhavige plan zal deze situatie niet wijzigen. Indien de in- en uitrit wel wordt gewijzigd dient een vergunning aangevraagd te worden bij het waterschap.

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

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Indien te zijner tijd verharding wordt aangebracht of (bij)gebouwen worden gerealiseerd, zijn watercompenserende maatregelen nodig. Eventueel kan gebruik worden gemaakt van de eenmalige particuliere vrijstelling indien hier nog geen gebruik van is gemaakt. De afdeling Vergunningen van het waterschap bepaald uiteindelijk of gebruik kan worden gemaakt van deze vrijstelling.

4.3 Geluid

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De Wgh stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen. De Wgh stelt dat alle wegen een geluidszone hebben, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Conform artikel 74 lid 2 van de Wgh hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht voor 30 km/h wegen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone van wegen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 58 dB in landelijk gebied en 63 dB in stedelijk gebied.

Onderzoek

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

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

‘Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Noordzijde, Botersloot en Hugo Botterweg ten hoogste respectievelijk 44 dB, 41 dB en 36 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelastingen zijn niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;*
- De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen ten hoogste 46 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- De woning beschikt alzijdig over geluidluwe gevels en een geluidluwe buitenruimte, zodat aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

Voor deze woning hoeft geen hogere waarde te worden vastgesteld omdat de voorkeursgrens-waarden voor wegverkeerslawaaï niet worden overschreden.

Algemeen geldt dat voor verblijfsruimten met een geluidbelasting tot 53 dB, excl. aftrek art. 110g Wgh zonder aanvullende geluidwerende voorzieningen en bij toepassing van gebruikelijke bouwconstructies/materialen (spouwmuren, standaard dubbel glas, enkele kierdichting, ventilatieroosters etc.) een minimale geluidwering van 20 dB wordt bereikt.

Een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel is derhalve niet noodzakelijk.'

Conclusie

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

4.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

Tabel 4: Grenswaarden

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

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

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 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

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring 2021 het volgende overzicht voor het jaar 2020 (rekenpunt 16001754):

- Een stikstofconcentratie van 19,34 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 16,22 µg PM10/m³ (met minder dan 7 normoverschrijdingsdagen);
- Een fijnstofconcentratie van 8,92 µg PM2,5/m³.

Voor het plangebied wordt geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit aan de wettelijke grenswaarden wordt voldaan. Daarnaast wordt gesteld dat het plan valt binnen het Besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.5 Bedrijven- en milieuhinder

Beleidskader

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

Tabel 5: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009))

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

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de toevoeging van een woning. Hiermee is sprake van het toevoegen van een milieugevoelig object. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele belemmeringen in de bedrijfsvoering van omliggende relevante bedrijven als gevolg van het onderhavige plan. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

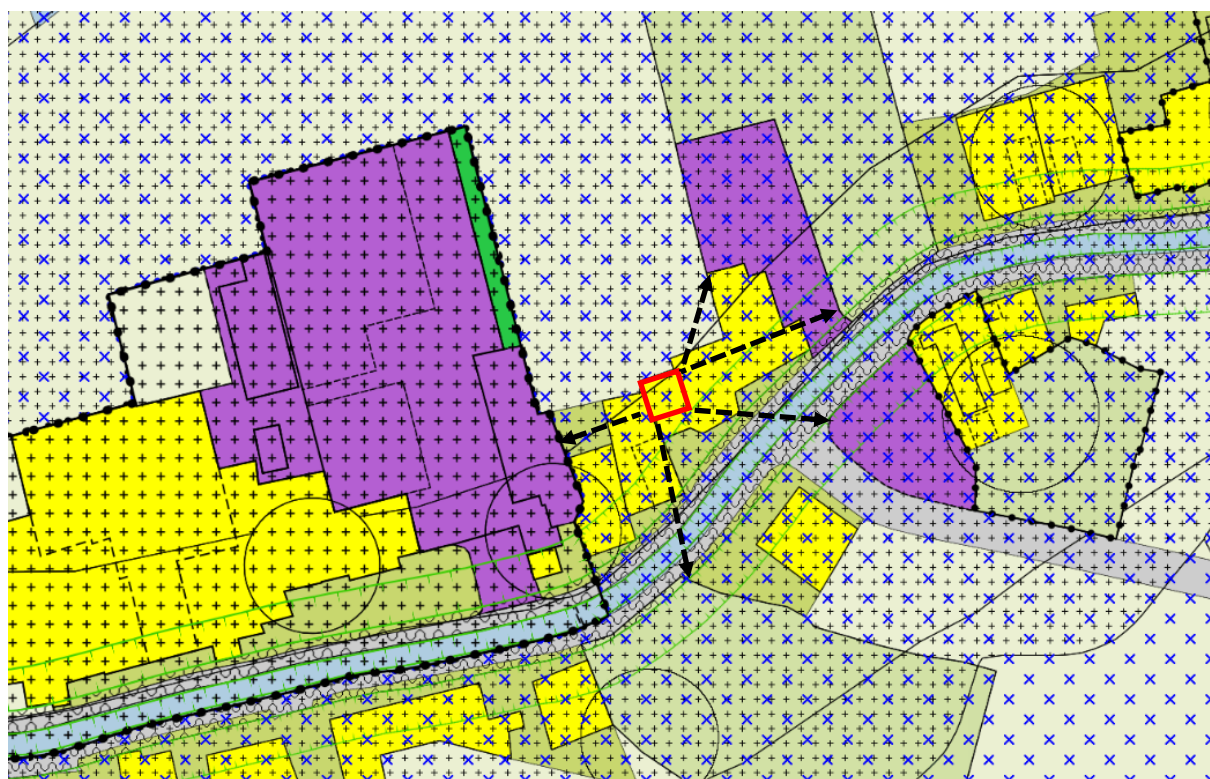
Ter plaatse van het onderhavige plangebied is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Daar is in onderhavig geval sprake van. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen één afstandstrap worden verlaagd.

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

In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende relevante bedrijven gevestigd.

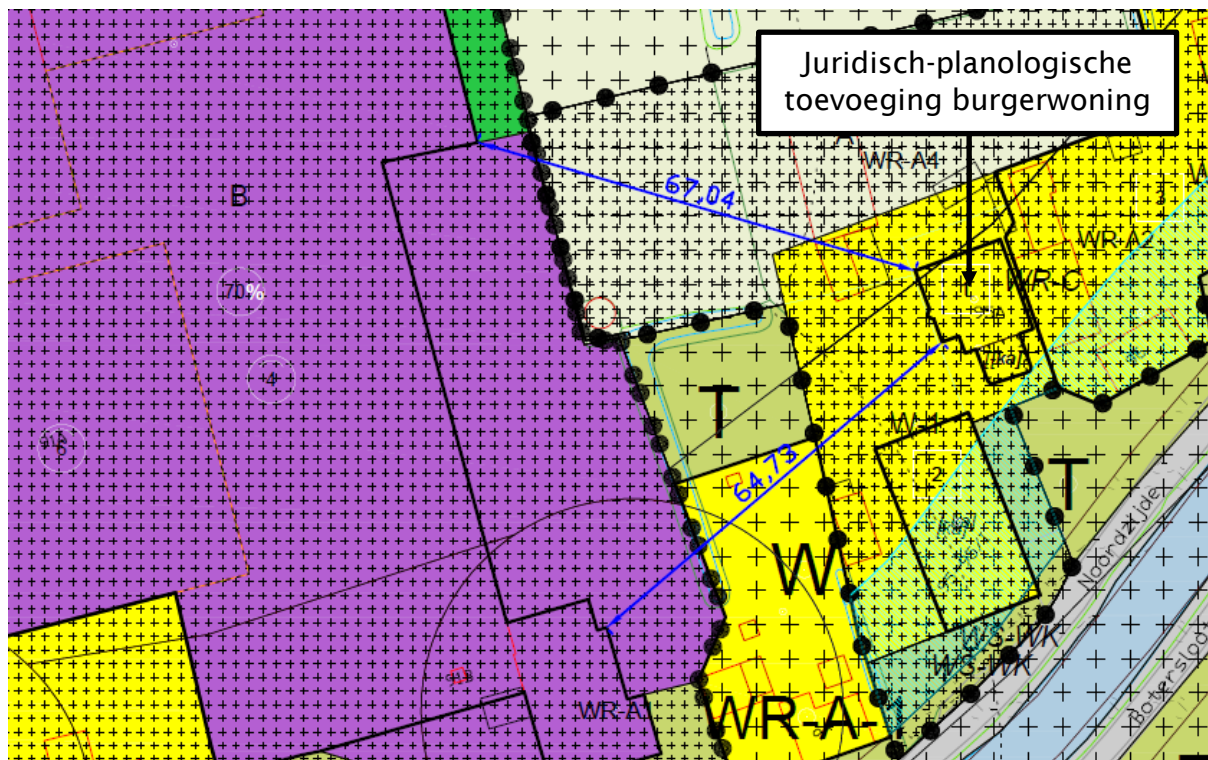
Tabel 6: Omliggende bedrijven				
Adres	Functie	Milieu-cat.	Zwaarste richtafstand	Werkelijke afstand
Noordzijde 91	Metaaloppervlakte-behandelingsbedrijf: algemeen*	3.2	50 meter	43 meter
Noordzijde 97	Hoveniersbedrijf	3.1	30 meter	46 meter
Noordzijde 98	Agrarisch bedrijf	3.2	25 meter	83 meter
Botersloot 49	Agrarisch bedrijf	3.2	25 meter	74 meter
Naast Botersloot 50	Hoveniersbedrijf	3.1	30 meter	67 meter

* Volgens de website van Bassa Staal wordt ter plaatse staal geknipt, gezaagd, geboord en gesneden. Het stralen, spuiten en galvaniseren wordt gedaan door een ander bedrijf en vindt dus niet plaats aan de Noordzijde. Het knippen, zagen, boren en snijden van metaal is niet opgenomen in de VNG Handreiking. Derhalve is aangesloten bij de categorie algemeen (SBI-2008 code 2561, 3311).



Afbeelding 18: Afstanden omliggende bedrijven t.o.v. nieuwe woning

De nieuwe woning voldoet aan de richtafstanden van omliggende bedrijven, behoudens aan de richtafstand van geluid vanwege het metaaloppervlakte-behandelingsbedrijf aan de Noordzijde 91. Het bewerken (knippen, zagen, boren en snijden) van het metaal vindt echter uitsluitend in pandig plaats. Daardoor is het gerechtvaardigd om te meten vanaf de nieuwe woning die het plan mogelijk maakt tot het bouwvlak van de bedrijfsbestemming (bedrijfsgebouwen zijn namelijk uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan). De afstand betreft in dat geval 103 meter. Daarmee wordt ruim voldaan aan de richtafstanden uit de VNG Handreiking en kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de hooibergschuur.



Afbeelding 19: Afstand nieuwe woning tot bedrijfsgebouw Noordzijde 91

Het huidige bestemmingsplan staat nieuwe bedrijfsgebouwen toe op het bedrijfsterrein Noordzijde 91. Daardoor heeft het bedrijf de mogelijkheid om in de toekomst bedrijfsgebouwen op kortere afstand dan 103 meter te realiseren. Volgens het bestemmingsplan zijn bedrijfsgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. De afstand van de hooibergschuur waarin een woning wordt geïntegreerd is gelegen op een afstand van 64 meter tot het bouwvlak van het bedrijfsterrein Noordzijde 91. Ook dan wordt er voldaan aan de richtafstanden.

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

Conclusie

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

4.6 Externe veiligheid

Beleidskader

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

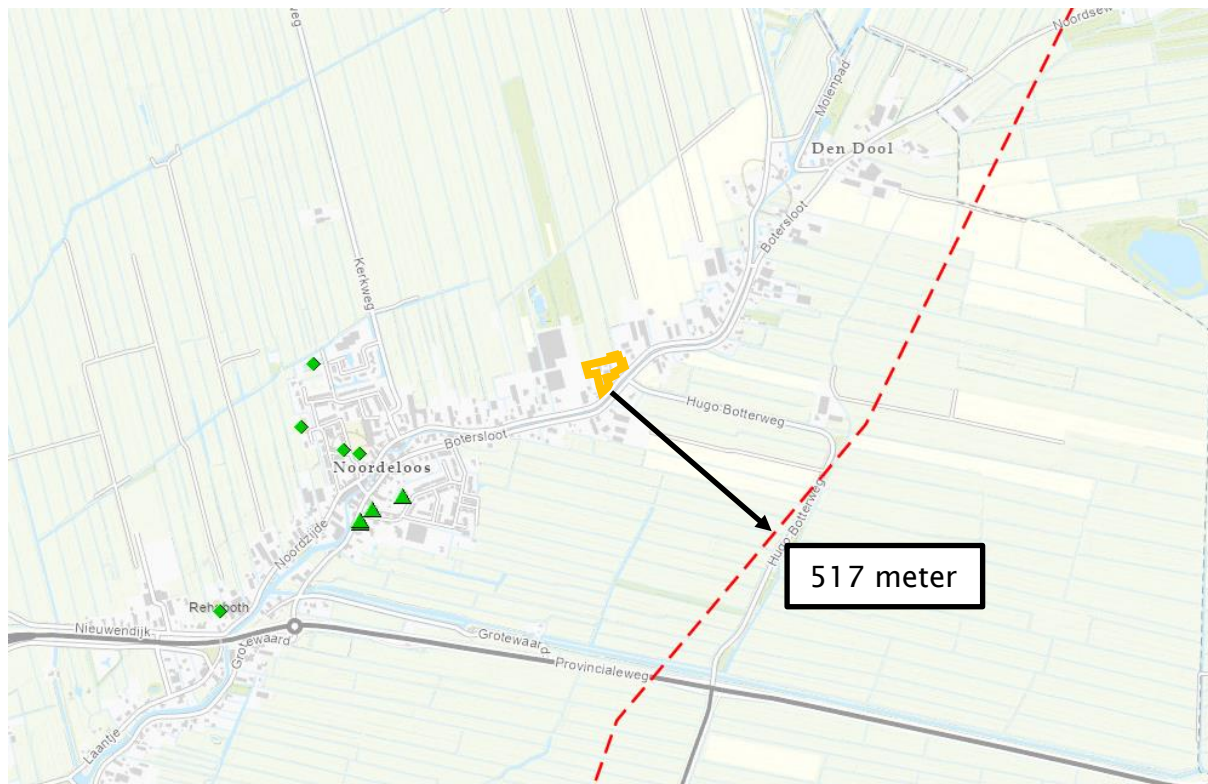
Onderzoek

Invloed van stationaire bronnen

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

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

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvinden en/of inrichtingen waar werkzaamheden met gevaarlijke stoffen plaatsvinden die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.



Afbeelding 20: Uitsnede Risicokaart

Invloed transport gevaarlijke stoffen – buisleidingen

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

Op een afstand van 517 meter is aardgasleiding A-555-08 van Gasunie gelegen. De buisleiding heeft een diameter van 324 mm met een maximale werkdruk van 66,2 bar. De leiding heeft geen PR 10^{-6} -jaarcontour, waardoor wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Wat betreft de leiding is het zeer aannemelijk dat het groepsrisico ter hoogte van het plangebied met weinig populatie lager is en blijft dan een factor 1000 lager dan de oriëntatiewaarde.

Invloed transport gevaarlijke stoffen – transportroutes

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

Wegverkeer

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Incidentele

transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Spoorverkeer

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

Vaarwegen

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

Conclusie

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

4.7 Kabels en leidingen

Beleidskader

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

Onderzoek

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

Ten aanzien van riolering wordt gebruik gemaakt van de bestaande rioolaansluitingen. Op dit moment is zowel het voor- als het achterhuis van de woonboerderij aangesloten, alsook het kantoor in de hooimijt. Qua gemeentelijke rioolaansluitingen veranderd er niets.

Conclusie

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

4.8 Ecologie

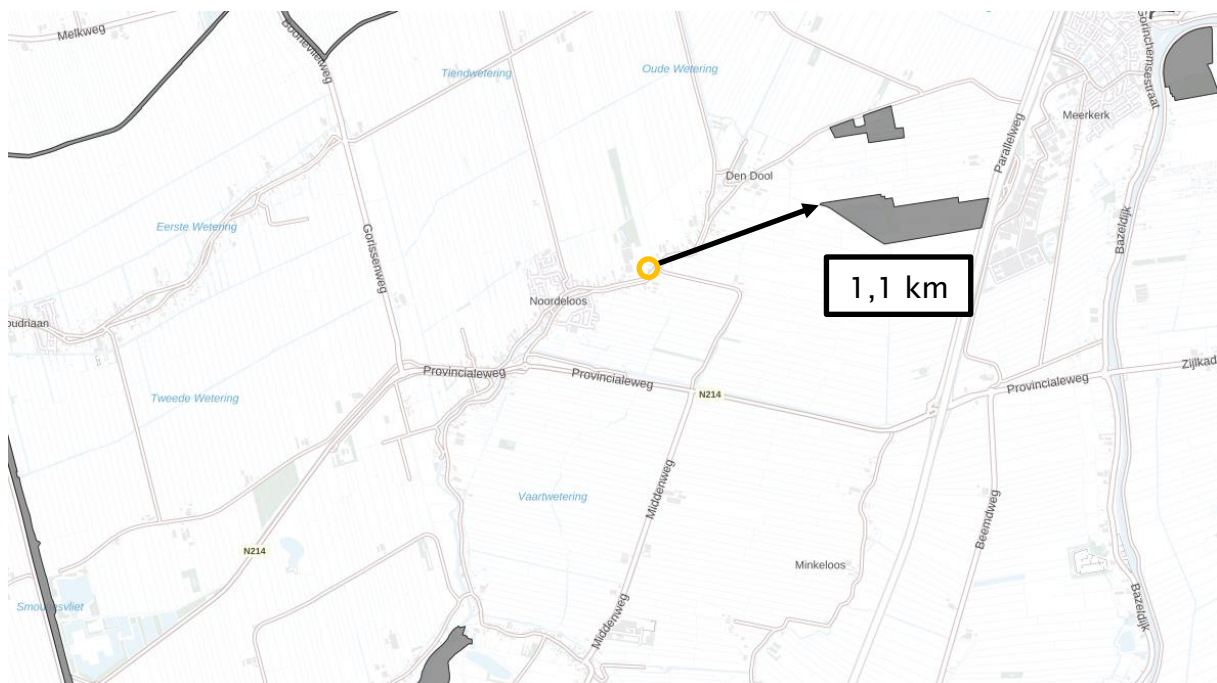
Beleidskader

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

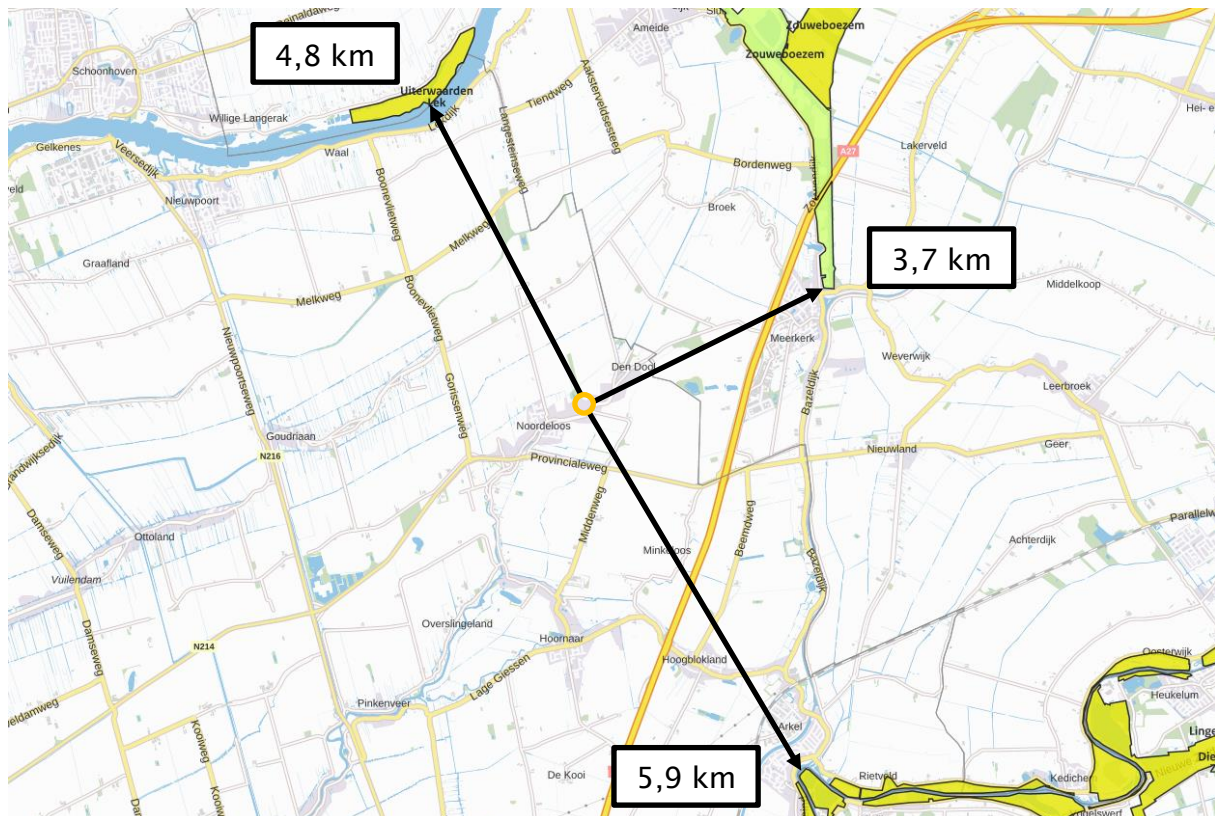
Onderzoek

Middels het bestemmingsplan wordt een wooneenheid toegevoegd in een bestaand kantoor (de hooibergschuur). De muren, constructie en daken blijven onaangetast. Buiten het gebouw en in pandig zullen geen werkzaamheden plaatsvinden die bedreigend zijn voor (beschermde) flora en fauna. Een ecologische quickscan is daardoor niet nodig.

Het plangebied maakt verder geen onderdeel van een beschermd gebied. Het plangebied is gelegen op een afstand van 1,1 kilometer tot het Natuurnetwerk Nederland en 3,7 kilometer tot een Natura 2000-gebied. Gezien de afstanden en de kleinschaligheid van het plan wordt ten aanzien van het aspect gebiedsbescherming tevens geen belemmeringen gezien. Het plan zal geen significante negatieve invloed hebben op beschermde gebieden.



Afbeelding 21: Afstand plangebied tot Natuurnetwerk Nederland (NNN)



Afbeelding 22: Afstand plangebied tot Natura 2000-gebieden

Daarnaast voorziet het plan niet in het kappen van houtopstanden.

Gesteld wordt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot overtreding van soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wnb. In het kader van de Algemene zorgplicht dient te allen tijde voorzichtig gehandeld te worden met alle voorkomende flora en fauna.

Conclusie

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

4.9 Bodem

Beleidskader

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

Onderzoek

Dit plan voorziet in de transformatie van een bestaand kantoor in de hooibergschuur naar een burgerwoning. De locatie heeft op dit moment al een woonbestemming, waardoor kan worden gesteld dat de bodemkwaliteit thans al geschikt is om op te wonen. Verder voorziet het plan niet in bodemingrepen en wordt er geen grond vervoerd. Geconcludeerd wordt dat een bodemonderzoek voor dit plan niet nodig is.

Conclusie

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

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Beleidskader

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Erfgoedwet, sinds 1 juli 2016 van kracht, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. De Erfgoedwet maakt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleidsnota Archeologie

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

De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming van archeologische waarden en verwachtingen via de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan vormt hierin het centrale instrument.

Bij een nieuwe ontwikkeling, waarbij het noodzakelijk is een bodem verstorende activiteit uit te voeren op een plaats waar archeologische waarden aanwezig zijn of verwacht worden, zal door de gemeente worden getoetst of aan die activiteit specifieke voorwaarden verbonden moeten worden. Dit geschiedt aan de hand van de Archeologische Monumentenzorgcyclus, die erop is gericht om kennis te verzamelen om vervolgens een afgewogen besluit te kunnen nemen over het al dan niet of onder voorwaarden toestaan van die bodem verstorende activiteit. Bij de verlening van omgevingsvergunningen kunnen dan voorschriften worden opgenomen over (bijvoorbeeld) aanpassingen van het bouwplan, archeologie-vriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

Onderzoek

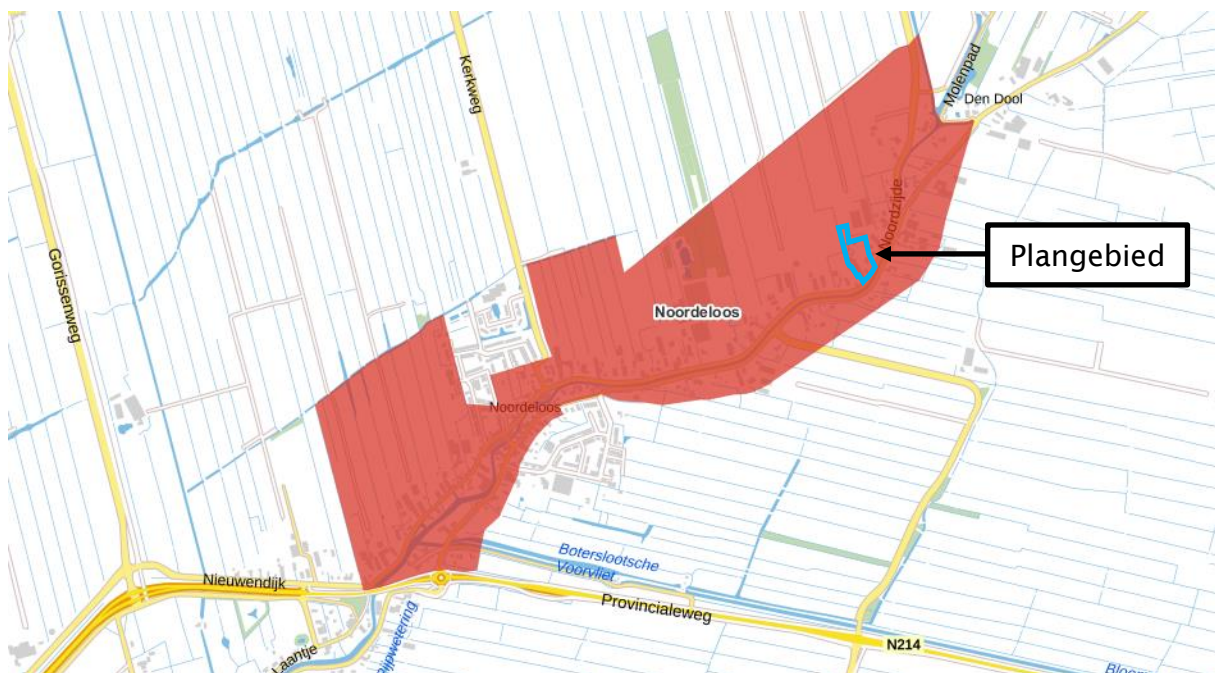
Archeologie

Het plan voorziet niet in bodemwerkzaamheden waardoor geconcludeerd wordt dat eventueel aanwezige archeologische waarden in de bodem niet kunnen worden aangetast. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is hiermee niet nodig. Ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 2 en 4' overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan.

Cultuurhistorie/beschermd dorpsgezicht en Rijksmonument

Het plangebied ligt binnen het beschermd dorpsgezicht van Noordeloos. Beschermd dorpsgezicht is een kwalificatie van een gebouw of een groep gebouwen die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang. In het beschermde dorpsgezicht van Noordeloos staan enkele historische boerderijen uit de 17^e en 18^e eeuw. Wanneer deze gebouwen aangemerkt zijn als 'beschermd dorpsgezicht' mogen deze niet worden afgebroken

of worden gewijzigd zonder een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders. Ook gebouwen die niet worden aangemerkt als monument – zoals de hooibergschuur binnen het plangebied – kunnen hieronder vallen. Vaak bepalen een aantal gebouwen samen, of de ruimtelijke structuur en de onderlinge samenhang van de gebouwen, het historisch karakter van een dorp. Het beschermd dorpsgezicht is als zodanig aangewezen ingevolge de toepassing van artikel 35 van de Monumentenwet 1988 (thans vervangen door de Erfgoedwet), en daarmee een rijksmonument.



Afbeelding 23: Uitsnede kaart Beschermd Stads- en Dorpsgezichten

Daarnaast zijn de woonboerderij en de hooibergschuur per 31 oktober 1967 ingeschreven in het Rijksmonumentenregister (monumentnummer 30648). De omschrijving van het monument luidt als volgt:

‘Gave boerderij, blijkens gevelsteentje in de voorgevel uit 1706.

Woonhuis en stal onder een rieten zadeldak.

In de voorgevel vensters met kleine roedenverdeling; in de linker zijgevel zijtopgevel met vlechtingen en vensters met kleine roedenverdeling.

In de zijgevel van de stal baanderdeuren onder opgewipt dak.

Rechts van de boerderij een hooiberg, deels baksteen, deels hout.’

Met het verdwijnen van de kantoorfunctie komen de rijksmonumentale boerderij en karakteristieke hooibergschuur vrij voor een nieuwe invulling. Het achterhuis van de boerderij wordt gebruikt als woning en middels dit plan wordt de hooibergschuur functioneel gewijzigd naar een burgerwoning.

Met de bewoning van de boerderij wordt draagvlak gecreëerd voor het onderhoud. Immers, het gebouw wordt bewoond door meerdere huishoudens waardoor de relatief hoge kosten aan de rijksmonumentale boerderij gedeeld kunnen worden. Dit draagt bij aan de instandhouding en toekomstbestendigheid van het rijksmonument.

Mede vanwege de hooibergschuur heeft het plangebied een uitstraling van een boerenerf, hetgeen zo karakteristiek is in de cultuurhistorische lintbebouwing langs de Noordzijde en het beschermd dorpsgezicht van Noordeloos. Met de nieuwe invulling van de hooibergschuur als burgerwoning blijft deze schuur behouden, hetgeen bijdraagt aan de instandhouding van de karakteristieken van het cultuurhistorisch lint en het beschermd dorpsgezicht van Noordeloos.

Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden/het dorpsgezicht van Noordeloos wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' overgenomen in het onderhavig bestemmingsplan. Ter behoud en bescherming van de instandhouding van het rijksmonument wordt de aanduiding 'karakteristiek' op de woonboerderij en de hooibergschuur gelegd.

Het bestemmingsplan is voorgelegd aan de gemeentelijke Erfgoedcommissie. De Erfgoedcommissie is positief over het plan en is in afwachting van de bouwkundige uitwerkingen van het plan in een later stadium.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect archeologie geen belemmeringen. Ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 2 en 4' overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan.

Het plan draagt tevens bij aan de instandhouding van de Rijksmonumentale woonboerderij en hooibergschuur en daarmee het behoud van het cultuurhistorisch karakter van het beschermd dorpsgezicht. Ten behoeve van de instandhouding van de cultuurhistorische waarde is de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'. Ter behoud en bescherming van de instandhouding van het rijksmonument wordt de aanduiding 'karakteristiek' op de woonboerderij en de hooibergschuur gelegd.

4.11 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De huidige hooibergschuur wordt thans gebruikt als kantoor die voorzien is van zonnepanelen voor het opwekken van groene stroom. Met het plan wordt het kantoor gewijzigd naar een burgerwoning die ook gebruik zal maken van de zonnepanelen. Daarnaast wordt de nieuwe woning niet aangesloten op het gasnetwerk, waardoor er geen emissies plaatsvinden door stookinstallaties. Er wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om meer duurzame toepassingen in het plan te integreren.

Klimaatadaptatie

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

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

Wateroverlast door overvloedige neerslag

Gezien het natter wordt moet de waterhuishouding geschikt zijn om zware regenbuien op te kunnen vangen. Tegelijkertijd moet worden voorkomen dat het hemelwater te snel in het open water verdwijnt. Het moet de gelegenheid krijgen om de infiltreren in de bodem. Het plan betreft een kleinschalige ontwikkeling. Er vinden geen ingrepen aan de watergangen plaats. Een groot deel van het plangebied blijft groen waarmee hemelwater in de bodem kan infiltreren. Hiermee is voldoende waterberging aanwezig om zware regenbuiten te kunnen opvangen. Het belang van groene tuinen wordt onder de aandacht gebracht.

Overstroming

Het stijgen van de zeespiegel raakt het plan niet direct. De nieuwe woning wordt buiten het profiel van vrije ruimte van de nabijgelegen regionale waterkering gerealiseerd.

Hitte

Gezien het warmer wordt, wordt bij de uitwerking van de woning rekening gehouden met de accumulatie van warmte. Het plan voorziet uitsluitend in het toevoegen van een woning in een bestaande hooibergschuur. Er wordt geen extra verharding toegevoegd waardoor er meer hittestress zou kunnen ontstaan. Het aspect hittestress is bij de initiatiefnemers onder de aandacht gebracht. Mogelijk dat in de nieuwe woning een installatie wordt geïnstalleerd die naast verwarmen ook kan koelen.

Droogte

Omdat het steeds droger wordt, zal de bodem sneller verdroogt raken. In de huidige situatie wordt hemelwater al opgevangen met behulp van een regenton. Indien houtstructuren of planten door droogte een gebrek aan water hebben, kan het opgevangen hemelwater gebruikt worden om de bodem te hydrateren. De beplanting kan daardoor blijven voorzien in het afbreken van CO₂ en het produceren van zuurstof voor mens en dier.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Noordeloos, Noordzijde 95' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Noordeloos, Noordzijde 95' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan 'Noordeloos, Noordzijde 95' is aangesloten bij de bestemmingsplannen 'Buitengebied Giessenlanden', 'Parapluherziening Parkeren Molenlanden' en 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten'. De regels bestaan uit 4 hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Agrarisch

Ten behoeve van de instandhouding van het veenweidelandschap en de landschappelijke en cultuurhistorische waarden in de vorm van de slagenverkaveling en de doorzichten te waarborgen.

Tuin

De tuinbestemming op het voorerf blijft behouden.

Wonen

De woonbestemming op de percelen Noordzijde 96, 96/I en 96/II te Noordeloos blijven behouden. Het bouwvlak blijft hetzelfde en blijft voorzien van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 3'. Het bestemmingsplan is op deze percelen conserverend, wat wil zeggen dat hier juridisch-planologisch geen wijzigingen plaatsvinden.

Wonen – 1

Het perceel Noordzijde 95 wordt voorzien van de bestemming Wonen – 1. Daarnaast wordt de agrarische bestemming op het achtererf – welke thans wordt gebruikt als woonerf – gewijzigd naar Wonen – 1. Binnen deze bestemming wordt het plan juridisch-planologisch gemaakt. Op de boerderij blijven de aanduidingen ‘maximum aantal wooneenheden: 2’ en ‘karakteristiek’ behouden. Op de hooibergschuur wordt de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden: 1’ en de aanduiding ‘karakteristiek’ toegevoegd. De woonbestemming wordt aan de noordzijde iets uitgebreid, zodat het woonerf iets groter wordt en de overkapping en de schuur met zonnepanelen binnen de woonbestemming komt te vallen.

Waarde – Archeologie – 2 en 4

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

Waarde – Cultuurhistorie

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

Waterstaat – Waterkering

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

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlakken;
- Bouwaanduiding ‘karakteristiek’;
- Bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – 1’;
- Gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – dijk – 1’;
- Maatvoeringsaanduiding ‘maximum aantal wooneenheden: 1, 2 en 3’.