

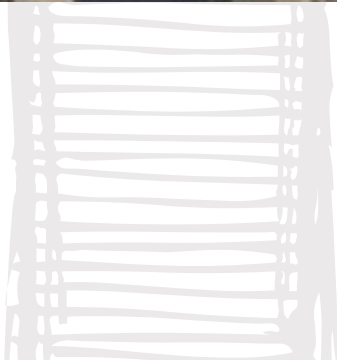


Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Ruimtelijke onderbouwing

‘Noordeloos, Van Brederodestraat 33a’



Ruimtelijke onderbouwing

‘Noordeloos, Van Brederodestraat 33a’

Identificatiecode:

NL.IMRO.1978.PBbrederode33aNDL-VG01

Status:

Vastgesteld

Datum:

21-12-2022



Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Belang	3
1.4 Kader	3
1.5 Maatschappelijk resultaat	4
1.6 Maatschappelijk draagvlak	4
1.7 Economische uitvoerbaarheid	5
1.8 Communicatie	5
1.9 Realisatie	5
1.10 Leeswijzer	5
2. Planbeschrijving	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Nieuwe situatie	8
2.3 Verkeer en parkeren	11
2.4 Beeldkwaliteit	12
3. Beleidskader	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.2 Provinciaal beleid	18
3.3 Regionaal Beleid	24
3.4 Gemeentelijk beleid	26
3.5 Conclusie	27
4. Milieuaspecten	28
4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	28
4.2 Geluid	29
4.3 Bedrijven en milieuhinder	30
4.4 Bodem	32
4.5 Archeologie	33
4.6 Watertoets	36
4.7 Ecologie	41
4.8 Luchtkwaliteit	44
4.9 Externe veiligheid	46
4.10 Duurzaamheid en klimaatadaptatie	48

Bijlagen:

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Verkendend bodemonderzoek (incl. asbest)	Adcim B.V.	20210314-D-VO-1	01-11-2021
2	Ecologisch onderzoek	Blom Ecologie	BE/2021/873/r	22-09-2021
3	Akoestisch onderzoek weg-verkeerslawaa	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1737	26-10-2021
4	Archeologisch onderzoek	ADC ArcheoProjecten	Rapport 5592	19-05-2022

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Medio april 2021 heeft de Hervormde kerk Noordeloos een nieuwe predikant. De Hervormde kerk Noordeloos kan in de huidige situatie geen huisvesting bieden aan de predikant. Er wordt nu tijdelijk een woning gehuurd om de predikant te huisvesten.

Op het perceel Van Brederodestraat 33a te Noordeloos staat het verenigingsgebouw 'De Wegwijzer'. Dit perceel is in eigendom van de Hervormde Kerk in Noordeloos. Het plan is om ten noorden van het verenigingsgebouw een pastoriewoning te realiseren.

Het plan is in strijd met de regels van het huidige bestemmingsplan 'Dorpskern Noordeloos' (vastgesteld op 24 september 2015). Het perceel heeft bestemming 'Maatschappelijk' (zonder bouwvlak). Op deze gronden zonder bouwvlak is het niet toegestaan een pastoriewoning te realiseren.

Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt op grond van artikel 2.12 lid 1 a sub 3 Wabo (uitgebreide procedure) afgeweken van het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskern Noordeloos'. Een aanvraag voor het buitenplans afwijken via artikel 2.12 lid 1 a sub 3 Wabo moet voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld door Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de Kern Noordeloos. Het plangebied grenst aan de Van Brederodestraat. Aan de zuid-, oost- en westzijde wordt het plangebied door een perceelsgrens met de belendende percelen Noordzijde 60 en 62, Van Brederodestraat 35 en 61 en het parkeerterrein van de kerk (in eigendom van de Hervormde Kerk Noordeloos). Het plangebied is kadastraal bekend als Noordeloos, sectie A, nummer 3310.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.3 Belang

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

Het plan speelt in op een concrete woningbehoefte van de Hervormde kerk Noordeloos.

Het plan voorziet in een concrete woningbehoefte van de predikant van de Hervormde kerk Noordeloos. Er wordt nu tijdelijk een woning gehuurd om de predikant te huisvesten. De huurkosten drukken erg op de financiële begroting van de Hervormde kerk Noordeloos. De bouw van deze pastoriewoning zorgt voor de gewenste doorstroming op de woningmarkt.

Het plan creëert een toekomstbestendige situatie voor de Hervormde kerk Noordeloos.

De Hervormde kerk betreft een belangrijke maatschappelijke voorziening voor het dorp Noordeloos. De bewoners van het dorp Noordeloos hebben groot belang bij goede voorzieningen in hun dorp. Door middel van dit plan wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor de kerk. Het sluiten van de kerk zou een aanzienlijke verschraling van de voorzieningen in het dorp betekenen en tevens zal dit negatieve gevolgen hebben voor de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van het dorp Noordeloos. Middels dit plan blijven de sociale structuren van de dorpsgemeenschap gewaarborgd.

1.4 Kader

Bestemmingsplan 'Dorpskern Noordeloos'

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Dorpskern Noordeloos' (vastgesteld op 24 september 2015). Het plangebied heeft de bestemming:

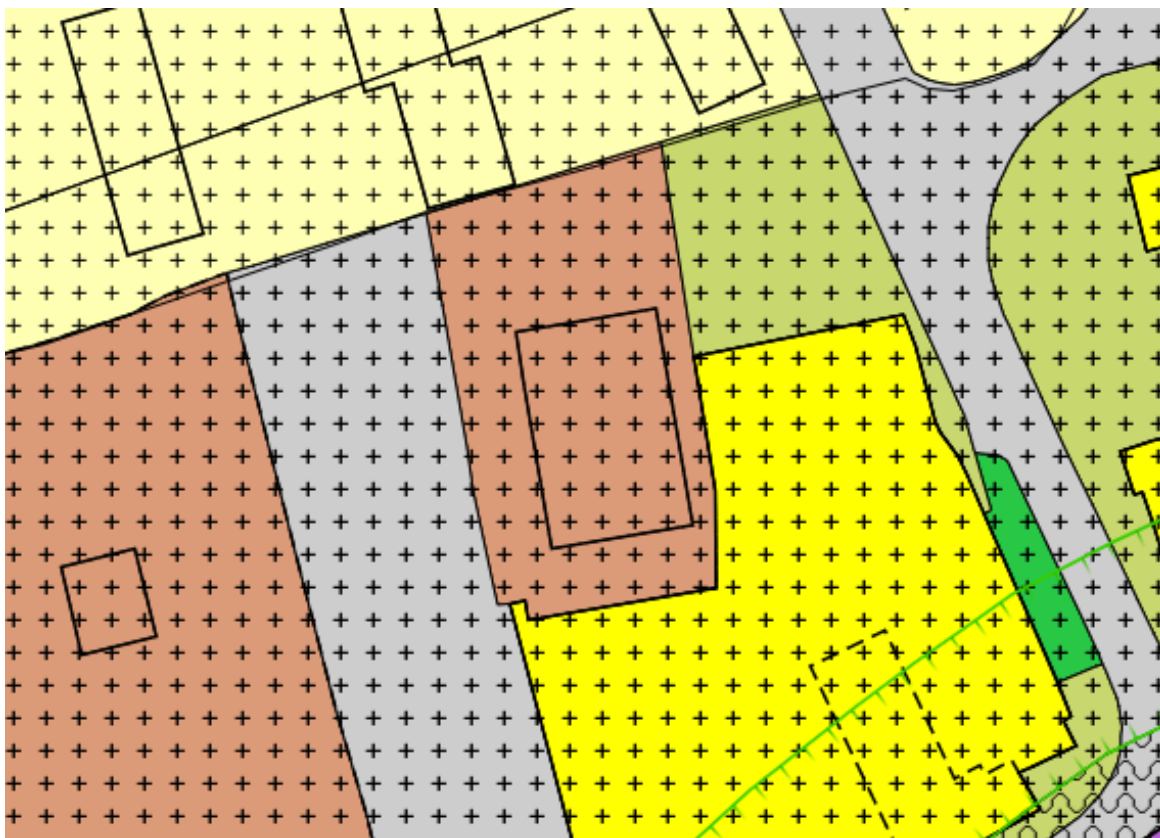
- Maatschappelijk;

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 1;
- Waarde – Beschermd dorpsgezicht.

Met de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Maatvoeringaanduiding 'maximum goothoogte: 4 m'.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Dorpskern Noordeloos'

Bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren Molenlanden'

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

In paragraaf 2.3 is beschreven dat dit plan voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

1.5 Maatschappelijk resultaat

Op grond van artikel 2.12 lid 1 a sub 3 Wabo (uitgebreide procedure) wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskern Noordeloos' teneinde de nieuwe pastoriewoning te kunnen realiseren.

1.6 Maatschappelijk draagvlak

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Participatie

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van een plan zijn er meerdere opties om omwonenden van een planontwikkeling te informeren. De Hervormde kerk Noordeloos heeft op 24 februari 2022 een inloopavond georganiseerd. Er is over het algemeen positief gereageerd op het plan door de omwonenden en

gemeenteleden. De avond is goed bezocht door ruim 40 personen. Er was veel belangstelling en de bezoekers zijn uitvoerig geïnformeerd. De bezoekers hadden geen bezwaar tegen de plannen. Er ideeën van bezoekers aangehoord welke zullen worden meegenomen in de nadere uitwerking van het plan.

Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

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

Zienswijzen

Het ontwerp-besluit en bijbehorende stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

1.7 Economische uitvoerbaarheid

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan, voor verantwoordelijkheid van de Hervormde kerk Noordeloos, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is.

Ter zekerheid voor de gemeente is er een planschadeverhaalovereenkomst met de Hervormde kerk Noordeloos getekend, waarin is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de Hervormde kerk Noordeloos komt.

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

1.8 Communicatie

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

1.9 Realisatie

Wanneer er geen beroep wordt ingediend, is de omgevingsvergunning na de ter inzage (beroeps)termijn onherroepelijk en kan worden gestart met de realisatie van de pastoriewoning.

1.10 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van het plan zijn beschreven:

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Beleidskader;
- Hoofdstuk 4: Milieuaspecten;

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 2017 is de kern door latere uitbreiding, daterend uit de 20ste eeuw, zowel aan de noord- als de zuidzijde omsloten. Ondanks de latere uitbreidingen wordt het dorpsbeeld grotendeels bepaald door met name monumentale boerderijen. Het dorp Noordeloos is daarmee een karakteristiek voorbeeld van een 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 in de kern van Noordeloos in de nabijheid van de kerk. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door een hoge bebouwingsdichtheid. Ten zuiden van het plangebied is de historische lintbebouwing langs de Noordzijde gelegen. In het lint langs de Noordzijde ziet men een afwisseling van historische (woon)boerderijen en vervangende vrijstaande woningen. Wat betreft de architectuur van de bebouwing ziet men een afwisseling van traditionele en moderne bebouwing. De gebruikte bouwmaterialen zijn bij zowel de traditionele bebouwing als de nieuwbouw overwegend traditioneel. De gebruikte kleuren zijn ingetogen.

2.1.2 Huidig gebruik

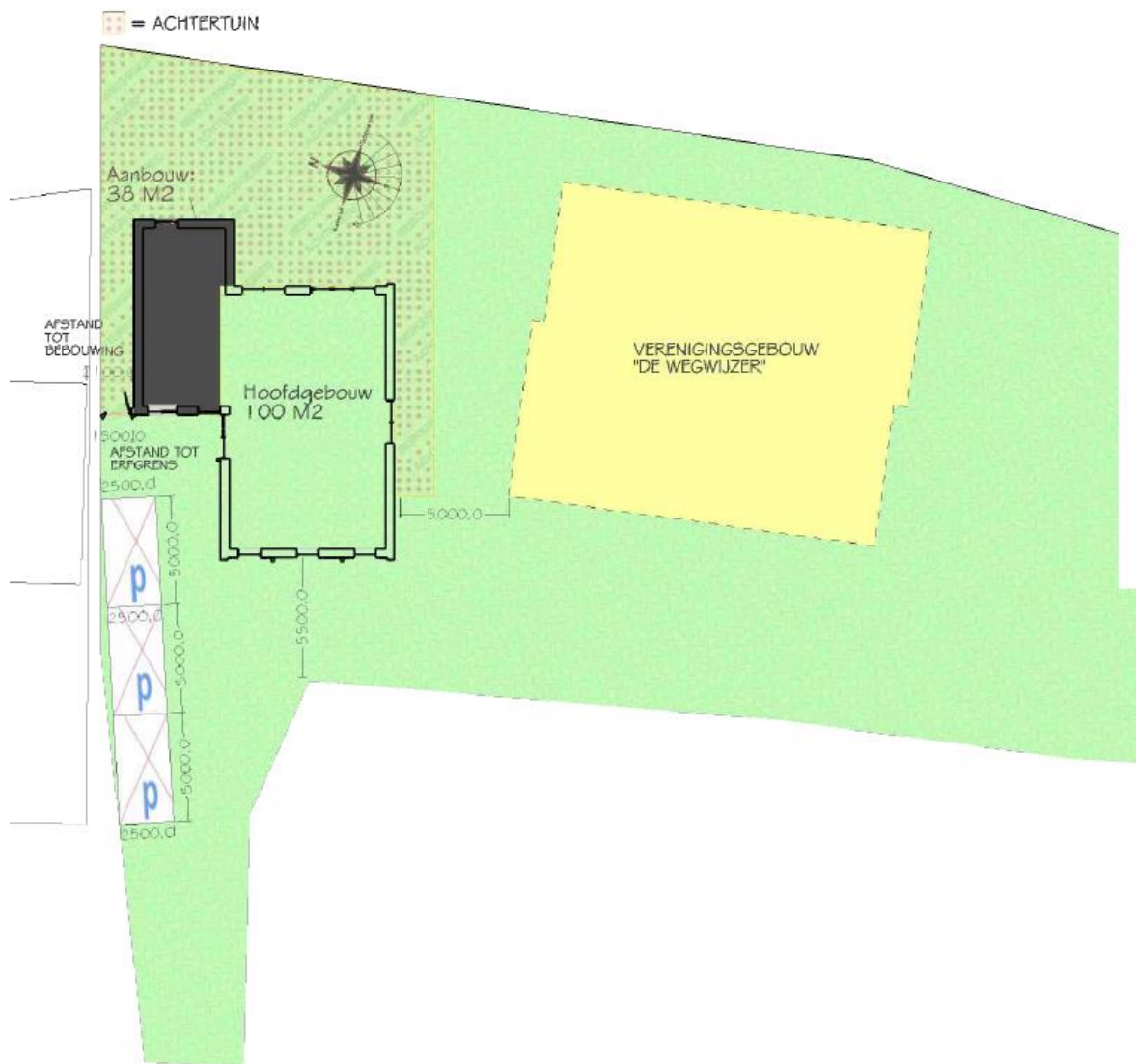
Op het perceel Van Brederodestraat 33a te Noordeloos staat het verenigingsgebouw 'De Wegwijzer'. Dit perceel is in eigendom van de Hervormde Kerk in Noordeloos. De bouwlocatie van de pastoriewoning betreft thans verhard terrein (geen onderdeel van het parkeerterrein).



Afbeelding 3: Bestaande situatie

2.2 Nieuwe situatie

Het plan is om ten noorden van het verenigingsgebouw 'De Wegwijzer' een vrijstaande pastoriewoning te realiseren. Voor wat betreft de maatvoering van de nieuwe pastoriewoning wordt aangesloten bij de bouwregels in het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskern Noordeloos'. De grondoppervlakte van de pastoriewoning (exclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen) mag niet meer bedragen dan 125 m². De goothoogte van de pastoriewoning mag niet meer bedragen dan 4 meter.



Afbeelding 4: Nieuwe situatie





Afbeelding 5: Impressies nieuwe pastoriewoning

2.3 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het plangebied wordt in de huidige situatie ontsloten via de Van Brederodestraat. Voor de nieuwe pastoriewoning wordt een in- en uitrit op de Van Brederodestraat aangelegd.



Afbeelding 6: Ontsluiting plangebied

Parkeren

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. Dit parkeerbeleid is gebaseerd op de CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018). In het CROW-beleid wordt uitgegaan van een bandbreedte van een minimale tot een maximale parkeernorm. In de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020' wordt uitgegaan van het gemiddelde. De gemeente Molenlanden valt qua stedelijkheidsgraad – in zijn geheel – in de categorie ‘niet stedelijk’. Het plangebied is gelegen in het gebiedstype ‘rest bebouwde kom’.

Parkeerbehoefte

Voor het woningtype ‘koop, vrijstaand’ liggend in ‘de rest bebouwde kom’ van een ‘niet stedelijk gebied’ stelt het parkeerbeleid een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van drie parkeerplaatsen.

Parkeeroplossing

De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. Op het woonkavel is voldoende ruimte voor het parkeren van minimaal drie auto's. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.

2.4 Beeldkwaliteit

Gezien de mate van flexibiliteit in een bestemmingsplan is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening wenselijk om kaders op te stellen wat betreft het aspect beeldkwaliteit. Voor het plan is een stedenbouwkundige analyse uitgevoerd en zijn beeldkwaliteitseisen opgesteld. Het doel hiervan is om ongewenste situaties te voorkomen en een toetsingskader te bieden voor de gemeente Molenlanden voor de verdere planuitwerkingen van de nieuwe vrijstaande pastoriewoning. Het geeft de beoogde sfeer en kwaliteit aan, maar is dermate flexibel dat de architect een eigen creatieve invulling kunnen geven aan de beeldkwaliteitseisen. Uitzonderingen op beeldkwaliteitseisen worden niet uitgesloten, maar leggen een bewijslast bij de architect. Hierdoor kan worden ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen, de markt en innovaties.

Beschermd dorpsgezicht Noordeloos

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

Kenmerken plangebied en omgeving

Het plangebied is gelegen in de kern van Noordeloos in de nabijheid van de kerk. De dorpskern Noordeloos kenmerkt zich door een hoge bebouwingsdichtheid. Ten zuiden van het plangebied is de historische lintbebouwing langs de Noordzijde gelegen. In het lint langs de Noordzijde ziet men een afwisseling van historische (woon)boerderijen en vervangende vrijstaande woningen. Wat betreft de architectuur van de bebouwing ziet men een afwisseling van traditionele en moderne bebouwing. De gebruikte bouwmaterialen zijn bij zowel de traditionele bebouwing als de nieuwbouw overwegend traditioneel. De gebruikte kleuren zijn ingetogen.



Afbeelding 7: Streekeigen hoofdvorm

Beeldkwaliteitseisen

Woningtypologie

- De nieuwe pastoriewoning dient een vrijstaande woning te zijn die passend is binnen het dorpse karakter van Noordeloos.

Situering bebouwing

- De nieuwe pastoriewoning dient haaks op de Van Brederodestraat te worden gesitueerd.
- De situering van de nieuwe pastoriewoning mag geen belemmering vormen voor de ontsluiting van het parkeerterrein aan de westzijde van het verenigingsgebouw.
- De afstand van de nieuwe pastoriewoning, aan- en uitbouwen of bijgebouwen tot de zijdelingse perceelgrenzen bedraagt minimaal 1 meter.
- Aan-, uit- en bijgebouwen dienen minimaal op 1 meter achter de voorgevelrooilijn van de pastoriewoning te worden gesitueerd.
- Veranda's, erkers, pergola's, loggia's, luifels en serres kunnen een verrijking zijn van het straatbeeld en de architectonische opzet van de pastoriewoning en zijn wél toegestaan voor de voorgevel van de pastoriewoning.

Bouwmassa

- De nieuwe pastoriewoning heeft een heldere rechthoekige footprint.
- De goothoogte van de pastoriewoning mag niet meer bedragen dan 4 meter.
- De nieuwe pastoriewoning heeft een schuine dakvorm (zadeldak), een gebroken kapconstructie (mansardekap) of een afgeleide daarvan.
- Aan-, uit en bijgebouwen dienen eveneens een rechthoekige opzet te hebben met een kap of platte afdekking (passend bij de architectuur van de pastoriewoning).
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw;

Kleur- en materiaalgebruik

- Kleur- en materiaalgebruik is in onderlinge samenhang.
- De gebruikte kleuren zijn ingetogen passend bij het dorpse karakter.
- Er dient gebruik te worden gemaakt van traditionele (streekeigen) bouwmaterialen of hedendaagse stalen gevelbekleding, afhankelijk van de "tijdsgeest", of een alternatief met een gelijkwaardige uitstraling.
- Gevels van baksteen in kleurstelling: rood, donkerbruin, grijs, zwart of wit (geverfd), eventueel aangevuld met stucwerk, houten gevelbekleding (potdekselwerk) of metselwerk.
- De dakbedekking dient te bestaan uit riet of gebakken dakpannen of een alternatief met een gelijkwaardige uitstraling.
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen qua architectonische expressie ondergeschikt te zijn aan de pastoriewoning.

Toepassing plan

Het plan is om de nieuwe pastoriewoning op een passende wijze in de omgeving in te passen, waarbij het historische dorpsbeeld / beschermd dorpsgezicht behouden blijft dan wel wordt versterkt. De nieuwe pastoriewoning is passend op de locatie ontworpen en is esthetisch verwant met "de Wegwijzer". De hoofdvorm is streekeigen historisch, evenals enkele (voor een woning) authentieke stijlkenmerken, zoals staafvormig volume met iets hogere gootlijn, hoekpilasters (in de vorm van doorlopende zijgevel), daklijsten en gevelornementen. De voorgevel van de nieuwe pastorie is eigentijds en verticaal belijnd (historisch en statig) ontworpen, qua kleur en belijning van de kozijnen afgestemd op het bestaande verenigingsgebouw "de wegwijzer". Door het toepassen van deze principes ontstaat een waardig elkaar versterkend ensemble. Door de ingetogen kleurstelling dringt deze bebouwing zich niet aan de omgeving op. De naturel houten entreedeuren van het verenigingsgebouw markeren de hoofdingang. De houtelementen komen o.a. als luiken terug in de pastoriewoning. Er wordt gebruik gemaakt van traditionele (streekeigen) bouwmaterialen of een alternatief met een gelijkwaardige uitstraling. De zonnepanelen worden zo laag mogelijk in dakvlak op minimaal 50 cm uit de dakrand/dakdoorbraken (dakramen) en 1 meter uit de nok geplaatst. Hiermee is het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld (Beschermd dorpsgezicht Noordeloos) gewaarborgd.

Het plan is goedgekeurd door de Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit en de welstandcommissie van de gemeente Molenlanden.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

Het plangebied is gelegen binnen een door het Rijk aangewezen beschermd dorpsgezicht. In het plan is wat betreft de nieuwe invulling aangesloten bij de huidige cultuurhistorisch waardevolle stedenbouwkundige structuur en het historische bebouwingsbeeld (zie paragraaf 2.4 Beeldkwaliteit). Verder is het plan kleinschalig van aard en worden er geen rijksbelangen geschaad.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie van stedelijke ontwikkeling opgenomen: *'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*.

Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS: 2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3).

Toetsing aan 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

Het plan betreft de nieuwbouw van één vrijstaande pastoriewoning in bestaand stedelijk gebied. Op basis van bovenstaande jurisprudentie is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

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

op de horizon:

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

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

Stedelijke ontwikkelingen

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

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

kaart 'woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen' (ook wel genoemd: '3 ha kaart') gezet.

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

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



Afbeelding 8: Bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)

Ruimtelijke kwaliteit

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

De essentie van 'verbeteren van ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende

waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten aan toevoegen die te maken hebben met de samenleving van vandaag.

Kwaliteitskaart

De kwaliteitskaart is voor de provincie Zuid-Holland een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De provincie wil de kenmerken als de identiteit van de plek (historische, culturele, toeristische en ruimtelijke kenmerken), de geografische strategische ligging in het stedelijk netwerk en de aanwezige en nieuwe economische dragers van iedere stad en ieder centrum in het systeem beschermen. Iedere locatie betreft een unieke plek met een eigen (ruimtelijke) karakteristiek. Een brede waaier aan woon- en werkmilieus is een belangrijke voorwaarde voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Als herstructurering, transformatie of verdichting plaatsvindt binnen de stad, dan draagt dit bij aan de versterking van de ruimtelijke karakteristiek.

Het plangebied is gelegen in het 'veen(weide)landschap', 'Stads- en dorpsranden', 'Historische centra en kernen' en 'Steden en dorpen'



Afbeelding 9: Uitsnede kwaliteitskaart (laag van de stedelijke occupatie)

Voor ontwikkelingen in 'steden en dorpen' heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp;
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur;
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met "zwaartepunten" in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving;

- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur;
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand (zie stads- en dorpsranden);
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd;
- Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt;
- Historische centra en kernen blijven erfahrbaar vanuit het omringende gebied;
- Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht.

Voor de ontwikkelingen in de 'stads- en dorpsrand' heeft de provincie één richtpunt vastgesteld:

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

Voor ontwikkelingen in 'Historische centra en kernen' geldt:

- De historische centra en kernen met hun compacte bebouwingsstructuur zijn waardevolle woon- en vestigingsmilieus in Zuid-Holland en dragen bij aan de toeristische kwaliteit. Als ontwikkelingen plaatsvinden in of in de nabijheid van het historisch centrum dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de vitale stads- en dorpscentra met een gevarieerd functioneel en ruimtelijk beeld.



Afbeelding 10: Uitsnede kwaliteitskaart (laag van de cultuur- en natuurlandschappen)

Veenweidegebied

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 veen(weide)landschap is de openheid van het gebied met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels omringd door sloten.

Voor ontwikkelingen in het veen(weide)landschap 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.

Toepassing plan

Bij het ontwerp van de nieuwe pastoriewoning wordt zorgvuldig rekening gehouden met de identiteit van de omgeving waarbinnen het plangebied ligt. Het plan is om de nieuwe pastoriewoning op een passende wijze in de omgeving in te passen, waarbij het historische dorpsbeeld / beschermd dorpsgezicht behouden blijft dan wel wordt versterkt. Wat betreft de architectonische uitwerking van de nieuwe pastoriewoning wordt aangesloten bij de bestaande cultuurhistorische lintbebouwing in de directe omgeving. Het plan sluit aan bij de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening vastgesteld. Op 10 oktober 2020 is een herziening van de Omgevings- verordening gepubliceerd (ontwerp-Omgevingsverordening Zuid-Holland - Koers 2020). 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 ende 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. 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.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen twee uitgangspunten:

- Een kleinschalige ontwikkeling heeft in beginsel minder ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten dan een grootschalige ontwikkeling en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid;
- Hoe hoger en specifiekere de kwaliteit van een gebied is, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

Inpassen

In dit licht kan het plan kan worden geschaard in de categorie ‘inpassen’. Dit betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. Bij het plan veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

Gebiedsidentiteit

De gebiedsidentiteit is de aard of karakteristiek van een gebied dat is ontstaan in de loop der jaren. In die tijd zijn gemeenschappelijke kernwaarden in het gebied ontstaan die gekoppeld zijn aan gebruik en de verschijningsvorm. De gebiedsidentiteit van een plek is verbonden met de mensen die er wonen, werken en er zich thuis voelen. Een gebiedsidentiteit is meestal van grote omvang. Het plan betreft de bouw van een pastoriewoning in de kern Noordeloos. Er vinden geen wijziging plaats in de landschapsstructuur, de leefbaarheid van het gebied en/of de waterstructuren. Het plan is passend binnen de gebiedsidentiteit.

Gebiedseigen

De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. Het plan betreft een gebiedseigen ontwikkeling of functie dat naadloos aansluit op de bestaande kenmerken en gebruikswaarden van het gebied. Een gebiedseigen ontwikkeling draagt bij aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en heeft daarmee geen negatieve invloed op de (kenmerken) van de omgeving.

Stedelijke ontwikkelingen (Ladder voor duurzame verstedelijking)

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

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

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

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).

3.3 Regionaal Beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

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

De Hervormde kerk betreft een belangrijke maatschappelijke voorziening voor het dorp Noordeloos. De bewoners van het dorp Noordeloos hebben groot belang bij goede voorzieningen in hun dorp. Door middel van dit plan wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor de kerk. Het sluiten van de kerk zou een aanzienlijke verschraving van de voorzieningen in het dorp betekenen en tevens zal dit negatieve gevolgen hebben voor de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van het dorp Noordeloos. Middels dit plan wordt voorzien in een concrete woningbehoefte van de predikant van de Hervormde kerk Noordeloos en blijven de sociale structuren van de dorpsgemeenschap gewaarborgd. De pastoriëwoning wordt op een passende wijze vormgegeven en in de omgeving ingepast. Het plan is in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

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

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

Het plan voorziet in de realisatie van één pastoriewoning voor eigen gebruik (voor de predikant). De bouw van de pastoriewoning zorgt voor de gewenste doorstroming op de woningmarkt. Er wordt nu tijdelijk een woning gehuurd om de predikant te huisvesten.

De groei van het aantal wooneenheden in de kern Noordeloos is groter dan 0,7% van de totale woningvoorraad, waardoor regionale afstemming noodzakelijk is. Voor plannen waarbij de groei van het aantal woningen is gelegen tussen de 0,8% en de 1,5% geldt dat uitsluitend een melding in het regionaal overleg voldoende is. De pastoriewoning wordt regionaal gemeld en opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Giessenlanden

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

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

In totaal zijn er acht omgevingskwaliteiten geformuleerd:

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

Het plan sluit aan bij de relevante omgevingskwaliteiten van de Omgevingsvisie. Bij het ontwerp van het plan is zorgvuldig rekening gehouden met de identiteit van de omgeving waarbinnen het plangebied ligt en de kern Noordeloos.

De pastoriëwoning wordt op een passende wijze ingepast en vormgegeven (passend in de identiteit van de omgeving). Het plan voorziet in een passende invulling van een onbebouwde locatie in de kern van Noordeloos. Er wordt zorgvuldig omgegaan met het ruimtegebruik en het plan speelt in op een specifieke woonvraag. De pastoriëwoning voldoet aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik. Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Giessenlanden.

3.4.2 Woonvisie 2020-2024

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

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

Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling dat inspeelt op een concrete woningvraag voor de Hervormde kerk Noordeloos. De nieuwe pastoriewoning voldoet aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik. Het plan draagt bij aan de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Doorstroming is essentieel voor een gezonde woningmarkt.

De woonvisie geeft aan dat de gemeente plaats biedt aan mensen die hier wonen, die hier willen blijven en mensen die een binding hebben met de gemeente. Middels dit plan wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor de Hervormde kerk Noordeloos, waarbij de predikant in de nabijheid van de kerk kan wonen.

3.5 Conclusie

Op basis van hoofdstuk 3 'Beleidskader' kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders;
- Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is daarmee niet van toepassing;
- Het plan wordt regionaal gestemd en de nieuwe pastoriewoning worden meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

4. Milieuaspecten

4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

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

Onderzoek

De activiteit, het realiseren van woningen, wordt genoemd in de bijlage onderdeel D 11.2 van het besluit m.e.r. Het plan betreft een kleinschalige woningbouw-ontwikkeling (toevoeging één pastoriewoning). Er is daarmee 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

Middels het bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om op het perceel Van Brederodestraat 33a Noordeloos (thans verhard terrein) een vrijstaande pastoriewoning te realiseren.

Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland, Belangrijk Weidevogelgebied en de Groene buffer. Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Op een afstand van circa 4,2 km ligt het Natura 2000-gebied 'Zouweboezem'. Op een afstand van circa 2,1 km ligt het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van circa 220 m ligt het dichtstbijzijnde Belangrijk weidevogel-gebied. Op een afstand van circa 18,1 km ligt de dichtstbijzijnde Groene Buffer.

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Er is sprake van een ontwikkeling van zeer beperkte omvang. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toenemen. Gezien de kleinschaligheid van het plan zullen geen van de toenames leiden tot significante negatieve effecten op het milieu.

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 milieuaspecten. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Er is hiermee afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 7.17 van de Wet milieubeheer.

4.2 Geluid

Beleidskader

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

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

De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

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

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

Onderzoek

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

Door Voortman Ingenieurs is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek is geconcludeerd dat:

- 30 km/h wegen hebben van rechtswege geen geluidzone en worden in het kader van de ruimtelijke ordening niet getoetst aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder;
- Conform het gemeentelijk geluidbeleid wordt de geluidbelasting van 30 km/h wegen wel inzichtelijk gemaakt in het kader van de beoordeling van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft geluid;
- De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen (incl. 30 km/h wegen) bedraagt ten hoogste 39 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh.
- Omdat de geluidbelasting niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh, beschikt de woning alzijdig over geluidluwe gevels en een geluidluwe buitenruimte;
- Ten aanzien van wegverkeerslawaaï is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect geluid staat de realisatie van het bouwplan niet in de weg. Voor de nieuwe pastoriewoning hoeven geen hogere grenswaarden te worden vastgesteld.

4.3 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 onderstaande tabel zijn de afstanden weergegeven.

Tabel 1: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)

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

Gemengd gebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van het dorp Noordeloos. In de omgeving van het plangebied zijn een zwembad, een zorgboerderij, een aannemersbedrijf, een timmerbedrijf en diverse centrumvoorzieningen (zoals horeca, een kerk, kerkhof en het verenigingsgebouw) gelegen. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er sprake is van een gemengd gebied. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstand mag daarmee één afstandstrap worden verlaagd.

Onderzoek

Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Op basis van tabel 2 en afbeelding 11 kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de pastoriewoning en dat de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet wordt beperkt als gevolg van dit plan.

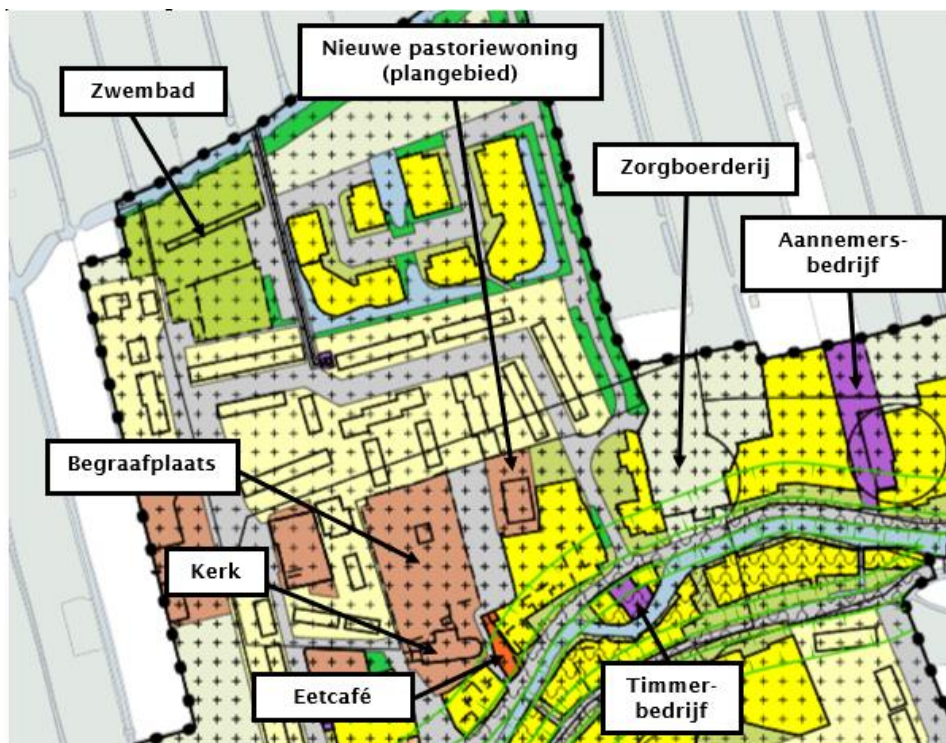
De kerk en het verenigingsgebouw 'De Wegwijzer' zijn niet opgenomen in tabel 2, omdat de pastoriewoning met deze functies één zogenoemde inrichting vormen. De pastoriewoning c.q. dienstwoning is functioneel verbonden met de kerk en

het verenigingsgebouw, waardoor deze buiten beschouwing kunnen worden gelaten. Daarbij dient opgemerkt te worden dat het verenigingsgebouw slechts circa vijf á zes maanden per jaar in gebruik is (voor kinderopvang en zondagschool). Het verenigingsgebouw mag alleen voor levensbeschouwelijke activiteiten gebruikt worden. De (geluids)uitstraling van het verenigingsgebouw naar de omgeving is verwaarloosbaar.

Tabel 2: Omliggende bedrijven

Adres	Functie	Milieu-categorie	Richtafstand (gemengd gebied/	Afstand tot plangebied*
Kerkstraat 6a	Begraafplaats	1.0	0 meter	27 meter
Noordzijde 56a-57	Eetcafé	1.0	0 meter	72 meter
Noordzijde 65-66	Timmerbedrijf	3.2	50 meter	83 meter
Noordzijde 73	Zorgboerderij	1.0	0 meter	69 meter
Noordzijde 77a	Aannemers-bedrijf (met werkplaats: b.o. > 1000 m²)	3.1	30 meter	170 meter
Van Brederodestraat 20b	Zwembad (niet overdekt)	4.1	100 meter	175 meter

* Afstand gemeten van bedrijfsbestemmingsvlak tot gevel nieuw te bouwen pastoriewoning.



Afbeelding 11: Omliggende bedrijven

Conclusie

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

4.4 Bodem

Beleidskader

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

Onderzoek

Om de kwaliteit van de bodem voor het toekomstige woongebruik in kaart te brengen is door Adcim B.V. een verkennend bodemonderzoek (incl. asbest) uitgevoerd. De conclusies uit het bodemonderzoek luiden:

- Zowel de boven- als ondergrond is licht verontreinigd met onder andere zware metalen, PCB en PAK.
- Bij indicatieve toetsing aan besluit bodemkwaliteit voldoet de bovengrond aan klasse industrie en de ondergrond aan klasse wonen.
- In de bijmenging in de bodem is zowel visueel als analytisch geen asbestverdacht materiaal waargenomen.
- Het grondwater is gelegen op ca. 1,59-1,70 m-mv en is licht verontreinigd met barium en molybdeen.

Nader onderzoek met een gewijzigde onderzoeksinspanning wordt niet noodzakelijk geacht. Voor de voorgenomen werkzaamheden vormt de bodemkwaliteit op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek geen belemmering.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen.

4.5 Archeologie

Beleidskader

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

Beleidsnota Archeologie

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

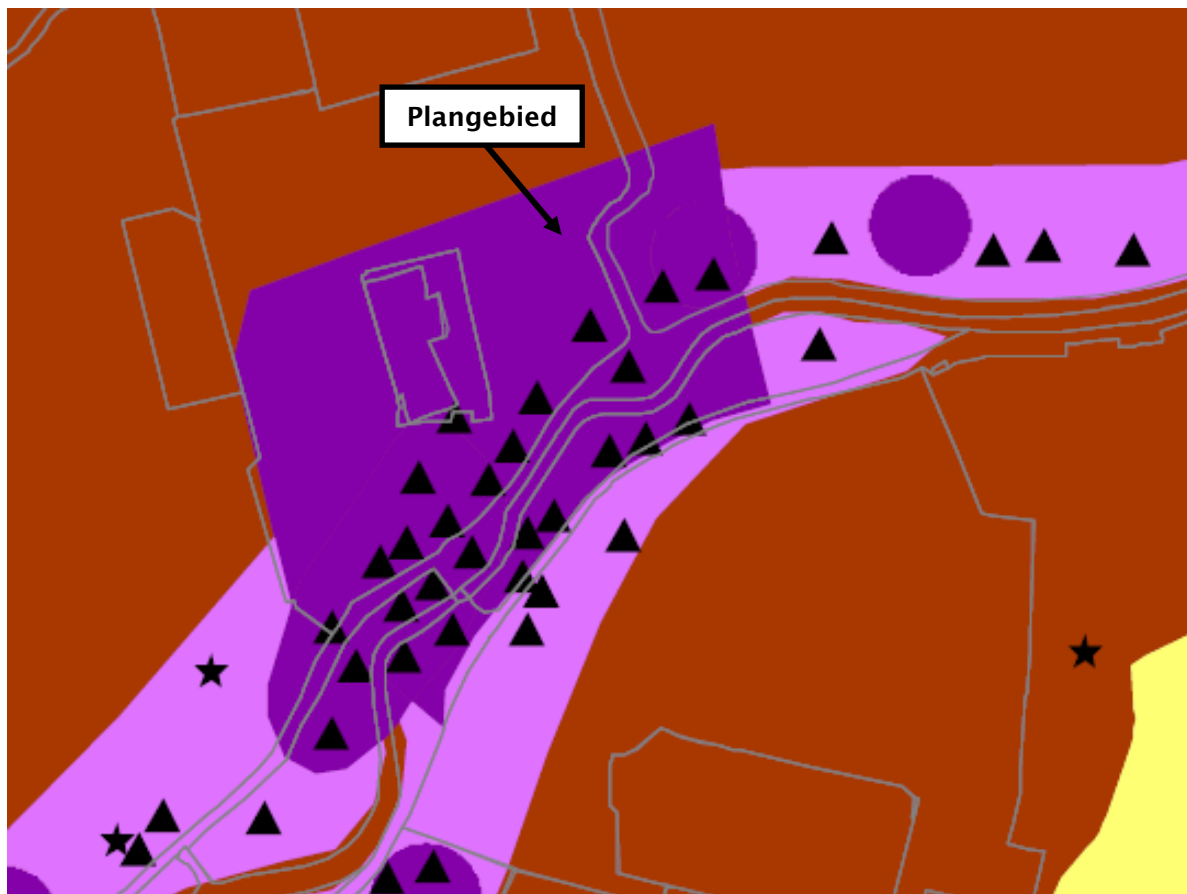
De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming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

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

Onderzoek

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is te zien dat:

- Het plangebied heeft een zeer hoge verwachtingswaarde voor late middeleeuwen tot nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (paars).



Afbeelding 12: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Voor het plan is een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek luidt:

ADC ArcheoProjecten adviseert om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is altijd mogelijk dat tijdens grondwerkzaamheden onverwacht archeologische vondsten aan het licht komen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van de grondwerkzaamheden te wijzen op de plicht zogenoemde toevallsvondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet.

Selectiebesluit gemeente Molenlanden

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat er bij boring 1 en 2 sprake is van intacte oeverafzettingen van de Schoonrewoerdse stroomgordel die kalkloos zijn. In boring 2 is bovendien sprake van een grijsbruine laag met houtskoolfragmenten. Hieruit mag afgeleid worden dat er mogelijk sprake is van een oude cultuurlaag. Aangezien er op de stroomrug bewoning mogelijk was vanaf het Laat Neolithicum en bekend is dat deze vindplaatsen relatief vondstarm zijn, achten wij een vervolgonderzoek noodzakelijk indien ter plaatse van boring 1 en 2 bodemingrepen plaatsvinden die dieper gaan dan 30 cm-mv. Voor de zone van boring 1 en 2 adviseren wij om de dubbelbestemming Waarde-Archeologie te handhaven. De dubbelbestemming kan komen te vervallen als vervolgonderzoek wordt gedaan. Vervolgonderzoek is noodzakelijk door middel van archeologische begeleiding van graafwerkzaamheden t.p.v. de noordelijke randzone (boring 1 en 2). Voorafgaand aan gravend onderzoek dient een Programma van Eisen te worden opgesteld dat ter toetsing wordt aangeboden aan gemeente Molenlanden. Voor het overige deel van het onderzoeksgebied (boring 3, 4 en 5) adviseren wij vrijgave (geen vervolgonderzoek).

Conclusie

De graafwerkzaamheden in de zone van boring 1 en 2 (zie afbeelding 13) dienen plaats te vinden onder archeologische begeleiding. Voor de archeologische begeleiding dient een Programma van Eisen te worden opgesteld dat ter toetsing wordt aangeboden aan gemeente Molenlanden. Het overige deel van het plangebied ondervindt voor wat betreft archeologie geen belemmeringen.



Afbeelding 13: Advieskaart archeologie

4.6 Watertoets

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

Beleidskader

Waterschapsbeleid

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

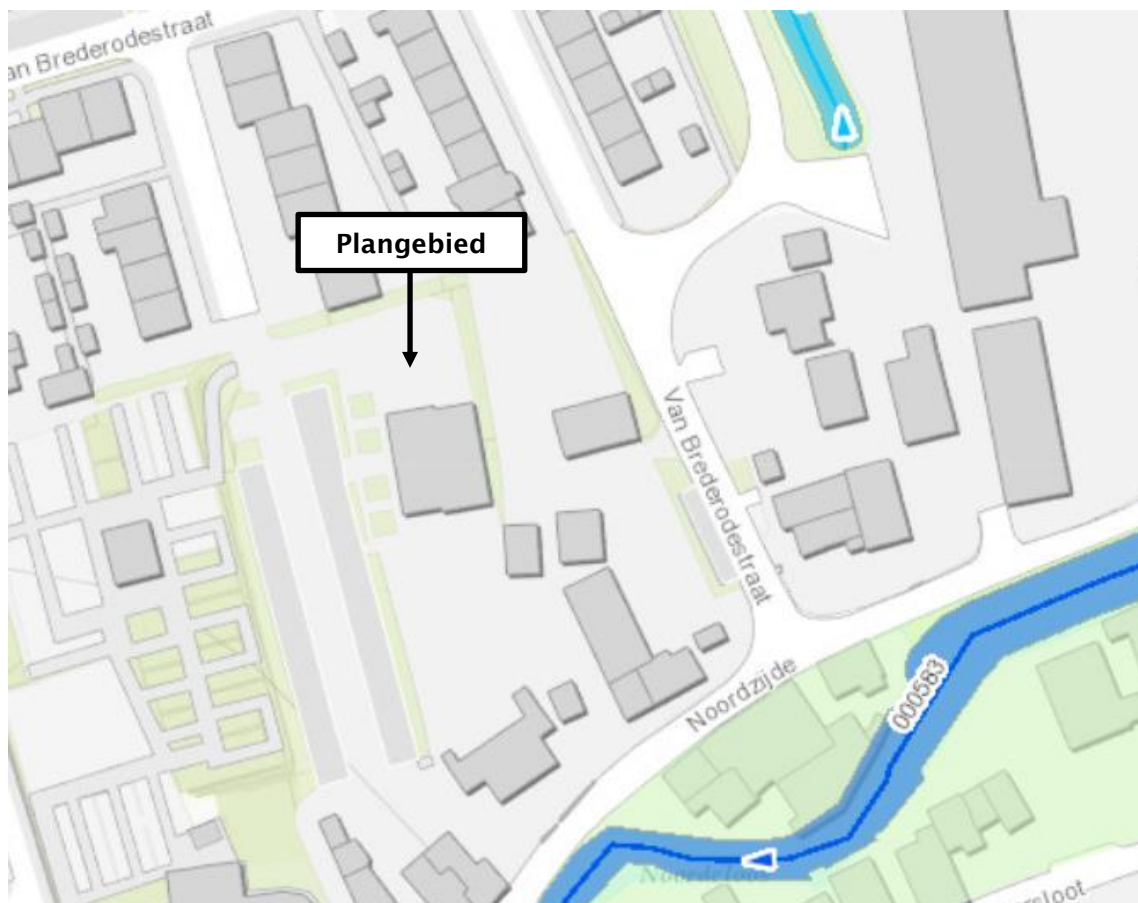
Verordening 'de Keur'

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

Onderzoek

Watergangen

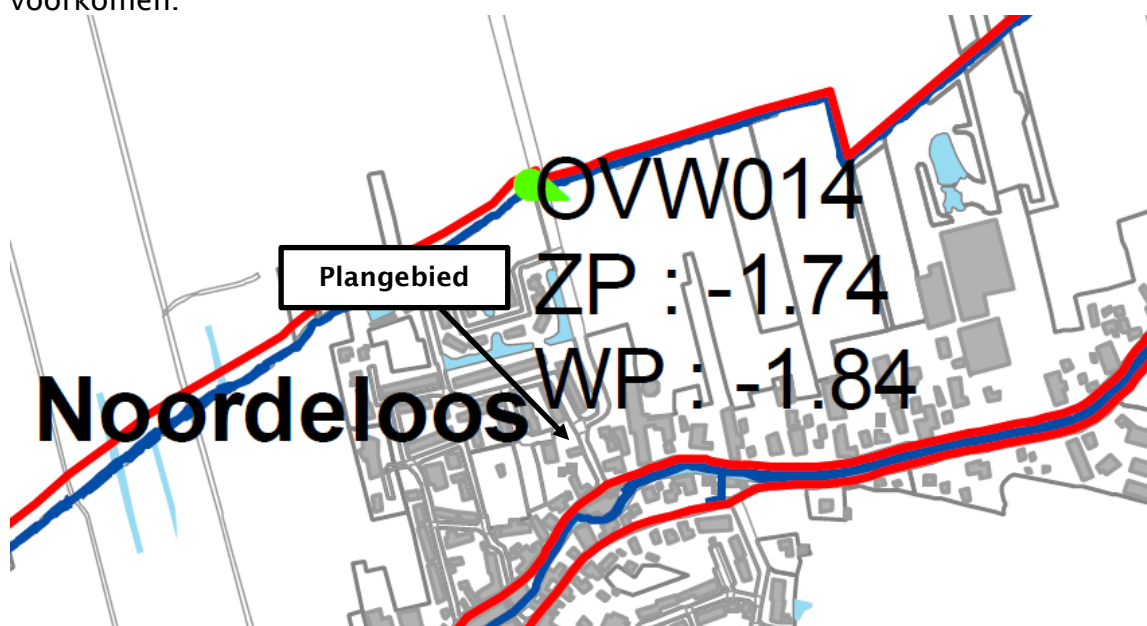
In de directe omgeving van het plangebied zijn geen watergangen gelegen. Er worden geen ingrepen gedaan in de watergangen. Het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland is niet noodzakelijk.



Afbeelding 14: Uitsnede Legger wateren

Peilgebied

Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied OVW 014. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,74 m NAP en een winterpeil van -1,84 m NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.



Afbeelding 15: Uitsnede Peilgebiedenkaart

Waterberging en -compensatie

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

Het plangebied is in de huidige situatie volledig verhard. Het plan is om ter plaatse een pastoriëwoning te realiseren. De gronden rondom de pastoriëwoning worden ingericht als tuin. Het plan voorziet per saldo in een afname aan verharding, waardoor hemelwater beter kan infiltreren in de bodem en watercompenserende maatregelen niet noodzakelijk zijn. Het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland is niet noodzakelijk.



Afbeelding 16: Bestaande situatie (volledig verhard)

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 dak- en wegooppervlakken 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.

Hemelwaterafvoer

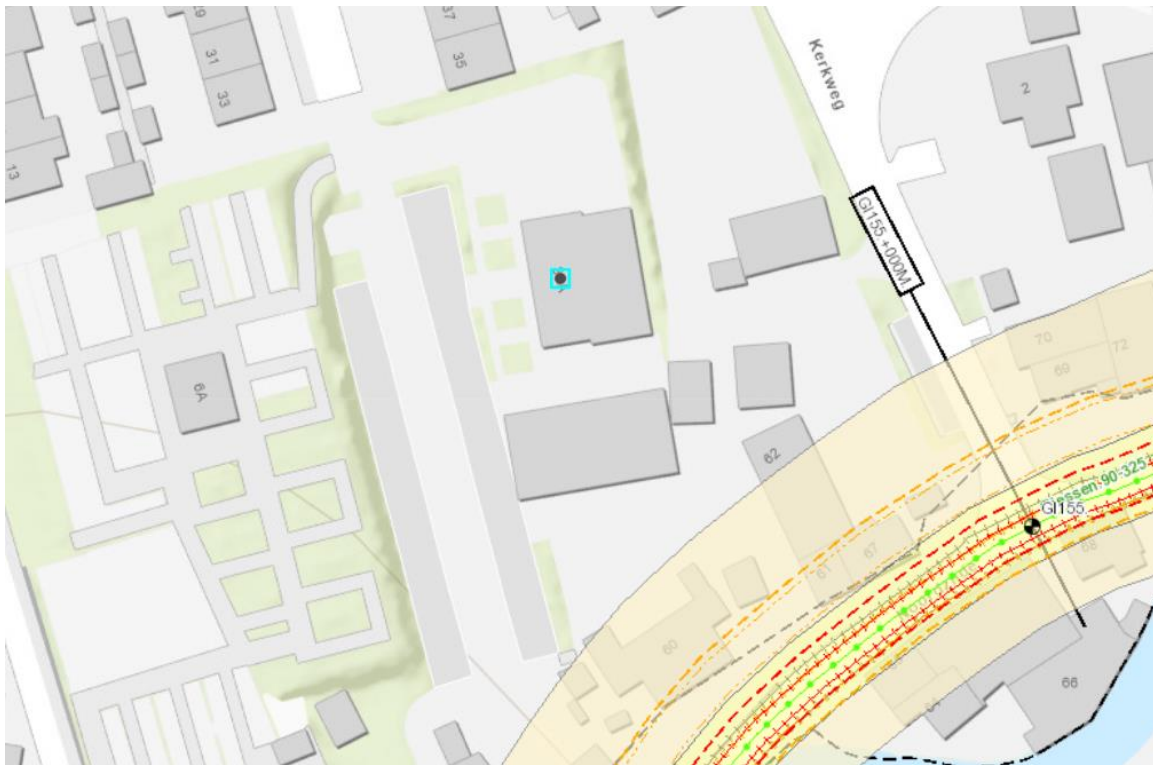
In de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plangebied is in de huidige situatie volledig verhard. Het plan is om gronden rondom de nieuwe pastoriewoning groen in te richten, waardoor hemelwater beter kan infiltreren in de bodem.

Vuilwaterafvoer

Vuil water wordt afgevoerd via het bestaande gescheiden rioleringsstelsel (DWA). De nieuwe pastoriewoning wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Regionale waterkeringen

Het plangebied is niet gelegen in de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering.



Afbeelding 17: Uitsnede Legger waterkeringen

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenlanden is niet noodzakelijk.

4.7 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

4.7.1 Soortenbescherming

Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is op beide locaties door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

Het plangebied heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, amfibieën en insecten welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. De werkzaamheden dienen uitgevoerd te worden buiten het algemene broedseizoen.

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren, rugstreeppadden en algemene broedvogels (in het kader van Algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Te treffen maatregelen

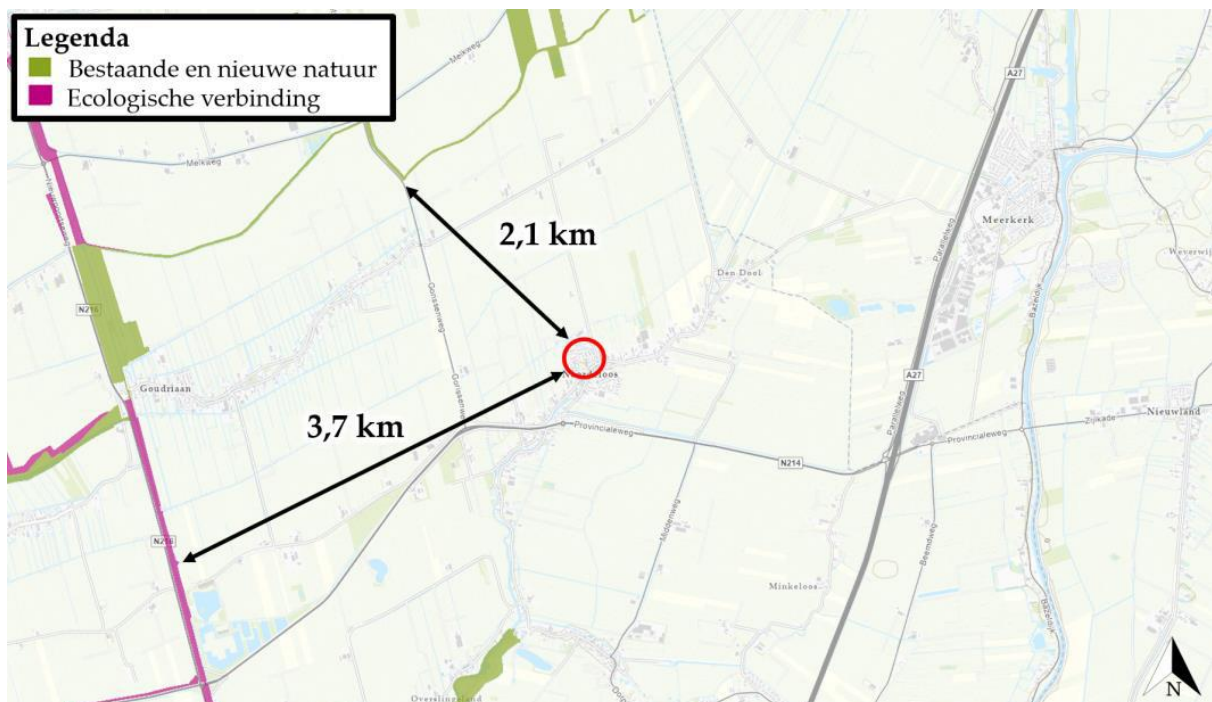
- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- Het plangebied tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- Voor rugstreeppad dient het terrein gedurende de ontwikkeling ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Het ontoegankelijk maken dient bij voorkeur voor de migratie- en voortplantingsperiode plaats te vinden.
- De realisatiewerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim

voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

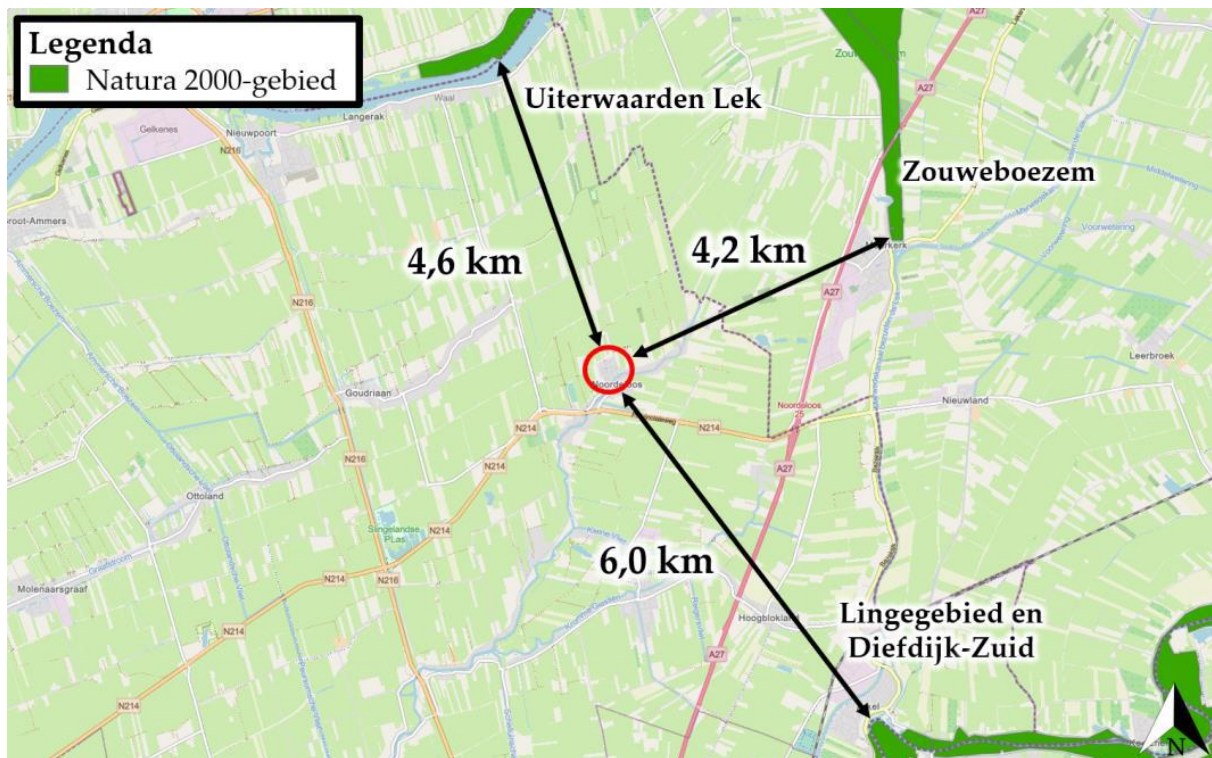
4.7.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland, Belangrijk Weidevogelgebied en de Groene buffer. Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Op een afstand van circa 4,2 km ligt het Natura 2000-gebied 'Zouweboezem'. Op een afstand van circa 2,1 km ligt het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van circa 220 m ligt het dichtstbijzijnde Belangrijk weidevogelgebied. Op een afstand van circa 18,1 km ligt de dichtstbijzijnde Groene Buffer. Er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig op het plangebied die weggenomen worden ten gevolge van de beoogde ingreep.

Ondanks dat de beoogde ontwikkeling buiten een Natura 2000-gebied uitgevoerd wordt, kunnen er nog steeds effecten optreden. Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is om te resulteren in negatieve effecten. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland, Belangrijk Weidevogelgebied en Groene Buffers geldt dat externe werking geen toetsingskader is. Er is geen sprake van negatieve effecten op beschermde natuurgebieden.



Afbeelding 18: Plangebied in relatie Natuurnetwerk Nederland



Afbeelding 19: Plangebied in relatie tot Natura2000-gebieden

4.7.3 Stikstofdepositie

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

Gezien er sprake is van een grote afstand (4,2 km) tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied en er sprake is van een ontwikkeling van zeer beperkte omvang wordt op voorhand uitgesloten dat er sprake is van een verhoging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden binnen Natura 2000-gebieden. Een berekening middels de AERIUS Calculator kan derhalve achterwege blijven.

Conclusie

Het bouwplan ondervindt wat betreft ecologie geen belemmeringen.

4.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

Tabel 3: Grenswaarden luchtkwaliteit			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM¹⁰)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM^{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf 2015

Onderzoek

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

- Een stikstofconcentratie tussen 21,02 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 18,33 µg PM¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 11,26 µg PM^{2,5}/m³;

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

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

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM¹⁰;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de Grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Conclusie

Het plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan 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. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.9 Externe veiligheid

Beleidskader

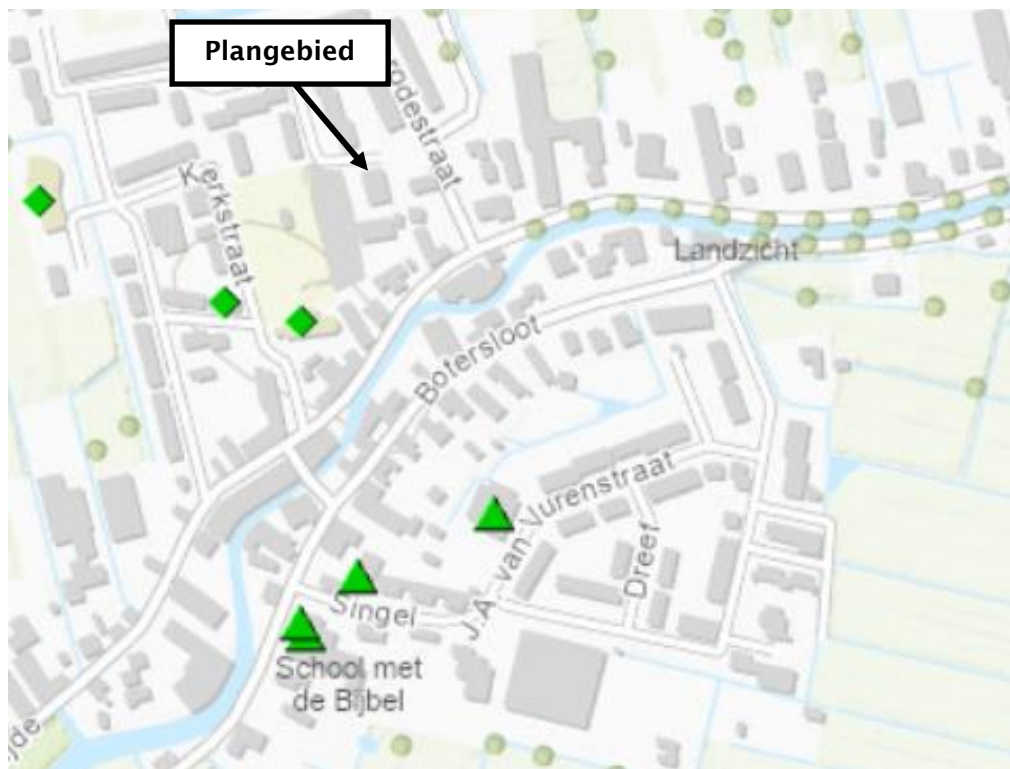
Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geendirecte relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Onderzoek

Stationaire risicobronnen

Uit de risicokaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen.



Afbeelding 20: Uitsnede Risicokaart

Buisleidingen

Binnen en in de directe omgeving daarvan komen geen voor het aspect externe veiligheid relevante buisleidingen voor.

Vervoer gevaarlijke stoffen via weg, spoor en water

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg of water plaats. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen.

4.10 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De nieuwe pastoriewoning wordt gebouwd conform de BENG-norm. Deze eis wordt gehaald met zo veel mogelijk permanente oplossingen, zoals isolatie en kierdichting, en gebruiksvriendelijke installaties. De toegepaste materialen zijn duurzaam en voor hergebruik geschikt. De energievraag wordt ingevuld met warmtepompsystemen al dan niet in combinatie met zonne-energie. De zonnepanelen worden zo laag mogelijk in het dakvlak op minimaal 50 cm uit de dakrand/dakdoorbraken (dakramen) en 1 meter uit de nok geplaatst (Beschermd dorpsgezicht Noordeloos).

Klimaatadaptatie

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

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

Gezien het natter wordt moet de waterhuishouding geschikt zijn om zware regenbuien te kunnen opvangen. 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. Dit plan voorziet per saldo in een afname aan verharding, waardoor hemelwater beter kan infiltreren in de bodem. Het woonperceel worden groen ingericht met mogelijkheden voor hemelwateropvang.

Het stijgen van de zeespiegel raakt het plan niet direct. De nieuwe pastoriewoning wordt op een aanleghoogte gerealiseerd waarmee wordt voorgesorteerd op het voorkomen van schade door hoge waterstanden.

Gezien het warmer wordt, wordt bij de uitwerking van het plan rekening gehouden met de accumulatie van warmte. De installaties in de pastoriewoning worden geschikt gemaakt om naast verwarmen ook te kunnen koelen. Het plangebied wordt groen ingericht middels streekeigen beplanting die bestand zijn tegen deze weersomstandigheden.

Gezien het droger wordt is het van belang om de beplanting hierop af te stemmen. De beplanting moet blijven voorzien in het afbreken van CO₂ en het produceren van zuurstof voor mens en dier. De te kiezen beplantingen moeten ook erosie van het terrein terugdringen. Dit komt naast de klimaatadaptatie de groene uitstraling van het gebied ten goede. Het plangebied wordt groen ingericht middels streekeigen beplanting die bestand zijn tegen deze weersomstandigheden en erosie terugdringen.