

Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

'Noordeloos, Grotewaard 33a'



Toelichting bestemmingsplan

‘Noordeloos, Grotewaard 33a’

Identificatiecode:

NL.IMRO.1978.BPgrotewaard33aNDL-VG02

Status:

Gewijzigd vastgesteld

Datum:

15-07-2021



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	4
2. Bestaande situatie	5
2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	5
2.2 Huidig gebruik	5
3. Planbeschrijving	7
3.1 Plan	7
3.2 Verkeer en parkeren	9
3.3 Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing	10
4. Beleidskader	13
4.1 Rijksbeleid	13
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	13
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	13
4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	14
4.2 Provinciaal beleid	15
4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland	15
4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland	19
4.3 Regionaal Beleid	20
4.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'	20
4.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	21
4.4 Gemeentelijk beleid	21
4.4.1 Omgevingsvisie Giessenlanden	21
4.4.2 Woonvisie 2020-2024	22
4.5 Conclusie	23
5. Milieuaspecten	24
5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	24
5.2 Geluid	25
5.3 Bedrijven en milieuzonering	26
5.4 Bodem	28
5.5 Archeologie en cultuurhistorie	31
5.6 Watertoets	33
5.7 Flora en fauna	38
5.8 Luchtkwaliteit	42
5.9 Externe veiligheid	43
6. Juridische planopzet	45
6.1 Inleiding	45
6.2 Systematiek van de regels	45

6.3 Bestemmingen.....	45
6.4 Aanduidingen.....	46
7. Economische uitvoerbaarheid	46
7.1 Exploitatie	46
8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	46
8.1 Vooroverleg	46
8.2 Zienswijzen	46
8.3 Beroep	47

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Landschappelijk inpassingsplan	Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten	LTL21003	13-09-2017
2	Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaaï	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1223	09-11-2017
3	Verkennend + aanvullend bodemonderzoek Grotewaard 33a	LAWIJN advies & management	16.2992-A1	24-05-2017
4	Verkennend bodemonderzoek Grotewaard 34	Linge Milieu bv	17-2085	16-06-2017
5	Archeologisch onderzoek	ADC ArcheoProjecten	Rapport 4468	23-02-2018
6	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20170926-9-16096	26-09-2017
7	Ecologisch onderzoek	Blom Ecologie	BE/2017/415/r	23-02-2018
8	Nota Zienswijzen	Gemeente Molenlanden	Versie 2.2	24-01-2019
9	Reactiebrief provincie Zuid-Holland	Provincie Zuid-Holland	PZH-2021-777096494 DOS-2018-0008784	26-05-2021

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel Grotewaard 33a te Noordeloos is jarenlang in gebruik geweest als agrarisch bedrijf. De agrarische bedrijvigheid is inmiddels beëindigd. Sinds de bedrijfsbeëindiging hebben de agrarische bedrijfsgebouwen geen actieve functie meer. Het plan is om in ruil voor de sloop van een groot deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, de huidige bedrijfswoning en het verwijderen van de terreinverharding twee vrijstaande burgerwoningen te realiseren.

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden', vastgesteld op 11 maart 2015 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Giessenlanden. Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Cultuurhistorische waarden'. Op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Cultuurhistorische waarden' is het niet toegestaan om burgerwoningen te realiseren.

Het bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 33a' (IMRO-codering NL.IMRO.1978.BPgrotewaard33aNDL-VG01) is op 7 mei 2019 door de gemeenteraad van de gemeente Molenlanden vastgesteld.

Op dit besluit is beroep ingesteld, waarna de Raad van State op 10 maart 2021 een tussenuitspraak (uitspraak 201904761/1/R3) heeft gedaan waarin wordt opgedragen om:

- a. Het Raadsbesluit te wijzigen of een nieuw besluit te nemen. Voor zover de raad het bouwvlak deels in het veenweidegebied wil handhaven, kan dit indien blijkt dat daarvoor provinciale toestemming bestaat. De raad kan ook het deel van het bouwvlak dat is gelegen in veenweidegebied laten vervallen of ervoor kiezen om een bouwvlak op een andere locatie binnen het lint vast te stellen;
- b. Publiekrechtelijk te borgen, bijvoorbeeld door middel van een voorwaardelijke verplichting, dat de schuur over de wetering zal worden gesloopt dan wel een ander besluit te nemen waarmee op dit punt wordt voorzien in een goede ruimtelijke ordening.

Naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Raad van State zijn wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan en is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied ten zuidwesten van de dorpskern Noordeloos. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door een perceelsgrens met het naastgelegen perceel Grotewaard 31 te Noordeloos. Aan de zuidwest grenst het plangebied aan de Grotewaard. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het open slagenlandschap.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden', (vastgesteld op 11 maart 2015). De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemming:

- Agrarisch met waarden - Cultuurhistorische waarden;
- Water.

De dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie – 2;
- Waarde – Archeologie – 4;
- Waarde – Archeologie – 5;
- Waarde – Archeologie – 8;
- Waterstaat – Waterkering.

Met de gebieds- en overige aanduidingen:

- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk'.
- Bouwvlak;
- Figuur relatie.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken.

- Hoofdstuk 2: Bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 4: Beleidskader;
- Hoofdstuk 5: Milieuaspecten;
- Hoofdstuk 6: Juridische planopzet;
- Hoofdstuk 7: Economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 8: Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

De kern van Noordeloos is gelegen langs een natuurlijk veenriviertje, genaamd de Noordeloos. Vanuit de klei houdende stroomrug langs dit riviertje is het oorspronkelijke dorpje ontstaan. Deze hoger gelegen stroomruggen waren namelijk droger en beter van ondergrond om op te bouwen. Vanuit het dorp heeft men het achterliggende polderlandschap ontgonnen, iets wat goed te zien is in de huidige ligging van de slagen in het landschap. Het centrum van Noordeloos kenmerkt zich door een dichte soms stedelijke bebouwingsdichtheid. Rond de kerk is van oudsher een concentratie aan bebouwing ontstaan. Anno 2017 is de kern door latere uitbreiding, daterend uit de 20^{ste} 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 zuidwesten van de kern Noordeloos, aan de Grotewaard. Het plangebied is gelegen in het karakteristieke slagenlandschap en het slotenpatroon, de grote en brede slagen en het open karakter zijn daarin kenmerkend. Het plangebied is gelegen in de historische lintbebouwing. De lintbebouwing langs de Grotewaard kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) historische (woon)boerderijen, vervangende vrijstaande nieuwbouwwoningen en kleinere (arbeiders)woningen. Kenmerkend voor de woonpercelen in het cultuurhistorische bebouwingslint langs de Grotewaard is dat hoofdgebouwen doorgaans zijn gerealiseerd in de eerste bebouwingslijn (aan de weg) en de bijbehorende bijgebouwen in de tweede bebouwingslijn. De bebouwing langs de Grotewaard, 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. Ter plaatse van het plangebied is landschappelijk gezien sprake van een unieke situatie, want binnen het plangebied loopt de wetering naar de Grotewaard toe, buigt de wetering af en loopt de wetering vervolgens direct grenzend aan de Grotewaard verder. Historische kaarten laten zien dat deze wetering in het verleden was aangesloten op de Giessen (de Noordeloos). Ten oosten van de wetering ligt een agrarisch bouwvlak waarbinnen in de huidige situatie uitsluitend een agrarische wagenloods is gerealiseerd. Ter plaatse van het plangebied is, door de dichte begroeiing en voormalige agrarische bebouwing, geen sprake van openheid en landschappelijke doorzichten.

2.2 Huidig gebruik

Het perceel Grotewaard 33a te Noordeloos is jarenlang in gebruik geweest door een agrarisch bedrijf. De bedrijfsactiviteiten zijn geruime tijd geleden beëindigd. De voormalige agrarische bebouwing bevindt zich thans in een verslechterde staat van onderhoud. De begroeiing verkeert tevens in een slechte van onderhoud, waardoor het perceel thans een verwilderde en verrommelde uitstraling heeft.



Afbeelding 2: Bestaande vervallen schuur en silo



Afbeelding 3: Bestaande voormalige agrarische opstallen



Afbeelding 4: Bestaande situatie

3. Planbeschrijving

3.1 Plan

Het perceel Grotewaard 33a te Noordeloos is jarenlang in gebruik geweest als agrarisch bedrijf. De agrarische bedrijvigheid is inmiddels beëindigd. Sinds de bedrijfsbeëindiging hebben de agrarische bedrijfsgebouwen geen actieve functie meer. Het plan is om de bedrijfswoning, ter grootte van circa 140 m², een groot deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (1230 m²) te slopen en de betonplaat (360 m²) te verwijderen. In totaal wordt 1617 m² bebouwing/verharding gesaneerd. De voormalige veestal en mestopslag (nummer 2 en 3) blijven behouden. De opstallen worden gerenoveerd in een passende landelijke uitstraling en zullen worden gebruikt als privéopslag en/of hobbymatige doeleinden.



Afbeelding 5: Overzicht bebouwing/verharding perceel Grotewaard 33a Noordeloos

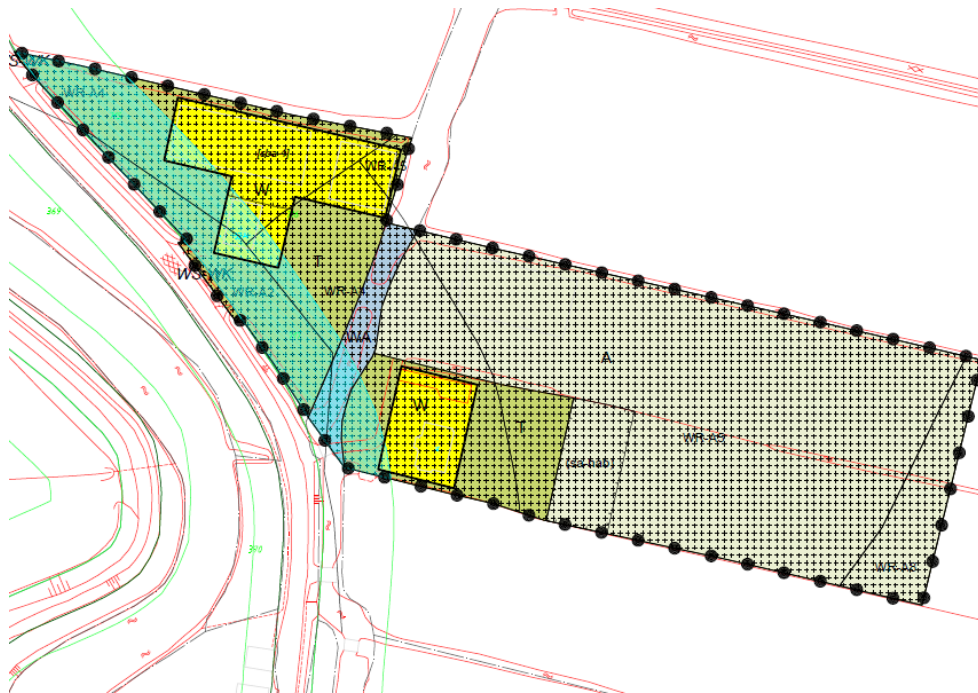
Tabel 1: Overzicht bebouwing/verharding perceel Grotewaard 33a Noordeloos			
Nummer	Omschrijving	Oppervlakte (m ²)	Sloop/behoud
1	Tijdelijke bedrijfswoning	85 m ²	Sloop
2	Voormalige veestal	408 m ²	Behoud
3	Voormalige mestopslag	238 m ²	Behoud
4	Vervallen houten schuur	245 m ²	Sloop
5	Vervallen houten hooitas	160 m ²	Sloop
6	Vervallen woonboerderij	140 m ²	Sloop
7	Wagenloods	465 m ²	Sloop
8	Silo's en ingestorte schuur	100 m ²	Sloop
9	Schuur	35 m ²	Sloop
10	Mestkelder	27 m ²	Sloop
11	Betonplaat	360 m ²	Sloop
Totaal sloop/ verwijdering		1617 m²	

In ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en het verwijderen van de terreinverharding worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd. De woningen worden minimaal 7 meter van de weg gepositioneerd. De woning Grotewaard 33a Noordeloos is inmiddels gerealiseerd ter plaatse van de vervallen houten schuur (nummer 4). De woning Grotewaard 33a is 25 meter van de westelijke erfgrens gepositioneerd in verband met de geurcirkel van het naastgelegen agrarisch bedrijf.

De woning Grotewaard 34 wordt gerealiseerd ten oosten van de wetering. Het agrarisch bouwvlak ten oosten van de wetering wordt opgedeeld in twee delen, een woonkavel en het overige (overgrote) deel wordt agrarisch grasland. Op het achterste deel van het woonkavel is de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hobbymatig agrarisch gebruik' waarmee het mogelijk is ter plaatse hobbymatige agrarische activiteiten uit te oefenen.

Wat betreft de maatvoering van de woningen en bijbehorende bouwwerken is aangesloten bij de bouwregels voor de bestemming 'Wonen' in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'.

De sloop van de agrarische schuur (wagenloods) is publiekrechtelijk geborgd in het bestemmingsplan door middel van een voorwaardelijke sloopverplichting, waarmee wordt voorzien in een goede ruimtelijke ordening.



Afbeelding 6: Nieuwe situatie

3.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het perceel Grotewaard 33a te Noordeloos heeft thans vier uitritten op de Grotewaard. In de nieuwe situatie behoudt het plangebied twee uitritten. Beide woonkavels krijgen een aparte in- en uitrit. Ten behoeve van de woning Grotewaard 34 wordt een nieuwe brug gerealiseerd over de wetering. Op deze ontsluiting ligt een recht van overpad voor de eigenaar van de aanliggende agrarische gronden. Per saldo neemt het aantal inritten af, waardoor vanuit verkeerstechnisch en – veiligheids oogpunt is sprake van een verbeterde situatie.

Parkeren

Nota Parkeernormen Molenlanden 2020

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 'buitengebied'.

Parkeerbehoefte

In de nieuwe situatie is sprake van twee vrijstaande woningen op het perceel Grotewaard 33a/34 te Noordeloos. Voor het woningtype 'koop, vrijstaand' liggend in 'het buitengebied' van een 'niet stedelijk gebied' stelt het parkeerbeleid een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning. Dit resulteert in een totale parkeerbehoefte van vijf parkeerplaatsen.

Parkeeroplossing

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

3.3 Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing

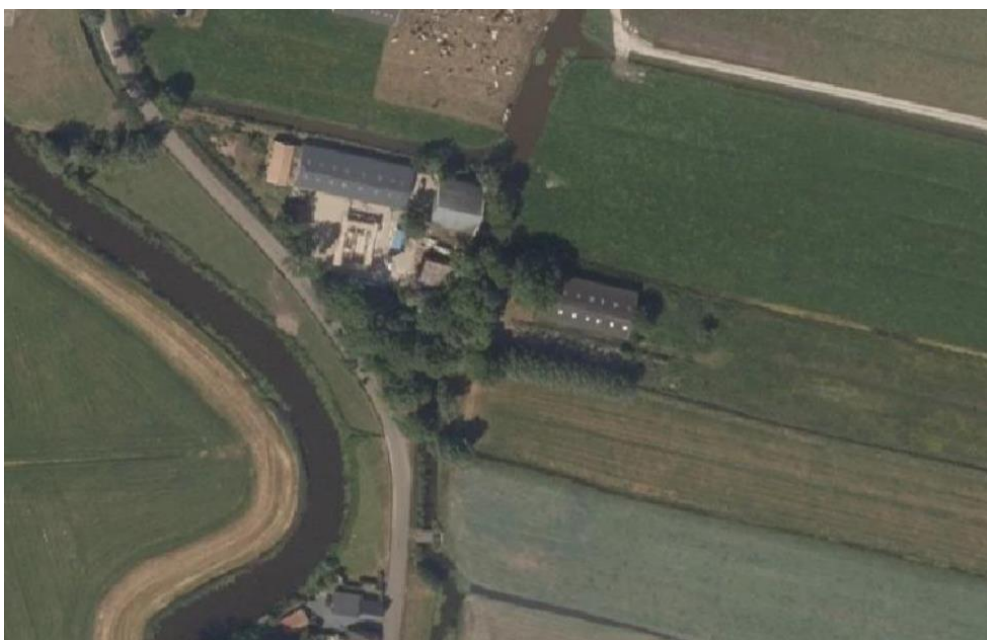
Om de ruimtelijke kwaliteit te behouden dan wel te versterken is het bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied wenselijk zorg te dragen voor een passende vormgeving van de bebouwing (beeldkwaliteit) en landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing.

Het plan zorgt met het wegnemen van het agrarisch bouwvlak, de sloop van het overgrote deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, het verwijderen van de overtollige terreinverharding en de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen voor een aanzienlijke verandering.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is daarom een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld. Het doel van deze beeldkwaliteitsparagraaf is om ongewenste situaties te voorkomen. Daarnaast biedt het een handvat voor het bevoegd gezag om te komen tot een verantwoorde en gewenste invulling van het plangebied.

Gebiedsomschrijving

Het plangebied is gelegen in het karakteristieke slagenlandschap en het slotenpatroon, de grote en brede slagen en het open karakter zijn daarin kenmerkend. Het plangebied is gelegen in de historische lintbebouwing. De lintbebouwing langs de Grotewaard kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) historische (woon)boerderijen, vervangende vrijstaande nieuwbouwwoningen en kleinere (arbeiders)woningen. Kenmerkend voor de woonpercelen in het cultuurhistorische bebouwingslint langs de Grotewaard is dat hoofdgebouwen doorgaans zijn gerealiseerd in de eerste bebouwingslijn (aan de weg) en de bijbehorende bijgebouwen in de tweede bebouwingslijn. Ter plaatse van het plangebied is landschappelijk gezien sprake van een unieke situatie, want binnen het plangebied loopt de wetering naar de Grotewaard toe, buigt de wetering af en loopt de wetering vervolgens direct grenzend aan de Grotewaard verder. Historische kaarten laten zien dat deze wetering in het verleden was aangesloten op de Giessen (de Noordeloos). Ten oosten van de wetering ligt een agrarisch bouwvlak waarbinnen in de huidige situatie uitsluitend een agrarische wagenloods is gerealiseerd. Ter plaatse van het plangebied is, door de dichte begroeiing en voormalige agrarische bebouwing, geen sprake van openheid en landschappelijke doorzichten.



Afbeelding 7: Bestaande landschappelijke situatie

De hoofdgebouwen zijn overwegend opgebouwd uit bakstenen gevels met een gebakken antracieten pan als dakbedekking en hebben daarmee een landelijke en traditionele uitstraling. De historische hoofdgebouwen hebben overwegend een rechthoekige opzet en zijn zowel haaks als parallel aan de Grotewaard gepositioneerd. Overwegend zijn er zadeldaken toegepast of een afgeleide hiervan (bijv. wolfseind.) De gebruikte kleuren voor o.a. gevelstenen, overstekken, kozijnen, deuren zijn over het algemeen ingetogen en in harmonie met het landschap. Bij de historische lintbebouwing ziet men ingetogen architectonische detailleringen aan de gevels (o.a. sierlijke metselverbanden, rollagen, raamluiken en/of uitbouwen waaronder erkers). Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen hebben tevens een rechthoekige opbouw met een heldere of eenduidige kapvorm. De aan- en uitbouwen bouwen en bijgebouwen zijn overwegend opgetrokken uit baksteen of potdekselwerk en hebben doorgaans een donkerdere kleur dan de hoofdgebouwen en hebben daarmee een ondergeschikte uitstraling in relatie tot het hoofdgebouw.

Beeldkwaliteit

Vanuit beeldkwaliteitsoogpunt is het wenselijk aan te sluiten bij de huidige karakteristiek van het lint. In de huidige situatie zijn de tijdelijke bedrijfswoning Grotewaard 33a en de bedrijfswoning in de eerste bebouwingslijn gelegen. De nieuwe woningen eveneens in de eerste bebouwingslijn gerealiseerd. De woningen worden minimaal 7 meter van de weg gepositioneerd. De woning Grotewaard 33a Noordeloos is inmiddels gerealiseerd ter plaatse van de vervallen houten schuur. De woning Grotewaard 33a is 25 meter van de westelijke erfgrans gepositioneerd in verband met de geurcirkel van het naastgelegen agrarisch bedrijf. De woning Grotewaard 34 wordt gerealiseerd ten oosten van de wetering.

Bij de architectonische uitwerking van de nieuwe woningen is aangesloten bij de bestaande cultuurhistorische lintbebouwing en het karakter van het gebied. De nieuwe vrijstaande woningen worden opgebouwd uit bakstenen gevels met een zadeldak bedekt met een gebakken of keramische pan als dakbedekking. De nieuwe woningen worden vormgegeven in een landelijke stijl. De te behouden schuren worden gerenoveerd in eveneens een landelijke uitstraling. De nieuwe vrijstaande woningen worden zowel haaks als parallel op de Grotewaard gepositioneerd. De gebruikte kleuren voor o.a. gevelstenen, overstekken, kozijnen, deuren zijn over het algemeen ingetogen en in harmonie met het landschap (een landelijke uitstraling). De eventuele vrijstaande bijgebouwen krijgen een soberdere kleur dan de hoofdgebouwen, waardoor de bijgebouwen een ondergeschikte uitstraling heeft ten opzichte van de woningen.



Afbeelding 8: Referentiebeelden vrijstaande woningen



Afbeelding 9: Referentiebeelden vrijstaande woningen

Landschappelijke inpassing

Om de nieuwe woning op een passende wijze landschappelijk in te passen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het uitgangspunt van het landschappelijk inpassingsplan is om de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waardevolle elementen te behouden dan wel te versterken en woningen op een passende wijze in te passen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Bureau Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten een landschappelijke analyse uitgevoerd wat heeft geresulteerd in een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De schets is uitvergroot toegevoegd in de bijlage.



Afbeelding 10: Landschappelijk inpassingsplan

Het uitgangspunt van het landschappelijke inpassingsplan is om de huidige waardevolle landschapselementen te behouden dan wel te versterken. Zo worden de bestaande beplantingsgroepen met streekelgen soorten binnen het plangebied behouden en in een goede staat van onderhoud teruggebracht. Het bestaande verkavelings- en slotenpatroon blijft gehandhaafd. De woonkavels worden op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingericht. Hierbij kan gedacht worden aan het planten van knotwilgen- en /of elzenrijen langs de watergangen. De situering van de woningen in het landschappelijk inpassingsplan is indicatief.

4. Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

4.1.2 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.

4.1.3 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*'.

De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3929). De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is tevens niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRvS 18 december 2013, ECLI: NL:RVS:2013: 2471).

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

Toetsing aan 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

In dit plan worden per saldo één woning toegevoegd. Op basis van bovenstaande jurisprudentie is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is. De woning is regionaal gemeld en meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 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 is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plangebied betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn reeds beëindigd. Door de schaalvergroting in de landbouw is het exploiteren van een nieuw agrarisch bedrijf op deze locatie niet mogelijk. De bijbehorende grond is onvoldoende voor het opstarten van een nieuw agrarisch bedrijf. Om langdurige leegstand en verpaupering van de bedrijfsbebouwing en bijbehorend terrein te voorkomen is besloten de locatie een nieuwe invulling te geven in de vorm van wonen. Middels het plan wordt de huidige agrarische bestemming weg bestemd en wordt de volledige bedrijfsbebouwing, behoudens een tweetal, gesloopt. In ruil daarvoor worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd. De woningen worden gerealiseerd in het cultuurhistorisch lint. Het plan past daarmee binnen het woningbouwbeleid van de provincie Zuid-Holland en het streven van de provincie Zuid-Holland naar het beter benutten en opwaarderen van de 'bebouwde ruimte'. Het plan leidt tot een opwaardering van de lintbebouwing aan de Grotewaard. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk is.

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.

Het plan voorziet in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan voorziet in het opruimen van voormalige agrarisch bedrijfsbebouwing, verwildering van verrommeling in het landschap. Verder wordt een agrarisch bouwvlak (dat voor 67% mag worden bebouwd) weggenomen, waardoor de bebouwingsmogelijkheden in het landschap aanzienlijk zijn ingeperkt. De sloop van de agrarische schuur (wagenloods) ten oosten van de wetering is publiekrechtelijk geborgd in het bestemmingsplan door middel van een voorwaardelijke sloopverplichting, waarmee wordt voorzien in een goede ruimtelijke ordening. De nieuwe woningen worden op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingepast, waarbij het uitgangspunt van is om de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waardevolle elementen te behouden dan wel te versterken.

Kwaliteitskaart

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

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



Afbeelding 11: Uitsnede kwaliteitskaart (laag van de cultuur- en natuurlandschappen)

De begrenzing van de contouren van het lint en het veenweidelandschap op de kwaliteitskaart zijn indicatief van aard en functioneren niet als harde begrenzing bij de beoordeling van de vraag aan welke richtpunten dient te worden getoetst. Daarbij dient opgemerkt te worden dat de gehele lintbebouwing van de dorpskern Noordeloos binnen de 'Veenweidelandschap' is gelegen.

Richtpunten 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 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.

Richtpunten 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.

Toetsing plan aan kwaliteitskaart

Het plan is in overeenstemming met de kwaliteitskaart en daarmee richtpunten voor ontwikkelingen in de gebieden 'veenweidelandschap' en 'linten':

Het plangebied betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn reeds beëindigd. Door de schaalvergroting in de landbouw is het exploiteren van een nieuw agrarisch bedrijf op deze locatie niet mogelijk. De bijbehorende grond is onvoldoende voor het opstarten van een nieuw agrarisch bedrijf. Om langdurige leegstand en verpaupering van de bedrijfsbebouwing en bijbehorend terrein te voorkomen is besloten de locatie een nieuwe invulling te geven in de vorm van wonen. Middels het plan wordt de huidige agrarische bestemming wegbestemd en wordt de volledige bedrijfsbebouwing, behoudens een tweetal schuren, gesloopt.

In ruil daarvoor worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd. De woningen worden in het lint gesitueerd. De diepte van het bestemmingsvlak en bouwvlak ten oosten van de wetering is vergelijkbaar met die van andere woonpercelen aan de Grotewaard en Overslingeland. Vanwege een recht van overpad voor de eigenaar van de aanliggende agrarische gronden is niet mogelijk om het bouwvlak verder naar de wetering te verschuiven. Bij de vormgeving van de woningen is rekening gehouden met de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van het lint.

Hierbij dient benadrukt te worden dat dit plan niet voorziet in de realisatie van een woonperceel op een stuk agrarisch weiland. Het gaat om de realisatie van een woning ter vervanging van een agrarisch bedrijf met een bouwvlak voor én over de wetering. De afmetingen van het agrarisch bouwvlak over de wetering zijn 155 meter diep en 70 meter breed. Van het bouwvlak over de wetering is feitelijk 55 meter bij 32 meter bebouwd en als erf ingericht. Het nieuwe woonkavel heeft vergelijkbare afmetingen.

Tot slot, het plan draagt bij aan het bewaren van het verkavelingspatroon en lengtesloten. Er is rekening gehouden met het behoud van kenmerkende landschapselementen. Voor het plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Voor de inrichting van de tuinen wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting die passend is in het veenweidelandschap. Hiermee is sprake van vloeiende overgang van 'het lint' naar het 'veenweidelandschap'.

4.2.2 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 artikel 6.9 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:
 - i. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - ii. 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:
 - i. 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
 - ii. 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. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een bestaand agrarisch perceel in het lint. Bij het plan veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

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. Het gaat hier niet om een gebied dat valt binnen de beschermingscategorieën.

Stedelijke ontwikkelingen (Ladder voor duurzame verstedelijking)

In artikel 6.10 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.

Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling in het lint. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk is.

4.3 Regionaal Beleid

4.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden, heeft de regio recent een nieuwe visie, de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en worden de beleidskeuzes bepaald 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. De opvolgende visie 'open voor elkaar' (2012) benadrukt het bijzondere cultuur-historische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, zijn niet in gebruik zijnde agrarische bedrijfspercelen niet wenselijk. Middels het plan wordt verpaupering van de voormalige agrarische bedrijfslocatie voorkomen. Het terrein wordt op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingericht, waarbij o.a. de openheid van het landschap en doorzichten als uitgangspunt zijn genomen. De nieuwe bebouwing wordt op een passende wijze vormgegeven en landschappelijk ingepast. Het plan draagt daarmee bij de versterking van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van het landschap en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

4.3.2 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 een 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. Uitbreiding van de woningvoorraad speelt in op de lokale vraag. 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 in de planperiode 2010-2019, regionale afstemming niet noodzakelijk is.

In het plan wordt per saldo één woning toegevoegd. De groei van het aantal wooneenheden in de kern Noordeloos is echter groter dan 0,7% van de totale woningvoorraad in de planperiode 2010-2020, waardoor regionale afstemming noodzakelijk is. Voor plannen in een woonkern waarbij de groei van het aantal woning is gelegen tussen de 0,8% en de 1,5% geldt dat uitsluitend een melding in het regionaal overleg voldoende is. De extra woning is regionaal gemeld en opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 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 Molenlanden in samenwerking met de inwoners willen zorgen voor het gemeentelijk grondgebied. De visie geeft aan:

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

In totaal zijn er acht omgevingskwaliteiten geformuleerd:

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

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

Het plan sluit aan bij de relevante omgevingskwaliteiten van de Omgevingsvisie. Het plan betreft een inbreidingsplan in ter plaatse van een voormalige agrarische bedrijfslocatie in het cultuurhistorische bebouwingslint. Bij de vormgeving en positionering van de vrijstaande woningen wordt aandacht besteed aan de cultuurhistorisch waardevolle kenmerken van de omliggende bebouwing in het bebouwingslint. De historische waarde van het bebouwinglint en de openheid/gaafheid van het landschap zijn gewaarborgd. De nieuwe woningen worden op een passende wijze in het bebouwingslint ingepast en de percelen worden op een passende wijze landschappelijke ingericht, waarbij het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen het uitgangspunt is.

4.4.2 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 eigen gebruik. De nieuwe woning 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.

4.5 Conclusie

Op basis van hoofdstuk 4 'Beleidskaders' kan worden geconcludeerd dat:

- Vanuit jurisprudentie is in het plan geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk;
- Het plan resulteert in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- De extra woning is regionaal gemeld en opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.
- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

5. Milieuaspecten

5.1 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 woningbouwontwikkeling (twee woningen). 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 Grotewaard 33a/34 te Noordeloos twee vrijstaande woningen te realiseren. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven zullen er geen andere bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland. Er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig in het plangebied die weggenomen worden ten gevolge van de beoogde ingreep.

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

In de bestaande situatie is juridisch-planologisch een agrarisch bedrijf toegestaan op het perceel Grotewaard 33a Noordeloos. Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling worden de agrarische bedrijfsactiviteiten en de hieraan gerelateerde verkeersbewegingen weggenomen. Middels dit bestemmingsplan wordt de bouw van twee vrijstaande woningen mogelijk gemaakt en wordt de nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf op deze locatie uitgesloten. Hiermee is voor de omgeving (hoofdzakelijk woonpercelen) vanuit milieukundig oogpunt sprake van een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie.

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 17.7 van de Wet milieubeheer.

5.2 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 invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein dus kan buiten beschouwing worden gelaten.

Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai op de vrijstaande woningen in kaart te brengen is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *‘De berekende geluidbelasting op woning 1 en 2 ten gevolge van de Grootewaard ten hoogste respectievelijk 48 dB en 44 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB dB voor wegverkeer;*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen ten hoogste 53 dB, excl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *De woning beschikt alzijdig over geluidluwe gevels en een geluidluwe buitenruimte, zodat aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

Voor de woningen hoeven geen hogere grenswaarden te worden vastgesteld omdat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai niet worden overschreden.’

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid (wegverkeerslawaai) geen belemmeringen.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

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).

Onderzoek

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

Omgevingstype 'gemengd gebied'

Voor de toetsing kan is uitgegaan van het omgevingstype gemengd gebied. Het plangebied is gelegen in een omgeving waar reeds sprake is van functiemenging van wonen, agrarische en overige bedrijven. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden worden gerechtvaardigd. De richtafstanden kunnen met één afstandsstap worden verlaagd.

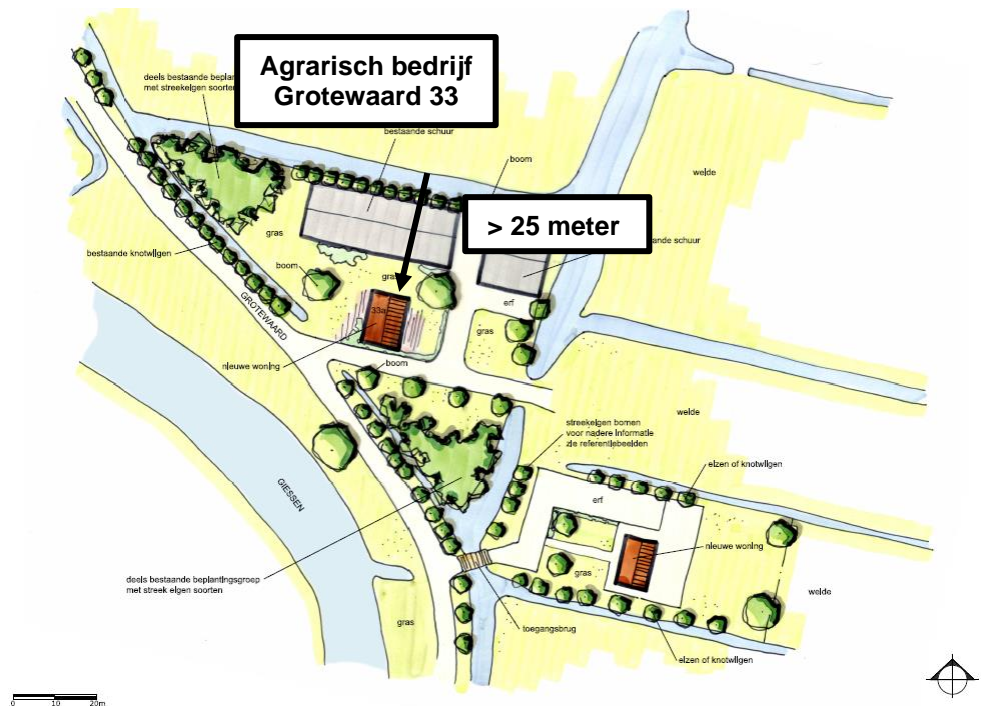
Geurverordening Gemeente Molenlanden 2020

De raad van de gemeente Molenlanden heeft d.d. 19 mei 2020 de 'Geurverordening Gemeente Molenlanden 2020' vastgesteld. In artikel 4 lid 2 van de Verordening is vastgelegd dat, in afwijking van de Wet geurhinder en veehouderij, de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object (omliggende woningen), buiten de bebouwde kom, mag worden verlaagd naar 25 meter.

In de directe omgeving van het plangebied is uitsluitend het agrarisch bedrijf Grotewaard 33 gelegen. Conform de Geurverordening Gemeente Molenlanden 2020 geldt voor een agrarisch bedrijf in het buitengebied een richtafstand van 25 meter.

De dichtstbijzijnde woning Grotewaard 33a wordt gerealiseerd op minimaal 25 meter c van de erfgrans met het naastgelegen agrarisch bedrijf Grotewaard 33. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde richtafstand.

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat het agrarisch bedrijf niet in hun bedrijfsvoering wordt beperkt als gevolg van dit plan.



Afbeelding 13: Milieubelastende functie t.o.v. het plangebied

Conclusie

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

5.4 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 gebruik 'wonen' in kaart te brengen is er op beide bouwlocaties een bodemonderzoek uitgevoerd.

Locatie Grotewaard 33a Noordeloos

Door LAWIJN advies & management is op de locatie Grotewaard 33a Noordeloos een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek zijn:

Algemene bodemkwaliteit

- *In de bovengrond op zowel het oostelijk als het westelijk gedeelte van de locatie zijn lichte verontreinigingen met molybdeen en lood en PAK geconstateerd. In de bovengrond op het westelijk terreindeel is tevens een licht verhoogd bariumgehalte gemeten. Zintuiglijk is zwakke bijmenging van resten puin en grind waargenomen in de bovengrond, alsook plaatselijk sporen kolengruis.*
- *In de laag zwak tot matig siltige klei in de ondergrond van de locatie zijn lichte verontreinigingen met barium, molybdeen, lood en PAK geconstateerd. Zintuiglijk is plaatselijk geringe bijmenging van sporen puin waargenomen in de ondergrond.*

Terreinverharding

- *In de open puinverhardinglaag op het westelijk gedeelte van de locatie is plaatselijk een sterke verontreiniging met asbest geconstateerd. De sterke verontreiniging manifesteert zich op het terreindeel tussen de veestal en de overdekte mestopslag, aan de noordwestzijde van het erf (SL51; gewogen gehalte: 210 mg/kg d.s.). De omvang van de sterke verontreiniging met asbest in de puinverhardinglaag wordt geschat op circa 25 m³ (50% van totaalvolume puinverhardinglaag).*
- *Het gewogen asbestgehalte in de puinverhardinglaag op het overige gedeelte van de locatie voldoet op basis van de verkregen onderzoekresultaten aan de hergebruiknorm/restconcentratienorm. In de puinverhardinglaag op het oostelijk terreindeel is plaatselijk één stukje asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen (SL56; gewogen gehalte: 11 mg/kg d.s.).*

Voormalige bovengrondse dieseltank

- *In de bovengrond op het terreindeel bij de voormalige bovengrondse dieselolietank is een lichte verontreiniging met dieselolie geconstateerd.*
- *In het grondwater uit de peilbuis bij de voormalige dieselolietank is een licht verhoogde concentratie naftaleen gemeten. Voor minerale olie is geen verontreiniging aangetoond in het grondwater.*

Slootdemping

- *In de ondergrond op het terreindeel bij de voormalige sloot op het westelijk gedeelte van de locatie is een sterke verontreiniging met zink (en lood) aangetroffen. Hiernaast zijn plaatselijk matig verhoogde gehalten barium*

en koper gemeten. Zintuiglijk is matige tot sterke bijmenging van resten slib en plastic waargenomen, alsook plaatselijk resten puin en kolengruis. De geroerde dempinglaag is voornamelijk aangetroffen binnen het traject van 0.5 tot 1.5 meter beneden maaiveld (maximaal tot 1.8 meter).

- In de bovengrond op het terreindeel bij de voormalige sloot bevindt zich een opgebrachte kleiige laag (met een tussenliggende betonvloer; laagdikte: circa 10 cm). In de kleiige bovenlaag zijn uitsluitend lichte verontreinigingen met zware metalen geconstateerd.
- In het grondwater uit de twee peilbuizen op het terreindeel bij de voormalige sloot is geen verontreiniging met zink en lood aangetoond. Voor barium zijn licht tot matig verhoogde concentratie gemeten, welke vermoedelijk kunnen worden beschouwd als een verhoogde achtergrondwaarde.
- De omvang van de sterke verontreiniging met zware metalen in de dempinglaag van de voormalige sloot wordt geschat op circa 100 à 125 m³. Op basis van de omvang van de sterke verontreiniging in de grond is sprake van geval van ernstige bodemverontreiniging. Aan de hand van de resultaten van het grondwateronderzoek worden de aangetroffen sterke verontreinigingen in de dempinglaag als niet mobiel aangemerkt (geen verspreidingsrisico).

Aanbevelingen

Voor de aangetroffen verontreinigings situatie in de ondergrond op het terreindeel bij de voormalige sloot op het westelijk gedeelte van de locatie is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hiernaast is sprake van een sterke verontreiniging met asbest in de puinverhardinglaag op het noordwestelijk gedeelte van de locatie. In het kader van de voorgenomen herinrichting van het perceel bestaat voor de aangetroffen sterke verontreinigingen op het westelijk terreindeel een saneringsnoodzaak. Voor de aanpak van sterke verontreinigingen dient vooraf een saneringsplan/BUS-melding te worden voorgelegd aan het bevoegd gezag.

Indicatieve beoordeling hergebruikmogelijkheden grond (Besluit bodemkwaliteit)
De toepassingsmogelijkheden voor eventueel vrijkomende grond op het overige gedeelte van de locatie, buiten de sterk verontreinigde terreindelen, dienen te worden bepaald volgens de methodiek van het Besluit bodemkwaliteit en/of de Bodemkwaliteitskaart van de gemeente Giessenlanden (regio Zuid-Holland Zuid).'

Locatie Grotewaard 34

Door Linge Milieu bv is op de locatie Grotewaard 34 Noordeloos een verkennend bodemonderzoek en inventariserend asbestonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit bodemonderzoek zijn:

'De bodem bestaat uit licht puinhoudende klei, overgaand in grijze en siltige klei op gemiddeld 1.0 m-mv. Het puin in de bovengrond is steenachtig van aard met een enkel kooldeeltje. Asbestverdachte materialen zoals plaatjes zijn visueel nergens aangetroffen in de grond of op het maaiveld.

Grond

De geroerde, licht puinhoudende bovengrond van het terrein aan de Grotewaard is licht verontreinigd met lood, molybdeen en PAK. Deze verontreiniging is waarschijnlijk typerend voor de lintbebouwing langs de Grotewaard. In de kleiige ondergrond wordt voor geen van de stoffen uit het NEN 5740-pakket een tussenwaarde overschreden.

Asbest

Zowel visueel als analytisch is geen asbest aangetoond in de licht puinhoudende grond rond de woning. Deze analyse moet als indicatief worden beschouwd.

Grondwater

Alleen voor barium wordt de streefwaarde in het grondwater overschreden. Dit metaal wordt in grote delen van Nederland verhoogd aangetroffen en is niet specifiek voor het perceel aan de Grotewaard 34 zelf.

Conclusie

Voor geen van de stoffen uit het NEN 5740-pakket wordt een tussenwaarde overschreden in grond of grondwater. Aanleiding voor verder onderzoek is er dus niet. Licht verhoogde gehalten zijn geen risico voor de volksgezondheid. De algemene bodemkwaliteit is geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging van de locatie.'

Conclusie

Voor aanvang van de werkzaamheden dient een saneringsplan/BUS-melding te worden voorgelegd aan het bevoegd gezag.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

Beleidskader

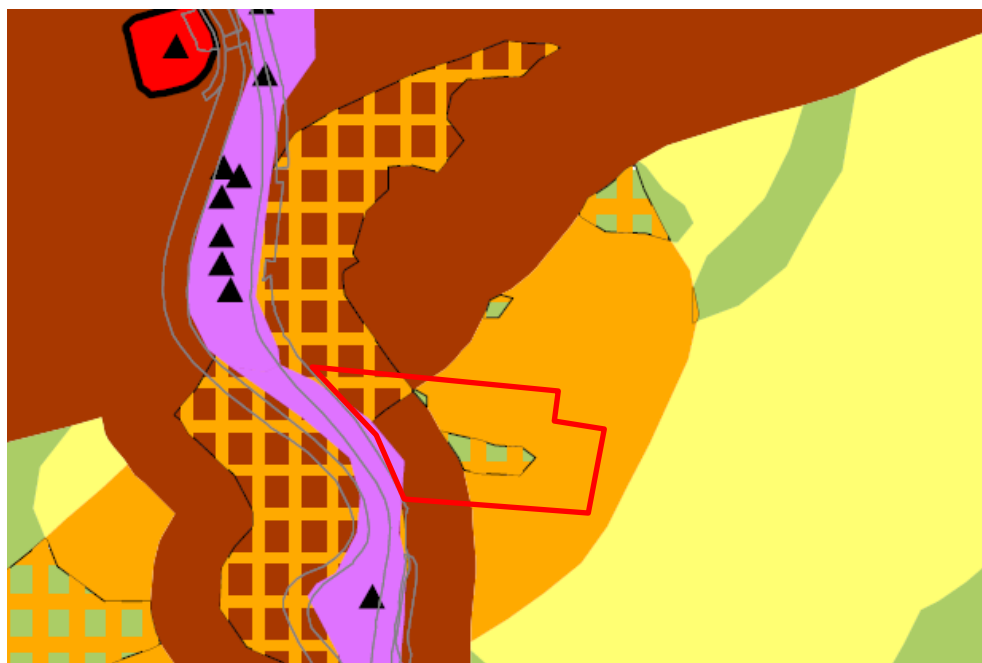
Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Erfgoedwet, sinds 1 juli 2016 van kracht, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons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



Afbeelding 14: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

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

- Middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Hoge verwachting aan of nabij het oppervlak. Bij ingrepen groter of gelijk dan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Hoge verwachting dieper dan 1,5 m beneden maaiveld. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 150 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Middelmatige verwachting. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 500 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Onderzoek

Voor het plan is door ADC ArcheoProjecten een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek is:

ADC ArcheoProjecten adviseert om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 van de Erfgoedwet.'

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft archeologie geen belemmeringen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag. Ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2, 4, 5 en 8' overgenomen in het onderliggende bestemmingsplan.

5.6 Watertoets

In het 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 duurzaam waterbeheer.

Beleidskader

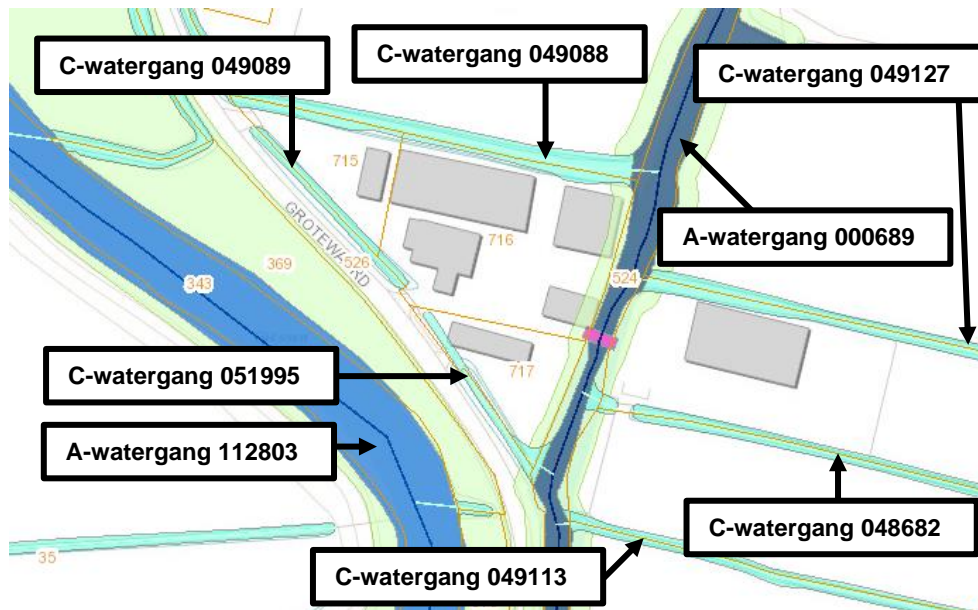
Waterschapsbeleid

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 rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om afvalwater effectief te zuiveren. De speerpunten hierin zijn:

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

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.



Afbeelding 15: Uitsnede Legger Wateren

Onderzoek

Voor het plan is de digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20170926-9-16096). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

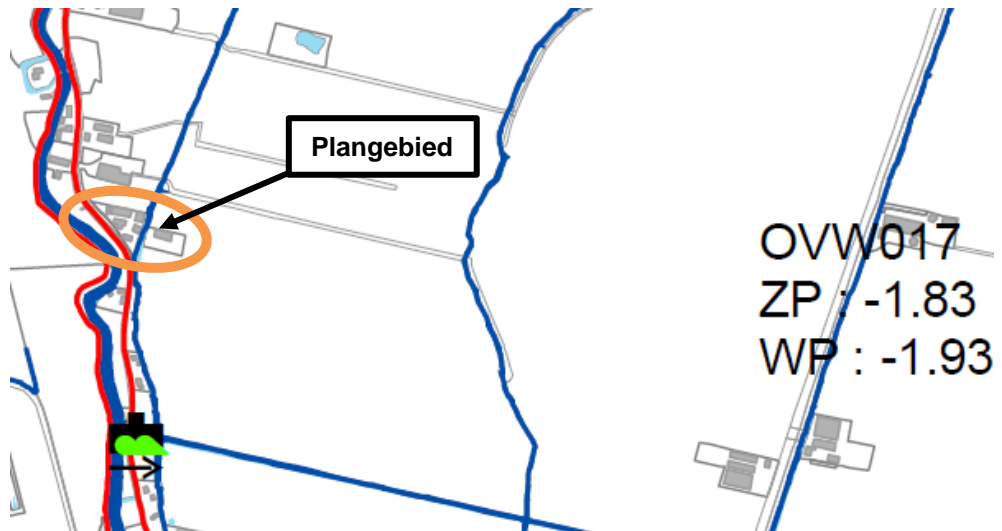
Watergangen

In de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere watergangen gelegen. Ten zuidwesten van het plangebied liggende de A-watgang 112803 en de C-watgangen 049089 en 051995. In het zuiden wordt het plangebied begrensd door C-watgang 049113 en in het noorden door de C-watgangen 049088 en 049127. Verder lopen door het plangebied de A-watgang 000689 en de C-watgang 048682.

De geplande sloopwerkzaamheden vallen gedeeltelijk in de beschermingszone van de A-watgang 000689. Voor deze werkzaamheden dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland. De bouwwerkzaamheden vallen buiten de beschermingszone van de watergangen.

Peilgebied

Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied OVW017. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,83 m NAP en een winterpeil van -1,93 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. Gezien het lage peilniveau van het terrein wordt ter plaatse van de woningen het terrein opgehoogd.



Afbeelding 16: Uitsnede Peilgebiedenkaart

Waterberging en -compensatie

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

Verhardingsbalans

Om de eventuele benodigde watercompensatie te bepalen is een verhardingsbalans opgesteld.

Tabel 2: Oppervlaktebalans verharding	
Bestaande situatie	Oppervlakte (m ²)
Tijdelijke woning	85 m ²
Voormalige veestal	408 m ²
Voormalige mestopslag	238 m ²
Houten schuur	245 m ²
Houten hooitas	160 m ²
Woonboerderij	140 m ²
Wagenloods	465 m ²
Schuur met silo's	100 m ²
Schuur	35 m ²
Mestkelder	27 m ²
Betonplaat	360 m ²
Overige terreinverharding	1136 m ²
Totaal bestaande situatie	3399 m²
Nieuwe situatie	
Woning Grotewaard 33a	120 m ²
Woning Grotewaard 34	117 m ²

Voormalige veestal	408 m ²
Voormalige mestopslag	238 m ²
Erfverharding Grotewaard 33a	700 m ²
Erfverharding Grotewaard 34	750 m ²
Totaal nieuwe situatie	2333 m²
Verschil	1066 m² afname

Het plan resulteert in een aanzienlijke afname aan verharding. Op basis hiervan zijn watercompenserende maatregelen niet vereist dan wel noodzakelijk.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

Conform de Leidraad Riolering en het waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiverings- installatie 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.

Hemelwater van verhardingen stroomt rechtstreeks af op het aanliggend maaiveld. In het plan wordt ervan uitgegaan dat het hemelwater zal worden geloosd op het omliggende oppervlaktewater. In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via het bestaande gescheiden rioleringsstelsel (DWA). De nieuwe woningen 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 waterkering

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

De bouw- en sloopwerkzaamheden vinden plaats binnen de beschermingszone van de waterkering. Voor de uitvoering van het plan dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

Ter bescherming van de waterkering wordt op de verbeelding ter plaatse van de kernzone van de nieuwe waterkering de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Op basis van de Barro (2012) wordt voor de beschermingszone van de nieuwe waterkering de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk - 1'

opgenomen. Deze dubbelbestemming en gebiedsaanduidingen beschermen de waterkering door de bouwmogelijkheden van de onderliggende bestemming te beperken.



Afbeelding 17: Uitsnede Legger Waterkeringen

Wegbeheer

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard, waaronder de Grotewaard.

Het perceel Grotewaard 33a te Noordeloos heeft thans vier uitritten op de Grotewaard. In de nieuwe situatie behoudt het plangebied twee uitritten. Beide woonkavels krijgen een aparte in- en uitrit. Ten behoeve van de woning Grotewaard 34 wordt een nieuwe brug gerealiseerd over de watering. Op deze ontsluiting ligt een recht van overpad voor de eigenaar van de aanliggende agrarische gronden. Per saldo neemt het aantal inritten af, waardoor vanuit verkeerstechnisch en -veiligheidsoogpunt is sprake van een verbeterde situatie.

Voor de aanleg van de nieuwe brug/wijziging van de ontsluiting dient een melding te worden gedaan bij het Waterschap Rivierenland. Indien de werkzaamheden aan de uitritten plaatsvinden binnen de kernzone van de regionale waterkering dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Voor de uitvoering van het plan dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

5.7 Flora en fauna

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

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:

In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen mogelijk beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. Het plangebied heeft, behoudens torenvalk (cat.5 vogel) en algemene broedvogels, aannemelijk geen essentiële betekenis voor de overleving van soorten die behoren tot het beschermingsregime habitatrictlijnsoorten, vogelrichtlijnsoorten of overige soorten. Van de torenvalk is een nestlocatie aanwezig binnen het plangebied. Er is echter geen sprake van ecologisch zwaarwegende redenen voor jaarronde nestbescherming aangaande de soort, wel wordt geadviseerd maatregelen te treffen.

Algemene broedvogels gebruiken mogelijk de groenstructuren binnen de planlocatie als nestlocatie. De planlocatie maakt tevens mogelijk onderdeel uit van het foerageergebied van de opportunistisch foeragerende vleermuizen.

De rugstreeppad is aanwezig in de omgeving van de planlocatie. De huidige situatie op de planlocatie vormt geen geschikt leefgebied voor de soort. Echter door de geplande ontwikkelingen kan geschikt leefgebied, bestaande uit zandige open bodem, pioniervegetatie en ondiepe voortplantingsplassen, ontstaan waardoor vestiging van de soort op de planlocatie kan optreden. Maatregelen dienen genomen te worden om bevolking van de planlocatie te voorkomen.

Het plangebied maakt tevens onderdeel uit van het leefgebied van algemene amfibieën, ongewervelden en zoogdieren. Een aantal van de te saneren opstallen zijn vrij toegankelijk voor fauna en de kans op (vaste) rust- en schuilplaatsen voor diverse algemene amfibieën, zoogdieren en (broed)vogels is derhalve zeer aannemelijk. Om verstoring van algemene broedvogels tijdens het broedseizoen te voorkomen dienen de sloopwerkzaamheden buiten het broedseizoen om uitgevoerd te worden. Aangaande algemene amfibieën en zoogdieren dient de algemene Zorgplicht gehandhaafd te worden.

Tijdens de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van algemene broedvogels en algemene amfibieën, zoogdieren en ongewervelden. Tevens wordt de planlocatie mogelijk gebruikt als foerageergebied door vleermuizen. Voor vleermuizen en algemene broedvogels dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. Tijdens de werkzaamheden kan vestiging van de rugstreeppad op de planlocatie optreden. Maatregelen dienen genomen te worden om deze vestiging te voorkomen. De aanwezigheid van overige beschermde soorten (Wnb, overige soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkeling (vrijstellingsbesluit).

De ruimtelijke ontwikkeling van de planlocatie aan Grotewaard 33a en 34 te Noordeloos is, na toepassing van enkele maatregelen, uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

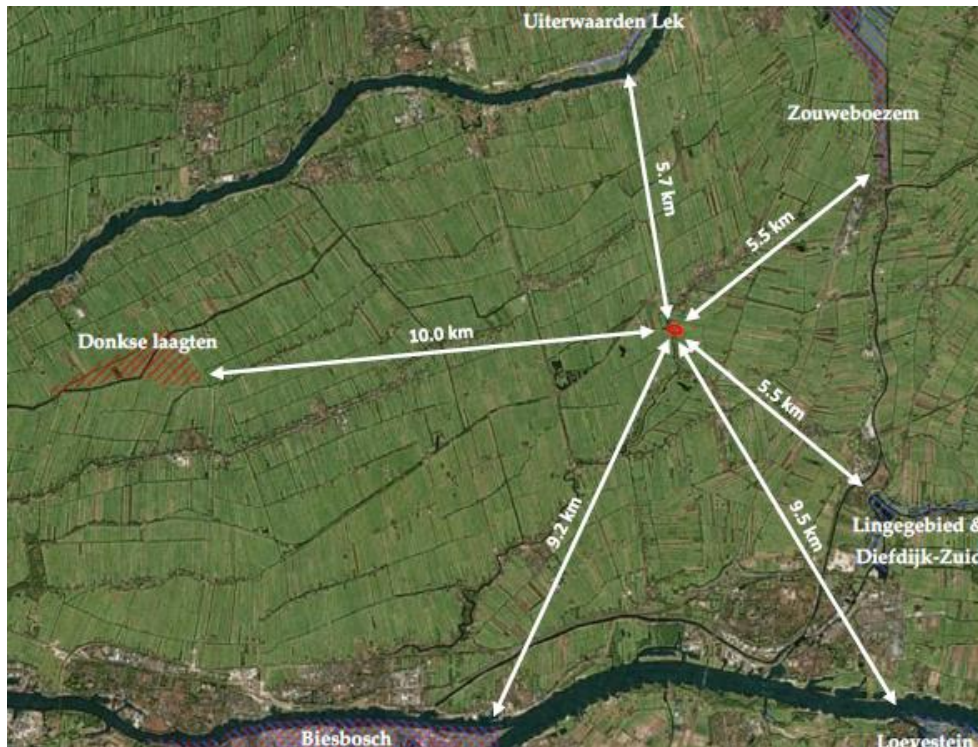
Te treffen maatregelen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (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.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodem bewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- Aanvullende maatregelen tegen de vestiging van de rugstreeppad in de winterperiode (medio oktober – medio maart) zijn niet nodig. Buiten deze periode dient het terrein ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.
- De sloopwerkzaamheden uitvoeren buiten het broedseizoen (afhankelijk van klimatologische omstandigheden, indicatief medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van een deskundige.
- De werkzaamheden uitvoeren binnen de winterrustperiode van de vleermuizen (medio oktober – medio april). Buiten deze periode om dient de planlocatie tijdens de werkzaamheden bij voorkeur minimaal verlicht te worden waarbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toegepast wordt (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).
- Indien de es met nestlocatie van torenvalk niet behouden blijft dient een alternatieve voorziening te worden geplaatst. De nestkast dient aan de rand van een bos, een vrijstaande boom of een paal in het veld gemonteerd te worden. Plaats de nestkast niet met de invliegopening naar het zuid/westen. In de nestkast een kleine hoeveelheid nestmateriaal (turf) toevoegen. De nestkast op minimaal 4 meter hoogte ophangen.

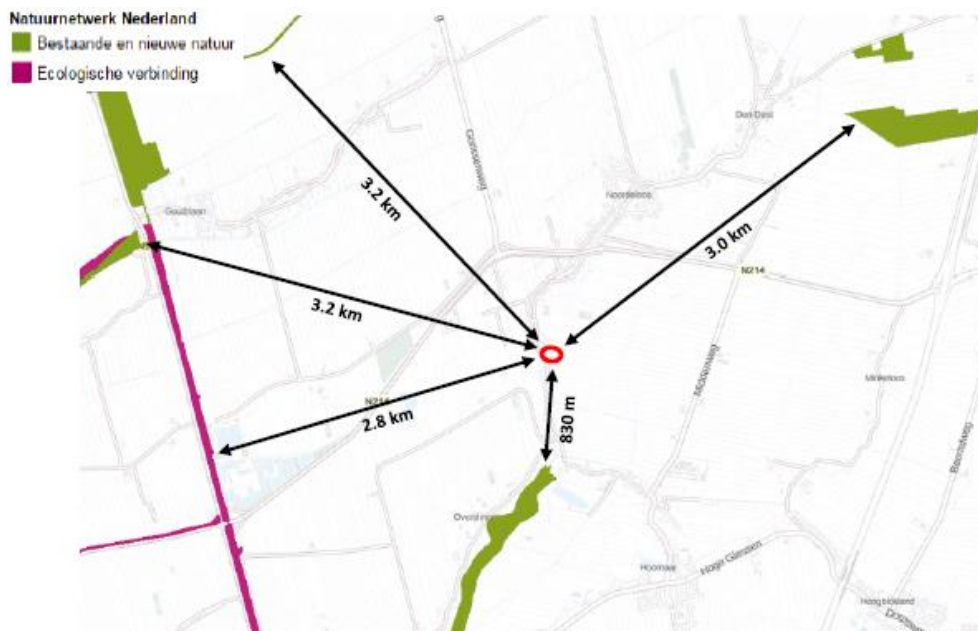
Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland. Binnen een straal van circa 10 km rondom het plangebied bevinden zich zes Natura2000 gebieden, betreffende het vogel- en habitatrictlijngebied 'Zouweboezem' op circa 5.5 km ten noordoosten, het habitatrictlijngebied 'Lingegebied & Diefdijk-Zuid' op circa 5.5 km ten zuidoosten, het habitatrictlijngebied 'Uiterwaarden Lek' op circa 5.7 km ten noorden, het vogel- en habitatrictlijngebied 'Biesbosch' op circa 9.2 km ten zuidwesten, het habitatrictlijngebied 'Loevestein' op circa 9.5 km ten zuidoosten en het vogelrichtlijngebied 'Donkse laagten' op circa 10.0 km ten westen van het plangebied.

Ondanks dat de beoogde ontwikkeling buiten een beschermd 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. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland en Belangrijk weidevogelgebied geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

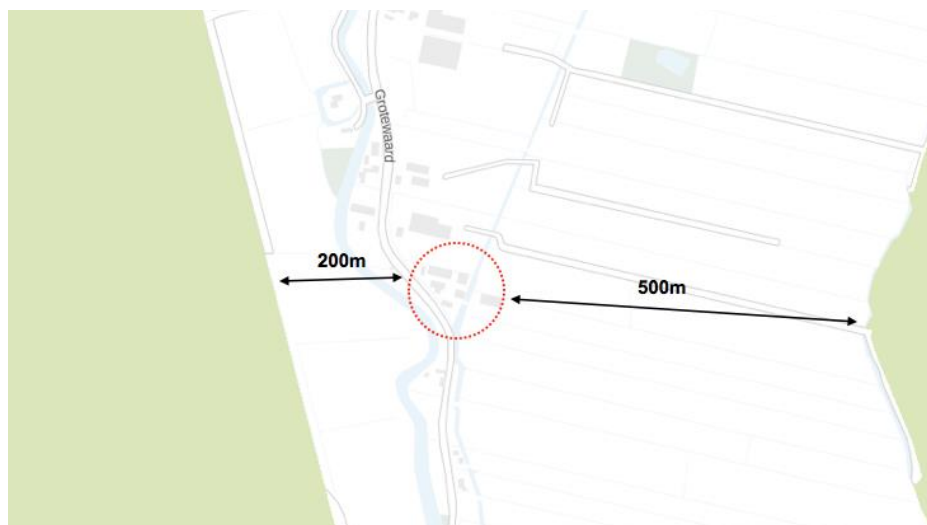


Afbeelding 18: Plangebied in relatie tot Natura2000-gebieden



Afbeelding 19: Plangebied in relatie tot Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het plangebied is gelegen nabij een belangrijk weidevogelgebied. Belangrijke weidevogelgebieden zijn agrarisch gebieden die worden gekenmerkt door een hoge weidevogeldichtheid. Deze gebieden maken geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland maar worden planologisch beschermd via de Structuurvisie. Conform de beleidsregel is binnen belangrijk weidevogelgebied het 'nee, tenzij'-regime van kracht. Dat betekent dat een ingreep niet is toegestaan, indien de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied significant wordt aangetast. Onder de wezenlijke kenmerken en waarden van belangrijke weidevogelgebieden worden verstaan: de hoge weidevogeldichtheden alsmede de factoren die deze dichtheden bepalen zoals het agrarisch (grasland)gebruik, de waterhuishouding, de landschapsstructuur, openheid en rust. Het huidige gebruik en beoogde gebruik leidt niet tot een excessieve toename van storingsfactoren zoals geluid, licht, optische verstoring, landschapsstructuur, openheid, rust, waterhuishouding en het gebruik van het omliggende agrarische grasland. De meeste weidvogelsoorten houden een zekere afstand tot locaties waar reeds sprake is van de functie wonen. Daarnaast vormen de (hogere) bomen in het plangebied en in de directe omgeving uitkijkposten voor vogels die (jonge) weidevogels prederen (o.a. zwarte kraai en ekster). Ongeacht beheer en inrichting is de zoom rondom bebouwing en woonpercelen derhalve vaak minder geschikt voor weidevogels. Het is echter uitgesloten dat de beoogde ontwikkeling leidt tot een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het belangrijk weidevogelgebied. Gedurende de sloop kunnen echter hoge piekgeluiden ontstaan die mogelijk leiden tot verstoring van (enkele) weidevogels. Derhalve wordt geadviseerd om de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Het broedseizoen betreft indicatief de periode 15 maart t/m 15 juli).



Afbeelding 20: Plangebied in relatie tot weidevogelgebied

Stikstofdepositie

Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Het plan is getoetst aan het beoordelingskader van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ). Hieruit blijkt dat het plan niet relevant is voor het aspect stikstofdepositie. Het plan betreft de realisatie van twee woningen. Het plangebied ligt op meer dan 5,5 km afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Zouweboezem). Op basis van het beoordelingskader van OZHZ ('Stroomschema beoordeling WABO-aanvragen bouw voor nieuwe initiatieven met stikstofdepositie, versie 5.1, 27 januari 2021') hoeft geen rekening te worden gehouden met stikstofdepositie. Uit het kader blijkt dat – uitgaande van de worst case afstand voor grasland - het plan niet relevant is voor stikstofdepositie.

Conclusie

Het plan ondervindt , indien de gestelde (voorzorg)maatregelen worden getroffen, voor wat betreft ecologie geen belemmeringen.

5.8 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 onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijn stof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt, bedragen:

Tabel 3: Grenswaarden			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM ¹⁰)	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 het volgende overzicht:

- Een roetconcentratie tussen 0,7 – 0,8 µg EC/m³;
- Een stikstofconcentratie tussen 16 - 18 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 18 – 19 µg PM¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 11 – 12 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 in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht.

5.9 Externe veiligheid

Beleidskader

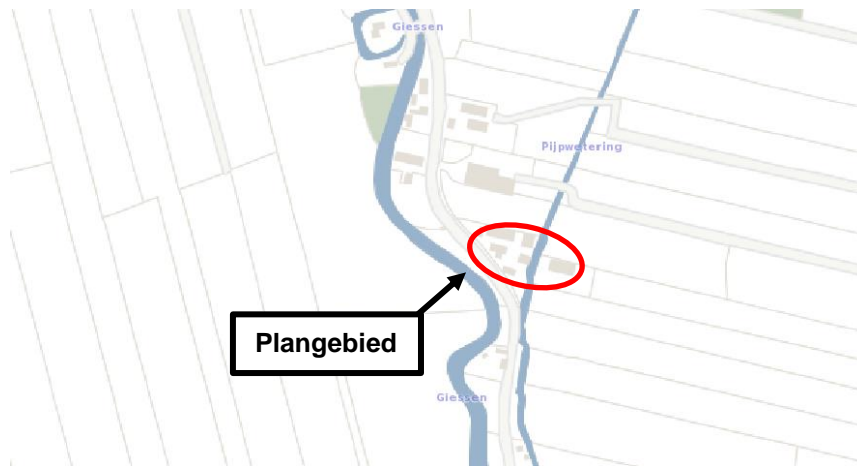
Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geendirecte relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet 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

Risicovolle inrichtingen

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



Afbeelding 21: Uitsnede Risicokaart

Buisleidingen

In en om het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor 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.

Kabels en leidingen

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 plan.

Conclusie

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

6. Juridische planopzet

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 33a' 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 bouwmogelijkheden 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, Grotewaard 33a' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 33a' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.3 Bestemmingen

Agrarisch

De gronden welke in de nieuwe situatie worden omgezet naar agrarisch grasland krijgen de bestemming 'Agrarisch'. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hobbymatig agrarisch gebruik' zijn hobbymatige agrarische activiteiten toegestaan.

Tuin

De gronden rondom de woonbestemmingsvlakken krijgen de bestemming 'Tuin'.

Water

Ter plaatse van de wetering blijft de bestemming 'Water' ongewijzigd.

Wonen

Ter plaatse van de nieuwe woonkavels wordt de agrarische bestemming gewijzigd naar de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak.

Waarde – Archeologie – 2, 4, 5 en 8'

Ter bescherming en veiligstelling van archeologische waarden worden de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie – 2, 4, 5 en 8' overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'.

Waterstaat – Waterkering

Ter bescherming van de waterkering wordt ter plaatse van de kernzone van de waterkering de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen.

6.4 Aanduidingen

- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – dijk – 1;
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hobbymatig agrarisch gebruik';
- Specifieke bouwaanduiding – 4: Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4' bedraagt het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouw en overkappingen maximaal 650 m².

7. Economische uitvoerbaarheid

7.1 Exploitatie

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid voor de gemeente is er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers getekend, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Conclusie

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

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

8.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan de Provincie Zuid-Holland en Waterschap Rivierenland. Beide overlegpartners hebben geen opmerkingen op het plan.

8.2 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 33a' heeft vanaf maandag 18 juni 2018 voor de duur van zes weken ter inzage gelegen (Gemeentebld nr. 127277).

Tijdens de terinzagelegging zijn er vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor geldende termijn ingediend, en zijn ontvankelijk.

De zienswijzen geven geen aanleiding tot het aanpassen van de toelichting, de regels of de verbeelding van het bestemmingsplan. De ingediende zienswijzen zijn inhoudelijk behandeld en van een antwoord voorzien in een 'Nota Zienswijzen'. De 'Nota Zienswijzen' is toegevoegd in de bijlage. Intussen is op 1 januari 2019 de gemeente Giessenlanden opgegaan in de nieuwe gemeente Molenlanden. De oude en de nieuwe gemeentenaam worden in deze nota afhankelijk van het van toepassing zijnde tijdsbestek door elkaar gebruikt.

8.3 Beroep

Het bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 33a' (IMRO-codering NL.IMRO.1978.BPgrotewaard33aNDL-VG01) is op 7 mei 2019 door de gemeenteraad van de gemeente Molenlanden vastgesteld.

Het vastgestelde bestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben vanaf 16 mei 2019 gedurende zes weken (tot en met 26 juni 2019) ter inzage gelegen. Tijdens de beroepstermijn van het bestemmingsplan is er één beroepschrift ingediend.

De Raad van State heeft op 10 maart 2021 een tussenuitspraak (uitspraak 201904761/1/R3) gedaan waarin wordt opgedragen om:

- a. Het Raadsbesluit te wijzigen of een nieuw besluit te nemen. Voor zover de raad het bouwvlak deels in het veenweidegebied wil handhaven, kan dit indien blijkt dat daarvoor provinciale toestemming bestaat. De raad kan ook het deel van het bouwvlak dat is gelegen in veenweidegebied laten vervallen of ervoor kiezen om een bouwvlak op een andere locatie binnen het lint vast te stellen;
- b. Publiekrechtelijk te borgen, bijvoorbeeld door middel van een voorwaardelijke verplichting, dat de schuur over de wetering zal worden gesloopt dan wel een ander besluit te nemen waarmee op dit punt wordt voorzien in een goede ruimtelijke ordening.

Naar aanleiding van deze uitspraak is contact gelegd met de provincie Zuid-Holland voor de provinciale toestemming. De provincie heeft haar advies eerst mondeling toegelicht en vervolgens op schrift gesteld. De brief van de provincie is toegevoegd in de bijlage van dit bestemmingsplan.

De provincie legt uit dat het richtpunt 'linten' geen harde grens is, dat de provincie een beperkte rol heeft bij een dergelijke ontwikkeling én stelt dat men zorgen heeft over een twee punten: de positie van de bebouwing en de diepte van de tuin. De provincie stelt dat wanneer deze twee punten nader onderzocht en aangepast zijn er voldaan kan worden aan de provinciale Omgevingsverordening.

Naar aanleiding van de brief van de provincie Zuid-Holland is de verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd. De verbeelding voor de woning Grotewaard 34 is aangepast, waarbij het bestemmingsvlak 'Wonen' is verkleind, de bestemming 'Tuin' is verkleind en het achterste deel van het perceel over een diepte van circa 16 meter heeft de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'hobbymatig agrarisch gebruik' gekregen.

Tot slot, is een voorwaardelijke sloopverplichting toegevoegd in de regels van het bestemmingsplan voor de sloop van de schuur over de wetering (artikel 6.3.1). Dit houdt in dat de schuur gesloopt moet zijn, voordat de woning Grotewaard 34 in gebruik genomen mag worden.

Het gewijzigde bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 33a' (IMRO-codering NL.IMRO.1978.BPgrotewaard33aNDL-VG02) is op 15 juli 2021 door de gemeenteraad van de gemeente Molenlanden gewijzigd vastgesteld.