

Toelichting
Bestemmingsplan
Dorpskern Noordeloos

**Gemeente
Giessenlanden**



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: vastgesteld

Datum: 16 juli 2015

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM14012

Opdrachtgever: Dhr. Joris Joosen, Gemeente Giessenlanden



Plannen-makers
Abstederdijk 36
3582 BN Utrecht
06-18964686
www.plannen-makers.nl
BTW nummer: NL193436899B01
KvK nummer: 59112751



Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel.....	4
1.2	Ligging plangebied.....	4
1.3	Vigerende bestemmingsplannen.....	4
1.4	Ontwikkelingen.....	5
1.5	Leeswijzer.....	5
2	Ruimtelijk beleidskader.....	6
2.1	Inleiding.....	6
2.2	Rijksbeleid.....	6
2.3	Provinciaal en Regionaal beleid.....	7
2.4	Gemeentelijk beleid.....	9
2.5	Conclusie.....	11
3	Ruimtelijke analyse.....	12
3.1	Ruimtelijk-functionele hoofdopzet.....	12
3.2	Verkeersstructuur.....	13
3.3	Het beschermd dorpsgezicht.....	13
4	Sectorale aspecten.....	14
4.1	Inleiding.....	14
4.2	Water.....	14
4.3	Geluidhinder.....	17
4.4	Luchtkwaliteit.....	18
4.5	Bedrijven en milieuzonering.....	18
4.6	Externe veiligheid.....	19
4.7	Bodemkwaliteit.....	20
4.8	Ecologie.....	20
4.9	Archeologie.....	21
4.10	Kabels en leidingen.....	22
4.11	Economische uitvoerbaarheid.....	22
5	Juridische planbeschrijving.....	23
5.1	Algemeen.....	23
5.2	Opbouw regels.....	23
5.3	De bestemmingen.....	23
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	27
6.1	Inspraak en overleg.....	27
6.2	Zienswijzen.....	27
7	Bijlagen.....	28



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het bestemmingsplan voor de kern Noordeloos dateert van 2005 en de wettelijke termijn op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor een bestemmingsplan is 10 jaar. Derhalve heeft de gemeente Giessenlanden besloten het vigerende bestemmingsplan te herzien.

Het bestemmingsplan is consoliderend van karakter. Een aanzienlijk deel van de kern is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De details en regels hiervoor zijn inmiddels opgenomen in de Welstandsnota van Giessenlanden, waardoor in onderhavig plan minder gedetailleerd wordt ingegaan op deze bestemming zonder dat het de beschermende werking verliest.

1.2 Ligging plangebied

De dorpskern Noordeloos is gelegen in de gemeente Giessenlanden, aan de rivier de Giessen, zie afbeelding 1. De plangrens van het bestemmingsplan, is weergegeven op onderstaande luchtfoto. Deze sluit aan op de plangrens van het bestemmingsplan Buitengebied Giessenlanden.



Afbeelding 1 - Dorpskern Noordeloos, plangebied in rood omkaderd (bron: Google Earth, 2014)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Totdat het voorliggende plan rechtskracht verkrijgt, vigeren in het plangebied de volgende bestemmingsplannen:

- bestemmingsplan Dorpskern Noordeloos, vastgesteld op 25 september 2005
- bestemmingsplan Nieuwe Wetering, vastgesteld op 30 maart 2006
- bestemmingsplan Noordzijde 82, vastgesteld op 26 juni 2012



1.4 Ontwikkelingen

Onderhavig plan is consoliderend van aard. Er zijn dan ook geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen in dit bestemmingsplan. Dit reeds vigerende postzegelbestemmingsplannen Giessenlanden Nieuwe Wetering en Noordzijde 82 zijn opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Daarnaast heeft de gemeente Giessenlanden in het verleden vergunningen afgegeven voor een loods aan Noordzijde 86A en voor de zorgboerderij op Noordzijde 73. Deze aanpassingen zijn eveneens opgenomen in onderhavig plan.

1.5 Leeswijzer

Onderhavige toelichting bestaat naast deze inleiding uit een beschrijving van het ruimtelijk beleidskader in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 volgt een ruimtelijke analyse. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst op sectorale aspecten. De juridische planbeschrijving is in hoofdstuk 5 opgenomen. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid beschreven.



2 Ruimtelijk beleidskader

2.1 Inleiding

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wro in werking getreden. Deze gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. Streekplannen en planologische kernbeslissingen zijn vanaf 1 juli 2008 gelijkgesteld aan structuurvisies. Het overgangsrecht van de Wro regelt dat concrete beleidsbeslissingen van Rijk en provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bevat geen concrete beleidsbeslissingen.

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het geldende beleidskader dat relevant is voor het plangebied. Paragraaf 2.2 belicht het rijksbeleid. Het provinciaal/regionaal beleid wordt weergegeven in paragraaf 2.3 en het gemeentelijk beleid in paragraaf 2.4. In paragraaf 2.5 is de conclusie van het beleidskader voor het plangebied opgenomen.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Vanwege economische, maatschappelijke en politieke veranderingen, heeft het Rijk een aantal beleidsdocumenten op het gebied van ruimte en mobiliteit, waaronder de Nota Ruimte (2006) en de Structuurvisie Randstad 2040, herzien en geactualiseerd. Dit resulteerde in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, welke op 13 maart 2012 is vastgesteld.

De visie legt de focus op een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland in 2040, waarbij een grotere rol voor provincies en gemeenten is weggelegd door het 'decentraal, tenzij...'-principe. Dit houdt in dat het Rijk zich enkel direct met ruimtelijke plannen bemoeit, indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingskracht van provincies en gemeenten overstijgt;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan;
- een onderwerp provincie- of landoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Nederland concurrerend

Het Rijk streeft naar een goede bereikbaarheid en optimale (logistieke) verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, Brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld. Hierdoor wordt de goede ruimtelijk economische structuur van Nederland maximaal benut en blijft het excellente vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers gewaarborgd.

Nederland bereikbaar

Om groei van mobiliteit over weg, spoor en vaarwegen mogelijk te maken streeft het Rijk naar een optimale ketenmobiliteit via multimodale knooppunten en door goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

Nederland leefbaar en veilig

Het Rijk stimuleert transformatie en herstructurering, opdat de woon- en werklocaties in bebouwd gebied zo goed mogelijk aansluiten op de kwalitatieve vraag. Dit past binnen het gedachtengoed van de compacte stad,



waarbij uitbreiding van de gebouwde omgeving vooral via inbreidingsplannen wordt verwezenlijkt. Daarbij acht het Rijk het van belang dat de cultuurhistorische waarden worden behouden en worden flora en fauna door middel van een Ecologische Hoofdstructuur beschermd. Bovendien speelt water een grote rol in de Nederlandse ruimtelijke ordening: Nederland dient waterveilig te zijn, terwijl er tegelijkertijd voldoende drinkwater beschikbaar moet zijn. Dit vraagt om ruimte voor oppervlaktewater en beschermde gebieden voor waterwinning. Daarnaast ambieert het Rijk dat er meer energie op duurzame wijze wordt opgewekt.

Planspecifiek

Onderhavig bestemmingsplan betreft een consoliderend plan. Bij de totstandkoming van dit plan zijn milieuaspecten als bodem-, water- en luchtkwaliteit afgewogen tegen de nationale normen die het Rijk hiervoor heeft opgesteld. Er ontstaat geen strijdigheid met de Structuurvisie.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)

Om uitvoering te geven aan het Structuurplan Infrastructuur en Ruimte, is op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hierin staat een aantal projecten beschreven die van Rijksbelang zijn en waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het vaststellen van bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen. De projecten zijn exact ingekaderd en voorzien van regels, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het betreft voorlopig onderstaande zes projecten:

- Mainport ontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en Waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Op termijn zal dit worden aangevuld met de volgende projecten:

- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied.

Planspecifiek

Onderhavig plan ligt niet in een van bovenstaande projectgebieden. Er zijn derhalve geen extra regels van kracht waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Het plan is niet in strijd met het Barro.

2.3 Provinciaal en Regionaal beleid

2.3.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (2014)

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. Op 9 juli 2014 is door de Provinciale Staten de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) vastgesteld. Deze stuurt op hoofdlijnen de ruimtelijke ordening en geeft maatregelen op het gebied van mobiliteit. De provincie integreert met deze visie haar beleid voor mobiliteit en ruimtelijke ontwikkeling, zodat ze elkaar versterken. Hiermee zijn zowel de Structuurvisie Zuid-Holland (2012) als de Provinciale Verordening Ruimte (2010) per 1 augustus 2014 komen te vervallen.



Het doel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat houdt in dat de provincie voorziet in een aantrekkelijke leefomgeving met goed functionerend mobiliteitsnetwerk en voldoende ruimte om te ondernemen. De VRM bevat bovendien een nieuwe sturingsfilosofie:

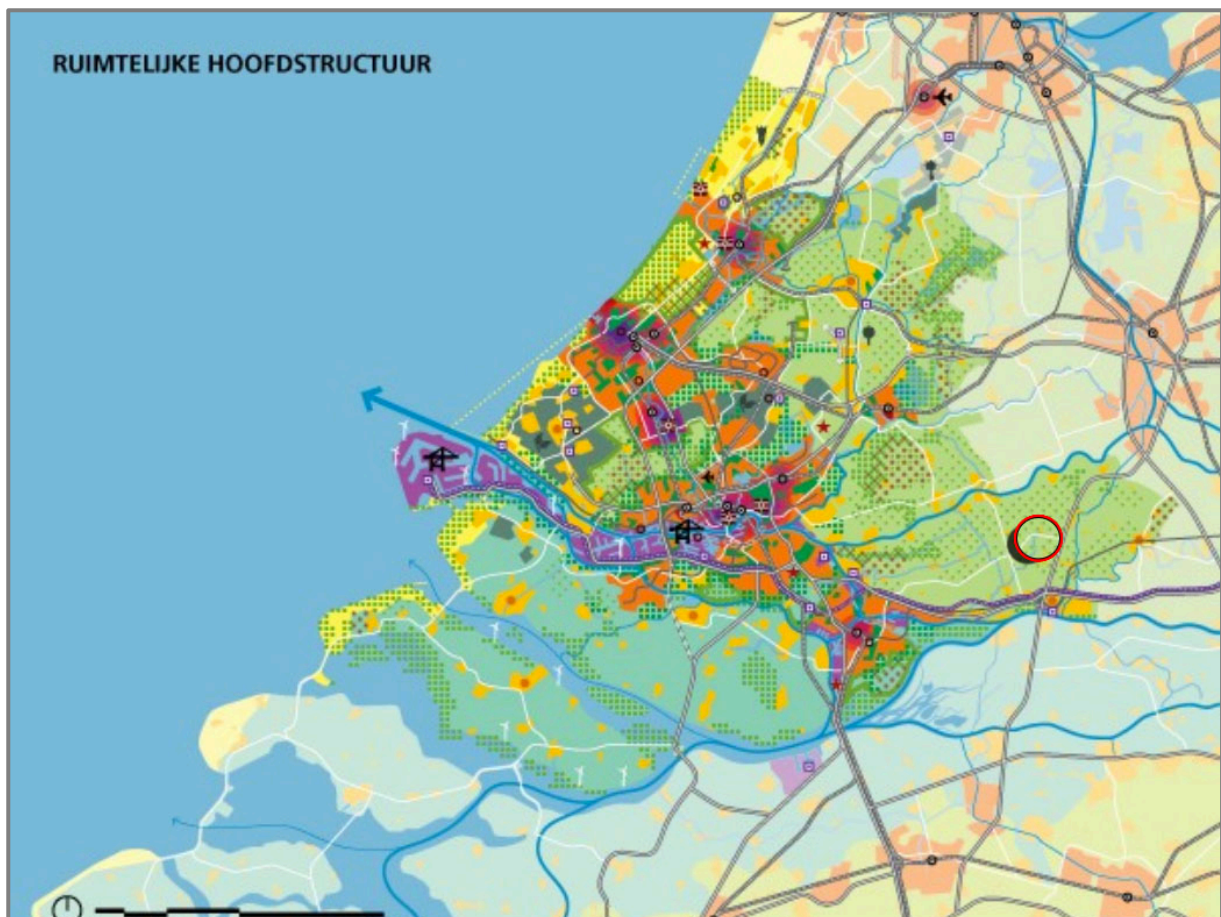
- Ruimte bieden aan ontwikkelingen;
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit;
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners;
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

De VRM is opgesteld volgens het principe van ontwikkelingsplanologie. Dit betekent dat er geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld wordt nagestreefd, maar wel een perspectief wordt geschetst voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in de provincie als geheel. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is,
2. vergroten van de agglomeratiekracht,
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit,
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

De huidige ruimtelijke situatie – gecombineerd met de vier rode draden - vormt het vertrekpunt voor de Visie ruimte en mobiliteit.

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit').



Kaart 1 - Dorpskern Noordeloos (aangegeven met rode cirkel) binnen de Ruimtelijke Hoofdstructuur in de Visie Ruimte en Mobiliteit (bron: Provincie Zuid-Holland, 2014)



Kaart 1 geeft de ruimtelijke hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland weer. Dorpskern Noordeloos bevindt zich binnen de rode cirkel en is in het VRM aangewezen als veenlandschap en belangrijk weidevogelgebied. Noordeloos bestaat voor een belangrijk deel uit lintbebouwing. Deze is volgens het VRM beeldbepalend en dient derhalve behouden te worden op basis van de volgende richtpunten:

- 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.

Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, onderscheidt de provincie de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving.

Planspecifiek

Gezien de consoliderende aard van voorliggend bestemmingsplan kan worden geconcludeerd dat het niet in strijd is met de Visie Ruimte en Mobiliteit.

2.3.2 Intergemeentelijk Landschapskader 'Giessen, Linge, Zouwe' (2011)

Op 24 maart 2011 heeft de gemeenteraad het Intergemeentelijk Landschapskader 'Giessen, Linge, Zouwe' vastgesteld. Dit is een gezamenlijk landschapsplan van de gemeenten Giessenlanden, Leerdam en Zederik. Met dit plan streven genoemde gemeenten naar behoud van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van het gebied. Gebiedseigen beplanting, een goede situering van bebouwing op het erf, het situeren en inpassen van paardenbakken, het voorkomen van verrommeling, et cetera moet een positieve impuls aan de omgeving geven, waardoor het gebied aantrekkelijker wordt om in te wonen en te recreëren.

Planspecifiek

Voorliggend bestemmingsplan is consoliderend van aard en past daarmee binnen de beleidskaders van het Intergemeentelijk Landschapskader 'Giessen, Linge, Zouwe'. Bovendien is in dit plan ter bescherming van de cultuurhistorische waarden van het dorpsgezicht en de lintbebouwing de bestemming 'Beschermd Dorpsgezicht' opgenomen. Zie voor de nadere toelichting op het beschermd stadsgezicht paragraaf 3.4.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Giessenlanden Buitengewoon (2008)

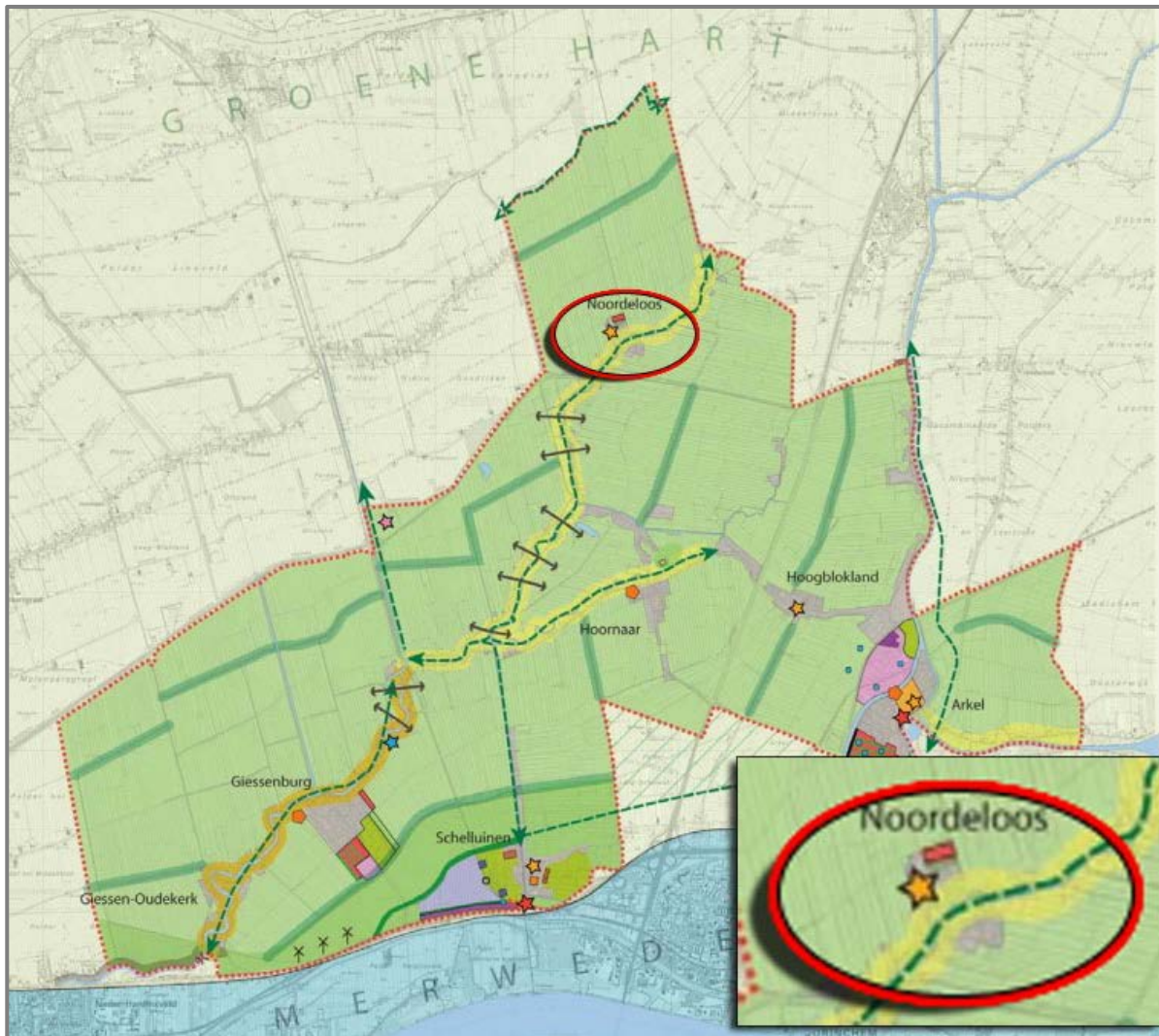
Met de invoering van de nieuwe Wro in 2008 zijn Nederlandse gemeenten verplicht om een structuurvisie voor hun grondgebied op te stellen en te actualiseren. De gemeente Giessenlanden heeft daarom op 18 december 2008 de ontwerp-structuurvisie Giessenlanden Buitengewoon vastgesteld. In deze visie worden de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende 15 jaar weergegeven. De gemeente wil hiermee een streefbeeld voor het grondgebied bepalen, zodat de ruimtelijke ambities van de gemeente helder zijn en zij adequaat kan reageren op externe ontwikkelingen. De gemeentelijke bestemmingsplannen zullen hierop worden afgestemd.

Op kaart 2 zijn de ruimtelijke ambities van de gemeente Giessenlanden samengevat en is dorpskern Noordeloos met een rode cirkel aangegeven. Hierop staat met een groene stippellijn een zoekgebied voor een Ecologische Verbindingszone aangegeven. Deze loopt parallel aan de watergang Noordeloos en loopt dwars door de dorpskern. Het gaat hier om de zogenaamde Groene Ruggengraat (voorheen Natte As), zoals aangegeven in de Nota Ruimte en het Uitvoeringsprogramma 2007-2013 Groene Hart. De Groene Ruggengraat is een nationale robuuste ecologische verbindingszone die kansen biedt voor recreatie- en natuurontwikkeling



ter plaatse. Laatstgenoemde ontwikkeling is op kaart 2 aangegeven met gele markering rondom de Groene Ruggengraat.

Daarnaast is de dorpskern van Noordeloos aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Dit houdt in dat de bebouwing van grote cultuurhistorische waarde is en deze zoveel mogelijk behouden moet blijven. Derhalve is er voor de uitbreiding van het woningaanbod gekozen voor inbreiding. Als mogelijke locatie is de Nieuwe Wetering II aangewezen ter afronding van de kern (op kaart 2 aangegeven met een rode rechthoek). Hier vindt ook compensatie van water plaats van inbreidingslocatie Nieuwe Wetering I. Een ander speerpunt in de dorpskern Noordeloos is het uitbreiden van de dorpshuisfunctie (op kaart 2 aangegeven met een oranje ster), eventueel met enkele appartementen erboven, alsmede het uitbreiden van het voorzieningenniveau met een bibliotheekfunctie.



Kaart 2 – Dorpskern Noordeloos (aangegeven met rode cirkel) in de ontwerp-structuurvisie Giessenlanden Buitengewoon (bron: Gemeente Giessenlanden, 2008)

2.4.2 Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan (2010)

In het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan (GVVP) heeft de gemeente Giessenlanden haar verkeersbeleid opgenomen. Hierin staat het beleidskader inzake uiteenlopende onderwerpen op het gebied van mobiliteit. De gemeente Giessenlanden geeft met dit beleidsplan invulling aan een 'duurzaam veilige mobiliteitsambitie' en sluit daarmee aan op de Provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM). De gemeente vervult haar rol als 'Poortwachter van het Groene Hart' waar zij zich inspant voor een blijvende groene omgevingskwaliteit met



een groot respect voor het in stand houden en versterken van cultuurhistorische structuren. Daarnaast staat de gemeente ook voor een ontwikkelopgave van de 'Merwedezone' die zij graag in samenspraak en samenwerking met haar partners vanuit een gedragen gebiedsvisie ontwikkelt. De gemeente Giessenlanden zoekt hierbij naar het optimum waar het gaat om verkeersveiligheid, kwaliteit van de leefomgeving met respect voor milieu, groen en een goede ruimtelijke ordening.

Met de reconstructie/herinrichting van de Noordzijde 1e fase, M.J. Veder van Hobokenstraat en aanliggende straten in Noordeloos willen we bereiken dat de wegen weer aan de technische eisen voldoen.

Planspecifiek

Onderhavig plan betreft een actualisatie van een bestemmingsplan. In onderhavig plan zijn geen Herinrichtingsplan Noordzijde 1^e fase behelst een technische update en betreft geen wijzigingen die niet passen binnen de bestaande infrastructuur. Het GVVP vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig plan.

2.5 Conclusie

Onderhavig consoliderend bestemmingsplan is in overeenstemming met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. De betreffende beleidsdocumenten vormen derhalve geen belemmering voor voorliggend plan.



3 Ruimtelijke analyse

3.1 Ruimtelijk-functionele hoofdopzet

3.1.1 Alblasserwaard

De Alblasserwaard heeft de typische kenmerken van de laagveenontginningen met een open veenweidelandschap en is derhalve aangewezen als Belvédèregebied. De Alblasserwaard is daarmee op de voorlopige lijst van Werelderfgoed geplaatst. De fysieke dragers worden gevormd door de algemene kenmerken van de laagveenontginningen, zoals de donken en het stelsel van weteringen en sloten, het kreekruggensysteem in het westen van de Alblasserwaard, de huisterpen, de langgerekte dubbele bebouwingslinten met een oude veenstroom of wetering in het centrum en de openheid van het landschap ten opzichte van de dichte lintbebouwing. De beleidsstrategie voor het de Alblasserwaard bestaat uit het aansluiten bij bestaande initiatieven, zoals het Ontwikkelingsprogramma Groene Hart, dijkverbetering, agrarisch natuurbeheer, recreatie en toerisme, en het inspelen op bestaande ontwikkelingen, met name op het gebied van infrastructuur en glastuinbouw en het vergroten van de betrokkenheid van particulier initiatief.

3.1.2 Giessenlanden

Het open veenweidelandschap met verspreid liggende boerderijen is kenmerkend voor het landschap van Giessenlanden. Het landschap wordt doorsneden door lange lintvormige ontginningsassen. Doordat ze zijn ontstaan langs oude veenstromen, hebben deze veelal een bochtig verloop. De rivier de Giessen vormt een belangrijk element in de ruimtelijke opbouw van Giessenlanden. Langs de rivier is vaak aan weerszijden bebouwing ontstaan, zogenaamde lintbebouwing. Daarnaast wordt de ruimtelijke structuur gekenmerkt door kleine dorpskernen die door de lintbebouwing met elkaar worden verbonden. Arkel en Giessenburg zijn de grootste kernen in de gemeente. De kerken liggen vaak iets hoger (op de donken) dan de rest van de bebouwing en vormen daardoor belangrijke oriëntatiepunten in het landschap. In een groot deel van Giessenlanden ligt de verkaveling haaks op de Giessen, waardoor het landschap als een eenheid en weids wordt ervaren. Ten zuiden van Giessen is de verkaveling minder uniform. Hier is de kans op verrommeling van het landschap dan ook groter dan in voorgenoemd gebied. De snelweg A27 splitst de gemeente in tweeën en vormt een barrière tussen het oostelijke en westelijke deel van Giessenlanden.

3.1.3 Noordeloos

Stedebouwkundig gezien is Noordeloos grofweg in twee delen te splitsen, namelijk in de historische lintbebouwing enerzijds en de reeds gerealiseerde planmatige uitbreidingen anderzijds. Hieronder worden beide delen apart beschreven.

Historische lintbebouwing

Watergang de Noordeloos is een veenrivierviertje dat bij Hoornaar uitmondt in de rivier de Giessen. Deze veenstroomrug is iets hoger gelegen en is door de kleihoudende bodem een goede vestigingsplaats. Hierdoor is langs de Noordeloos aan weerszijden bebouwing ontstaan. Aan de verschillende richtingen van slagen in het omringende polderlandschap is goed te zien dat de Noordeloos tevens de basis is geweest voor de ontginning van het gebied. Dit heeft bovendien geleid tot het huidige verkavelingspatroon van zowel de lintbebouwing als de latere dorpsuitbreidingen ten noorden en zuidoosten van de historische kern.

De lintbebouwing wordt aan de noordzijde van de Noordeloos gevormd door soms aaneen gebouwde, soms vrijstaande woningen en voormalige boerderijen, meestal dicht op de weg gebouwd. De verspringende gevellijn, de variatie in nokrichting en wisselende goothoogte levert een zeer divers straatbeeld op. Het centrum kenmerkt zich door een hogere concentratie van bebouwing, bestaande uit hogere gebouwen dan in de rest van de kern. De bebouwingsdichtheid wordt lager naarmate men zich verder van de kern begeeft.



De planmatige uitbreidingen

In Noordeloos bevinden zich twee (reeds gerealiseerde) planmatige uitbreidingen, namelijk aan de noordzijde en aan de zuidoostzijde. Eerstgenoemde behelst 90 rijtjeswoningen en een bejaardencomplex met 14 woningen. De uitbreiding aan de zuidoostzijde wordt de Botersloot genoemd. Deze buurt huisvest circa 90 woningen en een aantal voorzieningen, waaronder een kinderdagverblijf en een sportaccommodatie. De Botersloot is verkeersluw opgezet, waardoor het een zogenoemde bloemkoolstructuur krijgt.

3.2 Verkeersstructuur

Door Noordeloos lopen twee belangrijke verkeersaders, te weten de Noordzijde en de Botersloot. Deze wegen lopen parallel langs de watergang de Noordeloos en monden uit op de N214 in het zuiden en splitsen in het noorden op in noordwestelijke richting en noordoostelijke richting het landelijke gebied in. De N214 ontsluit het plangebied en geeft aansluiting op de A27 en in westelijke richting op de rijksweg A15/Papendrecht. De N214 wordt nabij Noordeloos doorkruist door de N216 richting Schoonhoven en de rijksweg A15/Gorinchem.

3.3 Het beschermd dorpsgezicht

Op 29 december 2000 is het dorp Noordeloos door de minister van VROM en de staatssecretaris van OCW aangewezen tot beschermd dorpsgezicht op basis van de Monumentenwet. De betreffende aanwijzing (de zogenaamde "redengevende beschrijving") is volledigheidshalve geheel opgenomen als bijlage 1 van de toelichting van dit bestemmingsplan.

In het historische deel van de kern zijn veel gemeentelijke en rijksmonumenten aanwezig. Deze gebouwen zijn met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' op de plankaart aangeduid. Door de genoemde aanwijzing zijn niet alleen de gebouwen, maar het geheel van gebouwen en buitenruimten beschermd. Dat is van groot belang omdat juist dit samenspel van verschillende soorten bebouwing met beplanting en de buitenruimte het beeld en de structuur van het dorp bepalen. Belangrijk voorbeeld is het riviertje de Noordeloos met de aangrenzende smalle straten, de knotwilgen en karakteristieke boerderijen. Een en ander resulteert in een intieme kleinschalige ruimte die kenmerkend is voor dit gebied.

De betekenis van de aanwijzing is er vooral in gelegen dat niet slechts individuele bouwkundige monumenten op grond van de Monumentenwet worden beschermd, maar dat ook het stedenbouwkundig monument in bescherming wordt genomen. Juist in de samenhang van al dan niet monumentale gebouwen, openbare ruimten en het omringende landschap, worden de belangrijke cultuurhistorische waarden onderkend. De aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht is geenszins bedoeld om alle ontwikkelingen in de dorpskern onmogelijk te maken, te "bevriezen". Noordeloos mag geen openluchtmuseum worden waar slechts overblijfselen uit het verleden worden geconserveerd. Noordeloos is een levend dorp en er dient ruimte te zijn voor ontwikkelingen en aanpassingen die voortvloeien uit normale; hedendaagse wensen en opvattingen. Het enige waar het om gaat is dat ontwikkelingen en veranderingen zorgvuldig worden ingepast. Dat betekent ook niet dat nieuwbouw perse historiserend zou moeten zijn. De huidige bebouwing van Noordeloos is in de loop van eeuwen tot stand gekomen en dat is ook zichtbaar in de verschillende bouwstijlen. Nieuwbouw mag best een uitdrukking zijn van de huidige tijd, maar dient altijd plaats te vinden met respect voor het cultuurhistorisch erfgoed.



4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

De wet en de jurisprudentie stellen eisen aan de inhoud van een bestemmingsplan. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan moet worden aangetoond en er moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Daar onderhavig plan een consoliderend bestemmingsplan betreft, zijn voor dit deel geen onderzoeken uitgevoerd. Wel zal onderhavig plan getoetst worden aan het algemene milieubeleid en jurisprudentie.

4.2 Water

Waterbeheer en watertoets

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het wettelijk verplicht een watertoets uit te voeren. Dit houdt in dat de initiatiefnemer van het plan in een vroegtijdig stadium zijn plan met de betreffende waterbeheerder overlegt. Dit moet voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer, zoals het Rijk dat nastreeft. In dorpskern Noordeloos wordt het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer gevoerd door Waterschap Rivierenland. Zij beheert ook de waterkeringen en is tevens wegbeheerder van de wegen buiten de bebouwde kom, niet zijnde Rijks- en Provinciale wegen. De gemeente Giessenlanden is verantwoordelijk voor de riolering in het plangebied. In het kader van de watertoets en het wettelijk vooroverleg is deze waterparagraaf overlegd met het Waterschap, waarna de opmerkingen zijn verwerkt in dit bestemmingsplan.

4.2.1 Nationaal beleid

Nationaal Waterplan 2009-2015 (2009)

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan (NWP) vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Kabinetsstandpunt Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21e eeuw (2000)

Dit kabinetsstandpunt, grotendeels gebaseerd op het Advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw (WB21), beschrijft de nieuwe aanpak van het waterbeheer, met name in thema's als veiligheid en wateroverlast. Belangrijk is het anticiperen op klimaatveranderingen in plaats van reageren en het voorkomen van afwenteling van knelpunten door toepassing van de drietrapsstrategie eerst vasthouden, dan bergen en dan pas aan- en/of afvoeren van water. Bij het creëren van meer ruimte voor water is combineren met andere functies gewenst en moet zoveel mogelijk worden aangesloten bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Nationaal Bestuursakkoord Water

Het Nationaal Bestuursakkoord Water 2003 (NBW) is een overeenkomst tussen het Rijk, de provincies, het InterProvinciaal Overleg (IPO), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen. Het beleid van WB21 en Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn belangrijke pijlers van het akkoord. Het akkoord benadrukt de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het op orde krijgen en houden van het totale watersysteem. Het NBW heeft tot doel om in 2015 het watersysteem op orde te hebben en te waarborgen door te anticiperen op



veranderende omstandigheden, zoals de verwachte klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak. De aanpak en uitvoering van maatregelen vindt gefaseerd plaats. Uitwerking van veiligheid en het voorkomen van wateroverlast vindt waar nodig en mogelijk, ook gelet op financiële middelen, plaats in een integrale werkwijze waarbij de aanpak van watertekorten, tegengaan van verdroging en verdere verbetering van de waterkwaliteit worden betrokken. Eén en ander is een logisch vervolg en nadere uitwerking van het vigerende beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding (1998).

De KRW richt zich op een goede waterkwaliteit in 2015 met als uitgangspunten:

1. de waterkwaliteit mag niet verslechteren (stand-stillbeginsel);
2. de veroorzaker moet in principe maatregelen treffen om de waterkwaliteit te verbeteren.

4.2.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015

Het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 beschrijft de focus van het provinciaal waterbeleid. Het vervangt het provinciaal waterbeleid zoals dat is vastgelegd in het Beleidsplan Groen, Water en Milieu (2006) en het Grondwaterplan 2007-2013. Verder voldoet het plan aan de eisen van de nieuwe Waterwet. De provincie vertaalt in dit plan het beleid uit het NWP en het huidige Europese beleid naar provinciale kaders en doelstellingen voor de periode 2010-2015. Conform de herziende sturingsvisie water gaat het met name om de 'wat'-vraag. De waterschappen beantwoorden in hun waterbeheerplannen vervolgens vooral de 'hoe'-vraag.

4.2.3 Waterschapsbeleid

Waterschap Rivierenland heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele riviereengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. 'Werken aan een veilig en schoon Rivierenland' is bepalend voor het waterbeleid.

Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. Werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Watersysteem

De afwatering van de Alblasserwaard vindt plaats via de boezems van de Nederwaard en de Overwaard. In de Nederwaard wordt het overtollige water via de lage boezem naar de Lek afgevoerd. In de Overwaard wordt het water vanuit de lage boezem in de hoge boezem gepompt, waarna het eveneens naar de Lek wordt afgevoerd. Het inlaten van water voor de Nederwaard en de Overwaard geschiedt ook via de uitwateringssluis aan de Kinderdijk. In droge zomers of bij lage rivierstanden is in het hele gebied van Waterschap Rivierenland aanvoer van water nodig als gevolg van verdamping, wegzijging en onttrekkingen (o.a. drinkwater en fruitteelt). Hiervoor is het watersysteem ingericht met inlaten en gemalen en watergangen die groot genoeg zijn om aan de watervraag te kunnen voldoen. In het plangebied stroomt de rivier de Noordeloos. Deze maakt onderdeel uit van de Lage Boezem van de Overwaard. Al het overige oppervlaktewater is gelegen in het peilgebied en heeft ander waterpeil dan hiervoor genoemde wateren.

Oppervlaktewater

Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor het oppervlaktewater in het plangebied. Het Waterschap streeft naar een goede chemische en ecologische kwaliteit van het oppervlaktewater in hun werkgebied. Hiervoor is zij echter voor een groot deel ook afhankelijk van het beleid van andere overheden. Voor wat betreft de chemische kwaliteit monitort het Waterschap de chemische samenstelling van het oppervlaktewater en houdt het Rijk hiervan op de hoogte. Door onder andere het verbreden van watergangen, het plegen van natuurvriendelijk onderhoud en het aanleggen van zogenaamde vispassages speelt het Waterschap een actieve rol bij de verbetering van de ecologische kwaliteit van het oppervlaktewater.



Waterberging

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang. Zo wordt het verlies van berging in de bodem gecompenseerd. Het waterschap hecht groot belang aan het zoveel mogelijk in stand houden van en compenseren in open water als onderdeel van het watersysteem. Voor plannen met meer dan 500 m² toename verharding in stedelijk gebied en meer dan 1500 m² toename verharding in landelijk gebied is compenserende waterberging nodig. De eerste 500 m² respectievelijk 1500 m² van een plan zijn vrijgesteld van compensatie. In stedelijk gebied kan de waterberging eventueel worden geregeld via een waterbergingsbank.

De benodigde ruimte voor waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging in de watergangen. Voor plannen met een toename aan verharding kan de vuistregel van 436 m³ per hectare verharding worden gebruikt bij bui T=10+10% en 664 m³ bij bui T=100+10%, mits er geen complicerende zaken als kwel aan de orde zijn. De maximaal toelaatbare peilstijging bij bui T=10+10% bedraagt 0,30 meter in het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Alleen in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden geldt een maximaal toelaatbare peilstijging van 0,20 meter vanwege de beperkte drooglegging in het gebied. Bij een bui T=100+10% mag geen inundatie optreden. De maatgevende afvoer is 1,5 l/s/ha.

Bij de keuze van het soort bergingsvoorziening hanteert het waterschap de trits vasthouden-bergen-afvoeren. In aansluiting hierop hanteert het waterschap de volgende voorkeursvolgorde:

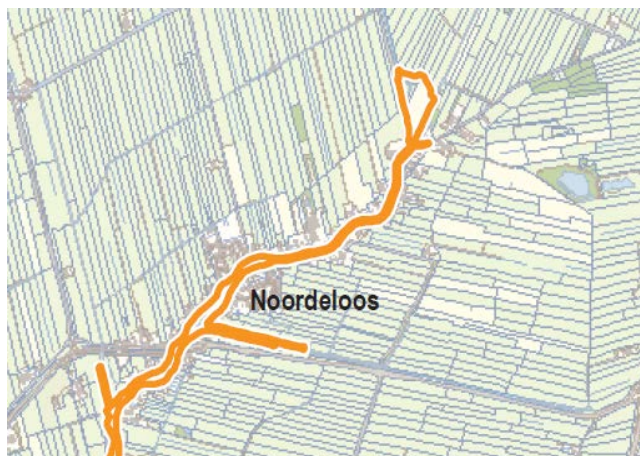
1. hemelwater vasthouden door hergebruik of infiltratie (indien mogelijk);
2. hemelwater bergen in open water (of droogvallende watergang);
3. hemelwater brengen naar kunstmatige bergingsvoorzieningen (wadi, bassins, kratten, kelders).

Waterschap Rivierenland stimuleert een duurzame inrichting van de waterketen, waarbij vooral het afkoppelen van hemelwater van belang is voor het verbeteren van de waterkwaliteit. Afkoppelen is namelijk een effectieve maatregel om emissies vanuit rioolstelsels terug te brengen. Ook wordt de doorspoeling van het watersysteem door afkoppelen verbeterd. Afkoppelen voorkomt daarmee dat al gedane investeringen voor de basisinspanning ongedaan worden gemaakt door verdergaande klimaatverandering in de toekomst.

Grondwater

Een van de beleidsdoelen van Waterschap Rivierenland is het onttrekken van grondwater zodanig reguleren dat er sprake is van een duurzaam gebruik van grondwater en negatieve effecten van onttrekkingen zoveel mogelijk worden beperkt. Om dit te bereiken heeft het Waterschap in 2009 de bestaande watertoets uitgebreid, waardoor ook de zorg voor het grondwater hierin is opgenomen. Hierdoor kunnen bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen, de gevolgen voor de kwantiteit en kwaliteit van grondwater al in een vroeg stadium worden onderkend.

Regionale Waterkering



aangewezen regionale waterkeringen met veiligheidsnorm

	1 / 10 jaar (klasse I)
	1 / 30 jaar (klasse II)
	1 / 100 jaar (klasse III)
	1 / 300 jaar (klasse IV)
	1 / 1000 jaar (klasse V)
	1 / 1250 jaar
	Handhaven huidige profiel



De watergang door Noordeloos is aan beide zijden voorzien van een waterkering. Deze waterkering wordt onderhouden door het Waterschap Rivierenland. De status van de waterkering en de normen aangaande de veiligheidsklasse zijn in de regelgeving (Keur) van het waterschap vastgelegd. In het bestemmingsplan is deze regelgeving overgenomen door middel van dubbelbestemmingen en algemene aanduidingszone. De kern- en beschermingszone van de dijk zijn aangeduid met de bestemming Waterstaat-waterkering en met de aanduiding Vrijwaringszone Dijk.

4.2.4 Gemeentelijk beleid

Het Waterplan Giessenlanden (2004) heeft betrekking op het oppervlaktewater in de bebouwde gebieden van de zeven kernen: Arkel, Hoogblokland, Hoornaar, Schelluinen, Giessen-Oudekerk, Giessenburg en Noordeloos. In het plan zijn concrete maatregelen opgenomen met een bijbehorend uitvoeringsprogramma. De focus ligt hierbij voornamelijk op het verbeteren van de waterkwaliteit en waterberging. Beleidspunten zijn het minimaliseren van wateroverlast en -tekort door een meer zelfvoorzienend watersysteem, het verbeteren van de waterkwaliteit, het afkoppelen van verhard oppervlak, het toepassen van duurzame bouwmaterialen en het versterken van natuurontwikkeling door onder andere de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

Het Gemeentelijk Rioolplan 20015-2019 dat op 30 oktober 2014 is vastgesteld door de gemeenteraad geeft inzicht in het functioneren van het rioolstelsel. Hierin zijn de nieuwe ontwikkelingen en een meerjarenonderhoudsprogramma opgenomen, dat de basis is van de vastgestelde gemeentelijke rioolheffing over deze periode.

Planspecifiek

Onderhavig plan is conserverend van aard en is daarmee in lijn met het opgestelde beleid op het gebied van water.

4.3 Geluidhinder

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagendplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
- verzorgingstehuizen;
- psychiatrische inrichtingen;
- medisch centra;
- poliklinieken;
- medische kleuterdagverblijven.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Daarnaast gaat deze wet in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

Voorliggend bestemmingsplan betreft een consoliderend bestemmingsplan. Er wijzigt ten aanzien van het aspect verkeerslawaai dan ook niets. Onderzoek naar de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai is derhalve niet noodzakelijk.



4.4 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de in de Wet milieubeheer (Wm) geïntegreerde Wet luchtkwaliteit. De Wm bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 t/m 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer per jaar meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bij de vaststelling van een bestemmingsplan vanuit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening worden gehouden met de luchtkwaliteit.

Planspecifiek

Onderhavig bestemmingsplan is consoliderend van aard. Er is dan ook geen sprake van ontwikkelingen die effect hebben op de luchtkwaliteit. Uit de saneringstool (www.saneringstool.nl) die behoort bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) volgt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ langs de meeste wegen in en in de directe omgeving het plangebied ruimschoots beneden de grenswaarden zijn gelegen. Als gevolg van generieke maatregelen, zoals schonere motoren, zal er in de toekomst bovendien sprake zijn van een verbetering van de luchtkwaliteit.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijven en milieuzonering gaat over de invloed van bedrijven op hun omgeving. Deze invloed is gerelateerd aan de afstand tussen de bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen, zoals woningen en kantoren. Ook landelijke gebieden en/of landschappen kunnen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige functies (bijvoorbeeld bedrijven).

Milieuzonering regelt dat nieuwe bedrijven een juiste plek krijgen ten opzichte van gevoelige bestemmingen en dat nieuwe gevoelige bestemmingen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden geplaatst. Hierdoor wordt de veiligheid gewaarborgd zonder de continuïteit van bedrijvigheid in gevaar te laten komen. Het is van belang om te weten dat de milieuzonering zich richt tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, externe veiligheid en stof. De milieuocontour is per type bedrijvigheid vastgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Deze vereniging geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. Hierin is een lijst opgenomen met de minimale richtafstanden tussen het bedrijfstype en de gevoelige bestemmingen.

Planspecifiek

Onderhavig plan voorziet niet in de ontwikkeling van nieuwe bedrijvigheid in de vorm van nieuwe vestigingen of uitbreiding van bestaande vestigingen. De huidige bedrijvigheid is voorzien van gemeentelijke vergunningen waarbij is vastgesteld dat deze niet in strijd is met de milieuwetgeving. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.



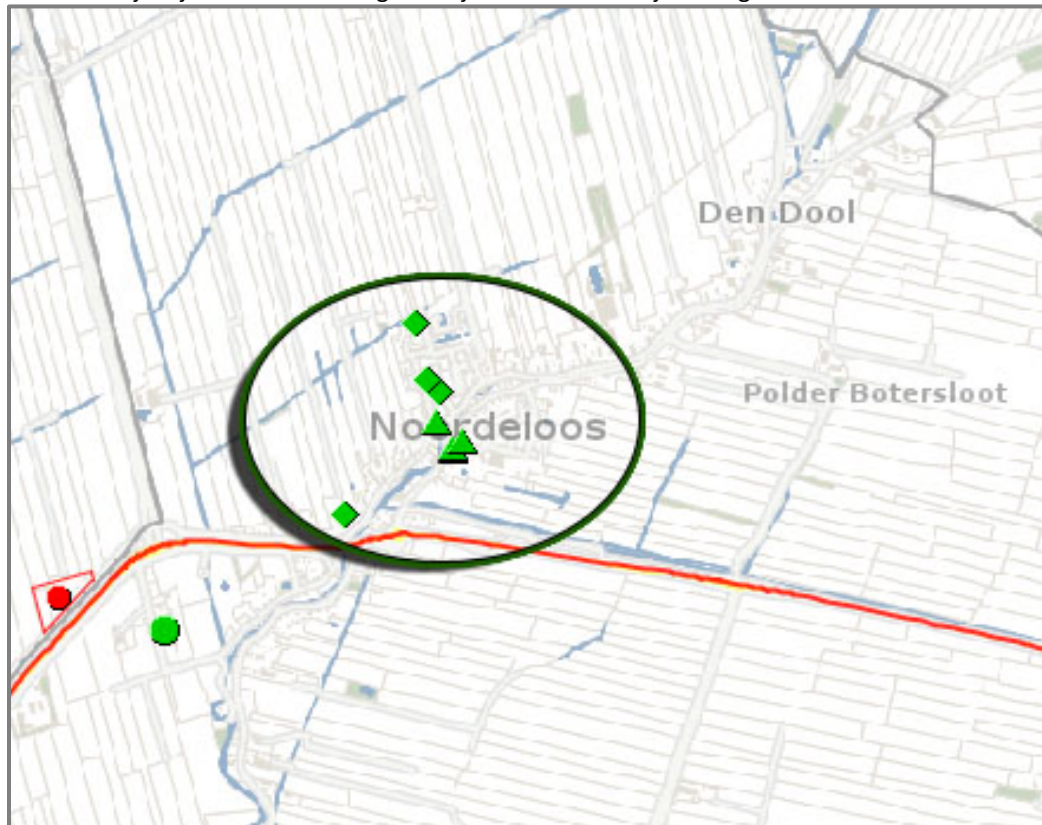
4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van risico's van zware ongevallen waarbij grote gevolgen voor de omgeving mogelijk zijn. Het gaat zowel om productie, opslag en transport als het gebruik van gevaarlijke stoffen. Door voldoende afstand tot dergelijke stoffen te bewaren, wordt het risico op mogelijk gevaarlijke situaties beperkt en wordt voldaan aan de wettelijke normen. Dit betekent echter ook een beperking in de planologische mogelijkheden van de ruimte. Laatstgenoemde is in Nederland schaars en het rijksbeleid is gericht op compact bouwen. Hierdoor is het belangrijk om een goede balans te vinden tussen efficiënt ruimtegebruik enerzijds en de waarborging van externe veiligheid anderzijds. De wetgeving focust op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen 'kwetsbaar' (woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen >1500m²), 'beperkt kwetsbaar' (kleine kantoren, detailhandel en horeca) en 'plaatsgebonden risico' en 'groepsrisico'. Het plaatsgebonden risico behelst het overlijdensrisico op een geografische plaats. Het gaat om de kans dat een persoon op die plaats in de omgeving van een inrichting, transportroute of buisleiding overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen nabij voornoemde plekken. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven in risicocontouren. De norm voor het plaatsgebonden risico is 10⁻⁶.

Het groepsgebonden risico behelst de kans dat een groep personen dat binnen de contouren van een inrichting, transportroute of buisleiding komt te overlijden, ervan uitgaande dat deze personen niet direct betrokken zijn bij de activiteit met gevaarlijke stoffen. Hierbij wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde.



Kaart 3 – Uitsnede Risicokaart provincie Zuid-Holland (bron: risicokaart.nl, 2014)



Planspecifiek

Kaart 3 laat een uitsnede van de provinciale risicokaart zien ten aanzien van risicovolle (Bevi-) inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen en vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en/of spoor. Hierop wordt duidelijk dat er een aantal (beperkt) kwetsbare objecten in het plangebied te vinden zijn, waaronder een kinderdagverblijf en detailhandel. De N214 is met rood aangegeven en betreft een route voor transport van gevaarlijke stoffen. Deze weg bevindt zich echter op dusdanige afstand van het plangebied dat externe veiligheid geen belemmering betreft voor onderhavig bestemmingsplan.

4.7 Bodemkwaliteit

De provincie Zuid-Holland hanteert bij de beoordeling van bestemmingsplannen de richtlijn dat voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, wordt verricht op alle bestemmingen waar een herinrichting wordt voorzien. 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. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Planspecifiek

Voorliggend bestemmingsplan is conserverend van aard. Het gebruik van de gronden wijzigt niet en er bodemonderzoek is dan ook niet nodig. Het aspect bodemkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig plan.

4.8 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Er wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming is geregeld in de Natuurbeschermingswet. Voor wat betreft soortenbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld.

Gebiedsbescherming

In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- wetlands.

Het Nederlandse natuurbeleid is gericht op het behouden, versterken en ontwikkelen van natuur en landschap. Een van de instrumenten om deze doelstelling te behalen is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS): een samenhangend netwerk van bestaande en nieuwe natuurgebieden die worden verbonden door ecologische verbindingzones.

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3). Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.



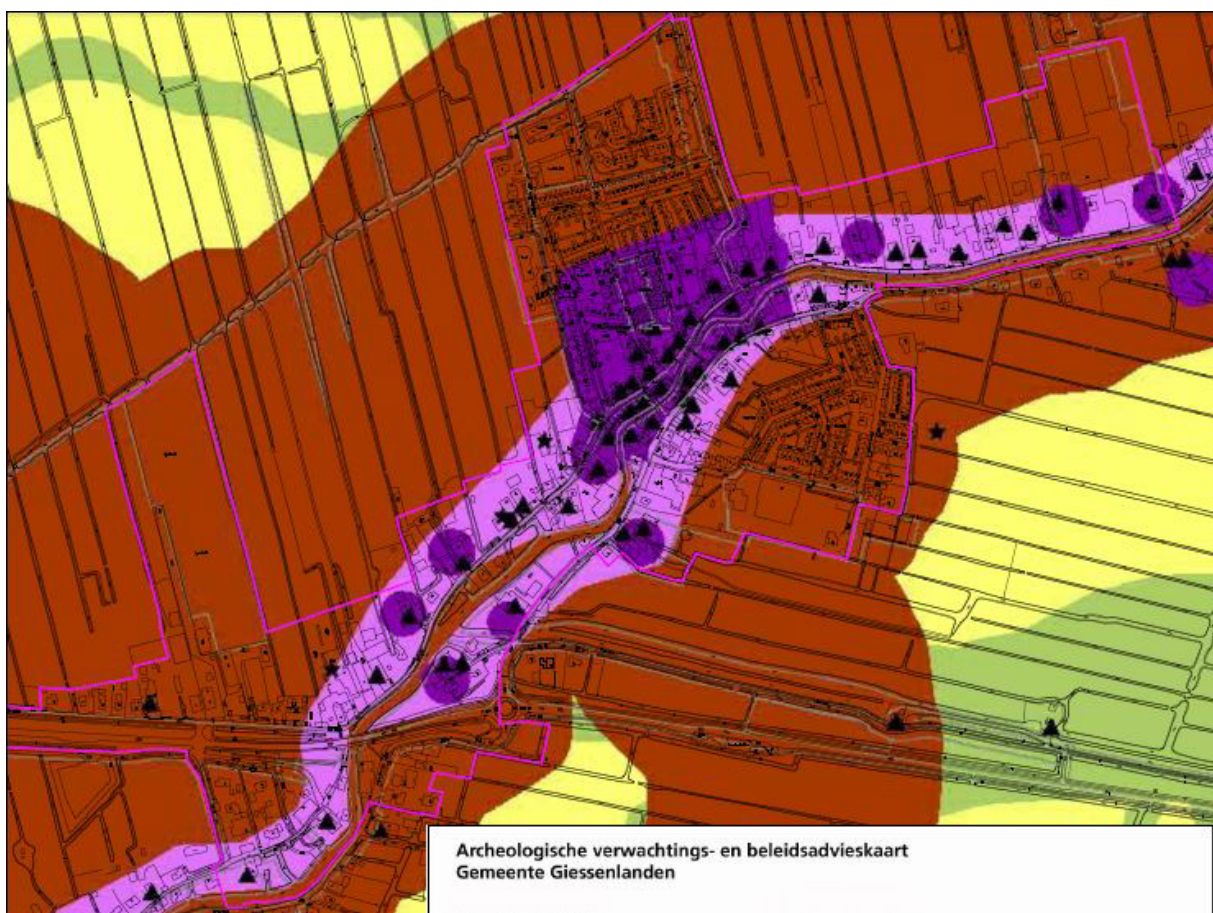
Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat, mits deze zorgplicht nagekomen wordt, een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Onderhavig plan betreft de kern Noordeloos. Het plangebied vormt geen onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of een ander natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals een staats- of beschermd natuurmonument of een speciale beschermingszone ingevolge de Vogel- of Habitatrichtlijn. De Zouwenboezem, Avelingen, Biesbosch, Donkse Laagten en Diefdijk liggen in de omgeving van het plangebied. Daar onderhavig plan conserverend van aard is, heeft dit plan geen negatieve invloed op genoemde natuurgebieden. Het aspect ecologie vormt derhalve geen belemmering voor voorliggend plan.

4.9 Archeologie

Nederland heeft zich middels het verdrag van Malta in 1992 verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met archeologische waarden. De Monumentenwet schrijft voor hoe om moet worden gesprongen met onder andere archeologische vindplaatsen.



Kaart 4 – Uitsnede archeologische verwachtingskaart (bron: BAAC)

De acht gemeenten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden hebben een regionaal archeologiebeleid geformuleerd. Deze beleidsnota is onderdeel van een drieluik, dat verder bestaat uit een archeologische verwachtings-, een beleidsadvieskaart en een beleidsadvies, opgesteld door het adviesbureau BAAC.



In de nota worden de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta onderschreven. Behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem) en het beginsel 'de verstoorder betaalt' zijn de belangrijkste uitgangspunten van het regionaal en gemeentelijk archeologiebeleid. Dat beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming van archeologische waarden en verwachtingen via de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan vormt hierin het centrale instrument.

Als het voornemen bestaat om 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 zogenaamde Archeologische Monumentenzorgcyclus. Dit is een onderzoekscyclus die er op 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 voorwaarden worden opgenomen over (bijvoorbeeld) aanpassingen van het bouwplan, archeologievriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

Planspecifiek

Uit de archeologische waardenkaart van de acht gemeenten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden valt af te leiden dat er verschillende archeologische verwachtingen gelden voor het bestemmingsplangebied. In het bestemmingsplan zijn dan ook verschillende dubbelbestemmingen opgenomen om de archeologische waarden te beschermen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient met de geldende regels rekening te worden gehouden.

4.10 Kabels en leidingen

In het plangebied loopt een rioolwatertransportleiding van Waterschap Rivierenland. Verder zijn er vanuit planologisch oogpunt geen relevante leidingen gelegen.

4.11 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Onderhavig plan betreft consoliderend bestemmingsplan. Concluderend kan worden gesteld dat de economische uitvoerbaarheid niet relevant is.



5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de daarbij behorende ministeriële regelingen, dienen bestemmingsplannen op vergelijkbare wijze opgebouwd, gepresenteerd en tevens digitaal uitwisselbaar gemaakt te worden. De regeling is afgestemd op de Wro, Bro en daarbij behorende ministeriële regelingen. Hiermee wordt de rechtsgelijkheid en de uniformiteit binnen de gemeentelijke c.q. landelijke bestemmingsplannen gediend. Het bestemmingsplan is tevens afgestemd op de terminologie en regelgeving zoals opgenomen in de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Iedere functie in het plangebied is voorzien van een daarop toegesneden bestemming. In het bestemmingsplan is echter de nodige flexibiliteit ingebracht door middel van de opname van (algemene) afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden. Deze opzet biedt flexibiliteit voor perceelsgewijze ontwikkelingen die mogelijk zijn ingevolge de vigerende bestemmingsplannen en biedt tegelijkertijd rechtszekerheid voor de bewoners en gebruikers van de aangrenzende gebieden. De omvang van de diverse functies is verankerd in de bestemmingslegging. Door deze wijze van bestemmen zijn de functies ruimtelijk begrensd.

Als leidraad voor onderhavig plan geldt het bestemmingsplan Hoornaar. Dit bestemmingsplan is recent vastgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de laatste standaarden en richtlijnen. Het betreft een dorpskern en daardoor een vergelijkbare opgave. Om te zorgen voor uniformiteit en rechtsgelijkheid is gekozen om de in dit plan vastgelegde methodiek ook voor de dorpskern Noordeloos te gebruiken. Hierbij is de vergelijking met het bestaande bestemmingsplan gemaakt om te voorkomen dat bestaande planologische rechten niet worden wegbestemd.

5.2 Opbouw regels

De planregels behorende bij voorliggend plan, zijn opgebouwd in vier hoofdstukken. De definities van begrippen en de wijze van meten zijn opgenomen in hoofdstuk 1. Hoofdstuk 2 beschrijft de bestemmingen en het daarbij toegestane gebruik. Het derde hoofdstuk bevat de algemene regels. Hoofdstuk 4 beschrijft tot slot de overgangs- en slotbepalingen.

5.3 De bestemmingen

In het bestemmingsplan zijn verschillende bestemmingen opgenomen. In deze paragraaf wordt in alfabetische volgorde kort ingegaan op de inhoud van de verschillende bestemmingen waarbij eerst alle enkelbestemmingen worden behandeld en vervolgens de dubbelbestemmingen conform de landelijke standaarden. In het bestemmingsplan is bewust een onderscheid gemaakt tussen de bestemmingen 'Wonen' en 'Woongebied'. Hieronder wordt daarop nader ingegaan.

Agrarisch

Deze bestemming is toegekend aan de agrarische gronden in Noordeloos die een zodanig gebruik kennen dan wel hadden en behoren bij agrarische bedrijven in (de omgeving van) Noordeloos.

Bedrijf

In het plangebied wordt ter plaatse van bestaande bedrijven de bedrijfsbestemming gehandhaafd. Nieuwe bedrijfspcelen worden niet toegestaan. De bedrijvigheid heeft de bestemming 'Bedrijf', waarbij steeds een categorie uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' is aangegeven. De toelaatbaarheid van de bedrijven is bepaald, mede aan de hand van de ligging van de bedrijven in de directe omgeving van gevoelige functies. Voor de bedrijven binnen de dorpskern is een passende regeling opgenomen, overeenkomstig de huidige milieucategorie. Voor bedrijven met een hogere dan de algemeen toelaatbare categorie, wordt een



maatbestemming gehanteerd. Bij bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing kan zich dan alleen nog een gelijksoortig bedrijf vestigen, of een bedrijf dat past binnen het algemene toelatingsbeleid. De maatbestemmingen zijn opgenomen middels aanduidingen op de verbeelding en in de regels.

Binnen de bestemming zijn zelfstandige kantoren niet toegestaan. Kantooroppervlak behorende bij de bedrijfsvoering is wel toegestaan tot 20% van het totale bedrijfsvloeroppervlak met een maximum van 600 m². Risicovolle inrichtingen zijn op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) binnen de bestemming niet toegestaan, evenals geluidshinderlijke inrichtingen. De opslag van vuurwerk is eveneens niet toegestaan. Activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieu-effectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend daar toegestaan waar op de verbeelding een aanduiding 'bedrijfswoning' is opgenomen.

De afstanden van gebouwen tot de erfafscheiding en tot elkaar, de inhoud van bedrijfswoningen en de hoogte van bebouwing zijn gereguleerd in de regels en op de verbeelding. De gebouwen zijn toegestaan binnen een bouwvlak. Binnen de bestemming geldt tevens een gebruiksregel waarin onder meer de opslag van goederen op onbebouwde gronden is gereguleerd.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, zodat het bevoegd gezag bedrijven kan toestaan uit één categorie hoger en bedrijven die niet genoemd worden in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, indien het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de toegelaten categorieën op die gronden.

Gemengd

De bestemming gemengd is opgenomen voor de bebouwing waarin dienstverlenende bedrijven en of detailhandel is gevestigd. Deze bestemming beperkt zich tot ca vijf panden in het plangebied.

Groen

Hieronder vallen de openbare groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden alsmede nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan. Parkeren binnen deze bestemming is niet toegestaan.

Horeca

Hieronder de bestaande horeca-vestigingen in de dorpskern. In de Staat van Horeca-activiteiten wordt middels verschillende categorieën aangegeven of de milieubelasting van een horecagelegenheid toelaatbaar kan worden geacht.

Kantoor

De gebouwen die reeds in gebruik zijn als kantoor hebben de gelijknamige bestemming gekregen.

Maatschappelijk

Aan de voorzieningen in het plangebied, die geen winstoogmerk hebben, is de bestemming 'Maatschappelijk' toegekend.

Recreatie

Het gebied dat is bestemd met 'Recreatie' bestaat uit volkstuinen, een recreatief zwembad, een speelvoorziening en een trapveldje.

Sport

De sportvelden zijn bestemd onder 'Sport'.

Tuin

De bestemming tuin is in het bestemmingplan enkel langs het water en de dijk opgenomen. De beeldkwaliteit van dit deel van de kern hangt mede af van de groene setting van de bebouwing langs de weg dan wel het water. Om deze kwaliteit te behouden is de bestemming tuin opgenomen. Binnen deze bestemming zijn de bebouwingsmogelijkheden dan ook geminimaliseerd.



Verkeer

De in het plangebied aanwezige openbare wegen en parkeervoorzieningen vallen onder de bestemming 'Verkeer'. Binnen deze bestemming is ook ruimte voor nuts-, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ten behoeve van deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Deze bestemming richt zich op een groot deel van het openbaar gebied. De bestemming is globaal geformuleerd. De reden daartoe is dat de exacte ligging van de verschillende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen etc. in dit kader niet relevant is. Het herinrichten van wegen kan daardoor op een eenvoudige manier geschieden, zonder dat een bestemmingsplan onwenselijke en ongefundeerde barrières oproept.

Water

Binnen deze bestemming zijn de watergangen opgenomen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen die ten dienste staan aan de bestemming, zoals constructies voor bruggen, kademuren en duikers, zijn toegestaan.

Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' is het wonen met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. Deze bestemming is voornamelijk toegekend aan die woningen die deel uitmaken van het historische bebouwingslint. Het zijn doorgaans oudere woningen en boerderijen, nieuwe woningen ter vervanging van oudere en woningen waarmee de overblijvende 'gaten' in het bebouwingslint zijn opgevuld. Het gezamenlijke kenmerk is hun de variatie in oorsprong (voormalige boerderij, winkel, bedrijfspandje of gewoon woning), grootte, bouwvorm, afmeting en vorm van het perceel. Gezamenlijk bepalen zij in hoge mate het karakter van de historische kern. Enerzijds vraagt een dergelijke diverse bebouwing om een flexibele regeling die met name ten aanzien van situering en hoofdvorm niet teveel vastlegt. Anderzijds verdient het echter aanbeveling om de onderlinge samenhang, zoals die in de loop der tijden tot stand is gekomen, veilig te stellen bij eventuele nieuwbouw of ingrijpende verbouwingen. Dit kan gebeuren door middel van het stellen van nadere eisen waarbij afstemming op de aangrenzende bebouwing kan worden geëist.

Binnen de dorpskernen van de gemeente Giessenlanden is het uitgangspunt dat de bebouwing, binnen bepaalde randvoorwaarden, vrij te plaatsen is binnen het perceel waaraan de bestemming 'Wonen' is toegekend. De aan- of afwezigheid van bebouwing wordt zichtbaar door de bebouwing die aanwezig is op de ondergrond. Er wordt echter wel een aanduiding 'aantal woningen' toegepast die het aantal woningen aangeeft dat op het perceel aanwezig is of mag zijn. De tuin wordt apart aangegeven middels de bestemming 'Tuin'.

Uit het relevante beleidskader en de ruimtelijke analyse die ten grondslag liggen aan dit bestemmingsplan blijkt dat voor wat betreft de hoogte van (eventueel nieuw te bouwen) gebouwen, daar waar het lintbebouwing betreft die deel uitmaakt van de cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing, zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de huidige schaal van de bebouwing. Kenmerkend voor de lintbebouwing is de individualiteit van de bebouwing, de groene oevers en de veelal brede doorzichten tussen de bebouwing op de achterliggende open polder. Door de toekenning van de bestemming tuin op zij- en achterpercelen worden de bestaande doorzichten beschermd.

Nadere eisen

Om in voorkomende gevallen het stedenbouwkundig beeld van een dorpse, organische ontwikkeling veilig te stellen, kan het college van burgemeester en wethouders nadere eisen stellen omtrent de situering van hoofdgebouwen ter plaatse van de bestemming 'Wonen' ten opzichte van de voorste bebouwingsgrens. De afstand van de voorgevel van het hoofdgebouw tot de voorste perceelsgrens kan op basis hiervan aan een maximum worden verbonden. Hierbij worden eveneens eisen gesteld aan de toegestane hoogte van de bebouwing. Er dient afstemming plaats te vinden van het karakter van nieuw te bouwen of te verbouwen panden op de karakteristiek van de Dorpsweg als geheel.



Woongebied

Binnen de bestemming 'Woongebied' is het wonen met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. De globale bestemming 'Woongebied' voor de planmatige woongebieden gaat verder dan alleen een aanwijzing van gronden voor woningen. Tot de bestemming behoren eveneens de erven en tuinen, de groenvoorzieningen en speelterreinen, alsmede de wegen, paden en parkeervoorzieningen. De aanwezige hoofdgebouwen worden in de vorm van bouwvlakken aangegeven. Omdat woningen in diverse typen voorkomen, onderscheiden naar afmeting van de hoofdgebouwen, alsmede naar plaats, omvang en goothoogte van aanbouwen en bijgebouwen, zijn de hoofdgebouwen in 2 categorieën onderscheiden:

- eengezinshuizen, met een goothoogte van ten hoogste 6 m; het betreft hier vooral de aaneengebouwde eengezinswoningen en de vrijstaande woningen waarvan de goothoogte zonder bezwaar 6 m kan bedragen;
- eengezinshuizen, met een goothoogte van ten hoogste 4 m; dit zijn vooral de vrijstaande woningen waarvan het om stedenbouwkundige en landschappelijke redenen gewenst is dat de hoogte beperkt blijft tot (veelal) de huidige hoogte.

Bepalend voor de oppervlakte aan aan-, uitbouwen en bijgebouwen is de omvang van het perceel (gedeelte dat niet door het hoofdgebouw in beslag is genomen). Dit houdt in dat bijvoorbeeld de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen kan toenemen wanneer er bijvoorbeeld een uitbreiding van het perceel plaatsvindt. Dit laatste is zeer wel denkbaar indien bijvoorbeeld de gemeente in het kader van een efficiënt groenbeheer zou overwegen bepaalde 'groensnippers' zonder structurele betekenis af te stoten en te verkopen aan de aangrenzende eigenaren. Het maximum van de gezamenlijke toelaatbare erfbouwing bedraagt 75 m².

Het binnen de bestemming 'Wonen' maximaal toelaatbare aantal woningen wordt op de verbeelding aangegeven. Binnen deze bestemming is het theoretisch mogelijk om op een aantal percelen meer dan één woning te bouwen. Ter voorkoming van elk misverstand is de regeling opgenomen dat uitbreiding van hoofdgebouwen niet mag leiden tot een vermeerdering van het aantal wooneenheden. Aan de inrichting van het openbare gebied (wegen, paden, groen-, speel- en parkeervoorzieningen) binnen de bestemming 'Woongebied' is geen gedetailleerde invulling gegeven. Gewijzigde herinrichting blijft op die manier mogelijk.

5.3.1 Dubbelbestemmingen

Leiding – Riool

In het plangebied is een grote riooldrukpersleiding gelegen. Deze gronden van deze bestemming hebben bovenop de bestemming een dubbelbestemming gekregen waarin gesteld wordt dat niet zonder toestemming in de grond gegraven mag worden. Door deze dubbelbestemming wordt mogelijke schade en daarmee risico voor mens en milieu getracht te voorkomen.

Waarde Archeologie 1,2 4

In dit artikel is de bescherming van de archeologische waarde van gronden in het plangebied geregeld met een zogenoemde dubbelbestemming. De te verwachten archeologische waarden in de ondergrond zijn voor de gemeente in kaart gebracht. Op basis van deze verwachtingskaart is per gebied een bepaalde dubbelbestemming Waarde Archeologie opgenomen. Per type dubbelbestemming zijn eisen voor werkzaamheden in de ondergrond geregeld waarmee beschadiging van archeologische artefacten geborgd wordt.

Waarde – Beschermd Dorpsgezicht

Het gebied waarop deze dubbelbestemming rust is van grote cultuurhistorische waarde. Deze dubbelbestemming zorgt voor het behoud van de waardevolle kenmerken van het gebied.

Waterstaat – Waterkering/Waterbergingsgebied

De dijk en de rivierbedding zijn middels een dubbelbestemming beschermd. Het is niet mogelijk om bouwkundige aanpassingen dan wel graafwerkzaamheden uit te voeren zonder toestemming van de beheerder (in dit geval Waterschap Rivierenland).



6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Inspraak en overleg

Het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg ter inzage gelegd en tevens toegezonden naar de wettelijk vooroverleg partners. De mogelijkheid van inspraak op een voorontwerpbestemmingsplan is niet wettelijk verplicht, wettelijk vooroverleg met partners zoals provincie, waterschap etc. daarentegen wel. Aangezien het een actualisatie van het bestemmingsplan voor de gehele kern betreft, is besloten voor dit plan een ieder de gelegenheid te bieden om een inspraakreactie in te dienen.

Op 21 januari 2015 is een inloopavond voor de bewoners van Noordeloos georganiseerd. Hier konden zij het bestemmingsplan inzien en vragen stellen over het plan. Het bestemmingsplan heeft eveneens digitaal ter inzage gelegen van 23 januari 2015 tot en met 5 maart 2015. Er zijn vier inspraakreacties op het plan binnengekomen en twee reacties van de vooroverlegpartners. De samengevatte reacties en de beantwoording daarop zijn opgenomen in de bijlage: 'Nota van inspraak en vooroverleg'. Wanneer het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de ingekomen reacties is dit expliciet aangegeven. Tevens zijn in de nota nog een beperkt aantal ambtshalve wijzigingen meegenomen.

6.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van art 3.8 Wro ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om een zienswijze op het plan in te dienen. Het plan heeft digitaal ter inzage gelegen van 22 mei t/m 2 juli. Er is één zienswijze op het plan binnengekomen. De samengevatte reactie en de beantwoording daarop is opgenomen in de bijlage: 'Nota van Zienswijzen'. Wanneer het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de ingekomen zienswijze is dit expliciet aangegeven. In de nota van zienswijze is ook nog 1 ambtshalve wijziging op het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.



7 Bijlagen

1. BESCHERMDE STADS-EN DORPSGEZICHTEN INGEVOLGE ARTIKEL 20 VAN DE MONUMENTENWET
2. NOTA VAN INSpraak EN VOOROVERLEG
3. NOTA VAN ZIENSWIJZEN



Bijlage 1:

BESCHERMDE STADS-EN DORPSGEZICHTEN INGEVOLGE ARTIKEL 20 VAN DE MONUMENTENWET

Inleiding

Het dorp Noordeloos is gelegen in het oosten van de Alblasserwaard aan de bovenloop van de veenstroom de Giessen, die ter plekke dezelfde naam draagt als het dorp. Sedert 1 januari 1986 maakt Noordeloos deel uit van de nieuwe gemeente Giessenlanden (met Arkel, Giessenburg, Hoog Blokland, Hoornaar en Schelluinen). De bebouwing van deze uitgesproken agrarische nederzetting strekt zich voornamelijk uit langs het riviertje. Het merendeel van de boerderijen bevindt zich aan de noordzijde ervan. Rond- de kerk heeft van ouds enige concentratie van de bebouwing plaatsgevonden. Tegenwoordig is deze kern door 20ste eeuwse nieuwbouw, zowel aan de noord-, als aan de zuidkant, omsloten. Ondanks deze nieuwbouw wordt het historische dorpsbeeld grotendeels bepaald door de veelal monumentale boerderijen langs de Noordeloos op hun smalle, diep landinwaarts strekkende kavels. Het dorp Noordeloos is een bijzonder gaaf voorbeeld van de nederzettingsvorm die rechtstreeks is ontstaan uit de wijze van ontginnen in de Middeleeuwen in een groot deel van het Hollands-Utrechtse veengebied en die nog steeds het cultuurlandschap in dit deel van het land in sterke mate bepaalt. De aanwijzing van Noordeloos als beschermd dorpsgezicht is met name gericht op het behoud van de ruimtelijke structuur van het dorp in samenhang met de nog aanwezige historische bebouwing en de sterk naar voren tredende ruimtelijk functionele relatie met het open buitengebied.

Ontstaan en ontwikkeling

De natuurlijke gesteldheid van het Hollandse en Utrechtse veengebied ten tijde van het ontstaan van Noordeloos is van grote invloed geweest op de tegenwoordige ruimtelijke structuur. Het landschap werd gekenmerkt door uitgestrekte veenmoerassen, omsloten door rivieren (in deze streek de Lek in het noorden en de Merwede in het zuiden). waarlangs zwak ontwikkelde, hoofdzakelijk uit klei opgebouwde, oeverwallen lagen en die ontwaterd werden door kleine veenstroompjes. In de ondergrond, ten tijde van de ontginning niet duidelijk zichtbaar, bevonden zich, vooral in het oosten van de Alblasserwaard, verscheidene stroomruggen. Dit zijn overblijfselen van dichtgeslibde en verlande riviertjes, die hier eertijds stroomden. Na verlanding vormden deze ruggen aantrekkelijke plaatsen voor bewoning in dit vochtige gebied. Op de stroomrug bij Noordeloos, ten noorden van het gelijknamige veenstroompje, zijn sporen van bewoning uit de bronstijd en ijzertijd aangetroffen. Door de toenemende vochtigheid van het milieu is deze bewoning afgebroken en raakten de stroomruggen overgroeid met veen. Door de latere klink van het veen tekenden zij zich tenslotte af boven het maaiveld als lage ruggen. Het tot nu toe voorhanden archeologische materiaal geeft aan dat er sindsdien tot aan het begin van de (hernieuwde) ontginning in de 11 de eeuw geen bewoning meer is geweest. De grote veenmoerassen zijn voornamelijk ontstaan vanaf circa 2300 voor Christus na verzoeting van het milieu ten gevolge van de vorming van een gesloten kustwal, die de invloed van de Noordzee sterk beperkte. In de kuststreek is in de daaropvolgende periode, tot diep in de Middeleeuwen, het veenlandschap in sterke mate aangetast door grote inbraken van de zee. Hierdoor werd het water in de rivieren sterk opgestuwd waardoor uitgestrekte delen van het aangrenzende land werden overstroomd. Op deze wijze is langs de rivieren de Lek en de Merwede en in vrijwel het gehele oosten van de Alblasserwaard het veen door meer of minder dikke lagen klei (afhankelijk



van de plaatselijke omstandigheden) afgedekt. Ook aan beide zijden van de Noordeloos is op deze wijze een dunne kleilaag afgezet. Het landschap ten tijde van de ontginning zal nauwelijks begaanbaar en moeilijk toegankelijk zijn geweest door het drassige karakter van de veengrond. Om het land in cultuur te kunnen brengen moest er dus allereerst een stevige uitgangspositie gevonden worden. Hiervoor dienden meestal de oeverwallen van een bestaande rivier. Bij de ontginning werden vervolgens niet al te ver van elkaar evenwijdige ontwateringsloten gegraven, loodrecht op de rivier gericht, teneinde een optimale ontwatering te verkrijgen. De ontwateringsloten functioneerden tevens als kavelscheidingen. Iedere op deze manier ontstane strook land (kavel) behoort, althans in oorsprong, tot één bepaalde boerderij. Op deze wijze ontstonden in de veengebieden de zo karakteristieke langgerekte nederzettingen. De ontginning beperkte zich aanvankelijk tot een strook van een bepaalde diepte, waarvan de voorlopige eindgrens werd gevormd door een min of meer evenwijdig aan de ontginningsbasis lopend dijkje of kade en een wetering aan de nog onontgonnen zijde. Zo beschermden men het in cultuur gebrachte gebied tegen het toestromende water uit de nog onontgonnen woeste gebieden, dat via de wetering zijdelings op bepaalde punten in de rivier werd geloosd. Door de ontwatering trad een proces van klink en oxydatie op van het veen, waardoor een aanmerkelijke bodemdaling plaatsvond. Hierdoor kwam de veenakker aanzienlijk lager te liggen met als gevolg dat er op den duur ernstige wateroverlast ontstond. De bodemdaling en de daaruit voortvloeiende hogere grondwaterstand leidde tot de omzetting van akker in grasland. Zo ontstond voortdurend de behoefte aan nieuw akkerland en schoot het cultuurland, middels de hiervoor genoemde wijze, steeds verder het veen in. Aanvankelijk was dit zogeheten 'opstrekrecht' onbeperkt (11 de en begin 12de eeuw). Hierdoor konden soms zeer diepe dorpsgebieden ontstaan waarvan de eindgrens pas werd vastgelegd als op andere ontginningen werd gestoten. Het betreft hier in hoofdzaak ontginningen aan de randen van de veengebieden, uitgaande van de oeverwallen van de grote rivieren. Sedert de regulering van de openlegging van de veenwildernis door de overheid (de graaf van Holland en de bisschop van Utrecht). 12de, begin 13de eeuw, werd aan het te ontginnen gebied een maximum gesteld. Naast de breedte werd ook de lengte van te voren vastgesteld. Het uitgegeven gebied werd verdeeld in stroken van gelijke breedte die zich over de gehele diepte van het ontginningsblok uitstrekten. Elke kolonist kreeg vervolgens zo'n strook ter ontginning toegewezen. Deze kleinste ontginningseenheden, die meestal een breedte van 30 roeden (circa 110 meter) hadden en een lengte van zes voorling (circa 1250 meter), werden hoeven genoemd. Kennelijk waren deze hoeven groot genoeg voor de ontginning om in zijn levensonderhoud te voorzien. Deze uitgifte van de landsheerlijke wildernis werd in het Hollands-Utrechtse veengebied gewoonlijk aangeduid met de term 'coop'. In navolging hiervan worden zulke ontginningseenheden 'copen' genoemd. De copeontginningen zijn dus veelal jonger dan de vrije opstrekontginningen. Tevens liggen ze meestal centraler in de voormalige veenwildernis. De nederzetting Noordeloos, althans het gebied ten noorden van het riviertje (de polders Over Slingeland en Noordzijde) is waarschijnlijk volgens de zojuist besproken copeontginningsmethode in cultuur gebracht. Dit blijkt uit de maten van de verkavelingsblokken. Als ontginningsbasis diende het riviertje de Noordeloos, dat zijn oorsprong vond bij den Dool in het noorden van de gemeente. Betrouwbare schriftelijke gegevens omtrent het tijdstip van ontginning ontbreken. Wel is zeker dat in de 11 de eeuw in de Alblasserwaard de ontginningen in volle gang waren met name langs de randen. Archeologische vondsten uit deze periode wijzen onder andere op bewoning te Giessendam, gelegen op de plaats waar de Giessen, de benedenloop van de Noordeloos, in de Merwede uitmondt. Dit gegeven maakt het aannemelijk, dat sedert de 12de eeuw ook meer landinwaarts, langs de bovenloop van de Giessen, het land in



cultuur werd gebracht. Uit het kaartbeeld van de Topographische en Militaire Kaart (blad nummer 38) uit circa 1850 (zie bijlage) blijkt, dat de ontginningen van het Noordeloos gebied vanuit het zuiden, dus in eerste aanzet inderdaad vanuit Giessendam, zijn aangevangen. De eerste kavels, dus de meest zuidelijke, van elk ontginningsblok ten noorden van de Giessen respectievelijk de Noordeloos, staan steeds loodrecht op het riviertje. De lengte van de kavels in Noordzijde en Slingeland blijken respectievelijk gemiddeld 2500 meter en 1875 meter te zijn, precies twee maal en anderhalf maal zo lang als gebruikelijk. Deze afwijkende maat is waarschijnlijk een gevolg van de grotere individuele vrijheid, ook bij het in cultuur brengen van de grond, ten opzichte van het overheidsgezag. Dit beeld is in het gehele oosten van de Alblasserwaard te zien. Het verschilt opvallend met het westen, waar duidelijk één gedachte aan de ontginning ten grondslag heeft gelegen. De mate van zelfstandigheid van Noordeloos blijkt ook uit het feit, dat op 31 maart 1277 graaf Floris V van Holland een overeenkomst sloot met de ambachtsheren in het Hollandse deel van het gebied tussen Lek en Merwede en met vier ten oosten daarvan gelegen zelfstandige heerlijkheden, waarvan Noordeloos er één was. Het betrof onder meer de oprichting van het hoogheemraadschap in de Alblasserwaard, waarin de heer van Noordeloos eveneens apart stemgerechtigd was. Uit deze overeenkomst uit 1277 blijkt tevens, dat van een bestaande toestand gesproken wordt zodat de ontginning van Noordeloos in ieder geval voor dit tijdstip moet zijn aangevangen. Het bovenstaande in oegenschouw nemende kan worden aangenomen dat Noordeloos eind 12de, begin 13de eeuw ontgonnen moet zijn. Dit betreft dus het gebied ten noorden van de rivier. De ontginningen van Botersloot en Grote Waard, twee ontginningen in het gebied tussen Noordzijde en Meerkerk in het oosten, in de jaren 1250-1270 kunnen daarbij als sluitstuk worden beschouwd. Overigens kwamen pas in 1412 de vier ontginningseenheden, als hoge heerlijkheid in één hand. In officiële stukken slaat Noordeloos voor die tijd alleen op Noordzijde. Bij copeontginningen werd het dorpsgebied in één keer vastgesteld, zoals hierboven is uiteengezet. Dit was ook het geval bij Noordeloos. De boerderijen lagen over de gehele lengte van de nederzetting uitgestrekt, elk aan het begin van hun eigen kavel. Er van uitgaande, dat elke kavel ongeveer 110 meter breed was, komen we, bij nameting, voor geheel Noordeloos op circa 60 hoeven. Dit is de vermoedelijke beginsituatie (in Noordzijde zouden er dan 20 hoeven zijn geweest). De bebouwing was dus gelijkelijk verdeeld over de vier ontginningsblokken van Noordeloos. Toen ten gevolge van de voortdurende bodemdaling akkerbouw niet meer mogelijk was in deze streken, bleef dit in Noordzijde waarschijnlijk wel mogelijk vanwege de aanwezigheid van de reeds eerder genoemde relatief hoger gelegen stroomrug, die aan de noordkant van de Noordeloos evenwijdig langs deze rivier loopt. Op de Topographische en Militaire Kaart uit circa 1850 is het stuk land ten noorden van de Noordeloos nog steeds het enige in de verre omtrek, waar bouwland aanwezig is. De rest is grasland. Tegenwoordig is het bouwland grotendeels vervangen door boomgaarden. De grootste afstand tussen de rivier en de stroomrug bedraagt niet meer dan 100 meter en op de plaats van de kerk grenst de rug aan de Noordeloos. Bij de aanvang van de ontginning zal deze rug nog niet duidelijk zichtbaar zijn geweest maar ten gevolge van klink is het hoogteverschil met de omgeving thans ongeveer 0,8 meter. Het gevolg van deze omstandigheden was, dat de bebouwing zich steeds meer ging concentreren in Noordzijde, een situatie die tot op de huidige dag bleef gehandhaafd. Reeds in de 14de eeuw moet men geweten hebben van • de gunstige hoedanigheden ter plekke voor de landbouw en de dienovereenkomstige steviger ondergrond. De kerk is in die periode gebouwd op de plaats waar hij nu staat, namelijk daar, waar de stroomrug de Noordeloos het dichtst nadert. Een ander gevolg van de inklinking van de veenbodem is, dat de kleiige oevers van de Noordeloos met de oude bebouwing gemiddeld



ongeveer een halve meter hoger liggen dan het omringende gebied. De hierboven genoemde, oorspronkelijke, bebouwingsdichtheid is in de eerste vier eeuwen na de ontginning niet veel veranderd (in 1632 werden 59 huizen geteld). Maar daarna steeg het aantal woningen om vervolgens tot in de 19de eeuw redelijk stabiel te blijven (in 1732: 123 huizen, in 1845: 116 huizen). Na de eeuwwisseling is het aantal huizen weer toegenomen tot circa 180 (de bebouwing van de nieuwbouwwijken niet meegerekend). Dit is deels het gevolg van niet-agrarische bebouwing die tussen de boerderijen is verschenen en deels vanwege de verdichting van de oorspronkelijke structuur, waardoor meerdere panden op één kavel konden komen te staan. Bij de kerk is door sterke verdichting en uitbreiding van de bebouwing een kleine kern ontstaan, die tegenwoordig door 20ste eeuwse nieuwbouw is omsloten. Het aantal percelen is in de loop der tijd eveneens toegenomen doordat de kavels zowel in de lengte als in de breedte opgesplitst werden. Deze veranderingen kunnen waarschijnlijk voornamelijk toegeschreven worden aan de bezits- en gebruiksversnippering, die in de loop der eeuwen is opgetreden. Dit beeld komt overeen met hetgeen ook elders in dit deel van het land is geconstateerd. De oorspronkelijke verkavelingsstructuur is hierdoor evenwel niet wezenlijk aangetast. In vergelijking met de kadastrale minuut uit circa 1830, het eerste betrouwbare kaartmateriaal van Noordeloos, is aan de structuur weinig wezenlijks veranderd, behoudens plaatselijke verdichting van de bebouwing en de verkaveling en de verbreding van de Kerkstraat door afbraak van enige panden. De enige verstoring van de ruimtelijke structuur is de doorgaande weg, dwars door de Alblasserwaard van oost naar west, via Noordeloos naar Alblasserdam, die ten zuiden-van de kern het geheel plaatselijk heeft doorbroken

Huidig ruimtelijk karakter

De huidige ruimtelijke structuur van Noordeloos wordt nog altijd voornamelijk bepaald door de Noordeloos zelf; het centrale element van de plattegrond, en de hiervoor beschreven rechtstreeks door de ontginningswijze bepaalde hoofdverkaveling, die hier min of meer loodrecht op staat (met uitzondering van een groot deel van polder Botersloot). De situering van de bebouwing heeft zich in het algemeen gevoegd naar deze twee belangrijkste structuurbepalende elementen. Dat wil zeggen, dat de bebouwing zich heeft georiënteerd op het riviertje en grotendeels langs de ontsluitingswegen is gelegen, die op de rivierkaden zijn aangelegd. Aard en schaal van de bebouwing zijn voor een groot deel van historische waarde. In het bebouwingsbeeld van Noordeloos is een duidelijk verschil te constateren tussen de kern, gelegen aan beide zijden van de Noordeloos, en de landelijke uitlopers ten noorden en ten zuiden daarvan. De ruimtelijke opbouw van het centrum wordt gekenmerkt door een lichtere en relatief hogere bebouwing met verhoudingsgewijs meer woonhuizen, enkele winkeltjes, de Nederlands Hervormde kerk en andere (pseudo) centrumbebouwing en functies. De kaden van de Noordeloos zijn in de kern grotendeels tweezijdig bebouwd, waardoor de directe relatie met het water hier merendeels niet aanwezig is. De huizen zijn nagenoeg direct aan de straat gebouwd op naar de brug en de kerk oplopend terrein. Terwijl in de kern aan de Noordzijde gesloten gevelwanden voorkomen met doorgaande rooilijnen, wordt de kern aan Boterslootse zijde gekenmerkt door merendeels vrijstaande bebouwing. De voorgevels staan hier niet in een strakke rooilijn, hetgeen een gevarieerd straatbeeld oplevert. In het agrarisch gebied varieert de dichtheid van de bebouwing nogal. Soms liggen boerderijen (-complexen) en burgerwoningen dicht opeen, soms is er ruimte van enkele percelen open gebleven. In het algemeen ligt de bebouwing evenwel op grotere onderlinge afstand van elkaar dan in de kern en op grotere



afstand van de weg. De oudere boerderijen staan hierbij op plaatselijke verhogingen, soms van de weg gescheiden door siertuintjes met buxusbeplanting, terwijl de jongere bebouwing daartussen veelal op polderniveau staat. De noordzijde van Noordeloos is veel intensiever bebouwd dan de zuidzijde (Botersloot). Buiten de kern is over het algemeen geen bebouwing aanwezig tussen de weg en het water en is alleen een eenzijdige bebouwing van de rivierkaden aanwezig. Langs het water staan knotwilgen, die vooral in het zomerseizoen een belangrijke rol spelen in het ruimtelijk beeld. De bebouwing in de kern, tussen de weg en het water, is merendeels evenwijdig aan de straat gesitueerd en de kavels zijn ondiep. In het landelijke gebied staan de kavels min of meer haaks op de weg en strekken ze diep het land in. Kenmerkend voor de ruimtelijke structuur is het hoogteverschil van de Noordeloos met de bebouwing enerzijds en het omringende landschap anderzijds. Tussen de historische boerderij-bebouwing in het buitengebied bevindt zich langs de Noordeloos ook plaatselijk nieuwbouw van een weinig storend karakter. Bedrijfsgebouw en woonhuis staan dan vaak los van elkaar; ligboxenstallen met soms hoge silo's en vrijstaande bungalows. Nieuwbouw van een geheel nieuw boerderijcomplex komt in Noordeloos nauwelijks voor, wel zijn nieuwe elementen aan het oude toegevoegd en zijn er enige door hun schaal en inrichting storende bedrijfsterreinen van niet-agrarische bedrijven. Nabij de kern zijn enkele nieuwbouwwijkjes aangelegd, die gericht zijn op de daar aanwezige voorzieningen, hoe marginaal ook. Deze nieuwbouwwijken verschillen in verkavelingswijze en bebouwing sterk van de omgeving. Op de als bijlage opgenomen inventarisatiekaart is de historisch ruimtelijke waarde van Noordeloos in de huidige verschijningsvorm met het oog op de aanwijzing als beschermd dorpsgezicht in hoofdlijnen weergegeven.

Te beschermen gebied

Het te beschermen gebied omvat het gedeelte van de nederzetting waarvan het historisch karakter in structuur en beeld nog goed herkenbaar is. Hoewel de functionele en visuele relatie met het agrarische gebied van groot belang is, lijkt de betrekking van grote delen landelijk gebied binnen de grenzen van het beschermd dorpsgezicht niet het meest geëigende middel ter bescherming van dit belang. Een normaal bestemmingsplan buitengebied kan dit belang in voldoende mate veilig stellen. De begrenzing van het beschermd gebied is daarom in het oosten, in de polder Botersloot, direct achter de bebouwing op de overgang van de bebouwde erven naar het buitengebied geprojecteerd. Dit is mede gedaan vanwege de nieuwbouw die ter plaatse van de kern hier recentelijk is gebouwd en vanwege het ontbreken van een duidelijke, bruikbare achtergrens binnen afzienbare afstand achter de bebouwing. De noordgrens is ruimer genomen en loopt langs de eerste dwarswetering, Nieuwe Wetering genaamd. In de kern loopt de grens tussen de oude historische bebouwing en de naoorlogse nieuwbouw. Het kerkhof achter de Nederlands Hervormde kerk valt binnen het beschermde gebied. In het zuiden wordt het dorpsgezicht begrensd door de provinciale weg dwars door de Alblasserwaard, die hier middels een brug over de Noordeloos loopt. Het is tevens een visuele afgrenzing. De noordoostelijke grens, bij Den Dool, valt samen met de gemeentegrens van de naburige gemeente Zederik.



Nadere typering te beschermen waarden

Zoals uit de beschrijving van het huidig ruimtelijk karakter en de ter illustratie daarvan bijgevoegde historisch-ruimtelijke waarderingskaart, moge zijn gebleken, is het beschermingsbelang in eerste instantie gericht op de historisch ruimtelijke structuur. Dat wil zeggen het historisch patroon van de Noordeloos met de langsliggende polderkaden en de haaks daarop staande verkaveling, in samenhang met de aard en de schaal van de bebouwing. In de beschrijving van het huidig ruimtelijk karakter is op dat aspect, dat buitengewoon kenmerkend is voor de regio, al in grote lijnen ingegaan. In het vervolg wordt nader ingegaan op aspecten die binnen het kader van deze algemene kenmerken van bijzondere waarde zijn voor het historisch ruimtelijke karakter van Noordeloos. De bebouwing in geheel Noordeloos bestaat overwegend uit één bouwlaag met een kap. Met name bij de boerderijen zijn de kappen over het algemeen vrij hoog. Deze voeren duidelijk de boventoon in het dorpsbeeld. Een opvallende uitzondering vormt het gedeelte van de kern, gelegen aan de Noordzijde, direct ten zuiden van de brug. Hier bevindt zich een relatief hoge bebouwing van merendeels twee bouwlagen. In het centrum zijn de nokken overwegend evenwijdig aan de openbare ruimte gericht, terwijl in het agrarisch gebied de nokrichting grotendeels haaks op de weg staat. De gevelindeling bestaat, voor zover niet recentelijk gewijzigd, al naar gelang de breedte, uit drie à vijf traveeën met verticaal geplaatste openingen met houten kozijnen. Alle houtwerk is geschilderd. De gevels zijn in het algemeen in baksteen uitgevoerd. De kappen zijn merendeels met blauw gebakken pannen bedekt. De oudere panden, met name de boerderijen, hebben grotendeels een met riet gedekt zadel dak met wolfseinden boven de voor- en achtergevels. Waar de kern een zekere beslotenheid heeft vanwege de tweezijdige en de dichtere bebouwing, heeft het buitengebied een open karakter door de directe functionele en visuele relatie met de agrarische omgeving. Deze relatie is overal nog in hoge mate aanwezig en is als zodanig van een bijzondere ruimtelijke waarde. De agrarische bebouwing is zodanig gelegen dat iedere cluster een ruimtelijke en functionele eenheid vormt: één hoofdgebouw (de boerderij) plus een aantal bijgebouwen. De kavelrichting, de breedte van de kavel en functionele factoren bepalen de wijze van groepering. De boerderijen zijn in het algemeen in de lengteas van de kavelrichting, dus met de nokrichting loodrecht op de weg, gesitueerd. Het merendeel van de overige bebouwing is eveneens georiënteerd in dezelfde kavelrichting. De opbouw van de bebouwingsgroepering wordt dus overheerst door de lengterichting van de kavels. Het zijn vooral de aan de weg gelegen gebouwen die het beeld van Noordeloos bepalen omdat het grote aantal boomgaarden en de met hakhout beplante kavels de diverse bijgebouwen, althans in het zomerseizoen, grotendeels maskeren. Binnen deze kleinschalige bebouwingstrook van het agrarische gebied vormt de afwisseling van oeverbeplanting (vooral knotwilgen), gebouwengroepen en tot de weg doorlopende open kavels (met name in Botersloot) een gevarieerd open gesloten en daardoor ruimtelijk visueel boeiend beeld op. Het hierboven geschetste beeld wordt geaccentueerd door de profielopbouw van de nederzetting. De rivierkaden met de op hetzelfde niveau liggende oudere bebouwing ligt gemiddeld op circa 0,3 meter + N.A.P. Het agrarisch gebied is duidelijk lager gelegen, namelijk gemiddeld circa 0,9 meter - NAP. De historische waarde van het bebouwingsbeeld wordt in Noordeloos ondersteund door tien monumenten, waarvan de meeste in de kern staan. Het merendeel bestaat uit boerderijen. Van de overige bebouwing is een groot deel, hoewel niet wettelijk beschermd, karakteristiek voor het historisch dorpsgezicht en uit dien hoofde van historisch-ruimtelijke waarde. Schaal- en beeldverstoringen zijn marginaal te noemen. Het meest dominante gebouw is de Nederlands Hervormde kerk, hoewel hij enigszins



achteraf staat. Het is een éénbeukige, 15de eeuwse dorpskerk met westelijke toren, noorder dwarspand en vijfzijdig gesloten koor. De kerk met het bijbehorende kerkhof .ligt aanzienlijk hoger dan de omgeving. Samen met het terrein tussen de kerk en de brug bevinden we ons hier op het gedeelte van de stroomrug ten noorden van de Noordeloos dat het water het dichtst nadert. Vermoedelijk mede door plaatselijke ophoging is het niveauverschil met het polderpeil thans circa anderhalve meter. Door de afbraak van enige panden aan de Kerkstraat is tussen de kerk en de bebouwing aan de Noordeloos ter plekke, een enigszins pleinachtig geheel ontstaan. Een ander opvallend pand in de kern, door zijn bouwhoogte en omvang, is het doktershuis, dat uit circa 1900 dateert. Dit gebouw heeft twee hoge bouwlagen met een hoektoren van drie bouwlagen. Beide hebben een zadeldak. In totaal is het vijf traveeën breed. Het huis is erg hoog in vergelijking met de omringende bebouwing. De toren van het gebouw is in praktisch de gehele kern te zien. De oprit van de brug aan de Boterslootse zijde wordt gedomineerd door een monumentale boerderij. Op de kruising van de Boterslootse weg en de oprit naar de brug staat, tegenover de zojuist genoemde boerderij, een markante dorpspomp met lantaarn. Het merendeel van de (oudere) boerderijen, die in Noordeloos voorkomen, zijn van het sinds 1600 ontwikkelde zogenaamde Alblasserwaardse grondtastype. Dit type, behorend tot de hallehuisgroep, is kenmerkend voor het overgangsgebied tussen oost-Nederland, met zijn gemengde bedrijven en west-Nederland, waar het weideveebedrijf domineert. Het heeft een woonhuis met een aangebouwd stalgedeelte. De zijkamer van het woonhuis werd na de bouw soms verhoogd tot opkamer (met daaronder een kelder) in verband met het overstromingsgevaar in deze streken en uitgebouwd, waardoor de zo karakteristieke L-vorm ontstond. Het hooi dat aanvankelijk op het erf was opgeslagen, werd later opgetast op de ruime deel die men niet meer benutte. Hooibergen treft men hier dan ook zelden aan. Door een kapel met hoge deuren in de zijwand kon het hooi via het zijgebint en een gedeelte van de oude middendeel, worden aangevoerd. Zo ontstond de dwarsdeel. Vanwege de grote oogsten had men hier bergruimte nodig, die men vond door de bergruimte in de stal te verhogen. Hierdoor ontstond het hoge gewelfde dak van het bedrijfsgedeelte dat vaak hoger was dan het woonhuis (in verband met vloedzolder). In Noordeloos komt dit in een enkel geval nog voor.

Rechtsgevolg bescherming

Ter effectuering van de bescherming van het aangewezen dorpsgezicht moet ingevolge artikel 37, lid 8, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening een bestemmingsplan ontwikkeld worden. (Het ligt inmiddels in de bedoeling, deze verplichting in de Monumentenwet zelf op te nemen.) De toelichting op de aanwijzing als beschermd dorpsgezicht kan daarbij wat het beschermingsbelang betreft als uitgangspunt dienen. Doel van de aanwijzing is, de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende, structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als een zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkeling daarbinnen_ De aanwijzing beoogt op die wijze een basis te geven voor een ruimtelijke ontwikkeling, die inspeelt op de aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruik maakt en daarop voortbouwt.



Bijlage 2:

NOTA VAN INSPRAAK EN VOOROVERLEG

