



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN 'Noordeloos, Botersloot 69'



NL.IMRO.0689.BP4016-vast

Status: Vastgesteld
Versie: 3.0

Langerak, 22-03-2018



Van den Heuvel
Ontwikkeling & Beheer b.v.

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	3
2 BESTAANDE SITUATIE	4
2.1 Algemeen	4
2.2 Ruimtelijke structuur	4
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, bebouwingsstructuren en –typologieën	4
2.2.2 Huidig gebruik	4
3 PLANBESCHRIJVING	5
3.1 Plan	5
3.2 Ontsluiting en parkeren	6
3.3 Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing	7
3.4 Duurzaamheid	10
4 BELEIDSKADER	11
4.1 Rijksbeleid	11
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	11
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	12
4.2 Provinciaal beleid	13
4.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)	13
4.2.2 Provinciale Verordening Ruimte	16
4.3 Regionaal Beleid	17
4.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 ‘Open voor elkaar’	17
4.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	17
4.3.3 Intergemeentelijk landschapskader ‘Giessen, Linge, Zouwe’	19
4.4 Gemeentelijk beleid	20
4.4.1 Structuurvisie Giessenlanden Buitengewoon	20
4.4.2 Nota Volkshuisvesting	20
4.4.3 Bestemmingsplan ‘Buitengebied Giessenlanden’	21
4.5 Conclusie	22
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	23
5.1 Geluidhinder	23
5.2 Bedrijven en milieuzonering	24
5.3 Bodem	26
5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden	28
5.5 Watertoets	31
5.6 Flora en fauna	35
5.7 Luchtkwaliteit	37
5.8 Externe veiligheid	38

5.9 Molenbiotoop	40
6 JURIDISCHE PLANOPZET	45
6.1 Inleiding	45
6.2 Systematiek van de regels	45
6.3 Bestemmingen	45
6.4 Aanduidingen	45
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	46
7.1 Exploitatie	46
8 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN	46
8.1 Vooroverleg	46
8.2 Inspraak	46
8.3 Zienswijzen	46

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Inrichtingsschets	Lagendijk Tuin- en Landschapsarchitecten	LTL30904-01	14-02-2017
2	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20170118-9-14435	18-01-2017
3	Ecologische Quickscan	Blom Ecologie	BE/2017/012/r	13-02-2017
4	Onderbouwing duurzame woning op bestaande kelder	B. Kuil M.Eng	-	Mei 2016
5	Verkennend bodemonderzoek incl. asbestonderzoek	Linge Milieu B.V.	17-2024/v1	03-04-2017
6	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs B.V.	JVO/1159 17.790	05-04-2017
7	Quickscan beoordeling bestemmingsplan	Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid	Z-17-319810	06-06-2017
8	Archeologisch onderzoek	ADC Archeoprojecten	Rapport 4393	18-07-2017

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Botersloot 69 te Noordeloos is al jarenlang een agrarisch bedrijf gevestigd. Inmiddels zijn de agrarische activiteiten beëindigd en hebben de agrarische bedrijfsgebouwen hun agrarische functie verloren. De initiatiefnemer is voornemens in ruil voor de volledige sanering van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing twee vrijstaande woningen c.q. bouwkavels realiseren. De functie van de bestaande bedrijfswoningen (2 stuks) worden gewijzigd naar burgerwoningen. Daarbij wil men een kleinschalige recreatieve activiteitenschuur realiseren. De recreatieve activiteiten bestaan uit het aanbieden van kleinschalige recreatieve en toeristische activiteiten gericht op kindervermaak (o.a. natuur-educatie).

Het perceel Botersloot 69 te Noordeloos valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' (onherroepelijk op 11 maart 2015). Het perceel heeft hierin de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorische waarden'. Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'. Ter plaatse van gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorische waarden' zijn geen burgerwoningen dan wel een recreatieve activiteitenschuur toegestaan.

Op 3 juni 2016 heeft de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend bij de gemeente Giessenlanden voor het voorgenomen plan. Op 6 juli 2016 heeft de gemeente Giessenlanden in een schriftelijke reactie (kenmerk 16-18970-1710) aangegeven medewerking te willen verlenen aan het onderhavige plan onder aan aantal voorwaarden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied ten noordoosten van de dorpskern Noordeloos. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Botersloot. Aan de oost-, west- en noordzijde wordt het plangebied begrensd door een sloot en/of het open slagenlandschap.



Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' van de gemeente Giessenlanden, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 11 maart 2015. De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemming:

- Agrarisch met waarden - Cultuurhistorische waarden.

De dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie – 4.

Met de gebieds-, functie- en maatvoeringsaanduiding:

- Maatvoeringsaanduiding maximumaantal wooneenheden: 2;
- Bouwvlak;
- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone - molenbiotoop 400.

1.4 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 2: Beschouwing van de bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3: Vigerende beleidskaders;
- Hoofdstuk 4: Planbeschrijving en stedenbouwkundige uitgangspunten;
- Hoofdstuk 5: Milieuonderzoeken en nadere verantwoording;
- Hoofdstuk 6: Juridische planopzet;
- Hoofdstuk 7: Economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 8: Overleg en zienswijzen.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

De kern Noordeloos is één van de kernen van de gemeente Giessenlanden. Deze gemeente behoort tot de provincie Zuid-Holland en ligt in het zuidelijke deel van de Alblasserwaard, langs de Giessen.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, bebouwingsstructuren en –typologieën

De kern van Noordeloos is gelegen langs een natuurlijk veenriviertje, genaamd de Noordeloos. Vanuit de klei houdende stroomrug langs dit riviertje is het oorspronkelijke dorpje ontstaan. Deze hoger gelegen stroomruggen waren namelijk droger en beter van ondergrond om op te bouwen. Vanuit het dorp heeft men het achterliggende polderlandschap ontgonnen, iets wat goed te zien is in de huidige ligging van de slagen in het landschap. Het centrum van Noordeloos kenmerkt zich door een dichte soms stedelijke bebouwingsdichtheid. Rond de kerk is van oudsher een concentratie aan bebouwing ontstaan. Anno 2016 is de kern door latere uitbreiding, daterend uit de 20^{ste} eeuw, zowel aan de noord- als de zuidzijde omsloten. Ondanks de latere uitbreidingen wordt het dorpsbeeld grotendeels bepaald door met name monumentale boerderijen. Het dorp Noordeloos is daarmee een karakteristiek voorbeeld van een nederzettingvorm die rechtstreeks is ontstaan uit de wijze van ontginnen in de Middeleeuwen in een groot deel van het Holland-Utrechtse veengebied. De ruimtelijke structuur van de kern Noordeloos is in hoofdlijnen nagenoeg onveranderd gebleven.

Het plangebied is gelegen ten noordoosten van de kern Noordeloos, aan de Botersloot. Het plangebied is gelegen in historische lintbebouwing langs de Botersloot. De stedenbouwkundige structuur in de directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich door grotere bouwensembles met grotere open ruimtes ertussen. De historische lintbebouwing kenmerkt zich door een verscheidenheid aan functies (woningen en bedrijvigheid door elkaar) en de afwisseling van (grotere) cultuurhistorisch waardevolle (woon) boerderijen, vervangende vrijstaande nieuwbouwwoningen en (kleinere) geschakelde (arbeiders)huizen. De bebouwing langs de Botersloot, zowel de traditionele bebouwing als de latere nieuwbouw, heeft overwegend een traditionele landelijke uitstraling. De gebruikte bouwmaterialen zijn bij zowel de traditionele bebouwing als de latere nieuwbouw overwegend traditioneel. De gebruikte kleuren zijn ingetogen en in harmonie met het omliggende landschap. Rondom het plangebied is enerzijds sprake van een grote openheid. Aan weerszijden van het plangebied zijn open weilanden gelegen, waarmee sprake is van brede landschappelijke doorzichten vanaf de Botersloot. Anderzijds is het huidige agrarische bedrijf met groen ingepakt (bomenrijen).

2.2.2 Huidig gebruik

Het perceel Botersloot 69 te Noordeloos is jarenlang in gebruik geweest door een agrarisch bedrijf. De bedrijfsactiviteiten zijn geruime tijd geleden beëindigd.

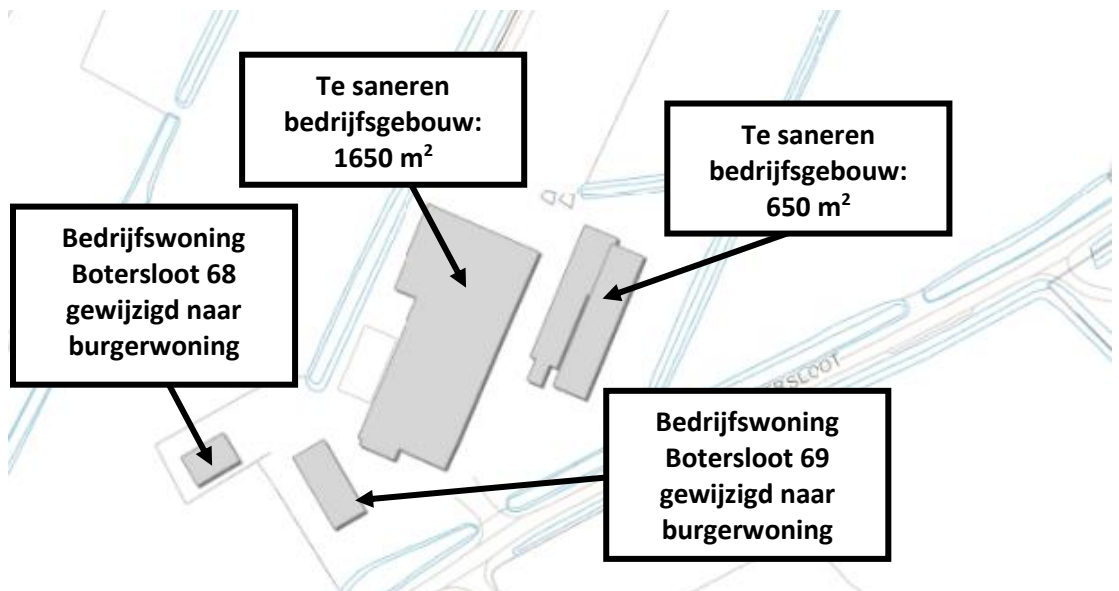


Afbeelding 2: Bestaande situatie

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Plan

Het perceel Botersloot 69 te Noordeloos betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De initiatiefnemer is voornemens in ruil voor de sanering van de bestaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, ter grootte van 2300 m², twee vrijstaande woningen c.q. bouwkavels realiseren. Tevens zal de functie van de bestaande bedrijfswoningen (2 stuks) worden gewijzigd naar burgerwoningen. Daarbij wil men een kleinschalige recreatieve activiteitenshuur ter grootte van 75 m² realiseren. De recreatieve activiteiten bestaan uit het aanbieden van kleinschalige recreatieve en toeristische activiteiten gericht op kindervermaak (o.a. natuureducatie). De nieuwe vrijstaande woningen (incl. aan- en uitbouwen) hebben een maximale inhoudsmaat van 850 m³ om de ruimtelijke kwaliteitsverbetering welke wordt bereikt middels het de sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing te waarborgen. Het nieuwe bouwvlak zal strak om de bestaande en nieuwe woningen komen te liggen waarmee eventuele toekomstige bebouwingmogelijkheden landinwaarts zijn uitgesloten en de openheid van het landschap is verzekerd. Vrijstaande bijgebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd in de tussenruimte tussen de woningen.



Afbeelding 3: Overzicht voormalige agrarische bedrijfsbebouwing



Afbeelding 4: Nieuwe situatie

3.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

Het plangebied wordt thans ontsloten middels twee inritten op de Botersloot. De bestaande woningen zullen gezamenlijk gebruik van de meest westelijke inrit. De twee nieuwe vrijstaande woningen zullen gebruik maken van de oostelijke inrit.

Parkeren

De gemeente Giessenlanden heeft 14 januari 2016 het vernieuwde 'Gemeentelijk verkeers- en vervoerplan (GVVP)' vastgesteld. Het gemeentelijk parkeerbeleid is gebaseerd op de ASVV (de meest recente parkeernormering uitgegeven door het CROW). In de parkeernormering van het CROW wordt een bandbreedte aangehouden van een minimale parkeernorm tot een maximale parkeernorm. De gemeente Giessenlanden gaat uit van het gemiddelde hiervan.

In het onderhavige plangebied worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd en wordt de functie van de bestaande bedrijfswoningen gewijzigd naar burgerwoningen. Uitgaande van het type 'koop, vrijstaand' liggend in het 'buitengebied' in een 'weinig stedelijk gebied' stelt de CROW-normering (publicatie 317) een parkeernorm van minimaal 2,0 parkeerplaatsen en maximaal 2,8 parkeerplaatsen (gemiddeld 2,4 parkeerplaatsen per woning) voor de vrijstaande woningen.

Voor een recreatieve activiteitenschuur voor kindervermaak is in het CROW-beleid geen specifieke parkeernorm opgenomen. Daarom is gekeken naar de feitelijke nieuwe situatie. De beoogde recreatieve activiteitenschuur is kleinschalig van aard. De activiteiten worden begeleid door één van de initiatiefnemers van dit plan. Daarnaast heeft de recreatieve activiteitenschuur geen onevenredige verkeersbewegingen tot gevolg. De kinderen worden 's ochtends door de ouders afgezet en aan het einde van de middag weer opgehaald. Daarmee is het realiseren van parkeerplaatsen voor langdurig parkeren niet noodzakelijk. Op het terrein (de inrit en rondom de schuur) is voldoende ruimte voor het tijdelijk stilzetten van de auto's.

Dit resulteert in een totale parkeerbehoefte van 10 parkeerplaatsen voor de vrijstaande woningen (4 * 2,4 parkeerplaatsen). De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. Ieder woonperceel wordt voorzien van drie parkeerplaatsen op eigen terrein. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden bij de recreatieve activiteitenschuur twee parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.



Afbeelding 5: Parkeren op eigen terrein

3.3 Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing

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

Het onderhavige plan zorgt met de sanering van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen en een recreatieve activiteitenschuur voor een aanzienlijke verandering. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is daarom een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld. Het doel van deze beeldkwaliteitsparagraaf is om ongewenste situaties te voorkomen. Daarnaast biedt het een handvat voor het bevoegd gezag om te komen tot een verantwoorde en gewenste invulling van het plangebied.

Gebiedsomschrijving

Het perceel Botersloot 69 te Noordeloos is gelegen in de historische lintbebouwing. De lintbebouwing langs de Botersloot kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) historische (woon)boerderijen, vervangende vrijstaande nieuwbouwwoningen en kleinere (arbeiders)woningen. Kenmerkend voor de woonpercelen in het cultuurhistorische bebouwingslint langs de Botersloot is dat hoofdgebouwen doorgaans zijn gerealiseerd in de eerste bebouwingslijn (direct aan de weg) en de bijbehorende bijgebouwen in de tweede bebouwingslijn. De stedenbouwkundige structuur van het gebied kenmerkt zich door grotere bouwensembles met grotere open ruimtes ertussen.



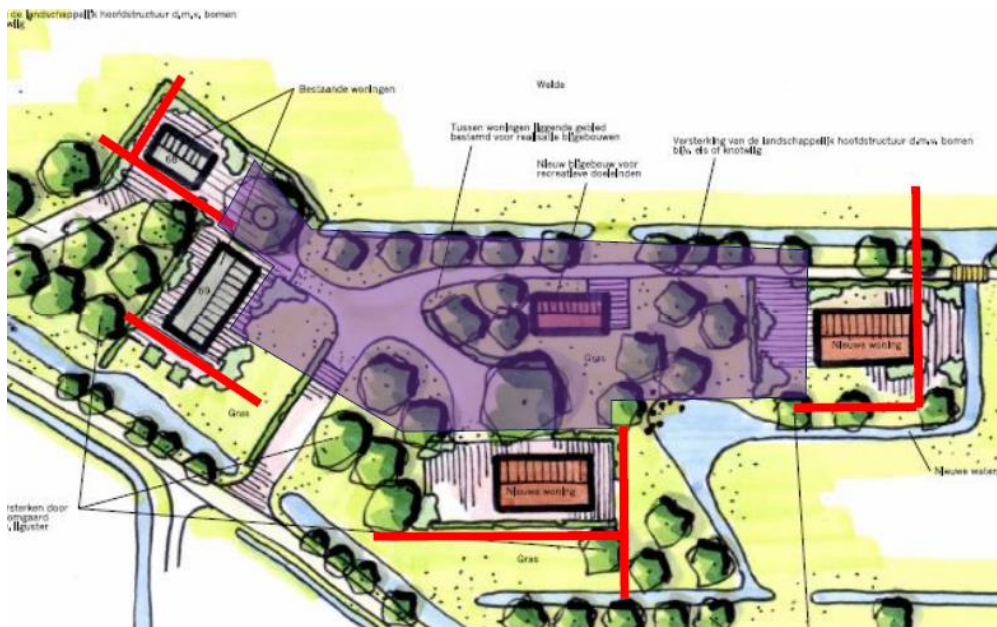
Afbeelding 6: Grote bebouwingsensembles met open ruimten ertussen

De hoofdgebouwen zijn overwegend opgebouwd uit bakstenen gevels met een gebakken antracieten pan of riet als dakbedekking en hebben daarmee een landelijke en traditionele uitstraling. De historische hoofdgebouwen hebben overwegend een rechthoekige opzet en zijn zowel haaks als parallel aan de Botersloot gepositioneerd. Overwegend zijn er zadeldaken toegepast of een afgeleide hiervan (bijv. wolfseind.) De gebruikte kleuren voor o.a. gevelstenen, overstekken, kozijnen, deuren zijn over het algemeen ingetogen en in harmonie met het landschap. Bij de historische lintbebouwing ziet men ingetogen

architectonische detailleringen aan de gevels (o.a. sierlijke metselverbanden, rollagen, raamluiken en/of uitbouwen waaronder erkers). Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen hebben tevens een rechthoekige opbouw met een heldere of eenduidige kapvorm. Deze bouwwerken zijn zowel parallel als haaks op de weg gepositioneerd achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw. De aan- en uitbouwen bouwen en bijgebouwen zijn overwegend opgetrokken uit baksteen of potdekselwerk en hebben doorgaans een donkerdere kleur dan de hoofdgebouwen en hebben daarmee een ondergeschikte uitstraling in relatie tot het hoofdgebouw. Rondom het plangebied is enerzijds sprake van een grote openheid. Aan weerszijden van het plangebied zijn weilanden gelegen, waarmee sprake is van brede landschappelijke doorzichten vanaf de Botersloot. Anderzijds is het huidige agrarische bedrijf met groen ingepakt (bomenrijen).

Beeldkwaliteit

Vanuit beeldkwaliteitsoogpunt is het wenselijk aan te sluiten bij de huidige karakteristiek van het lint. In de huidige situatie is de woning Botersloot 69 in de eerste bebouwingslijn gelegen en de woning Botersloot 68 in de tweede bebouwingslijn. De woning Botersloot 68 kan vanuit stedenbouwkundig oogpunt gezien worden als een bijbehorend bouwwerk bij de woning Botersloot 69. Ten behoeve van de positionering van de nieuwe vrijstaande woningen is bewust gekozen om hierbij aan te sluiten. Eén van de twee vrijstaande woningen zal in de eerste bebouwingslijn dicht aan de Botersloot worden gerealiseerd. En de tweede vrijstaande woning in de tweede bebouwingslijn. De naar het landschap gekeerde gevel van de tweede woning zal dienen als harde bebouwingsgrens richting het open veenweidegebied (grens bouwvlak strak achter de woning). De tussenliggende ruimte, waarbinnen tevens de activiteitenschuur wordt gerealiseerd, kan worden aangewend als bebouwingszone voor bijbehorende bijgebouwen. Hiermee wordt een aaneengesloten bouwensemble gevormd. De hoofdgebouwen vormen de afrondende elementen van het bouwensemble. Hiermee zijn de overgang naar het open veenweidelandschap en de landschappelijke doorzichten rond het bouwensemble gewaarborgd (geen verrommeling in het landschap).



Afbeelding 7: Woningen als afrondende elementen van het bouwensemble

Bij de architectonische uitwerking van de nieuwe woningen en de recreatieve activiteitenschuur wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de cultuurhistorische lintbebouwing. De nieuwe vrijstaande woningen worden opgebouwd uit bakstenen gevels met een zadeldak bedekt met gebakken antracieten pan of riet als dakbedekking. De recreatieve activiteitenschuur wordt opgetrokken uit baksteen of potdekselwerk met een zadeldak. De nieuwe vrijstaande woningen en de activiteitenschuur worden zowel haaks als parallel op de Botersloot gepositioneerd. De gebruikte kleuren voor o.a. gevelstenen, overstekken, kozijnen, deuren zijn over het algemeen ingetogen en in harmonie met het landschap (een landelijke uitstraling). De activiteitenschuur krijgt een donkerdere kleur dan de hoofdbouwen, waardoor het bijgebouw een ondergeschikte uitstraling heeft ten opzichte van de woningen.



Afbeelding 8: Referentiebeelden vrijstaande woningen

Landschappelijke inpassing

Om de ruimtelijke kwaliteit te behouden dan wel te versterken is het bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied wenselijk zorg te dragen voor een passende streekeigen landschappelijke inpassing. In het onderhavige plan is daarom voor de nieuwbouw van de twee vrijstaande woningen en de activiteitschuur extra aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Bureau Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten een landschappelijk inpassingsplan met beplantingsvoorstel opgesteld. De schets is uitvergroot toegevoegd in de bijlage.



Afbeelding 9: Landschappelijk inpassingsplan

Het uitgangspunt van het landschappelijke inpassingsplan is om de huidige waardevolle landschapselementen te behouden danwel te versterken. Concreet is het plan om de streekeigen beplanting en de openheid van het landschap zoveel mogelijk te behouden dan wel te versterken. Aan weerszijden van het plangebied wordt de landschappelijke hoofdstructuur behouden en op sommige plaatsen versterkt door middel van het aanplanten streekeigen beplanting (elzen en/of knotwilgen). Middels het aanplanten van bijvoorbeeld hoogstamfruitbomen krijgt het plangebied een gewenste uitstraling van een boerenerf. De gevel van de tweede woning geldt als harde bebouwingsgrens richting het open veenweidegebied (grens bouwvlak strak achter de woning). Uitsluitend in de tussenliggende ruimte mogen bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd. Hiermee wordt een in het cultuurhistorisch lint passend aaneengesloten bouwensemble gevormd. De hoofdgebouwen vormen de afrondende elementen van het bouwensemble. Vanuit landschappelijk oogpunt zijn hiermee de overgang naar het open veenweidelandschap en de landschappelijke doorzichten rond het bouwensemble gewaarborgd (geen schuurtjes c.q. verrommeling in het landschap).

3.4 Duurzaamheid

In het kader van duurzaamheid is men voornemens de tweede vrijstaande woning te realiseren op de locatie van de voormalige mestkelder op de noordelijke helft van het perceel. De ruime kelder biedt de mogelijkheid voor een creatieve en innovatieve vorm van duurzaam bouwen. De kelder wil men gebruiken als een grote wateropslag, waarin energie kan worden opgeslagen voor het verwarmen van de woning. Door de initiatiefnemer is een berekening gemaakt voor de mogelijkheden welke van toepassing zijn op het onderhavige plangebied. De berekening is toegevoegd in de bijlage.

4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het Rijk streeft naar een Nederland dat concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Dit wil zij doen met een krachtige aanpak, die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker vooropzet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve Rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om deze nieuwe aanpak vorm te geven. Daarnaast geven nieuwe politieke accenten, veranderende omstandigheden zoals een economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen aanleiding voor herziening van het Rijksbeleid.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Het Rijk geeft aan dat landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten identiteit geven aan een gebied en culturele voorzieningen en cultureel erfgoed bovendien van groeiend belang zijn voor de concurrentiekracht van Nederland. In de nieuwe structuurvisie is aangegeven dat het Rijk verantwoordelijk blijft voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, Rijksmonumenten en het maritieme erfgoed. Het beleid ten aanzien van landschap is echter niet langer een Rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

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

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren.

Voordat een ruimtelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder bestaat uit drie treden waarmee achtereenvolgens dient te worden aangetoond of er een actuele regionale behoefte is (Trede 1), deze behoefte in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (Trede 2), en of de locatie multimodaal is of kan worden ontsloten (Trede 3).

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. De vraag is: 'Wanneer is sprake van een 'stedelijke ontwikkeling'?'.

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie opgenomen:

'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventuin of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Het begrip woningbouwlocatie is in deze definitie niet nader gedefinieerd.

Inmiddels biedt jurisprudentie wel een beoordelingskader van welke woningbouwontwikkelingen als nieuw 'stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt. Uit jurisprudentie blijkt dat het in dit verband moet gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3929). De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is tevens niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRvS 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2471). Pas bij de ontwikkeling van veertien woningen wordt het bouwplan aangemerkt als een 'stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 9 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1252). De grens van een 'stedelijke ontwikkeling' bij woningbouwvoorzieningen ligt aldus ergens tussen de zes en veertien woningen.

In het onderhavige plan is sprake van toevoeging van per saldo twee wooneenheden. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' en regionale afstemming daarmee niet noodzakelijk.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde brengen en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- 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.

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

1. Beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. Vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Versterken van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Beter benutten en opwaarderen leidt tot een intensiever, compact ruimtegebruik.

Het plangebied betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn reeds beëindigd. Door schaalvergroting en overproductie is het exploiteren van een nieuw agrarisch bedrijf niet mogelijk. De bijbehorende grond is onvoldoende voor het opstarten van een nieuw agrarisch bedrijf. Om langdurige leegstand en verpaupering van de bedrijfsbebouwing en bijbehorend terrein te voorkomen is besloten de locatie een nieuwe invulling te geven welke passend is in het bebouwingslint langs de Botersloot. Middels het onderhavige plan wordt de huidige agrarische bestemming wegbestemd en wordt de volledige bedrijfsbebouwing, behoudens de bedrijfswoningen gesaneerd. In ruil daarvoor worden twee vrijstaande woningen en een recreatieve activiteitenschuur gerealiseerd. Vanuit landschappelijk en milieukundig oogpunt is de nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf op deze locatie niet wenselijk. Door het wegnemen van het agrarische bouwvlak verdwijnt de mogelijkheid tot nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf. Het onderhavige plan is passend op deze locatie gezien de woonbebouwing in de directe omgeving.

2. Versterken van de agglomeratiekracht

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijventra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst de concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daarnaast werkt de provincie aan een goede aantakking van de Zuid-Hollandse economie op het nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer. Detailhandel is een belangrijke drager voor levendige centra. De VRM concentreert winkels zoveel mogelijk in bestaande winkelgebieden om leegstand in de kern te voorkomen.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalig plan. Dit thema is niet van toepassing op het onderhavige plan.

3. Versterken ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De versterking van de kwaliteiten van de gebieden wordt centraal gesteld. De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

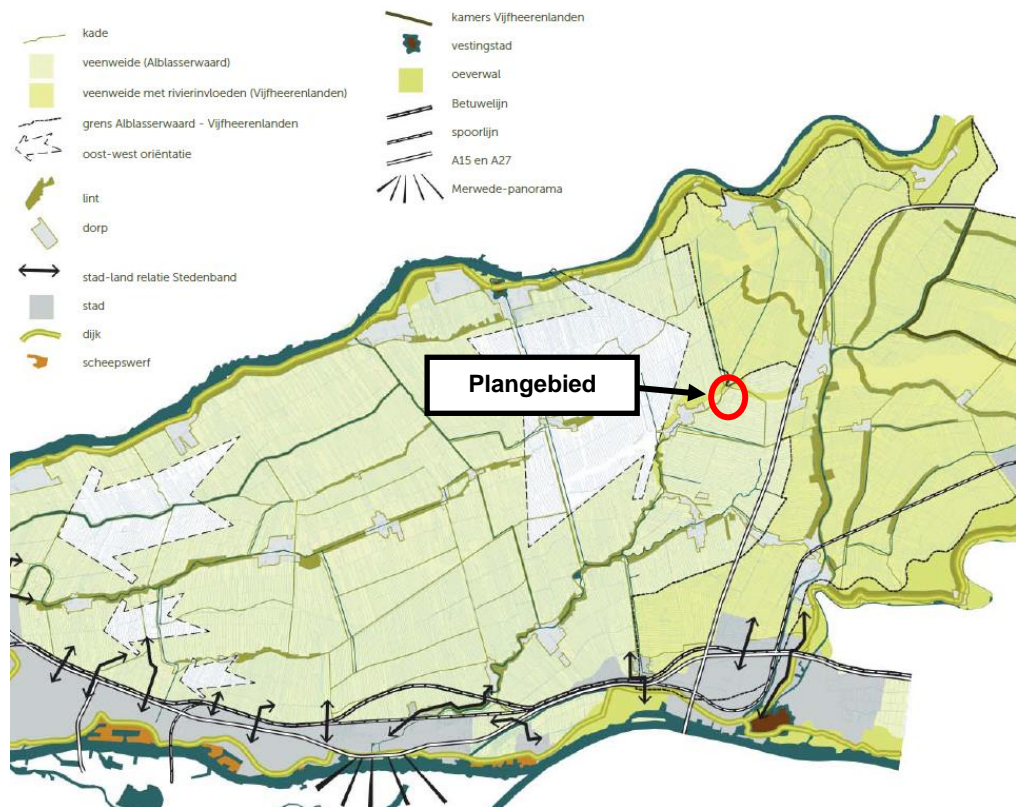
De initiatiefnemer is voornemens de volledige voormalige agrarisch bedrijfsbebouwing, behoudens de bedrijfswoningen, te saneren en in ruil daarvoor, conform de provinciale 'ruimte voor ruimte-regeling', twee vrijstaande woningen en een recreatieve activiteitenshuur te realiseren. Hoewel de oude 'ruimte voor ruimte-regeling' niet meer als zodanig is opgenomen in het vigerende provinciale beleid wordt de regeling echter nog wel door de provincie gehanteerd als richtinggevend beoordelingskader in het kader van ruimtelijke kwaliteitsverbetering (de rode draad door de provinciale structuurvisie). In het onderhavige plan wordt ruim voldoende bedrijfsbebouwing gesaneerd (circa 2300 m²). De nieuwe woningen en de activiteitenshuur worden op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingepast (paragraaf 3.3) en de rest van het perceel wordt op een passende wijze landschappelijk ingericht, waarbij de waardevolle landschapselementen (met name de openheid van het gebied) worden behouden danwel versterkt. Het onderhavige plan zorgt daarmee voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en is daarmee in overeenstemming met het provinciaal beleid.

Gebiedsprofiel Alblasserwaard & Vijfheerenlanden

Vanuit het oogpunt van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit heeft de provincie Zuid-Holland een kwaliteitskaart opgesteld. Als uitwerking van de kwaliteitskaart zijn in het buitengebied van Zuid-Holland voor 17 gebieden een gebiedsprofiel opgesteld. Voor de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is tevens een gebiedsprofiel opgesteld. Een gebiedsprofiel omvat een beschrijving van de karakteristieken, de ontwikkelingen, de kwaliteiten en de ambities in het gebied. Het gebiedsprofiel is een hulpmiddel om kwaliteit van de plannen en ontwikkelingen te stimuleren. De acht belangrijkste ambities waar het gebiedsprofiel Alblasserwaard & Vijfheerenlanden op richt zijn:

1. Het veiligstellen van de oost-west oriëntatie van de open ruimte in de Alblasserwaard.
2. Het veiligstellen en waar mogelijk versterken van het lommerrijke karakter van de Vijfheerenlanden als contrast met de Alblasserwaard.
3. Het behoud van de kamerstructuur, door het herkenbaar houden van de middeleeuwse polderkaden en de linten.
4. Het herkenbaar houden en versterken van de differentiatie tussen en binnen de linten.
5. Het herkenbaar houden en versterken van het hoofdwatersysteem.
6. Het ontwikkelen van kwalitatief hoogwaardige dorpsranden bij het bouwen aan de dorpskernen.
7. Het bij de stedenband middels aantrekkelijke routes naar het landelijk gebied kwalitatief versterken van de stad-landrelaties.
8. Het behouden en versterken van het contact met de rivier in de stedenband, met name bij herstructureringen en dijkverbeteringen.

Het plangebied is gelegen in het veenweidegebied van de Alblasserwaard. Middels het onderhavige plan is sprake van een forse afname aan bebouwing/verharding. De waardevolle landschapselementen/landschappelijke structuur wordt in tact gelaten danwel versterkt. Het plan kan gezien worden als een wenselijke ontwikkeling in het kader van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.



Abbeelding 10: Ambitiebeeld gebiedsprofiel

4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

De provincie zet in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. De provincie kiest er voor de verstedelijkingsopgave primair te realiseren binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Dit sluit aan op de vraag en levert een bijdrage aan het versterken van de agglomeratiekracht. Bovendien is er binnen het stedelijk gebied nog veel ruimte beschikbaar, door in te zetten op intensivering, herstructurering en transformatie. De realisatie van nieuwe uitleglocaties is alleen mogelijk als na het doorlopen van de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat een bepaalde verstedelijkingsopgave die beantwoordt aan een aangetoonde duurzame kwalitatieve behoefte niet is te realiseren binnen BSD.

Het plangebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). De provincie Zuid-Holland is op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht om de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen in de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM). In het onderhavige plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling (paragraaf 4.1.3). De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is daarmee niet van toepassing.

4.2.2 Provinciale Verordening Ruimte

Gelijktijdig met de structuurvisie is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. In de Verordening Ruimte is bijvoorbeeld geregeld dat stedelijke functies zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied een plaats moeten krijgen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie. In de Verordening Ruimte zijn onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen- en landgoedbiotopen.

In relatie tot het onderhavige plan is uitsluitend artikel 2.2.1 'Ruimtelijke kwaliteit' van de provinciale verordening van toepassing. Middels het onderhavige plan is sprake van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (paragraaf 4.2.1) en tevens wordt aantasting van de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van leegstand/ verpaupering van de agrarische bebouwing te voorkomen.

In het onderhavige plan is sprake van een forse afname aan verstening. De volledige voormalige agrarisch bedrijfsbebouwing, behoudens de bedrijfswoningen, wordt gesaneerd en in ruil daarvoor worden, conform de provinciale 'ruimte voor ruimte-regeling', twee vrijstaande woningen gerealiseerd. Ondanks dat de oude 'ruimte voor ruimte-regeling' niet meer als zodanig is opgenomen in het vigerende provinciale beleid wordt deze regeling echter nog wel door de provincie gehanteerd als richtinggevend beoordelingskader in het kader van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering (de rode draad door de provinciale verordening). In het onderhavige plan wordt ruim voldoende bedrijfsbebouwing gesaneerd (circa 2300 m²). Het onderhavige plan draagt daarmee bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

4.3 Regionaal Beleid

4.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

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

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, zijn niet in gebruik zijnde bedrijfsbestemmingen en leegstaande bedrijfspanden niet wenselijk. Het onderhavige plan betreft de herontwikkeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie ten behoeve van woningbouw. De nieuwe woningen worden vormgegeven in een bij de directe omgeving passende bouwstijl en de rest van het perceel wordt op een passende wijze landschappelijk ingericht, waarbij de openheid van het cultuurhistorische landschap als uitgangspunt is genomen. Het onderhavige plan draagt daarmee bij de versterking van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van het landschap en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

Daarnaast draagt het plan bij aan de wenselijke versterking van het recreatieve en toeristische karakter van de regio Alblasserwaard. In de regio Alblasserwaard en zeker in de omgeving van Noordeloos zijn de recreatieve voorzieningen voor kinderen zeer beperkt. Het onderhavige plan is passend in de regionale ambitie om de belevingswaarde van het waardevolle landschap te versterken.

4.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

In antwoord op de voormalige provinciale woonvisie Zuid-Holland 2011-2020 heeft de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een regionale woonvisie opgesteld. De regionale woonvisie is een uitwerking van de Visie 2030 en heeft als doel de regionale afstemming van woningbouwplannen te bevorderen en de beleidslijnen ten aanzien van woningbouw in de regio helder te krijgen. De gemeenten kunnen de regionale woonvisie tevens gebruiken voor de verantwoording van nut en noodzaak van een bestemmingsplan waarin woningbouw is opgenomen. Doel van de visie is om in te kunnen spelen op de veranderende dynamiek van de woningmarkt en de woonkwaliteit te verbeteren. De woonvisie gaat uit van investeren in nieuwbouw regio-breed, maar aangepast op de lokale vraag. Om hierin het onderscheid aan te kunnen geven wordt er in de visie onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

Tot voor kort is in de woningbouwafspraken met de provincie steeds uitgegaan van bouwen voor de eigen woningbehoefte op basis van migratiesaldo = 0. Hiervoor is een uitbreiding van de woningvoorraad nodig van circa 4.500 woningen voor de periode 2010-2020. De huidige afspraak is 3.500 woningen netto toevoeging als totaal voor de Regio, met als uitloop 4.500 woningen indien aangetoond wordt dat de markt daarom vraagt. Daarmee biedt de provincie op regioniveau ruim voldoende ruimte voor vraag gestuurde groei. De gemiddelde jaarlijkse netto

woningbehoefte in de regio is geschat op 350 woningen of huishoudens, wat overeenkomt met 0,7% groei per jaar.

Investeren doet de regio overal, maar niet overal hetzelfde. Voor alle dorpen en wijken geldt dat behoud van kwaliteit in de bestaande woningen, woonomgeving en leefbaarheid urgenter is dan nieuwbouw. Het grootste deel van de woonomgeving van 2020 staat er nu ook al en de kwaliteit daarvan is grotendeels bepalend voor de totale woonkwaliteit van de regio. Dit is in de visie uitgedrukt in behoud van kwaliteit en uitstraling, woonlastenbeperking en energie en comfortverbetering in relatie tot zorg. Geen van de gebieden gaat op slot maar de vraag naar uitbreiding via nieuwbouw is naar verhouding het grootst in het stedelijk gebied en in dorpen met een breed pakket aan voorzieningen. Alleen vraag-gerichte plannen hebben kans van slagen: het juiste product, voor de juiste doelgroep, op de juiste plek, op het juiste moment.

In de visie is een toetsingskader opgenomen voor woningbouwprojecten:

- Voor nieuwbouwplannen bestaande uit minder dan 50 woningen, binnen stedelijk gebied, is in regionaal verband afgesproken dat regionale afstemming niet noodzakelijk is.
- De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 350 woningen of huishoudens, wat overeenkomt met 0,7% groei per jaar. De 0,7% past de regio in beginsel toe op alle kernen in de regio.
- Uit de kwalitatieve toets komt naar voren dat het bouwplan niet concurreert met nabijgelegen woningbouwplannen en dat het bouwplan invulling geeft aan de grote lokale vraag naar woningen.

Noordeloos is aangeduid als een woondorp. Woondorpen vinden voorzieningen op korte afstand in het naastgelegen voorzieningendorp. Woondorpen hebben een hechte gemeenschap dat gebruik maakt van een sterk lokaal sociaal netwerk. Uitbreiding van de woningvoorraad speelt in op de lokale vraag. Voor het woondorp Noordeloos geldt dat voor het realiseren van 5 wooneenheden (of minder), mits de totale groei van het aantal wooneenheden in Noordeloos niet groter is dan 0,7% van de totale woningvoorraad in de planperiode 2010-2019, regionale afstemming niet noodzakelijk is.

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

4.3.3 Intergemeentelijk landschapskader 'Giessen, Linge, Zouwe'

Op 24 maart 2011 hebben de gemeenten Giessenlanden, Leerdam en Zederik het Intergemeentelijk Landschapskader 'Giessen, Linge, Zouwe' vastgesteld. In het landschapsplan wil men dat er meer rekening wordt gehouden met de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van het gebied. Het doel van het landschapskader is een integraal, praktisch en uitvoeringsgericht instrument te ontwikkelen om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap aan te kunnen toetsen en om te sturen in de gewenste richting. Vanuit de verschillende ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente Giessenlanden, Leerdam en Zederik is een intergemeentelijke visie opgesteld in de vorm van 7 thema's:

- Overgangen van dorpen naar buitengebied;
- Historische bebouwingslinten en tiendwegen;
- Gebiedseigen beplanting;
- Ontwikkelingen in de agrarische sector en vrijkomende gebouwen;
- Recreatief medegebruik;
- Paard en landschap;
- Nieuwe landgoederen.

Historische bebouwingslinten en tiendwegen

Het plangebied is gelegen in een cultuurhistorisch bebouwingslint ten noordoosten van Noordeloos. Rondom het plangebied is sprake van een open polderlandschap. Het onderhavige plan gaat uit van de sanering van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen en een recreatieve activiteitenschuur. Bij de landschappelijke inpassing van de woningen en de inrichting van het plangebied geldt de openheid van het landschap als uitgangspunt.

Ontwikkelingen in de agrarische sector en vrijkomende gebouwen

In de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden ziet men een proces van schaalvergroting in de agrarische sector. Schaalvergroting is noodzakelijk voor agrariërs om het hoofd in de toekomst boven water te houden. Hierdoor ziet men in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden veel vrijkomende agrarische bebouwing ontstaan. Vanuit landschappelijk oogpunt is het wenselijk om deze voormalige agrarische bedrijfslocaties een nieuwe invulling te geven. Middels het wegnemen van het agrarische bouwvlak verdwijnt de mogelijkheid tot niet gewenste nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf op deze locatie. Door middel van een passende landschappelijke inrichting van het plangebied is het open landschap ter plaatse gewaarborgd. Het plan is daarmee in overeenstemming met het Integraal Landschapskader 'Giessen, Linge, Zouwe'.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Giessenlanden Buitengewoon

In december 2008 heeft de gemeente Giessenlanden haar structuurvisie vastgesteld. Deze structuurvisie beschrijft het ruimtelijk profiel van de gemeente en gaat in op de mogelijkheden en visie voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente. De nadruk van de visie ligt op een ruimtelijk, landelijke gemeente. Uitbreidingen zijn noodzakelijk, maar kunnen alleen worden uitgevoerd indien deze een kwalitatief hoogwaardig karakter hebben en naadloos aansluiten bij het omliggende landschap. Bij uitbreiding aan de randen van de kernen moeten de zo karakteristieke doorzichten behouden blijven en moet een goede overgang van het dorp naar het landelijk gebied worden gerealiseerd. Inbreiding moet worden gestimuleerd waar mogelijk, mits de nieuwe woningen aansluiting vinden bij de bestaande situatie en er voldoende aandacht is voor de cultuurhistorie. Verder wordt er in de structuurvisie specifiek gesproken over het recreatieve karakter van de gemeente. De ontwikkelingsvisie is gericht op uitbreiding van aan het landelijk gebied gerelateerde extensieve recreatie.

Het onderhavige plan betreft een inbreidingsplan in ter plaatse van een voormalige agrarische bedrijfslocatie in het cultuurhistorische bebouwingslint. Bij de vormgeving en positionering van de vrijstaande woningen en de recreatieve activiteitenschuur wordt aandacht besteed aan de cultuurhistorisch waardevolle kenmerken van de omliggende bebouwing in het bebouwingslint. De historische waarde van het bebouwingslint en de openheid/gaafheid van het landschap zijn daarmee gewaarborgd. De nieuwe woning wordt op een passende wijze in het bebouwingslint ingepast en de percelen worden op een passende wijze landschappelijke ingericht, waarbij de openheid van het cultuurhistorisch waardevolle landschap het uitgangspunt is. Daarnaast draagt de recreatieve activiteiten in de activiteitenschuur bij aan het versterken van het recreatieve karakter van de gemeente.

4.4.2 Nota Volkshuisvesting

Het beleid van de gemeente Giessenlanden ten aanzien van volkshuisvestelijke aspecten is vastgelegd in de Nota volkshuisvesting. Het uitgangspunt van de gemeente is dat alle inwoners die sociaal en economisch gebonden zijn aan de gemeente, ook binnen de gemeente passende huisvesting moeten kunnen krijgen. Extra aandacht wordt daarbij besteed aan het creëren van huisvesting voor starters en senioren. Aan de hand van een door de gemeente opgestelde analyse van de woningbehoefte zijn de uitgangspunten voor woningbouw opgesteld:

1. Een nieuwbouwprogramma, gebaseerd op een migratiesaldo = 0, uitgaande van ca. 500 woningen tot 2020. Waarbij de nadruk ligt op het woningaanbod voor starters, senioren en sociaal;
2. Een programma ten aanzien van verbetering van de bestaande woningvoorraad;
3. De ontwikkeling van startersregelingen;
4. Het controleren van de effecten van het uitgezette volkshuisvestelijke beleid.

Het onderhavige plan betreft het per saldo toevoegen van twee vrijstaande woningen. De functie van de huidige bedrijfswoningen wordt gewijzigd naar burgerwoningen. Het plan is daarmee kleinschalig van aard. Het plan betreft een organische ontwikkeling in de lintbebouwing welke kan worden gezien als een kwalitatieve toevoeging aan de woningvoorraad van de gemeente Giessenlanden. Het onderhavige plan draagt bij aan het streven van de gemeente Giessenlanden om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Doorstroming is essentieel voor een gezonde woningmarkt. De woningen gelegen in de cultuurhistorische lintbebouwing betreffen woningen in het midden dan wel hogere prijssegment, waarmee doorstroming in de bestaande bouw wordt gestimuleerd.

4.4.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' van de gemeente Giessenlanden, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 11 maart 2015. De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemming:

- Agrarisch met waarden – Cultuurhistorische waarden

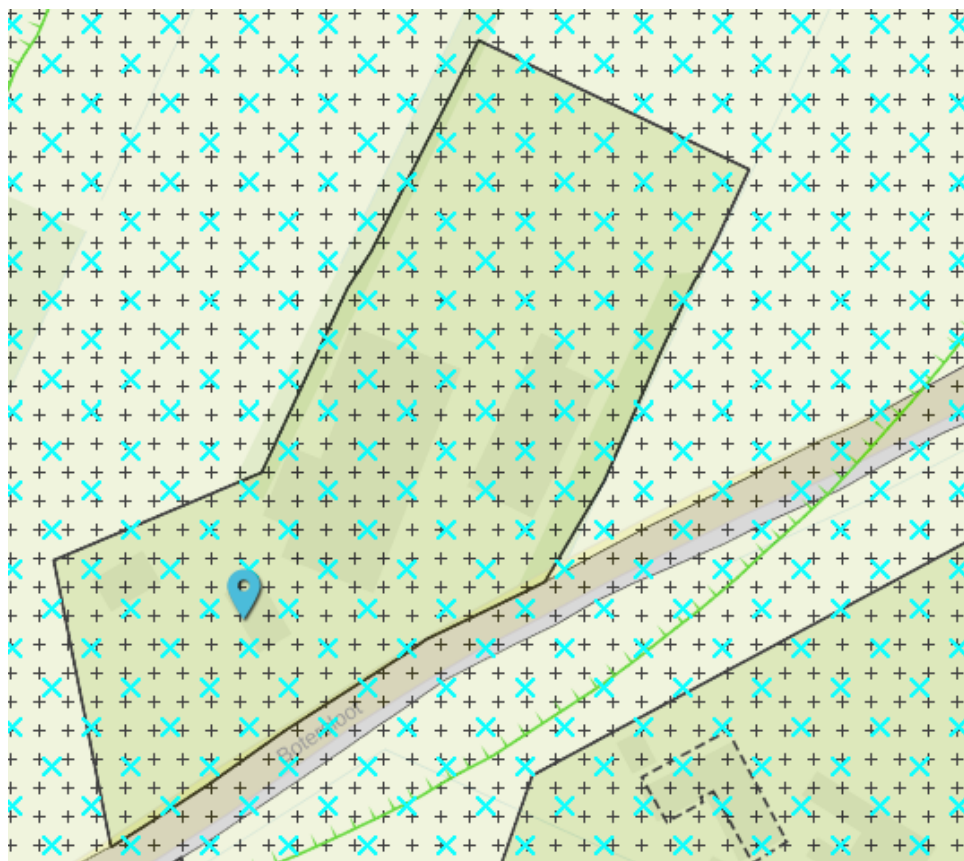
De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 4;

Met de gebieds-, functie- en maatvoeringsaanduiding:

- Maatvoeringsaanduiding maximumaantal bouweenheden: 2
- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – Molenbiotoop 400

Het onderhavige plan is strijdig met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'. Binnen de bestemming 'agrarisch met waarden – cultuurhistorische waarden' zijn geen burgerwoningen danwel een recreatieve activiteitenschuur toegestaan.



Afbeelding 11: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

4.5 Conclusie

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

- Er is sprake van strijdigheid met vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden';
- Vanuit jurisprudentie is in het onderhavige plan geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk;
- Middels het onderhavige plan is sprake van een forse afname aan bebouwing/verharding. De woningen op een passende en verantwoorde wijze in het landschap ingepast en de rest van het perceel wordt op een passende wijze landschappelijk ingericht, waarmee de openheid van cultuurhistorisch waardevolle landschap en daarmee de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden danwel versterkt;
- Ondanks dat de oude 'ruimte voor ruimte-regeling' niet meer als zodanig is opgenomen in het vigerende provinciale beleid wordt deze regeling echter nog wel door de provincie gehanteerd als richtinggevend beoordelingskader in het kader van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering (de rode draad door de provinciale structuurvisie en bijbehorende verordening). In het onderhavige plan wordt ruim voldoende bedrijfsbebouwing gesaneerd om conform de oude 'ruimte voor ruimte-regeling' twee vrijstaande burgerwoningen te kunnen realiseren.
- De twee nieuwe woningen worden regionaal gemeld en opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasterwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.
- Het onderhavige plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

5.1 Geluidhinder

Beleidskader

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

In de omgeving van het plangebied zijn de volgende geluidsbronnen aanwezig:

- De Botersloot (60 km/h).

Onderzoek

Het onderhavige plan gaat uit van de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van toevoeging van nieuwe geluidsgevoelige objecten en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai noodzakelijk. Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai op de vrijstaande woningen in kaart te brengen is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *‘De berekende geluidsbelasting op de voorgevelrooilijn van het bouwblok ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Botersloot ten hoogste 44 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai;*
- *Ten aanzien van wegverkeerslawaai zijn er vanuit akoestisch oogpunt geen beperkingen voor de realisatie van de twee woningen.’*

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan ondervindt wat betreft geluidhinder geen belemmeringen. Het akoestisch onderzoek is beoordeeld en akkoord bevonden door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ).

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving bedrijfsactiviteiten bevinden die relevante milieuhinder kunnen veroorzaken. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Deze publicatie is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd, zodat in geen van beide situaties een belemmering voor één van beiden optreedt. In de publicatie staan richtafstanden vermeld voor geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die mogelijk is. De richtafstanden zijn geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Onderzoek

Milieugevoelige functies

Het onderhavige plan gaat uit van de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen en een recreatieve activiteitenschuur. In het kader van de bedrijven en milieuzonering is hiermee sprake van toevoeging van een milieugevoelige functies. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de mogelijke bedrijf- en milieuhinder van de omliggende bedrijven en de invloed van de nieuwe milieugevoelige functie op de bedrijfsvoering van deze bedrijven. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Op basis hiervan dient aangetoond te worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de betreffende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt. In de directe omgeving van het plangebied zijn onderstaande bedrijven gevestigd.

Tabel 1: Bedrijf- en milieuhinder van omliggende bedrijven				
Adres	Functie (SBI 1993)	Richtafstand conform VNG (Zwaarste)	Richtafstand gecorrigeerd i.v.m. gemengd gebied	Werkelijke afstand
Botersloot 67	Agrarisch bedrijf	100 meter (Geur)	50 meter	270 meter
Botersloot 70	Agrarisch bedrijf	100 meter (Geur)	50 meter	60 meter
Noordseweg 1	Agrarisch bedrijf	100 meter (Geur)	50 meter	150 meter
Molenpad	Gemaal	30 meter (Geluid)	10 meter	155 meter

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat wat betreft het agrarisch bedrijf aan de Botersloot 70 niet wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Het onderhavige plangebied is echter gelegen in een gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen zijn andere functies als agrarische en kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen één afstandstrap worden verlaagd.

Dit resulteert in een gecorrigeerde richtafstand van 50 meter voor het agrarisch bedrijf. Het agrarisch bedrijf Botersloot 70 is gelegen op 60 meter. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde gecorrigeerde richtafstand conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de betreffende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Milieubelastende functie

Met de nieuwbouw van de recreatieve activiteitenschuur is in het kader van de bedrijven en milieuzonering tevens sprake van toevoeging van een milieu-belastende functie. In het VNG-Handboek Bedrijven- en milieuzonering (editie 2009) is geen specifieke categorie opgenomen voor een recreatieve activiteitenschuur voor kindervermaak. Gezien de kleinschaligheid kan de activiteit kan het worden vergeleken met de VNG-activiteit voor atelier. De categorie "bibliotheken, musea, ateliers, e.d." valt binnen de milieucategorie 1. Voor de schuur dient een minimale richtafstand van 10 meter te worden aangehouden ten opzichte van de omliggende woningen. De dichtstbijzijnde woningen zijn de bestaande en nieuwe woningen op het perceel Botersloot 69. De afstand tussen de activiteitenschuur en deze woningen bedraagt ruimschoots meer dan 10 meter.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft bedrijf- en milieuhinder geen belemmeringen. De paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering' is beoordeeld en akkoord bevonden door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ).

5.3 Bodem

Beleidskader

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

Onderzoek

Het onderhavige plan gaat uit van de wijziging van de huidige agrarische bestemming naar een woonbestemming ten behoeve van de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen, het bewonen van de huidige bedrijfswoningen als burgerwoning en de nieuwbouw van een recreatieve activiteitenschuur. Om de kwaliteit van de bodem voor het toekomstige gebruik 'wonen' in kaart te brengen is er door Linge Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek en inventariserend asbestonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

'De bodem ter plaatse bestaat uit afwisselend zand en klei, in de meeste boringen overgaand in zand op 1.5 á 2.0 m-mv. In vier van de 32 boringen is puin in de bovengrond waargenomen. Het puin is geheel steenachtig van aard, het gehalte is gekwalificeerd als sporen van. Asbestverdachte materialen zoals plaatjes of scherven zijn nergens aangetroffen.

Grond

De zandige en kleiige boven- en ondergrond rond de opstallen en ter plaatse van de gedempte sloten is met één uitzondering maximaal licht verontreinigd met enkele metalen of olie. De uitzondering is PAK in het mengmonster van vier boringen op het voorterrein. De bovengrond van deze boringen bevat sporen van puin.

De vier boringen zijn separaat geanalyseerd op PAK. Doel van de separate analyses is het aantonen van een eventueel Geval van ernstige verontreiniging. Het criterium daarvoor is een sterk verontreinigd bodemvolume van tenminste 25 m³.

PAK, grond

In één van de vier oorspronkelijke boringen wordt voor PAK de interventiewaarde overschreden. Dit is een boring aan de achterzijde van de grote schuur. Naar aanleiding van deze constatering zijn op 30 maart drie aanvullende boringen geplaatst, op 2.0 á 2.5 meter afstand van boring 3. Het sterk verhoogde PAK-gehalte blijkt zich te beperken tot de boring aan de achterzijde van de schuur. Mogelijk is wat fijn koolgruis de oorzaak voor de uitschieter wat betreft PAK. In de donkerbruine en zandige grond is fijn koolgruis niet altijd goed waarneembaar. Het volume van de sterke verontreiniging is geschat op 1.0 m³, de directe omgeving van boring 3. De PAK-verontreiniging is daarmee geen ernstig geval van bodemverontreiniging.

Tank-locatie

Zintuiglijk is geen olie waargenomen in de grond ter plaatse van de huidige en voormalige tank. Ook analytisch is olie niet verhoogd in grond op grondwaterniveau op deze locatie.

Asbest

Er zijn vier verdachte asbest-gootlijnen op het terrein aanwezig. Visueel is nergens asbestverdacht materiaal in de bovengrond of de toplaag langs de verdachte schuren aangetroffen. Analytisch is door het lab in één van de vier mengmonsters asbest kleiner dan 20 mm aangetoond. Dit betreft gootlijn A, aan de oostkant van de oostelijke schuur. Het gewogen asbestgehalte in deze gootlijn is 32 mg/kg ds. Het asbest bestaat uit niet-hechtgebonden chrysotiel en crocidoliet. Het gehalte van 32 mg/kg ds ligt onder de interventiewaarde van 100 mg/kg ds. Gehaltes onder de 100 mg/kg ds zijn geen belemmering voor een bestemming Wonen met tuin.

Grondwater

Het grondwater is licht verontreinigd met barium en naftaleen. Olie en aromaten zijn met uitzondering van naftaleen niet verhoogd in de peilbuis op de tanklocatie. De voormalige en huidige tank op de locatie en het gebruik er van hebben dus niet geleid tot daadwerkelijke verontreiniging van het grondwater.

Conclusie

De bodem is met uitzondering van de bovengrond van één van de 35 boringen niet boven de tussenwaarde verontreinigd. Op de locatie van de sterk verontreinigde boring zijn voor de ontwikkeling van het terrein geen graafwerkzaamheden gepland. De aanwezigheid van het sterk verhoogde PAK heeft dus vooralsnog geen consequenties voor de plannen. Mocht dat wijzigen: Als er toch graafwerk nodig is op de locatie van de verontreinigde boring, dan wordt aanbevolen deze grond separaat te ontgraven en af te voeren. Bevoegd gezag daarbij is Omgevingsdienst ZHZ.'

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft bodemkwaliteit geen belemmeringen. Het bodemonderzoek is beoordeeld en akkoord bevonden door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ).

5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Beleidskader

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

Beleidsnota Archeologie

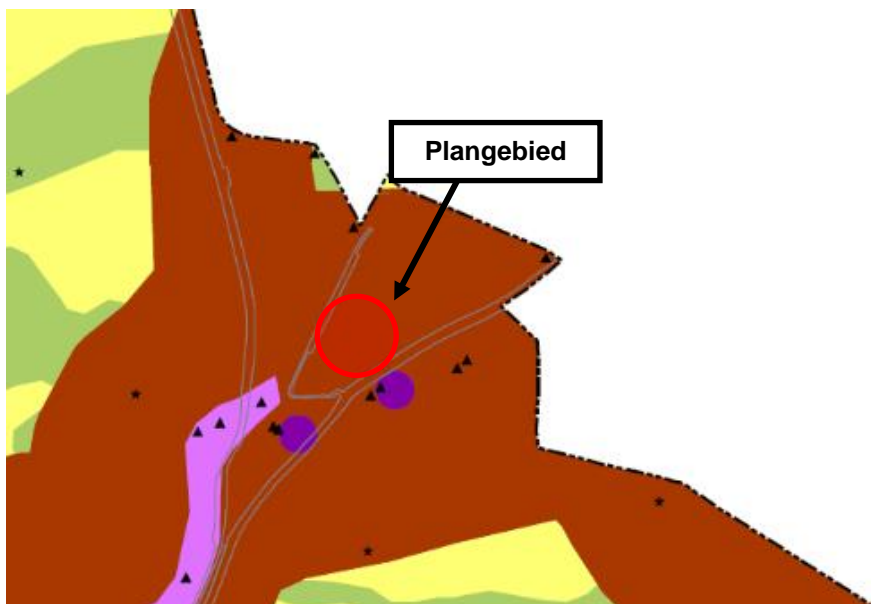
De gemeenten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, waaronder de gemeente Giessenlanden, hebben een regionaal archeologiebeleid geformuleerd. Dit archeologiebeleid is samengevat in drie elementen te weten: de beleidsnota, een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en een beleidsadvies, opgesteld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

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

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

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

- Het plangebied heeft een hoge verwachtingswaarde. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (roodbruin).

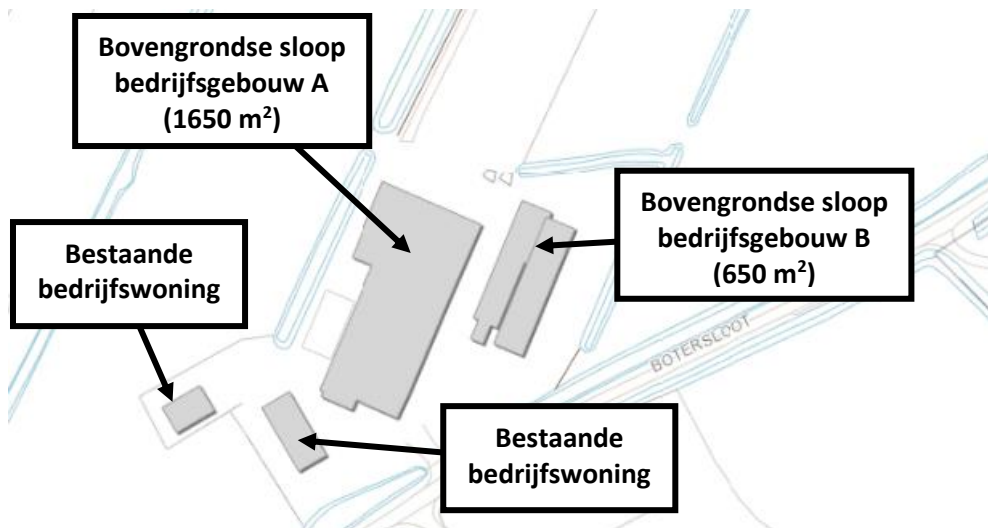


Afbeelding 12: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Onderzoek

Het onderhavige plan gaat uit van de bovengrondse sanering van circa 2300 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, de nieuwbouw van vrijstaande woningen met een maximale inhoudsmaat van 850 m³ en de nieuwbouw van een recreatieve activiteitenschuur ter grootte van 75 m². De geplande bouw- en sloopwerkzaamheden vinden plaats op een hoge verwachtingswaarde. In het onderhavige plan is geen sprake van een fysieke ingreep groter dan 250 m².

De sanering van de 2300 m² van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing betreft uitsluitend een bovengrondse sanering (niet dieper dan 30 cm). De mestkelder onder het grote bedrijfsgebouw (bedrijfsgebouw A) laat men zitten. De meest noordelijke nieuwe vrijstaande woning wordt op de mestkelder achterop het perceel gerealiseerd. Indien mogelijk wordt ook de recreatieve activiteitenschuur op de fundering van bedrijfsgebouw A gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoningen blijven ongewijzigd (uitsluitend een functiewijziging). Uitsluitend voor de nieuwbouw van de vrijstaande woning aan de zuidzijde is sprake van een bodemingreep dieper dan 30 cm. Voor een vrijstaande woning met een maximale inhoudsmaat van 850 m³ (incl. aan- en uitbouwen) kan omgerekend worden uitgegaan van een oppervlakte van circa 150 m². Indien het niet mogelijk is om de recreatieve activiteitenschuur op de fundering van bedrijfsgebouw A te realiseren, is wat betreft de bebouwing sprake van een bodemingreep van circa 225 m². Tevens dienen voor de nieuwe woningen de benodigde nutsvoorzieningen te worden aangelegd, waarmee de totale bodemingreep groter is dan 250 m² en het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.



Afbeelding 13: Bestaande situatie met geplande saneringswerkzaamheden



Afbeelding 14: Nieuwe situatie met geplande bouwwerkzaamheden

Om aan de onderzoeksplicht te voldoen is door ADC Archeoprojecten een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- **Wat is de geo(morfo)logische en bodemkundige opbouw van de ondergrond in het plangebied?**
Het zuiden van het plangebied bevindt zich op de Schoonrewoerdse stroomrug. Hier is beddingzand aanwezig op ca. 1 m –mv, met hierboven oeverafzettingen. In de buitenbocht van deze rivier bevinden zich restgeulafzettingen, die in boring 3 zijn aangetroffen. In het noorden van het plangebied bevinden zich komafzettingen van waarschijnlijk de Nieuwlandse stroomgordel op 2,8 m –mv. Hierboven bevinden zich zandige oeverafzettingen van de Schoonrewoerdse stroomgordel.
- **In hoeverre is deze opbouw nog intact?**
De bodem is verstoord tot 60 à 100 cm –mv. De top van de oeverafzettingen is hierdoor verloren gegaan. In boring 1 is de bodem tot in het beddingzand verstoord.
- **Bevinden zich archeologisch relevante afzettingen in het plangebied?**
De top van de oeverafzettingen is verstoord. Ook zijn geen vegetatiehorizonten aangetroffen binnen de oeverafzettingen, die zouden wijzen op fasen van stilstand in sedimentatie, waarin mogelijk bewoning kon plaatsvinden. De oeverafzettingen zijn waarschijnlijk onder actieve omstandigheden gevormd, waarbij de oever regelmatig overstroomde. Naar verwachting bood het plangebied tijdens de actieve fase van de stroomgordel weinig mogelijkheden voor bewoning. Om deze redenen worden geen archeologische resten meer in het plangebied verwacht.
- **Zo ja, op welke diepte ten opzichte van het maaiveld en het NAP?**
n.v.t.
- **Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?**
Deze zijn niet aangetroffen.
- **In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?**
De archeologische verwachting kan worden bijgesteld tot laag. Er worden geen archeologische resten meer in het plangebied verwacht.
- **In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?**
n.v.t.
- **Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?**
Het plangebied is voldoende onderzocht. Geadviseerd wordt daarom om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Aanbeveling

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

Conclusie

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

5.5 Watertoets

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

Beleidskader

Waterschapsbeleid

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

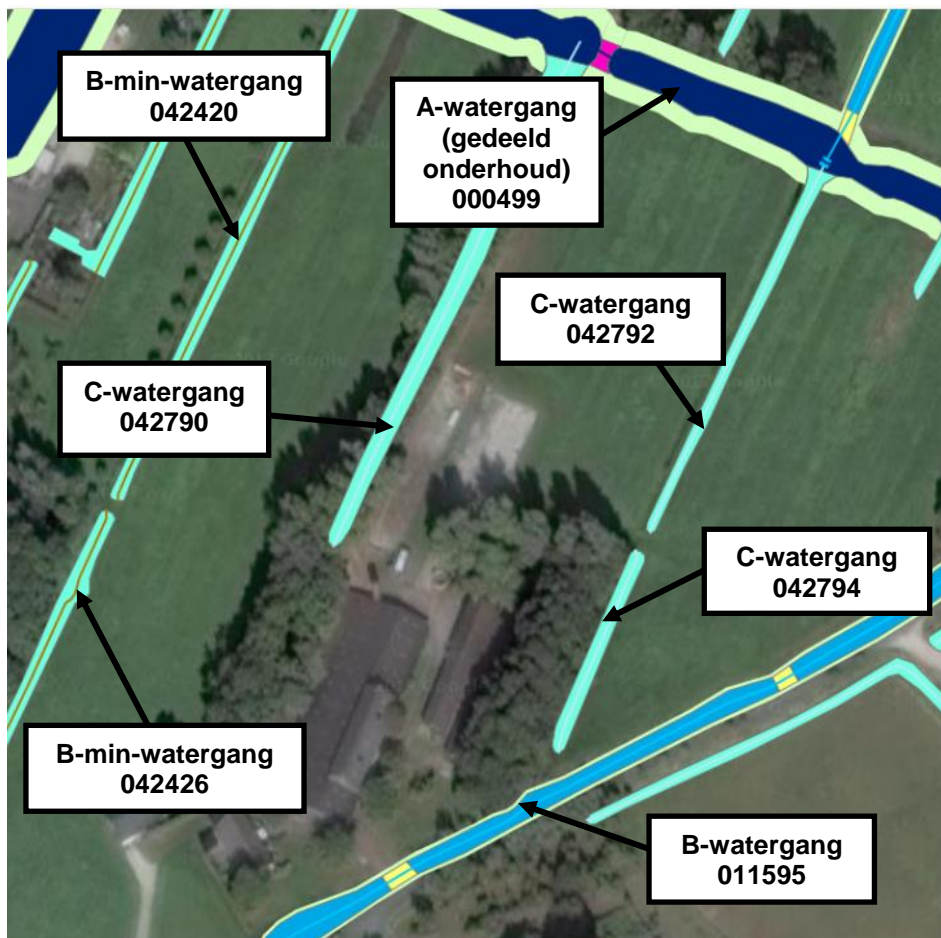
- Een veilig rivierengebied. Verbeteren en versterken dijken en boezemkades. Met daarnaast oog voor oplossingen door een aangepast ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijv. evacuatie);
- Anticiperen op klimaatveranderingen. Een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water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

Verordening 'de Keur'

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

Binnen danwel in de directe omgeving van het plangebied liggen aan de zuidzijde een B-watergang en aan de noordzijde een A-watergang (gedeeld onderhoud). Dit betreffen de B-watergang 011595 en A-watergang 000499. Voor deze A- en B-watergang geldt in de Alblasserwaard een beschermingszone van 5 en 1 meter. De geplande bouw- en sloopwerkzaamheden vallen buiten de beschermingszones van deze watergangen.

Verder liggen er binnen danwel in de directe omgeving van het plangebied drie C-watergangen, 042790, 042792, 042794, en twee B-min watergangen 042420 en 042426. Voor deze watergangen geldt geen beschermingszone.



Afbeelding 15: Uitsnede Legger Wateren

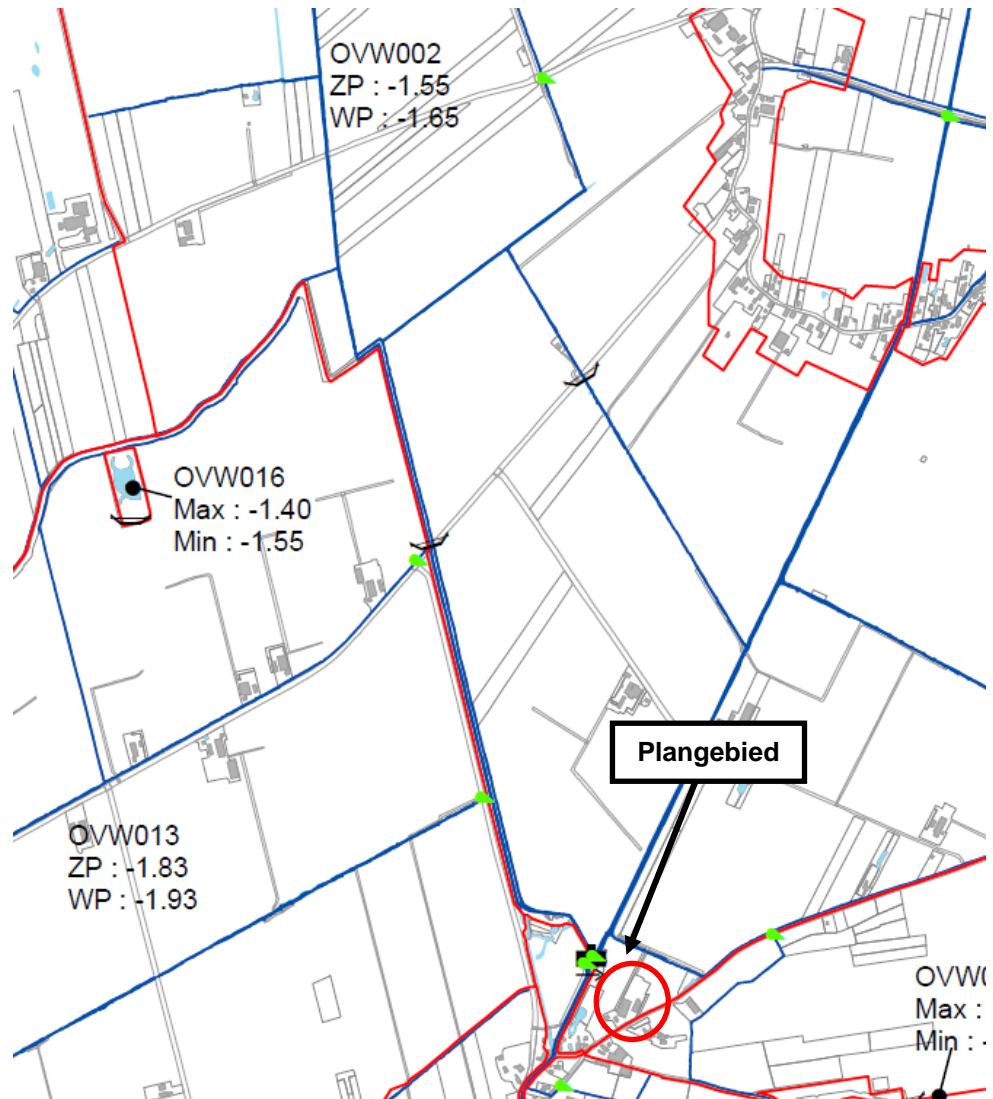
Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20170118-9-14435). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Waterberging en -compensatie

Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied OVW002. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,55 m NAP en een winterpeil van -1,65 m NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter.

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



Abbeelding 16: Uitsnede Peilgebiedenkaart

Tabel 2: Oppervlaktebalans verharding	
Bestaande situatie	Oppervlakte (m²)
Bedrijfswoningen	265 m ²
Agrarische bedrijfsgebouwen	2300 m ²
Terreinverharding	2600 m ²
Totaal bestaande situatie	5165 m²
Nieuwe situatie	
Bestaande woningen	265 m ²
Nieuwe woningen (incl. aan-, uit- en bijgebouwen)	400 m ²
Recreatieve activiteitschuur	75 m ²
Erfverharding (20% van de kavels, o.a. terrassen, inritten, parkeerplaatsen en kuilplaten noordelijk deel plangebied welke worden hergebruikt als parkeerplaatsen enz.)	1520 m ²
Totaal nieuwe situatie	2260 m²
Verskil	2905 m² afname

In het onderhavige plan is wat betreft verharding sprake van forse afname (zie tabel 2). De bestaande kuilplaten in het noordelijk deel van het plangebied zullen gedeeltelijk worden hergebruikt als parkeerplaatsen. Op basis hiervan zijn watercompenserende maatregelen niet vereist dan wel noodzakelijk.

Waterkeringen

Het onderhavige plangebied is niet gelegen in de kern- of beschermingszone van een regionale of primaire waterkering.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is erop gericht om hemelwater van dak- en wegoppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Er mogen hierbij geen uitlopende bouwmaterialen worden gebruikt. Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan.

Hemelwater van verhardingen stroomt rechtstreeks af op het aanliggend maaiveld. In het onderhavige plan wordt ervan uitgegaan dat het hemelwater zal worden geloosd op het omliggende oppervlaktewater. In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via het bestaande gescheiden rioleringsstelsel (DWA). De nieuwe woningen wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Giessenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

5.6 Flora en fauna

Beleidskader

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming ingegaan. Deze wet vervangt de 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Het doel van de nieuwe Wet natuurbescherming is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten, Natura 2000- gebieden en bossen. Onder de Wet natuurbescherming geldt, net als onder de Flora- en faunawet, een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat u werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nalaat of maatregelen neemt om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen. In de Wet natuurbescherming geldt tevens dat onderzocht moet worden of ruimtelijke ingrepen effect hebben op beschermde soorten, beschermde gebieden en beschermde bosopstanden (ecologische quickscan).

Ter bescherming van natuurwaarden is er door de Europese Unie een netwerk van speciale beschermingszones aangewezen onder de naam Natura 2000. De richtlijnen zijn in Nederland ondermeer verankerd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). De Nederlandse Natura-2000-gebieden worden op basis van de Wet Natuurbescherming vastgelegd, waarbij de bescherming gericht is op beheer en instandhouding van natuurlijke habitats en leefgebieden van plant- en diersoorten. Kaders hiervoor zijn uitgewerkt in het Natura-2000-doelendocument. Op basis van de Wet Natuurbescherming worden speciale beschermingszones aangewezen. Voor deze gebieden worden instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd. Het Nationaal Natuurnetwerk (NNN) is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Het Nationaal Natuurnetwerk is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Robuuste leefgebieden voor planten en dieren zijn nodig om soorten van uitsterven te behoeden.

Onderzoek

Soortenbescherming

Het onderhavige plan gaat uit van de sanering van de volledige agrarische bedrijfsbebouwing, behoudens de bedrijfswoningen, en de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen en een recreatieve activiteitenschuur. Hiermee is sprake van werkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor beschermde flora en fauna. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

'In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor soorten die behoren tot de beschermingsregimes habitatrictlijnsoorten, vogelrichtlijnsoorten of overige soorten. Rugstreeppad bevolkt aannemelijk gedurende de werkzaamheden de planlocatie. Vleermuizen maken mogelijk incidenteel gebruik van de locatie tijdens het migreren en/of foerageren. De locatie en aangrenzende watergang maken mogelijk onderdeel uit van het leefgebied van algemene (licht beschermde) vissen, amfibieën en zoogdieren. De houtwallen, sloten en de schuren zijn geschikt als broedlocatie voor algemene broedvogels.

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Tijdens de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van rugstreeppad, vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van overige soorten

(art 3.10 Wnb) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde bestemmingsplanwijziging (vrijstellingsbesluit).

De sanering van het agrarische bedrijf en de realisatie van nieuwe woningen en een bijgebouw aan de Botersloot 69 te Noordeloos is uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

Aanbevelingen

- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).*
- *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- *Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.*
- *Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- *De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).*
- *Voor rugstreepdient het terrein ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.*
- *De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.'*

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt, behoudens het Nationaal Landschap 'Groene Hart', geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap of Ecologische Hoofdstructuur. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de identieke nieuwe situatie is van externe werking op omliggende Natura2000-gebieden geen sprake.

Conclusie

Geadviseerd wordt om bovenstaande (voorzorg)maatregelen te treffen. Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft ecologie geen belemmeringen. Het ecologisch onderzoek is beoordeeld en akkoord bevonden door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ).

5.7 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

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

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

Onderzoek

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

- Een roetconcentratie tussen 0,8 – 0,9 µg EC/m³;
- Een stikstofconcentratie tussen 18 - 20 µg NO²/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 22 – 23 µg pm¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 14 – 14,5 µg pm^{2,5}/m³;

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

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

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

Conclusie

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. De paragraaf 'Luchtkwaliteit' is beoordeeld en akkoord bevonden door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ).

5.8 Externe veiligheid

Beleidskader

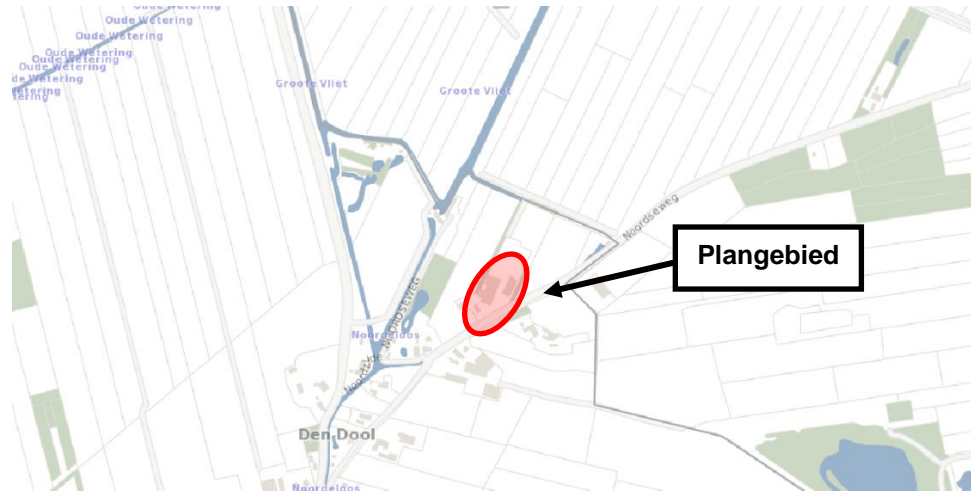
Bij de invloed van de externe veiligheid wordt gezien in hoeverre de veiligheidsrisico's door de gewenste bestemmingen worden overschreden. Het gaat hierbij om risico's door stationaire (inrichting gebonden) activiteiten met gevaarlijke stoffen en risico's door het transport van gevaarlijke stoffen.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

Invloed van stationaire bronnen

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

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

Volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen zijn waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.



Abbeelding 17: Uitsnede Risicokaart Provincie Zuid-Holland

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

Per 1 april 2015 is de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' van kracht. Basisnet Weg moet de bereikbaarheid van de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het aangrenzende buitenland garanderen voor wat betreft vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Met Basisnet Weg is een duurzaam evenwicht gecreëerd tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid. Het Basisnet Weg richt zich uitsluitend op het hoofdwegennet (rijkswegen en verbindende wegen die van belang worden geacht voor het vervoer van gevaarlijke stoffen).

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen, zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Spoorverkeer

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

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

Kabels en Leidingen

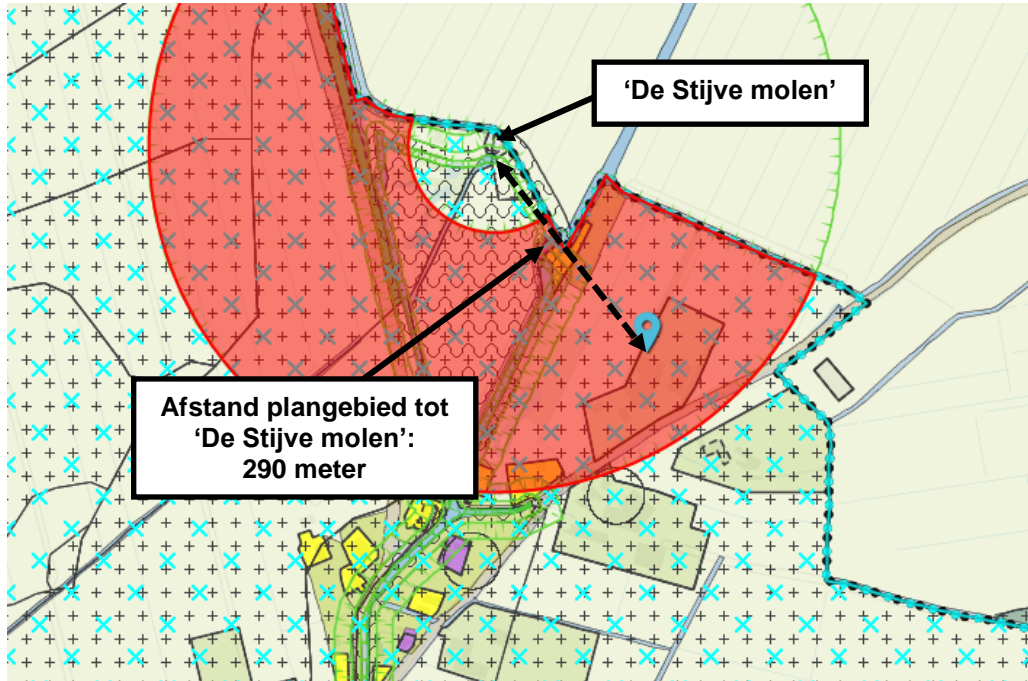
Voor zover bekend zijn er binnen het plangebied geen noemenswaardige (hoofdkabels en hoofdleidingen) kabels en leidingen aanwezig. Er is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Daarnaast zijn er nabij of in het plangebied de gebruikelijke kabels en leidingen van de nutsbedrijven, zoals KPN, elektriciteit, gas etc. aanwezig. De uitvoering van het onderhavige plan levert om die reden geen bijzondere aandachtspunten op ten gevolge van aanwezige kabels en leidingen.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen. De paragraaf 'Externe veiligheid' is beoordeeld en akkoord bevonden door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ).

5.9 Molenbiotoop

Het plangebied valt binnen de molenbeschermingszone van de 'Stijve molen'. In het gebied rondom deze molen is een molenbiotoop ingesteld met een straal van 400 meter vanuit het middelpunt van de molen. Het plangebied is gelegen op circa 290 meter van de 'Stijve molen'.



Afbeelding 18: Molenbiotoop 'De Stijve molen'

Tabel 4: De Stijve Molen, Noordeloos – Zuid-Holland

Database nr.	955	
Inventaris nr.	ZH171	
Naam	De Stijve molen	
Bouwjaar	1665	
Type	Wipmolen	
Kenmerken	Wipmolen	
Functie	Poldermolen	
Ligging	Molenpad 14, 4225 PZ Noordeloos	
Rijksdriehoek	X: 125506 Y: 436384	
Gemeente	Giessenlanden Meerkerk	
Kadaster	Sectie A nr. 3108	
Landschap waarde	Zeer groot	
Eigenaar	SIMAV sinds 1972:	
Bedrijfsvaardigheid	Bemalen van de polder	
Bestemming	Middelbroek, Ameide en Tienhoven. (Op vrijwillige basis)	
Molenaar	M. Brouwer/ H. Korevaar	
Omwentelingen	2015: 172.349 2014: 172.901 2013: 166.167	
Monument nr.	28423	
Bron	Nederlandse Molendatabase	

Ter bescherming van de molenbiotoop is het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 400 m' opgenomen. Ten aanzien van bebouwing binnen deze zone gelden de volgende richtlijnen:

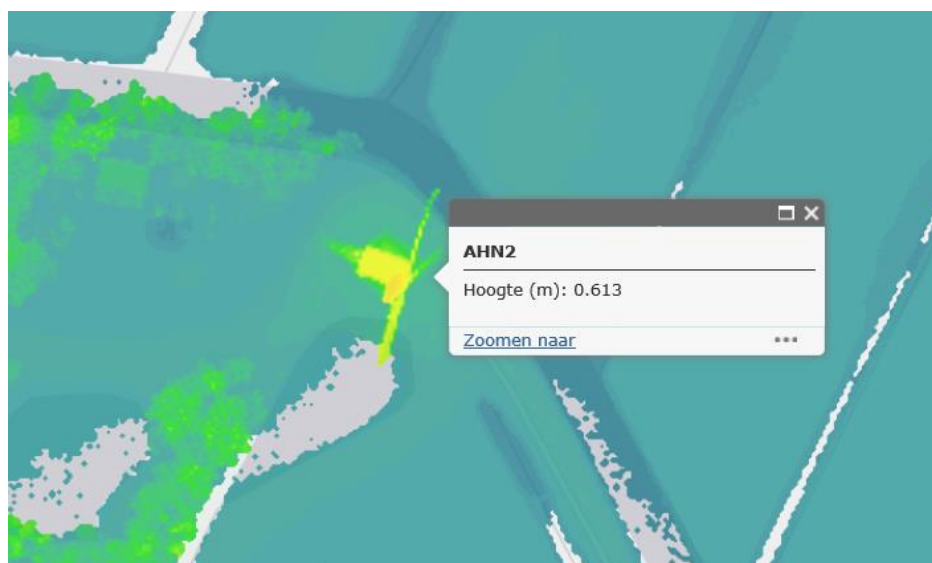
Richtlijnen t.a.v. molens in ruimtelijke planvorming

Algemeen	<p>Binnen de straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek.</p> <p>Binnen de straal van 100 tot 400 meter gerekend vanuit het middelpunt van de molen, moet voor wat betreft bebouwing en beplanting het volgende zijn geregeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In het buitengebied mag de maximale hoogte niet meer bedragen dan 1/100 van de afstand tussen bouwwerk/beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 100 regel); - In het stedelijk gebied mag de maximale hoogte van bebouwing/beplanting niet hoger zijn dan 1/30 van de afstand tussen bouwwerk/beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 30 regel).
----------	--

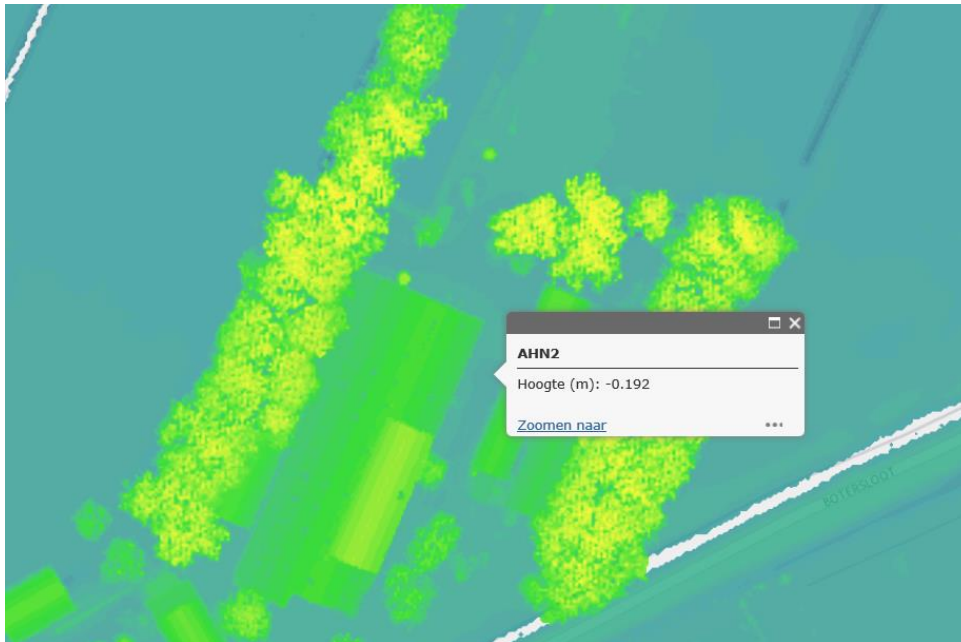
Onderzoek

Het plangebied is gelegen op 290 meter van de 'Stijve molen'. Het onderste punt van de verticaal staande wiek is op circa 1,1 meter boven het peil/aaiveldniveau gelegen. Dit betekent dat er voor de geplande woningbouw en recreatieve activiteitenschuur en de nieuwe boombeplanting van het perceel Botersloot 69 een maximale hoogte geldt van maximaal 4 meter ($290:100 = 2,9$ meter + 1,1 meter).

Om de werkelijke maximaal toegestane hoogte in kaart te brengen is gekeken naar de hoogte van de molen en het plangebied ten opzichte van NAP. Hiervoor is gebruik gemaakt van de gegevens van de AHN (actueel hoogtebestand Nederland).



Abbeelding 19: Maaiveld/ peilhoogte molen (bron: AHN)



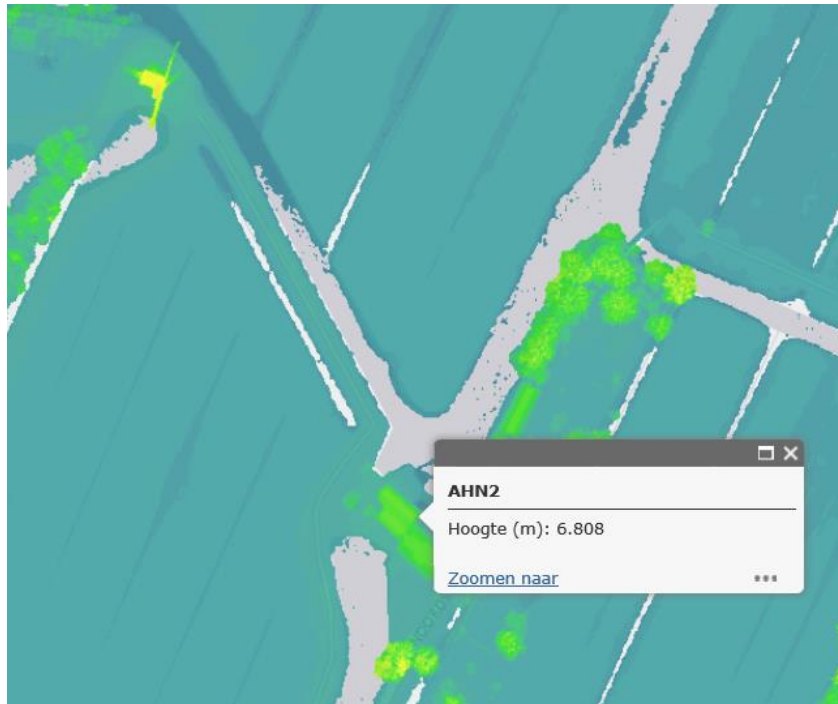
Afbeelding 20: Maaiveld/ peilhoogte plangebied (bron: AHN)

Tabel 5: Hoogtes plangebied	
	Hoogte t.o.v. NAP
Peil/ maaiveld molen	+ 0.61 m NAP
Peil/ maaiveld plangebied	- 0,19 m NAP

Om een maximale bouwhoogte in het plangebied vast te kunnen leggen, moet de toegestane bouwhoogte van de hierboven gebruikte formule worden omgezet naar een bouwhoogte t.o.v. NAP oftewel een bouwhoogte ten opzichte van het huidige maaiveld. De bouwhoogte wordt vanaf het omliggende maaiveld gerekend omdat dit als Peil-maat voor de bebouwing wordt aangehouden. Het plangebied ligt circa 0,8 meter lager dan het peil van de molen (+ 0.61 m NAP - - 0.19 m NAP). Daarmee komt de maximaal toegestane hoogte voor nieuwe bebouwing en beplanting in het plangebied op 4,8 meter t.o.v. peil/ maaiveld.

Bestaande windvang beperkingen

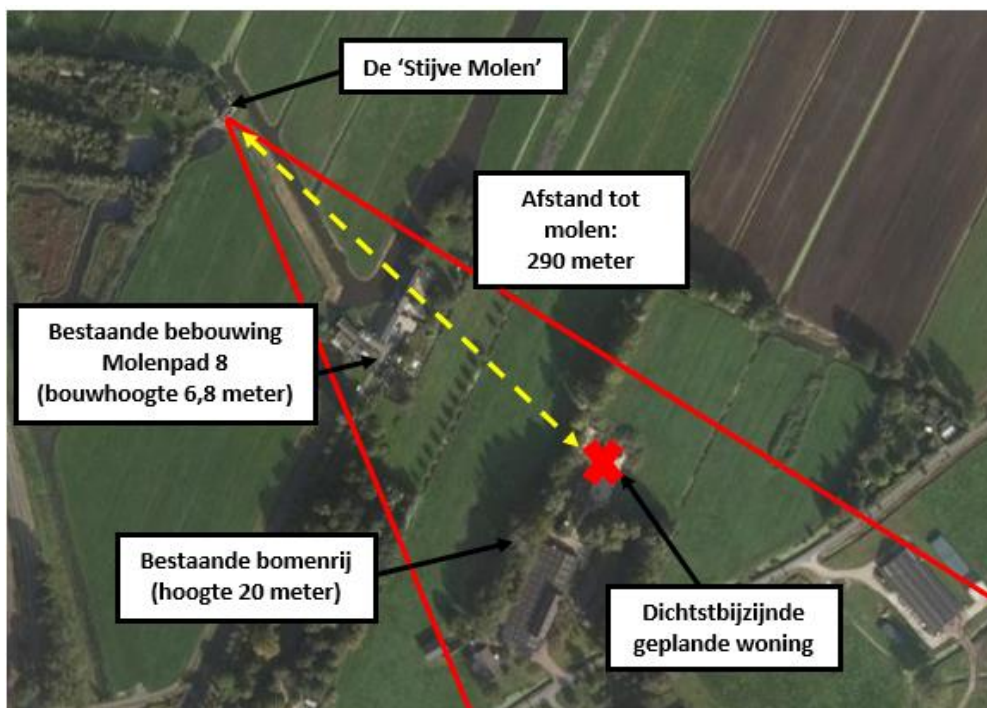
Naast de berekening van de maximale bouwhoogte conform de richtlijn voor windvangbeperking moet gekeken worden of er in de bestaande situatie niet al sprake is van een windvangbeperking. Nadere beschouwing van bestaande gebouwen in zone tussen de molen en het peilgebied wijst uit dat de windvang van de molen vanuit de richting van het plangebied (zuidoostelijke richting) reeds wordt beperkt door bestaande bebouwing en beplanting. Enerzijds door de bestaande (woon)bebouwing op het perceel Molenpad 8. En anderzijds door een bomenrij aan de noordzijde van het plangebied.



Afbeelding 21: Bestaande bebouwing, Molenpad 8



Afbeelding 22: Bestaande bomenrij perceel Botersloot 69



Afbeelding 23: Afstand plangebied tot aan de 'De Stijve molen'

Door deze al bestaande beperkingen van de windvang kan worden gesteld dat wanneer de nieuwe woningen en de activiteitschuur lager blijven dan de bestaande bomenrij er geen sprake is van een verdere beperking van de windvang van de 'Stijve Molen'. Bovendien zal de bouwhoogte van de nieuwe woningen en de activiteitschuur niet hoger zijn dan de bouwhoogte van de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve invloed op de windvang van de 'Stijve Molen'.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Noordeloos, Botersloot 69' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Noordeloos, Botersloot 69' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan 'Noordeloos, Botersloot 69' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' van de gemeente Giessenlanden. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.3 Bestemmingen

Agrarisch

De noordrand van het plangebied krijgt de bestemming 'Agrarisch' (zonder bouwvlak).

Tuin

Buiten het nieuwe bouwvlak wordt de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden – Cultuurhistorische waarden' gewijzigd naar 'Tuin'.

Wonen

De huidige bestemming 'Agrarisch met waarden – Cultuurhistorische waarden' wordt voor het de rest gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Ter plaatse van het bouwvlak wordt de maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 4' opgenomen. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

Waarde – Archeologie – 4

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 4' is mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

6.4 Aanduidingen

Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – molenbiotoop 400m

Ter plaatse van de beschermingszone van de nabijgelegen molen wordt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 400 m' opgenomen.

Functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatieve activiteitenshuur voor kindervermaak en -educatie'

Ter plaatse van de recreatieve activiteitenshuur wordt de functieaanduiding 'Functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatieve activiteitenshuur voor kindervermaak en -educatie' opgenomen. De maximale oppervlakte van de recreatieve activiteitenshuur bedraagt 75 m².

Figuurlijn gevellijn

Bijgebouwen en overkappingen dienen achter de figuurlijn gevellijn te worden gerealiseerd.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

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

Conclusie

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

8 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

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

De Provincie Zuid-Holland en het Waterschap Rivierenland hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan.

8.2 Inspraak

Gelijktijdig met het vooroverleg heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om een inspraakreactie in te dienen. Tijdens deze periode zijn geen inspraakreacties binnen gekomen.

8.3 Zienswijzen

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

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij geen zienswijzen kenbaar zijn gemaakt.