

BESTEMMINGSPLAN

J.A. VAN VURENSTRAAT 1, NOORDELOOS





BESTEMMINGSPLAN J.A. VAN VURENSTRAAT 1, NOORDELOOS GEMEENTE MOLENLANDEN

Planstatus	Vastgesteld
Datum	1 september 2021
Plan identificatie	NL.IMRO.1978.BPJAVurenstr1NDL-VG01
Auteur(s)	Zoe Zeegers / Cristian van Kuijk



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54811554

TOELICHTING



Inhoud

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Leeswijzer	3
2.	Bestaande situatie	4
2.1	Historie en ruimtelijke structuur omgeving	4
2.2	Bestaande situatie	4
3.	Planbeschrijving	6
3.1	Algemeen	6
3.2	Parkeren	7
3.3.	Duurzaamheid:	8
4.	Beleidskader	9
4.1	Rijksbeleid	9
4.2	Provinciaal beleid	11
4.3.	Regionaal beleid	14
4.4	Gemeentelijk beleid	15
5.	Randvoorwaarden	17
5.1	Archeologie en cultuurhistorie	17
5.2	Bedrijven en milieuzonering	19
5.3	Bodemkwaliteit	21
5.4	Externe veiligheid	22
5.5	Flora en fauna	23
5.6	Geluid	26
5.7	Luchtkwaliteit	27
5.8	Water	28
5.9	M.e.r.-beoordeling	33
6.	Juridische regelgeving	35
6.1	Inleiding	35
6.2	Systematiek van de regels	35
6.3	Beschrijving van de bestemmingen	36
7.	Uitvoerbaarheid	37
7.1	Economische uitvoerbaarheid	37
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan is de herontwikkeling van de locatie 'Smidse Berg' aan de J.A. van Vurenstraat 1 Noordeloos in de gemeente Molenlanden. Het plan betreft de bouw van 5 woningen van één laag met een kap op de plaats van de voormalige sporthal Smidse Berg. Door het realiseren van de nieuwe Multifunctionele accommodatie Het Noorderhuis komt de locatie van de voormalige sporthal vrij voor herontwikkeling.

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Dorpskern Noordeloos'. Het plangebied heeft op grond van dit bestemmingsplan de enkelbestemming 'Maatschappelijk'. Om het planvoornemen te realiseren moet de bestemming worden gewijzigd naar 'Woongebied'. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

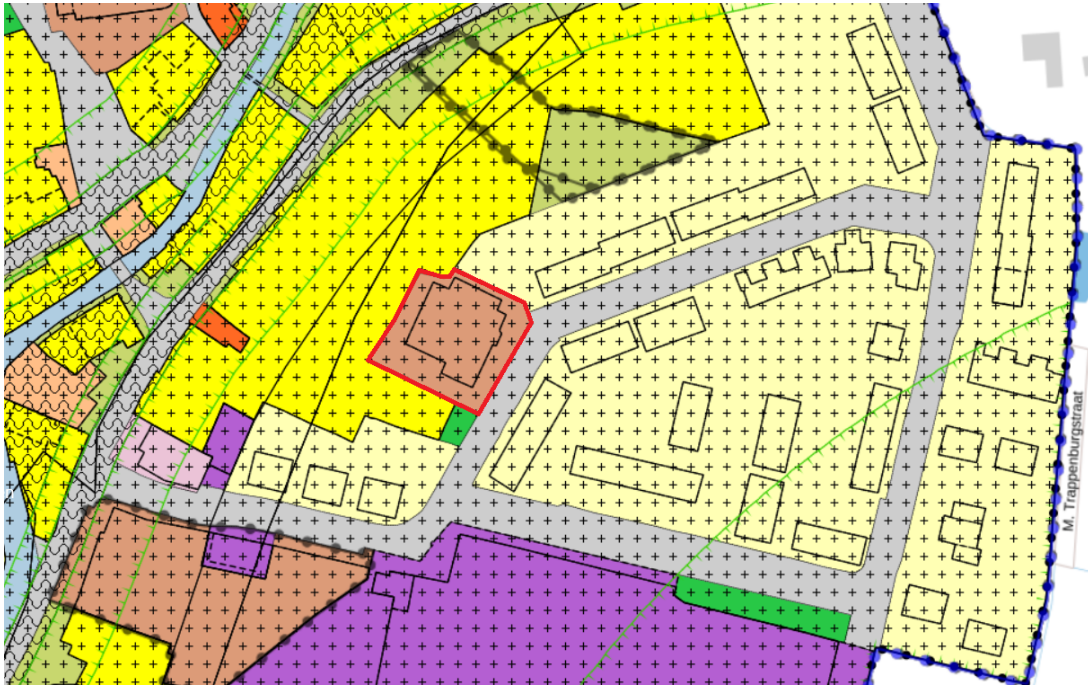
Het plangebied is gelegen aan de J.A. van Vurenstraat in het dorp Noordeloos in de gemeente Molenlanden. Het plangebied grenst aan de noordzijde aan de woning J.A. van Vurenstraat 3 en aan de zuidzijde aan de achtertuinen van de woningen aan de Singel. Het plangebied wordt verder begrensd door de J.A. van Vurenstraat aan de zuidoostzijde, en aan de noordwestzijde door een watergang.



Figuur 1 Ligging plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan ‘Dorpskern Noordeloos’, vastgesteld op 24 september 2015. Het plangebied heeft op grond van dit bestemmingsplan de enkelbestemming ‘Maatschappelijk’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’. Binnen het bestemmingsvlak is een bouwvlak opgenomen met de aanduiding ‘maximum goothoogte: 7 m’.



Figuur 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt allereerst ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarna in hoofdstuk 3 de beoogde toekomstige situatie wordt weergegeven. Een beschrijving van het relevante beleidskader op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijke niveau staat in hoofdstuk 4. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de milieukundige randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. De juridische opzet van het plan staat in hoofdstuk 6. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 7 beschreven.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Historie en ruimtelijke structuur omgeving

Noordeloos is een dorp, onderdeel van de gemeente Molenlanden, gelegen in de provincie Zuid-Holland. De gemeente Molenlanden is een gemeente die op 1 januari 2019 is ontstaan uit een fusie van de gemeenten Molenwaard en Giessenlanden.

Noordeloos telt circa 2.157 inwoners. De omgeving van het dorp bestaat uit agrarische grond en wordt omringd door dorpen zoals Meerkerk, Hoornaar en Goudriaan.

De naam Noordeloos is afgeleid van het riviertje “De Noordeloos” die gelegen is langs de kern. De rivier Noordeloos is hierbij tevens de basis geweest voor de ontginning van de omgeving. Dit heeft geleid tot het huidige verkavelingspatroon van zowel de lintbebouwing als de latere dorpsuitbreidingen ten noorden en zuidoosten van de historische kern.

Het centrum van Noordeloos kenmerkt zich door zijn dichte bebouwingsdichtheid. Het dorpsbeeld wordt grotendeels bepaald door monumentale boerderijen. Het dorp Noordeloos is daarmee een karakteristiek voorbeeld van een nederzettingvorm die rechtstreeks is ontstaan uit de wijzen 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. Dit heeft ertoe geleid dat de historische kern aangewezen is als beschermd dorpsgezicht. Het doel van de aanwijzing is de karakteristiek met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied erkennen als zwaarwegend belang bij nieuwe ontwikkelingen.

2.2 Bestaande situatie

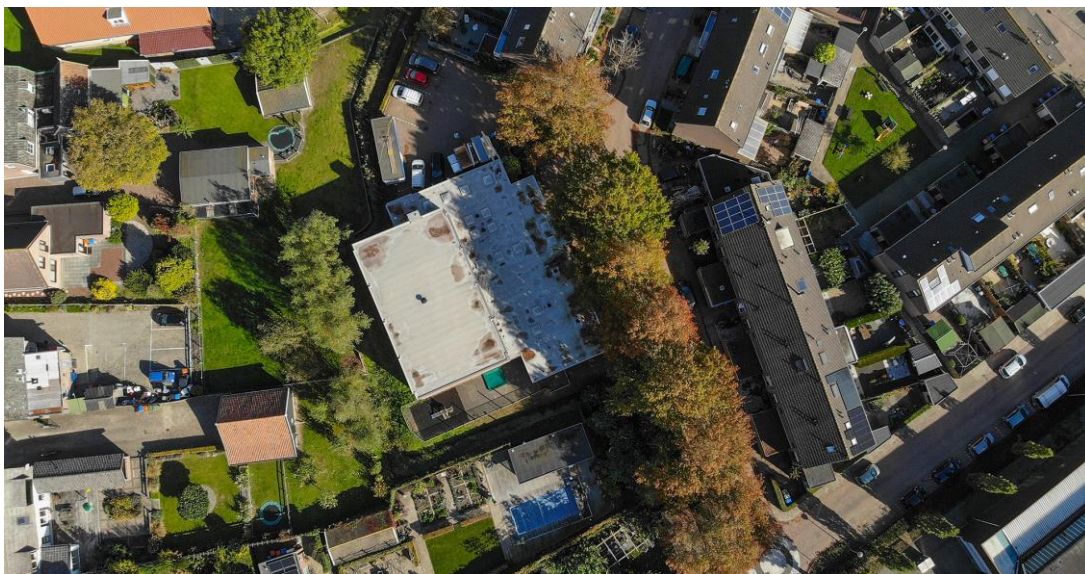
De huidige sporthal bevindt zich centraal in het dorp Noordeloos. Het plangebied wordt omringd door bestaande woningen van één en twee bouwlagen met kap. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 675 m².

In het plangebied bevond zich een sporthal met een goothoogte van 7 meter en een platte afdekking. Het gebouw had een grondoppervlakte van circa 645 m². De sporthal is begin 2020 gesloopt.

Aan de noordoostzijde van de sporthal ligt een parkeerplaats met plaats voor vijf parkeerplaatsen.

Aan de noordoostzijde van het plangebied staan rijwoningen van twee bouwlagen met een kap. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan een diepe achtertuin behorende bij een woning aan de Botersloot. Ten zuiden hiervan liggen de bestaande woningen aan De Singel. Aan de overzijde van J.A. Vurenstraat staan rijwoningen van twee bouwlagen met kap.

Langs de J.A. Vurenstraat staat een rij met moerasedijken. Aan de west- en zuidzijde van het plangebied loopt een B-watergang.



Figuur 3 voormalige situatie met begin 2020 gesloopte sporthal Smidse Berg

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Algemeen

Het planvoornemen betreft de herontwikkeling van de locatie van de voormalige sporthal. Door de realisatie van de nieuwe multifunctionele accommodatie Het Noorderhuis, komt de locatie van de sporthal vrij voor een herontwikkeling.

Het planvoornemen wordt ontwikkeld in de vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Het CPO bestaat uit diverse inwoners die samen de beoogde ontwikkeling gaan realiseren..

Het plan betreft het realiseren van 5 grondgebonden woningen van één tot twee bouwlagen met een kap. De maximale goothoogte van de woningen sluit aan op de omliggende woningen, namelijk een maximale goothoogte van 6 meter.

De watergang aan de west- en zuidzijde van het plangebied zal aangepast worden. Aan de zuidzijde wordt een deel van ca. 50 m2 gedempt. Dit te dempen gedeelte wordt door verbreding van de watergang aan de westzijde gecompenseerd.

De bestaande bomen zullen gekapt worden.



Figuur 4 impressie mogelijke invulling plangebied. Het definitieve ontwerp van de bebouwing en openbare ruimte wordt nog nader uitgewerkt

3.2 Parkeren

Voor het parkeren dient voldaan te worden aan de “Nota Parkeernormen Molenlanden 2020”.

Huidige situatie

In principe dient voor de huidige situatie gekeken te worden naar de parkeerbehoefte op het moment dat de Smidse Berg is gebouwd. Omdat deze parkeerbehoefte niet meer terug te vinden is, is aangesloten bij de huidige normen. Op dit moment geldt voor de Smidse Berg een parkeernorm van 2,9 parkeerplaatsen per 100 m² Bruto Vloeroppervlakte (BVO). Daarmee bedraagt de parkeerbehoefte 18,7 parkeerplaatsen (2,9 pp x 645 m² BVO / 100 m²).

Aan de noordzijde van de voormalige sporthal was een kleine parkeerplaats aanwezig met vijf parkeerplaatsen. Naar alle waarschijnlijkheid was dit ten tijde van het ontstaan voldoende. Omdat de Smidse Berg en de aanwezige parkeerplaatsen worden verwijderd ontstaat er een nieuwe nul situatie en dat betekent dat de 5 woningen moeten voldoen aan de parkeerbehoefte.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden 5 grondgebonden rijwoningen gerealiseerd. Voor dergelijk woningtype geldt een gemiddelde parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning. De parkeerbehoefte in de toekomstige situatie bedraagt daarmee 10 parkeerplaatsen (2,0 pp x 5 woningen).

Het parkeren wordt gedeeltelijk op eigen terrein opgelost (2) en de overige 8 parkeerplaatsen komen terug in de openbare ruimte. Hiermee wordt voldaan aan de parkeeropgave.

Parkeerdruk

Tijdens de eerste lockdown (14 mei 2020) heeft er een parkeerdrukonderzoek plaatsgevonden in heel gemeente Molenlanden. Ook in Noordeloos zijn de geparkeerde auto's geteld en wel op 14 mei 2020 tussen 22:00 en 05:00 uur. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen sprake is van parkeerdruk in de J.A. van Vurenstraat en omgeving. Er is sprake van parkeerdruk wanneer meer dan 75% van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte bezet is.

Parkeerregeling bestemmingplan

In de planregels is de regel opgenomen dat een omgevingsvergunning pas wordt verstrekt als voorzien is in voldoende parkeergelegenheid. Het parkeren kan gedeeltelijk op het eigen terrein plaats vinden (oprit). De overige parkeerplaatsen worden opgevangen op het naastgelegen parkeerterrein en/of door middel van nieuwe parkeervakken langs de J.A. Vurenstraat. Bij de nadere planvorming wordt de definitieve parkeeroplossing nader uitgewerkt.

Conclusie

Het plan voldoet aan de parkeernormen en los daarvan is er geen sprake van parkeerdruk in de J.A. van Vurenstraat.

3.3. Duurzaamheid:

De te ontwikkelen woningen moeten resulteren in een duurzaam energie neutraal woningbouwprogramma.

Duurzaamheid is een belangrijk onderwerp voor de gemeente. In het coalitieakkoord 2014-2018 'Giessenlanden Vitaal: samenwerking tot in de kern!' is duurzaamheid een belangrijk thema. Recent is de nota Duurzaamheid 2016-2019 vastgesteld.

Duurzaamheid is meer dan het milieu, het gaat ook om toekomstbestendigheid van de woningen in een passende kwaliteit. De gemeente verwacht van het CPO initiatief een eigen verantwoordelijkheid om bij te dragen aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving en om aandacht te besteden aan duurzaamheid (kwaliteit en toekomstbestendigheid daaronder begrepen). Bij de beoordeling van het plan zal op deze aspecten scherp getoetst worden. In ieder geval gelden de volgende randvoorwaarden:

- Woningen worden gasloos gebouwd;
- Woningen worden energieneutraal gebouwd.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Conclusie

Door het nationale karakter van de NOVI en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft het voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationale kader. Met onderhavig planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te kunnen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 1 oktober 2012 in werking getreden.

Conclusie

Door het nationale karakter van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationaal juridisch kader. Het Barro bevat geen voor het plan relevante bepalingen.

Besluit ruimtelijke ordening / Ladder duurzame verstedelijking

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de ladder voor duurzame verstedelijking – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologische ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen. Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden.

Het begrip “stedelijke ontwikkeling” is in artikel 1.1.1, lid 1 sub i van de Bro gedefinieerd als: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.

Een aantal aspecten zijn van belang om te bepalen of en hoe de ladder moet worden toegepast, waaronder de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of de ontwikkeling ‘nieuw’ is.

Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat ‘in beginsel’ sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn getrokken dat vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Indien de Ladder niet van toepassing is op het plan, is een motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet onder andere aandacht besteedt worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. In het kader van de uitvoerbaarheid moet aandacht worden besteed aan de behoefte aan de beoogde ontwikkeling.

Toetsing

Er worden 5 woningen toegevoegd. Dit aantal ligt onder de grens van 11 woningen, waardoor geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Bij de toetsing aan de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking is de beoordeling of de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Over- en ondercapaciteit moet zo veel mogelijk worden voorkomen door regionaal af te stemmen bij de invulling van een kwantitatieve of kwalitatieve behoefte.

Kwalitatieve behoefte

Op 6 juli 2017 heeft de voormalige gemeenteraad van Giessenlanden de Actualisatie Regionale Woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2017-2020 vastgesteld.

Noordeloos is volgens de woonvisie een ‘Woondorp’: nieuwbouw is maatwerk voor lokale behoefte.

Doorstroming is essentieel voor een gezonde woningmarkt; het is belangrijk dat er een goede verhouding is tussen vraag en aanbod binnen de verschillende prijsniveaus. Uit de woningbehoefteonderzoeken blijkt dat er veel vraag is van starters en senioren.

De kern is aantrekkelijk bij vestigers van buiten de gemeente. In beperkte mate kan hierop worden ingezet door ruime gezinswoningen toe te voegen. Maar er is vooral behoefte aan levensloopgeschikte woningen voor senioren uit de eigen kern. In de basis dient het daarbij te gaan om een grondgebonden woningtype. De nadruk ligt daarbij op een kleine, betaalbare woning, die ook aantrekkelijk is voor starters en jonge doorstromers. De totale behoefte voor de periode 2020-2029 ligt op 65 woningen.

De te realiseren woningen vallen onder de categorie starters woningen en senioren/ levensloopbestendige woningen. De ontwikkeling sluit daarmee aan bij het regionaal en gemeentelijk woonbeleid.

Kwantitatieve behoefte

Op basis van de regionale afspraken over (het afstemmen van) nieuwbouwplannen is het plan aan de regio voorgelegd. Hierbij is vastgesteld dat het plan past binnen de Regionale Woonvisie, dat het voorziet in een lokale en regionale woonbehoefte en past binnen de regionale bandbreedte voor woningbouw. Er worden geen conflicten gezien met andere woningbouwontwikkelingen. Het plan is in 2018 gemeld aan de regio. Het plan is hiermee afgestemd met en goedgekeurd door de regio-gemeenten, waarmee is voldaan aan trede 1 van de ladder van duurzame verstedelijking.

Het planvoornemen sluit hiermee aan bij de gestelde eisen van de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd. Op 1 april 2019 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie in werking getreden.

De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. De ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zes ambities draagt de provincie bij aan het sterker maken van Zuid-Holland.

De zes ambities zijn:

1. Naar een klimaatbestendige delta;
2. Naar een nieuwe economie: the next level;
3. Naar een levendige meerkernige metropool;
4. Energievernieuwing;
5. Best bereikbare provincie;
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Voor het realiseren van de maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden.

Beleid ruimtelijke kwaliteit

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit). Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij een gebied, onderscheidt de provincie de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving. Hieruit is de Kwaliteitskaart ontwikkeld, een kaart waarbij de kwaliteiten van onder meer het plangebied inzichtelijk worden gemaakt.

Steden en dorpen

Het plangebied is volgens de kwaliteitskaart gelegen in 'steden en dorpen'. Voor dergelijke gebieden zijn de volgende richtlijnen opgenomen in de Omgevingsvisie:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp;
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijk structuur;
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met 'zwaartepunten' in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving;
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur;
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand;
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd;
- Het eigen karakter van het historische centrum wordt versterkt;
- Historische centra en kernen blijven ervaarbaar vanuit het omringend gebied;
- Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht.

Conclusie

Het realiseren van 5 woningen ter vervanging van de voormalige sporthal sluit aan bij de beleidsuitgangspunten van de Omgevingsvisie.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

In samenhang met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening opgesteld, van kracht vanaf 1 april 2019. De Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening zijn instrumenten die onderling sterk met elkaar samenhangen. In de systematiek van de Omgevingswet is de inhoud van de Omgevingsvisie voor een groot deel leidend voor de inhoud van de Omgevingsverordening. In de Omgevingsverordening zijn de regels opgenomen voor het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving.

In relatie tot het onderhavige plan is artikel 6.9 “Ruimtelijke kwaliteit” van de Omgevingsverordening van toepassing. De provincie Zuid-Holland streeft er naar om stedelijke ontwikkelingen primair te laten plaatsvinden binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het onderhavige plangebied is gelegen binnen het BSD.

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

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

Toetsing plangebied

Onderhavig planvoornemen betreft een herstructurering van de locatie van de voormalige sporthal. Door het realiseren van de Multifunctionele Accommodatie Het Noorderhuis is de sporthal niet langer in gebruik. Het plan geeft daarmee invulling aan beschikbare ruimte binnen het bestaand dorpsgebied.

Conclusie

Het planvoornemen is in lijn met de Omgevingsverordening.

4.3. Regionaal beleid

Visie 2030 “Open voor elkaar”

De “Visie 2030 ‘Open voor elkaar’ ” is vanuit de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en waarin de beleidskeuzes worden 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 en 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 visie “Open voor elkaar” benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

Conclusie

Middels onderhavig planvoornemen wordt een leegstand gebouw geherstructureerd. Het planvoornemen verbeterd daarmee de leefbaarheid van het gebied. Het voornemen sluit aan op de Visie 2030 “Open voor elkaar”.

Regionale woonvisie 2017-2020

Op 6 juli 2017 is de Actualisatie Regionale Woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2017-2020 vastgesteld. Deze regionale woonvisie is een actualisatie van de visie uit 2013. De regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden stelde in 2013 haar regionale woonvisie vast. Daarin maakten de regiogemeenten afspraken over hun belangrijkste strategieën en uitdagingen rond het wonen, en hoe zij hun plannen voor woningbouw onderling afstemmen.

Een actualisatie van de visie is voldoende, omdat de hoofdlijn van de woonvisie nog steeds actueel is: een krachtige en sociale regio vormen die economisch, sociaal en ruimtelijk zo aantrekkelijk is dat inwoners, bedrijven en bezoekers er graag verblijven. Daarmee geeft deze visie opnieuw invulling aan de overkoepelende “Toekomstvisie 2030 – Open, voor elkaar”. Ook beantwoordt deze regionale woonvisie de eis van de provincie om in bestemmingsplannen de behoefte aan te tonen. In bestemmingsplannen moet daarnaar verwezen worden.

Ook de werkwijze van planafstemming blijft gelijk, zij het dat de precieze werkwijze is geëvalueerd en dat de criteria voor afstemming zijn geüpdatet naar actuele demografische kennis. Als regio blijven we werken met de Mentality-milieus en woonmilieus, als middel om vraag en aanbod beter af te stemmen op de aard van groepen en plekken in de regio.

Conclusie

Het plan valt onder de agendamaat voor bespreking en wordt geacht in de eigen behoefte van het dorp te voorzien. Het plan wordt opgenomen in de regionale woonmonitor.

4.4 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Giessenlanden (ontwerp)

De “Omgevingsvisie Giessenlanden”, geeft een visie op het grondgebied van Giessenlanden en kijkt vooruit op de langere termijn. De visie toont de bestaande kwaliteiten en geeft aan waar ruimte ligt voor nieuwe ontwikkelingen. En hoe het gemeentebestuur als partner, bij wil en kan dragen aan plannen en wensen van inwoners en ondernemers. De visie kenmerkt zich tevens doordat het tot stand is gekomen door een intensief proces van gemeentebestuur en inwoners van de gemeente. Hierbij zijn acht omgevingskwaliteiten geformuleerd:

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

De visie op Noordeloos gaat in op de onderwerpen verkeer & veiligheid, voorzieningen, wonen en duurzame ontwikkeling. Op het gebied van verkeer en veiligheid vragen bewoners aandacht voor de gevolgen van de verbreding van de A27. Men verwacht een toename van sluipverkeer over de N214. Dit heeft als gevolg dat er een afname is van de verkeersveiligheid en een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het op peil houden van het voorzieningenniveau is het tweede aandachtspunt. Aangevuld met maatregelen die leiden tot een evenwichtige bevolkingssamenstelling met aandacht voor onder andere woningtoewijzing, “scheef wonen”, en starters. In het dorp komen soms plekken vrij voor nieuwbouw. Plekken die vaak snel worden aangemerkt als mogelijke locaties voor nieuwe woningbouw. Woningbouw is goed, maar moet allereerst worden afgestemd op de behoefte. De woningen moeten passen bij het dorp en levensloopbestendig zijn om de inwoners voor het dorp te behouden.

Conclusie

Het planvoornemen sluit op verschillende punten aan op het gestelde beleid. Middels onderhavig planvoornemen worden woningen gerealiseerd die zowel geschikt zijn voor starters als senioren.

Woonvisie 2020-2024

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

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

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Archeologie en cultuurhistorie

Beleidskader

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

Beleidsnota Archeologie

De gemeenten in de regio Alblasserwaard – Vijfheerenlanden, waaronder de gemeente Molenlanden, hebben een regionaal archeologiebeleid geformuleerd. Dit archeologiebeleid, vastgesteld op 24 november 2009, is genaamd “Een archeologische inventarisatie, verwachtings- en beleidsadvieskaart”.

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

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

Onderzoek

Op 2 april 2019 is een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek (bijlage, Aeres Milieu, AM19061, 24 april 2019) uitgevoerd aan de J.A. van Vurenstraat 1 te Noordeloos. Het doel van het booronderzoek is de in het bureauonderzoek opgestelde specifieke verwachting te toetsen. Aan de hand van deze gegevens kunnen vervolgens adviezen over de aanwezige archeologische resten, of een vervolgetraject worden opgesteld.

De jager-verzamelaars uit het paleolithicum en mesolithicum hebben als woon- en verblijfplaats vaak voor de flanken van hoger liggende terreingedeelten in het landschap gekozen, bij voorkeur in de buurt van (open) water. Bij watervoorzieningen heerst een grotere biodiversiteit en was daardoor belangrijk voor voedselvergarig. Vanaf het neolithicum ontstaan de eerste landbouwculturen die gekenmerkt worden door sedentaire samenlevingen. De nederzettingen worden gekenmerkt door permanente woningen die soms diep in de grond gefundeerd waren. Vanaf het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen heeft men nog steeds een voorkeur voor hoger en droger gelegen gebieden. In dit gebied valt hierbij te denken aan rivierduinen, oeverwallen, stroomgordels en crevassen.

Volgens de Geologische kaart komen ter plaatse van het plangebied een afwisseling voor van Hollandveen Laagpakket met rivierafzettingen (Formatie van Echteld), met komklei aan het maaiveld.

Volgens de beleidskaart van de voormalige gemeente Giessenlanden geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting aan of nabij het oppervlak. Deze hoge verwachtingszone is gerelateerd aan de ligging van de stroomgordel van Schoonrewoerd. Deze stroomgordel was actief vanaf het laat-neolithicum. De ligging van deze stroomgordel is gebaseerd op de verouderde stroomgordelkaart uit 2001. Op basis van de recentere stroomgordelkaart van Cohen uit 2012 is ter plaatse van het plangebied geen stroomgordel aanwezig.

De stroomgordel van Schoonrewoerd ligt verder ten noorden van het plangebied. Direct ten noordwesten van het plangebied ligt het huidige veenriviervtje de Noordeloos. Deze gaat over in het veenriviervtje de Giessen.

Binnen een groot deel van het stroomgebied zijn volgens de stroomgordelkaart (2012) vertakkingen en crevasseafzettingen aanwezig. Het plangebied zelf zal op basis van de stroomgordelkaart en de nabij gelegen landschappelijke eenheden op de geomorfologische kaart waarschijnlijk binnen een rivierkomvlakte, mogelijk binnen een ontgonnen veenvlakte. Dergelijke lager gelegen, natte komgebieden vormden geen aantrekkelijke vestigingslocatie voor (pre)historische bewoning. Bewoning zal zich hebben geconcentreerd op hoger gelegen, droge rivieroeverwallen (oeverafzettingen) zoals die van de Schoonrewoerdse stroomgordel, verder noordelijk van het plangebied.

In de omgeving zijn geen resten bekend uit het laat-paleolithicum, mesolithicum of vroeg-/midden-neolithicum.

Indien aanwezig, dan zullen deze op grote diepte liggen en bovendien kunnen deze zijn geërodeerd door de stroomgordels in de directe omgeving, zoals de Schoonrewoerdse stroomgordel. Ook voor de periode vanaf het laat-neolithicum zal men de hoger gelegen rivieroeverwallen als vestigingslocatie hebben gekozen. Er is wel een vondst in de omgeving bekend van een vuurstenen bijl uit het laat-neolithicum. Het gaat hier echter om één losse vondst, aangetroffen binnen de ontgonnen veenvlakte. Mogelijk gaat het om een rituele depositie of verlies. Los hiervan zijn in de omgeving geen archeologische resten aanwezig uit de periode neolithicum tot en met de vroege bronstijd (actieve fase van de stroomgordel van Schoonrewoerd). Uit onderzoek is gebleken dat de stroomgordel van Schoonrewoerd na de actieve fase als een hoger gelegen zandlichaam is blijven bestaan en ook aantrekkelijk was voor latere bewoning. Ook uit deze latere perioden, na de actieve fase, zijn geen archeologische resten bekend.

Voor het plangebied geldt om die reden een lage verwachting voor de periode laat-neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen. Eventueel aanwezige resten uit deze perioden worden verwacht onder de bouwvoor tot in het beddingzand (indien mogelijk aanwezig) en kunnen bestaan uit onder andere een cultuurlaag, paalkuilen/-gaten, afvalkuilen, fragmenten aardewerk, natuursteen of gebruiksvoorwerpen/vaatwerk.

Noordeloos ontstond op de hoger gelegen rivier-inversierug in de middeleeuwen langs het gelijknamige veenriviertje Noordeloos. De bewoning concentreerde zich als een bebouwingslint aan de Botersloot en de Noordzijde. Dit wordt bevestigd door de locaties van de vindplaatsen die zich aan of direct nabij dit bewoningslint gesitueerd zijn. Ter plaatse zijn meerdere terpen aanwezig die teruggaan tot de (late) middeleeuwen. Uit historische kaarten blijkt dat het plangebied ten zuidoosten van dit bewoningslint ligt. Sinds tenminste het begin van de 19e eeuw was het plangebied onbebouwd en in agrarisch gebruik. Pas vanaf de tweede helft van de 20e eeuw wordt het plangebied onderdeel van de dorpsuitbreidingen.

Op basis hiervan geldt voor het plangebied een middelhoge verwachting voor nederzettingsresten uit de periode late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd.

Op basis van het uitgevoerde veldonderzoek is een vlakte met komachtige afzettingen aangetroffen. Deze gebieden zijn van nature altijd zeer nat geweest, pas na het toepassen van menselijk ingrijpen in het landschap zal het plangebied te gebruiken zijn geweest. De top van het plangebied is intensief gebruikt, waarbij met name de verstoringen vanuit de 20e eeuw zijn aangetroffen. In één van de boringen zijn de vermoedelijke resten van een oudere perceelsslootje aangetroffen. Hier kunnen nog oudere resten in aanwezig zijn, echter is de omgeving dusdanig omgezet dat er geen verdere context op te maken zal zijn.

Deze gegevens geven aanleiding om te adviseren dat verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Selectieadvies gemeente

De gemeente Molenlanden heeft op 4 februari 2021 een selectiebesluit genomen (bijlage). De geplande bodemverstoringen voor de geplande woningen reiken minder diep dan de bestaande bodemverstoring door de bouw en sloop van de voormalige sporthal en de aangetroffen komafzettingen in de diepere ondergrond waren niet geschikt voor menselijke bewoning in het verleden. De kans is nihil dat met de geplande bodemingrepen behoudenswaardige vindplaatsen verstoord worden. Vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Wet Milieubeheer

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wabo en Wet milieubeheer of ze moeten voldoen aan het activiteitenbesluit.

In de publicatie “Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste ligging van de gevel van een woning die mogelijk is.

Onderzoek

Rondom het plangebied bevinden zich voornamelijk woningen. Het plangebied is daardoor aan te merken als ‘rustige woonwijk’. In onderstaande tabel zijn de nabijgelegen bedrijven en de bijbehorende richtafstanden weergegeven.

Adres	Categorie	Type	Richtafstand	Werkelijke afstand
Singel 4	2	Handel in auto’s en motorfietsen, reparatie en service bedrijven	30 m	35 m
	3.1	Transportbedrijf	50 m	35 m
Botersloot 15	1	Café	10 m	40 m
Botersloot 12	1	Detailhandel	10 m	50 m
Botersloot 11	2	Opslag	30 m	42,5 m

In de bovenstaande tabel is te zien dat het plangebied voor de meeste bedrijven op voldoende afstand ligt.

Om te toetsen of bij de nieuwe woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat is ten behoeve van het transportbedrijf en het autobedrijf aan de Singel 4 een akoestisch onderzoek industrielaawaai uitgevoerd (bijlage, K+ adviesgroep, Rm200626aaA1.davh_01, 30 oktober 2020).

Uit het onderzoek komen de volgende conclusies:

Het plan is gelegen nabij het bedrijf Rietveld Logistics. Dit bedrijf valt in categorie 3.1, waarvoor volgens de VNG brochure een richtafstand van 50 m geldt. Omdat de nieuwbouw binnen deze richtafstand valt, is een akoestisch onderzoek opgesteld. In dit onderzoek is voor de volledigheid ook het bedrijf Koorevaar Auto’s meegenomen, hoewel voor dit bedrijf (categorie 2) net aan de richtafstanden wordt voldaan.

De optredende gevelbelastingen zijn getoetst aan de eisen uit de VNG rustige woonwijk. De geluiduitstraling is bepaald aan de hand van berekende immissieniveaus op de gevels van de nieuwe woningen. Het betreft zowel het bepalen van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus $L_{Ar,LT}$ als de maximale niveaus $L_{A,max}$.

Langtijdgemiddelde geluidbelastingen

De optredende geluidbelasting ten gevolge van Koorevaar Auto’s bedraagt maximaal 36 dB(A) in de dagperiode, maximaal 18 dB(A) in de avondperiode en maximaal 36 dB(A) etmaalwaarde. Deze waarde voldoet aan stap 2 van de VNG voor rustige woonwijk.

De optredende geluidbelasting ten gevolge van Rietveld Logistics bedraagt maximaal 28 dB(A) in de dagperiode en etmaalwaarde. Deze waarde voldoet aan stap 2 van de VNG voor rustige woonwijk.

Maximale belastingen

De maximale belastingen ten gevolge van Koorevaar Auto's bedraagt in de dagperiode maximaal 62 dB(A), in de avondperiode maximaal 47 dB(A). Er wordt voldaan aan stap 2 van de VNG rustige woonwijk.

De maximale belastingen ten gevolge van Rietveld Logistics bedraagt in de dagperiode maximaal 56 dB(A). Er wordt voldaan aan stap 2 van de VNG rustige woonwijk.

Indirecte hinder

De optredende geluidbelasting ten gevolge van Koorevaar Auto's bedraagt maximaal 24 dB(A) in de dagperiode, 15 dB(A) in de avondperiode en 24 dB(A) etmaalwaarde. Deze waarde voldoet aan stap 2 van de VNG voor rustige woonwijk. Tevens wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) van de Schrikkelcirculaire.

De optredende geluidbelasting ten gevolge van Rietveld Logistics bedraagt maximaal 24 dB(A) in de dagperiode en etmaalwaarde. Deze waarde voldoet aan stap 2 van de VNG voor rustige woonwijk. Tevens wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) van de Schrikkelcirculaire.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3 Bodemkwaliteit

Wettelijk kader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient een bodemonderzoek te worden verricht met het oog op de beoordeling van de realiseerbaarheid van een bepaalde (bestemmings-)wijziging. 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 verplichte een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren.

Onderzoek

Voor de locatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage, Aeres Mileu, AM19061, 3 mei 2019).

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond geen gehalten zijn gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. De ondergrond is licht verhoogd met diverse zware metalen en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK 10-VROM). Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium, xylenen en naftaleen.

In zowel de geanalyseerde grondmengmonsters als het grondwatermonster zijn geen concentraties aan PFOA/PFOS gemeten die de risico grenswaarden overschrijden. Wel is in het bovengrondmengmonster een licht verhoogd gehalte ten opzichte van de detectielimiet aangetroffen.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling (nieuwbouw van woningen).

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond is het Besluit Bodemkwaliteit en de 'Herziene handreiking toepassing van PFOA houdende grond Zuid-Holland Zuid' van toepassing.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.4 Externe veiligheid

Beleidskader

Bij de invloed van de externe veiligheid wordt gezien in hoeverre de veiligheidsrisico's door de gewenste bestemmingen worden overschreden. Het gaat hierbij om risico's door stationaire (inrichtingsgebonden) activiteiten met gevaarlijke stoffen en risico's door het transport van gevaarlijke stoffen. In beide gevallen wordt de afweging gebaseerd op de omvang van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen, de mogelijke effecten die optreden en de kans dat die effecten ook daadwerkelijk manifest worden. Nieuwe (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogen niet voorkomen op plaatsen waar het plaatsgebonden risico groter is dan 10^{-6} per jaar. De normen voor het plaatsgebonden risico zijn bedoeld als grenswaarden volgens de Wet milieubeheer. Naast het plaatsgebonden risico wordt 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 bedrijventerrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en LPG-tankstations. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunning 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 (PR) van meer dan 10^{-6} per jaar. De kans per jaar dat één persoon, die op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen moet kleiner zijn dan 1 op 1 miljoen. Ook het vaststellen van een bestemmingsplan geldt als nieuwe situatie, waarbij voldaan moet worden aan de eisen uit het Bevi. Concreet betekent dit dat kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} contour niet zijn toegestaan.

Volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland is het plangebied gelegen buiten de invloedsgebieden van risicovolle inrichtingen.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, buisleiding

Bij het 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 het plangebied of in de directe omgeving zijn geen dergelijke buisleidingen gelegen.

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 het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Met Basisnet Weg is een duurzaam evenwicht gecreëerd tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkeling en externe veiligheid. Het Basisnet Weg richt zich uitsluitende op het hoofdwegennet (Rijkswegen en verbindende wegen die van belang worden geacht voor het vervoer van gevaarlijke stoffen).

Over de nabijgelegen N214 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De provinciale weg is gelegen op ca. 300 meter van het plangebied. Het plangebied is daarmee gelegen buiten het invloedsgebied van deze route.

Invloed van transport gevaarlijke stoffen, spoorwegen

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.

Conclusie

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

5.5 Flora en fauna

Beleidskader

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wn) in werking getreden. De Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet zijn opgegaan in deze wet.

Deze nieuwe wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de drie vorige wetten. De uitvoering van de Wet natuurbescherming komt grotendeels in handen van de provincies. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoort en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld.

Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

In de nieuwe Wet natuurbescherming vervalt de bescherming van Beschermd Natuurmonumenten uit de Natuurbeschermingswet. Deze vallen echter vrijwel altijd (op enkele kleine gebieden na) binnen Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland en worden dus indirect beschermd. De provincies hebben daarnaast de bevoegdheid om bijzondere provinciale landschappen of bijzonder provinciale natuurgebieden aan te wijzen. Zij kunnen in een later stadium door de Minister worden toegevoegd aan de Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd, is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden. Het NNN is gebaseerd op provinciale regelgeving die met ingang van de Wet natuurbescherming niet is veranderd.

In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder 20 nationale parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren, meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

In het Natuurpact hebben de provincies met het Rijk afgesproken om tot 2027, 80.000 hectare natuur in te richten. Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen een aaneengesloten Pan-Europees Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen.

Beschermd planten en dieren

Met de nieuwe wet wijzigt de lijst van beschermde soorten. Er zijn soorten die voorheen beschermd waren en met de komst van de Wn niet meer en andersom. De Wn kent drie algemene beschermingsregimes:

1. Soorten Vogelrichtlijn: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn);
2. Soorten Habitatrichtlijn: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlage van de verdragen worden tevens vogels genoemd;
3. Andere soorten: dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wn. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

Voor soorten die ook niet in de bijlage van de Wn worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wn) als vangnet. Op grond van deze bepalingen moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te beperken.

Onderzoek

Quick scan natuurwetgeving

Voor het plangebied is vooraf gaand aan de sloop van de sporthal een quick scan natuurwetgeving uitgevoerd (bijlage, Aeres Milieu, AM19061, 12 april 2019). Hieruit komen de volgende conclusies en aanbevelingen:

Natura 2000

Omdat er geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn te verwachten, is er op dit punt geen vergunning nodig op grond van de Wnb.

Natuurnetwerk Nederland

Omdat er geen negatieve effecten op het NNN zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

Beschermde planten en dieren

Algemeen voorkomende zoogdieren en amfibieën: vrijstelling

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Zuid-Holland een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Algemeen voorkomende vogels: verwijderen vegetatie en slopen buiten het broedseizoen

In de te verwijderen bomen en struiken komen in het broedseizoen mogelijk vogelnesten voor. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd en waarvoor geen omgevingscheck nodig is. Doden en vernielen van broedvogels/eieren/jongen kan worden voorkomen door het verwijderen van de vegetatie en het slopen van het gebouw buiten het broedseizoen uit te voeren (buiten de periode 15 maart – 15 juli). Door naleving van deze aangepaste werkwijze worden ten aanzien van vogels geen overtredingen van de Wnb begaan.

Vleermuizen: aanvullend onderzoek en mitigatie vooraf

De te slopen gymzaal bevat mogelijk vleermuisverblijven. Het slopen van dit gebouw kan daarom leiden tot verstoring en/of vernietiging van vleermuizen en hun verblijven.

Ecologisch onderzoek vleermuizen

In het kader van de sloop van de sporthal is een nader ecologisch onderzoek vleermuizen uitgevoerd (bijlage, ATKB, 20190458/rap01, 22 oktober 2019).

Analyse veldresultaten

Uit de veldonderzoeken blijkt dat er geen verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied aanwezig zijn. Wel zijn er enkele passerende laatvliegers en gewone en ruige dwergvleermuizen gezien. Gezien de lage aantallen en voldoende mogelijkheden voor andere vliegroutes, vormen deze routes geen essentiële vliegroutes. Ook vormt het plangebied geen essentieel foerageergebied, aangezien er geen grote aantallen foeragerende vleermuizen zijn waargenomen en er voldoende alternatieven zijn in de omgeving.

In de bomen aan de voorzijde van de gymzaal is een roepende bosuil waargenomen. Vanwege het ontbreken van grote holten in de bomen is er geen nestplaats mogelijk en vormt het plangebied geen essentieel leefgebied voor de bosuil. Andere diersoorten zijn niet waargenomen rondom het gebouw, zodat verblijven van andere soorten ook met zekerheid kunnen worden uitgesloten.

Effectanalyse en conclusie

De sloop van het gebouw aan de J.A. van Vurenstraat in Noordeloos leidt niet tot negatieve effecten op beschermde functies voor vleermuizen. Verdere voorzorgsmaatregelen zijn niet nodig, behalve de verwijdering van de groenvoorzieningen buiten het broedseizoen (zie de algemene voorzorgsmaatregelen in de quickscanrapportage). Het is niet noodzakelijk om een ontheffing op de Wet natuurbescherming aan te vragen voor de voorgenomen werkzaamheden. Begin 2020 is de sporthal gesloopt.

Stikstof

Met de uitspraak van de Raad van State is het Programma Aanpak Stikstof komen te vervallen. Ieder plan en project zal daarom moeten aantonen dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de kwalificerende soorten en habitattypen uit de dichtstbijzijnde stikstofgevoelige delen in de dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden. Het Natura 2000-gebied 'Zouweboezem' is het dichtstbijzijnde gelegen op circa 4,4 km van het plangebied. Het natura 2000-gebied 'Donkse Laagten' is het verst gelegen op circa 10,8 km van het plangebied.

Voor het project wordt als het plan concreter is uitgewerkt met de meest recente versie van de Aerius Calculator een berekening uitgevoerd en getoetst aan de op dat geldende wet- en regelgeving op het gebied van stikstof. Deze berekening zal voor de vaststelling van het bestemmingsplan opgesteld moeten worden.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan zal nog een stikstofdepositieberekening worden uitgevoerd.

5.6 Geluid

Wet geluidhinder

Het aspect geluid speelt een belangrijke rol in de omgevingskwaliteit. Er bestaan verschillende geluidsbronnen die van invloed kunnen zijn op deze omgevingskwaliteit. Overlast van geluid op geluidsgevoelige functies dient te worden voorkomen.

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van de wet iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. De te beschouwen wegen hebben een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het plangebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Op grond van de wet bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB op de gevels van geluidsgevoelige bestemmingen.

In artikel 1 van de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal typen objecten aangemerkt als geluidsgevoelig object. Dit zijn: woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen (o.a. onderwijsgebouwen, ziekenhuishuizen en verpleeghuizen). Objecten die niet onder deze categorieën zijn te scharen zijn op basis van de wet niet beschermd tegen geluidshinder.

Onderzoek

Verkeerslawaaï

Met onderhavig planvoornemen wordt een nieuwe geluidsgevoelige bestemming mogelijk gemaakt. Bij de projectie van een nieuwe geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg is een akoestisch onderzoek verkeerslawaaï noodzakelijk. In de nabijheid van het plangebied zijn alleen niet-gezoneerde wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur gelegen. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing is de geluidsbelasting van de nabijgelegen wegen onderzocht door middel van een akoestisch onderzoek (bijlage, K+ adviesgroep, Rm200626aaA0.davh_01, 30 oktober 2020).

Uit het onderzoek blijkt dat ten gevolge van de geluidbelasting van de omliggende wegen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De intensiteit op de J.A. Vurenstraat bedraagt circa 250 motorvoertuigen. Deze weg doet dienst als ontsluiting voor maximaal 60 woningen. Op basis van een verkeersproductie van 8 per woning per dag leidt dat afgerond tot 500 verkeersbewegingen. De wijk heeft twee aantakkingen, zodat de verkeersintensiteit circa 250 verkeersbewegingen per dag bedraagt. Deze intensiteit is zo laag in relatie tot de bebouwingsafstand dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

Conclusie

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). De Wet milieubeheer, met ingang van 15 november 2017, implementeert deze regelgeving. Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt worden getoond in onderstaande tabel.

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

Om toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit “Niet In Betekenende Mate” vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit Niet in Betekenende Mate (NIBM) en de bijbehorende regeling is bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden getoetst hoeft te worden. 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.

Huidige luchtkwaliteit

Door middel van de NSL-monitoringstool kan gekeken worden naar de huidige luchtkwaliteit in (de omgeving van) het plangebied. Op de NSL-kaart voor de luchtkwaliteit zijn metingen verricht voor het bepalen van de luchtkwaliteit in (de omgeving van) het plangebied. Uit de monitoringstool blijkt dat de concentratie voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} kleiner is dan 35 µg/m³. Bovendien is het aantal dagen dat de toegestane concentratie voor stikstof en fijnstof wordt overschreden minder dan 35 dagen.

Toekomstige luchtkwaliteit

Het planvoornemen betreft de realisatie van 5 woningen, dit aantal ligt ver onder de normering van 1.500 wegen. Er is in dit geval sprake van het “Niet in Betekenende Mate” bijdragen aan de luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Water

Europese Kaderrichtlijn Water (2000)

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. In de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een “goede ecologische toestand” (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een “goede ecologisch potentieel” (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Kort samengevat regelt de Waterwet het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de wet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet vervangt een groot aantal wetten op het gebied van water. De Waterwet biedt instrumenten om het waterbeheer op een doeltreffende en doelmatige manier te verwerken. Op rijksniveau wordt een nationaal waterplan gemaakt. Dit plan bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid. De provincie heeft een Provinciaal Waterplan opgesteld met het provinciaal beleid ten aanzien van water.

De ruimtelijke aspecten van die plannen van het Rijk en de provincies worden aangemerkt als structuurvisies in de zin van de Wro. De bedoeling is dat op basis van deze structuurvisie plannen de Waterwet doorwerken in de ruimtelijke ordening en ervoor zorgt dat de waterbelangen op een goede manier worden geborgd. De op 1 januari 2008 ingevoerde Wet gemeentelijke watertaken is opgenomen in de Waterwet. Door deze wetgeving kunnen gemeenten een verbrede zorgplicht op zich nemen. Deze wetgeving maakt het in tegenstelling tot eerdere wetgeving mogelijk om rioolheffing te heffen voor een zuiveringstechnisch werk dat door de gemeente (of waterschap / derde) wordt beheerd op grond van de Gemeentewet.

Nationaal Waterplan 2016-2021

Het nationaal waterbeleid voor de komende jaren is in 2015 vastgesteld door het kabinet in het Nationaal Waterplan 2016-2021. Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijk ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte termijn.

Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016-2021

Het Regionaal Waterplan Zuid – Holland 2016-2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

- Het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 dat voor een aantal onderdelen ongewijzigd van kracht blijft;
- Het waterbeleid in de Visie Ruimte en Mobiliteit;
- Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2016-2021.

Provinciaal Waterplan

Vanuit het Provinciaal Waterplan 2010-2015 zijn een aantal punten ongewijzigd van kracht voor het Regionaal Waterplan 2016-2021:

- *Waarborgen waterveiligheid:*
De provincie heeft bestuurlijke afspraken gemaakt voor versterking van de zwakke schakels in de kust en uitvoering van het (pilot)project Zandmotor. Hetzelfde geldt voor de versterking van rivierdijken, de organisatie van de informatievoorziening in het kader van rampenbestrijding en de implementatie van het beleidskader voor buitendijks gebied. Voorts behoren afronding van het Deltaplan Grote Rivieren, toetsing en versterking van de boezemkaden, normering compartimentering- en voorlandkeringen, toetsing van de categorie c keringen en verbetering van de internationale samenwerkingen rond overstromingen tot de taken van de provincie.

- *Realiseren mooi en schoon water:*
Een goede chemische en ecologische toestand van grond- en oppervlaktewaterlichamen is een doelstelling van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). De provincie legt de ecologische doelen vast, waarover al consensus is bereikt in de Regionale Bestuurlijke Overlegstructuren (RBO's). Ook het behoud van een goede waterkwaliteit op zwemwaterlocaties volgt uit Europese regelgeving (Zwemwaterrichtlijn); de taakverdeling is uitgewerkt in een landelijk protocol. Bestuurlijke afspraken heeft de provincie verder gemaakt over het bestrijden van verdroging in TOP-gebieden en de realisatie van een aantal "waterparels".
- *Ontwikkelen duurzame (zoet)watervoorziening:*
Behoud van voldoende zoet water is een essentiële voorwaarde voor gebruiksfuncties zoals de drinkwatervoorziening, land- en tuinbouw en de boomteelt.
Uit de KRW volgen specifieke eisen op het gebied van drinkwaterwinning. De provincie heeft bestuurlijke afspraken gemaakt over handhaving van het beschermingsniveau van bestaande drinkwaterbronnen. Voor de Greenports is een streefbeeld ontwikkeld voor bestaande en nieuw te ontwikkelen glastuinbouwlocaties. Stimulering van innovatieve pilots is nodig om grootschalige toepassing van gesloten waterkringlopen in de praktijk dichterbij te brengen.
- *Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem:*
De provincie ziet toe op goed operationeel waterbeheer door waterschappen. Deze taak is vastgelegd in de wet.

Waterbeheerprogramma 2016-2021

Naast beleid vanuit rijk, provincie en gemeente is er beleid opgesteld vanuit het waterschap. Op 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 "Koers houden, kansen benutten" van kracht geworden. 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 aangepaste 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, stedelijke gebieden 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. Dit houdt in dat binnen de beschermingszone van een A- of B-waterloop niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden mogen plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de Keur. Het onderhoud en de toestand van de waterlopen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Watertoets

Oppervlaktewater

Langs de zuid- en westzijde van het plangebied loopt een B-Waterloop. Dergelijke waterlopen zijn van secundair belang voor het waterbeheer en dienen door de aangrenzende eigenaren te worden onderhouden. Deze B waterloop blijft behouden bij de nieuwe planopzet. Langs deze waterloop is een beschermingszone van 1 meter aanwezig ten behoeve van het uitvoeren van inspecties en het voorkomen van instabiele oevers. Bij het uiteindelijke inrichtingsplan wordt rekening gehouden met deze beschermingszone.

De watergang aan de west- en zuidzijde van het plangebied zal aangepast worden. Aan de zuidzijde wordt een deel van ca. 50 m² gedempt. Dit te dempen gedeelte wordt door verbreding van de watergang aan de westzijde gecompenseerd.



Figuur 5 Uitsnede legger Waterschap Rivierenland

Waterkwantiteit

In de Keur heeft het waterschap een vuistregel opgenomen voor de compensatie van toename aan verhard oppervlak. Deze vuistregel houdt in dat voor elke hectare nieuw verhard oppervlak er 436 m³ waterberging gerealiseerd moet worden. Daarbij mag het waterpeil niet meer dan 0,20 meter stijgen.

In het plangebied van 1.930 m² was voorheen een sporthal van ca. 645 m² aanwezig en ca. 440 m² aan verhardingen. De huidige bebouwing wordt gesloopt en vervangen door 5 rijtjeswoningen.

Voor de berekening van het verhard oppervlakte hanteert het waterschap in deze specifieke situatie voor de verwachte verharding van de tuin bij rijtjeswoningen 85% van het kavel als tuinverharding.

Bestaand		Nieuw	
Onderdeel	Oppervlakte	Onderdeel	Oppervlakte
Bebouwing	645 m ²	Verharding kavel rijtjeswoningen	1.060 x 85% = 901 m ²
Verhardingen	440 m ²	Verhardingen	325 m ²
Onverhard	845 m ²	Onverhard	704 m ²
Totaal plangebied	1.930 m ²		1.930 m ²
Totaal verhard oppervlak	1.085 m²		1.226 m²
Toename verhard oppervlak			141 m²

Door de ontwikkeling zal het verhard oppervlak toenemen met 141 m². Ter compensatie van de toename verhard oppervlak dient op basis van onderstaande berekening 30,75 m² gecompenseerd te worden.

Toename verharding	141 m ²
Compensatieregeling	436 m ³ /ha
Toegestane peilstijging	0,20 m
Te creëren oppervlakte water (m ³)	6,15 m ³
Te creëren oppervlakte water (m ²)	30,75 m ²

Bij het inrichtingsplan zal de benodigde watercompensatie (ca. 30,75 m²) en de compensatie van het te dempen gedeelte (ca. 50 m²) meegenomen worden bij de inrichting van de aan te passen watergang.

Afvalwater en riolering

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is erop gericht om hemelwater van dak- en wegooppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. 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 het afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is lozen van hemelwater op oppervlaktewater toegestaan.

Vuilwater wordt afgevoerd via het bestaande rioleringsstelsel. De nieuwe woningen zullen hierop worden aangesloten. Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden.

Waterkwaliteit (algemeen)

Hieronder volgt een aantal algemene aandachtspunten die gelden voor verschillende ruimtelijke ontwikkelingen:

- Gebruik geen uitlopende materialen zoals zink of koper. Zo komen deze materialen niet in de sloot terecht. Gebruikt u wel uitlopende materialen, dan mag het dakwater niet rechtstreeks op de sloten worden geloosd.
- Bladeren van bladverliezende bomen langs het water komen vaak in het water terecht. Dit kan de waterkwaliteit negatief beïnvloeden.
- Neem de ecologische waarde mee in het ontwerp van een watergang, wadi, etc.

Drooglegging

Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlaktewaterpeil ligt. Het waterschap adviseert voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,00 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,30 meter.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.9 M.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijzig die daarbij is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarde in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteiten een omvang heeft die onder de grenswaarde ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarde liggen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is.

Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies komen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten.

In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Beoordeling

Drempelwaarde D-lijst

In D.11.2 in bijlage II van het Besluit m.e.r. is de activiteit “stedelijke ontwikkeling” opgenomen. Dit betreft de aanleg, de wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit van D.11.2 bedragen:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Een aangesloten gebied van 2.000 of meer woningen.

Gelet op de kenmerken van het plan (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarde), de locatie en de kenmerken van potentiële effecten, kan worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake is van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Dit blijkt ook uit de onderzoeken naar de verschillen milieuaspecten zoals deze in voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk.

Conclusie

Gelet op het inzicht in de milieugevolgen van het project op basis van de plantoelichting kan gesteld worden te beslissen af te zien van het opstellen van een milieueffectrapport. Dit is als een afzonderlijk besispunt in het collegevoorstel opgenomen.

6. JURIDISCHE REGELGEVING

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag hebben gelegen en hoe de juridische regeling is vormgegeven.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels wordt voor het onderhavige bestemmingsplan aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan “Dorpskern Noordeloos” van de gemeente Giessenlanden. Hier is voor gekozen, omdat het plangebied gelegen is binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan. De opzet van de regels is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012).

Uiteraard is de mogelijkheid tot het leveren van maatwerk opgenomen, om de specifieke eisen die een gebied stelt aan de bestemmingsregeling te kunnen verwerken. Daarnaast is in landelijke standaarden (SVBP 2012 en IMRO 2012) vastgesteld welke kleuren, lijnen, symbolen, e.d. toegepast worden bij het opstellen van de verbeelding. In de volgende paragraaf worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Hieronder wordt een toelichting gegeven op welke wijze een ander in de regels is vastgelegd.

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begripsomschrijvingen opgenomen, het tweede artikel bevat de wijze van meten.

Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen. Deze kennen per bestemming globaal de volgende opzet:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels voor gebouwen;
- Bouwregels voor aan-, uit- en bijgebouwen;
- Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- Eventuele nadere eisen;
- Eventuele afwijking van de bouwregels;
- Eventuele specifieke gebruiksregels;
- Eventuele afwijking van de gebruiksregels.

In dit hoofdstuk worden de bestemming van gronden als eerste beschreven en daarna gevolgd door eventuele dubbelbestemmingen voor leidingen, waarden en waterstaatsdoelen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Anti-dubbeltelregel;
- Algemene bouwregels;
- Algemene afwijkingsregels;
- Algemene wijzigingsregels;
- Overige regels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregel

Dit hoofdstuk bevat regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Overgangsregeling: bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is het in strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;
- Titel: in deze regel wordt aangegeven onder welke naam de regels aangehaald kunnen worden.

6.3 Beschrijving van de bestemmingen

Artikel 4 Woongebied

Binnen de bestemming 'Woongebied' is het wonen met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten toegestaan. Tot de bestemming behoren eveneens de erven en tuinen, de groenvoorzieningen en speelterreinen, alsmede de wegen, paden en parkeervoorzieningen. Binnen de bestemming 'Woongebied' zijn maximaal 5 woningen toegestaan.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De grond is in eigendom van de gemeente Molenlanden. De exploitatieopzet, waarin onderzoek is uitgevoerd naar de financieel-economische haalbaarheid van het plan, heeft uitgewezen dat een positief exploitatieresultaat is te verwachten. Het kostenverhaal wordt middels de gronduitgifte zeker gesteld.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Wettelijk vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met belanghebbende overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan de volgende partijen:

- Provincie Zuid-Holland;
- Waterschap Rivierenland;
- Oasen, drinkwater

Provincie Zuid-Holland

Door de gemeente Molenlanden is een e-formulier ingevuld. Uitkomst daarvan is dat het plan niet naar de provincie opgestuurd hoeft te worden. Het ingevulde e-formulier is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Waterschap Rivierenland

Van het waterschap is de volgende reactie ontvangen. Het betreft een plangebied waarbij de sporthal inmiddels gesloopt is. Op de locatie worden met particulier opdrachtgeverschap vijf woningen gerealiseerd. De verharding neemt iets toe, en hiervoor wordt gecompenseerd. Ook wordt een deel van de watergang gedempt, en weer gecompenseerd. Het Waterschap heeft een aantal opmerkingen en dit bericht is aan te merken als het wateradvies in het kader van de watertoets.

Verbeelding en regels:

- Geen opmerkingen

Toelichting:

- In de waterparagraaf mist nog het advies om geen uitlogende bouwmaterialen te gebruiken, en de te hanteren drooglegging. Graag ziet WSRL deze twee nog toegevoegd. Volgens WSRL is de digitale watertoets (dewatertoets.nl) nog niet uitgevoerd; hierin komen deze adviezen naar voren. www.dewatertoets.nl

Reactie gemeente: de digitale watertoets is uitgevoerd en als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. In de waterparagraaf is het advies om geen uitlogende bouwmaterialen te gebruiken toegevoegd, evenals en de te hanteren drooglegging.

- Het waterschap heeft de volgende beleidsregel: Van de compensatieplicht voor nieuw verhard oppervlak, kan de oppervlakte van recent gesloopte gebouwen worden afgetrokken. De sloop mag niet langer dan 5 jaar geleden zijn geweest en er moet gesloopt zijn met het doel om te herbouwen. De eigenaar die gesloopt heeft moet wel zelf de aanvraag indienen. Deze regel geldt niet voor rechtsoptvolgers, omdat deze de gekochte grond zonder de gesloopte gebouwen aantreffen en voor nieuw verhard oppervlak met de gebruikelijke compensatie rekening moeten houden. Voor deze ontwikkeling kan de verharding van de sporthal opgevoerd worden voor de verhardingsbalans; hier zal WSRL bij de vergunningaanvraag afwijken van hun beleid. Wel dient de ontwikkeling binnen vijf jaar gerealiseerd te worden, omdat anders de gesloopte verharding vervalt en er vanaf dan uitgegaan moet worden van de situatie in gesloopte toestand. Dus let op de verjaringstermijn van 5 jaar.

Reactie gemeente: De gemeente brengt dit onder de aandacht van de CPO-vereniging en de architect.

- Bij de verdere uitwerking van de plannen adviseert WSRL om aandacht te hebben voor klimaatadaptieve maatregelen. De website <https://nl.urbangreenbluegrids.com/bouwadaptief/>) biedt een overzicht van mogelijke maatregelen en inspiratie.

Reactie gemeente: De gemeente brengt dit onder de aandacht van de CPO-vereniging en de architect.

Oasen, drinkwater

Van Oasen is op 18 maart 2021 een vooroverlegreactie (opgenomen in de bijlage) ontvangen waarin aandacht wordt gevraagd voor de ligging van een drinkwaterleiding.

Reactie gemeente: de drinkwaterleiding blijkt buiten het plangebied te liggen en heeft zodoende geen gevolgen voor dit bestemmingsplan. Hierover is per mail contact geweest met Oasen.

Inspraakreacties

De CPO-vereniging heeft een inspraakreactie ingediend.

1: 3.3 Duurzaamheid, pagina 8:

“De te ontwikkelen woningen moeten resulteren in een duurzaam energie neutraal woningbouwprogramma.”

Wij gaan ervan uit dat we voor de woningen kunnen volstaan met de BENG eisen. Energieneutraal woningbouwprogramma is een vrij algemene term.

Reactie gemeente: In het kavelpaspoort is opgenomen dat het woningbouwprogramma duurzaam en energieneutraal moet zijn. Vanuit het bouwbesluit wordt bijna-energieneutraliteit (BENG) voorgeschreven. Op deze locatie is energieneutraal altijd het uitgangspunt geweest, dat is dus net een stapje extra. Dus niet opnemen dat er volstaan kan worden met BENG eisen, maar dat aan de ENG eisen moet worden voldaan.

2: 4.1 Rijksbeleid, pagina 11:

“De te realiseren woningen vallen onder de categorie starters woningen en senioren / levensloopbestendige woningen met een prijs categorie van maximaal €225.000. De ontwikkeling sluit daarmee aan bij het regionaal en gemeentelijk woonbeleid.”

De maximale VON prijs is niet haalbaar voor deze woningen. Dat is ook al eerder aangegeven. Wij vragen dan ook dit niet te noemen in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente: Prijs categorie is verwijderd, wel is de doelgroep starters/senioren benoemd.

3: 3.3 Bouwregels:

“k. de afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de zijerfgrens met een weg of parkeerplaats dient ten minste 1 m te bedragen;”

Bij woning 5 hebben we om die reden de schuur al wel op de tekening aangegeven. Die staat dus op de erfgrs en niet 1 meter van de erfgrs.

Reactie gemeente: De betreffende regeling is in dit geval niet relevant en is uit het plan verwijderd.

“l. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;”

Bij aanbouwen aansluitend aan het hoofdgebouw is het de bedoeling dat het plafond doorloopt en er geen sprong in de hoogte komt. Aangezien de vrije hoogte minimaal 2600mm is wordt het lastig om een maximale goothoogte te realiseren van 3 meter. Graag hier 3,3, meter te hanteren.

Reactie gemeente: De maat van 3,30 meter is overgenomen in de planregels.

“Artikel 4 Waarde Archeologie 4”

Wat betekend dit artikel voor de vergunningsvrije aan of bijgebouwen?

Reactie gemeente: Naar aanleiding van het selectiebesluit van de gemeente Molenlanden is het plangebied archeologisch vrijgegeven. Er is geen nader onderzoek noodzakelijk. De dubbelbestemming Waarde Archeologie 4 is uit het bestemmingsplan verwijderd.

Zienswijzen

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

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken heeft vanaf vrijdag 28 mei 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.