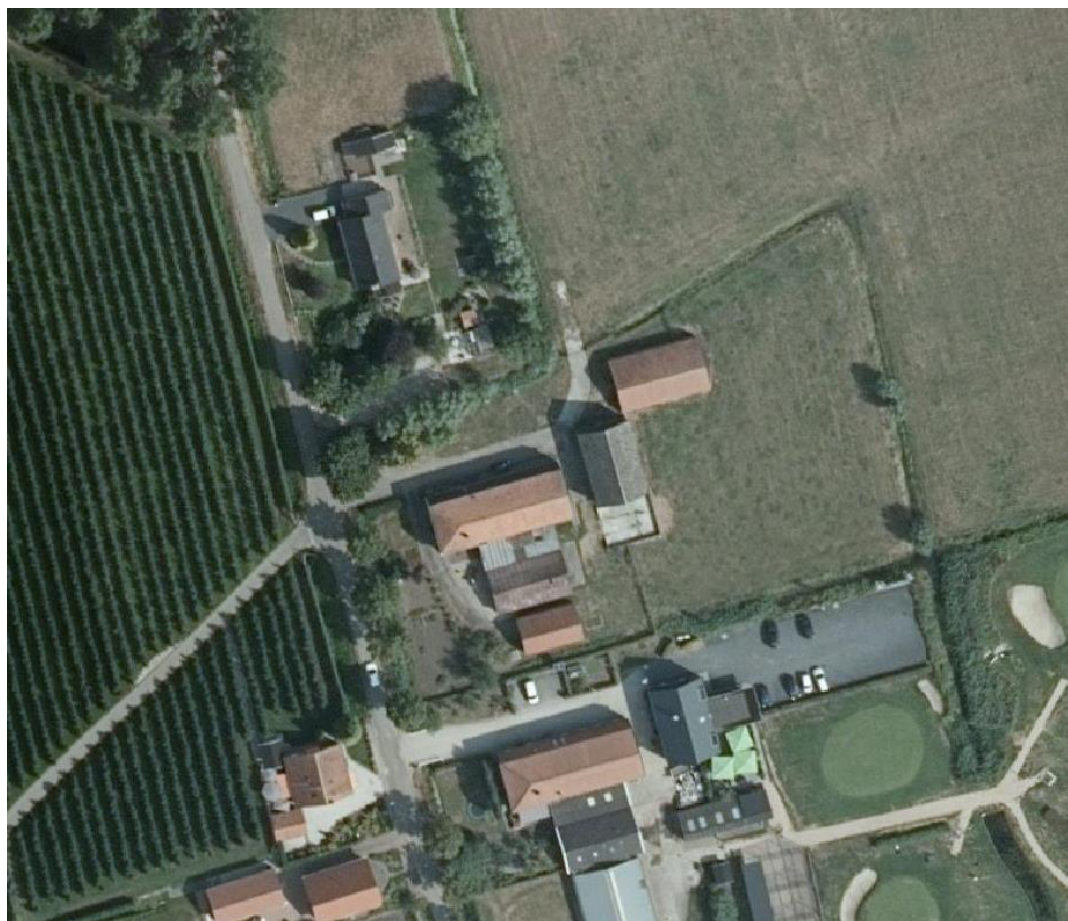


Toelichting

Bestemmingsplan 'Noordeloos, Nieuwendijk 19'



Gemeente Molenlanden

Toelichting

Bestemmingsplan 'Noordeloos, Nieuwendijk 19'

Identificatie

Identificatiecode:
NL.IMRO.1978.BPnieuwendijk19NDL-VG01

Projectnummer:
1006325

Planstatus

Datum:
02-09-2020

Status:
Vastgesteld



Inhoud

1. Inleiding.....	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Kader.....	7
1.3 Maatschappelijk resultaat	8
1.4 Maatschappelijk draagvlak	8
1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid.....	9
1.6 Communicatie	9
1.7 Realisatie	9
1.8 Leeswijzer.....	9
2. Planbeschrijving	10
2.1 Bestaande situatie.....	10
2.2 Nieuwe situatie	12
3. Samenvatting beleidskader.....	17
3.1 Rijksbeleid	17
3.2 Provinciaal beleid.....	17
3.3 Regionaal beleid	18
3.4 Gemeentelijk beleid	18
3.5 Conclusie.....	19
4. Samenvatting sectorale aspecten.....	20
4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	20
4.2 Watertoets	20
4.3 Geluid.....	22
4.4 Luchtkwaliteit	22
4.5 Bedrijven en milieuhinder	23
4.6 Externe veiligheid	23
4.7 Kabels en leidingen.....	24
4.8 Ecologie.....	24
4.9 Bodem	25
4.10 Archeologie.....	25
4.11 Duurzaamheid	26
5. Juridische planbeschrijving.....	27
5.1 Inleiding	27
5.2 Systematiek van de regels.....	27
5.3 Bestemmingen	27
5.4 Aanduidingen	28



6.	Verantwoording beleidskader	29
6.1	Rijksbeleid	29
6.2	Provinciaal beleid	32
6.3	Regionaal beleid	36
6.4	Gemeentelijk beleid	38
6.5	Conclusie	40
7.	Verantwoording sectorale aspecten	41
7.1	Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	41
7.2	Watertoets	43
7.3	Geluid	51
7.4	Luchtkwaliteit	53
7.5	Bedrijven en milieuhinder	55
7.6	Externe veiligheid	57
7.7	Kabels en leidingen	60
7.8	Ecologie	61
7.9	Bodem	65
7.10	Archeologie	66
7.11	Duurzaamheid	70

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Nieuwe situatieschets	Architektenburo Bikker B.V.	1329-O-00	Mei 2019
2	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20190411-9-20329	11-04-2019
3	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1456	17-07-2019
4	Ecologisch onderzoek	Blom Ecologie	BE/2019/192/r	05-04-2019
5	Verkennd bodemonderzoek	Linge Milieu	19-2045	09-05-2019
6	Archeologisch onderzoek	ADC ArcheoProjecten	ADC Rapport 4933	30-10-2019



1. Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Het perceel Nieuwendijk 19 te Noordeloos is de Anthony Hoeve gebouwd, een (cultuur)historische boerderij. Het gebouw betreft een voormalige agrarische boerderij welke thans een woonfunctie heeft. Bij de boerderij zijn vier voormalige agrarische schuren gebouwd (per saldo circa 590 m²) met de nodige erfverharding. Op het naastgelegen perceel is de Maria Johanna Hoeve gebouwd, welke architectonisch en historisch onlosmakelijk is verbonden met de Anthony Hoeve. Op dit perceel zijn ook enkele schuren gebouwd. In de meest oostelijke schuur is thans een brasserie gerealiseerd, waar bezoekers van de bijbehorende pitch & putt kunnen eten en drinken. De pitch & putt en de brasserie worden heel de week intensief bezocht, waardoor parkeerproblemen ontstaan.

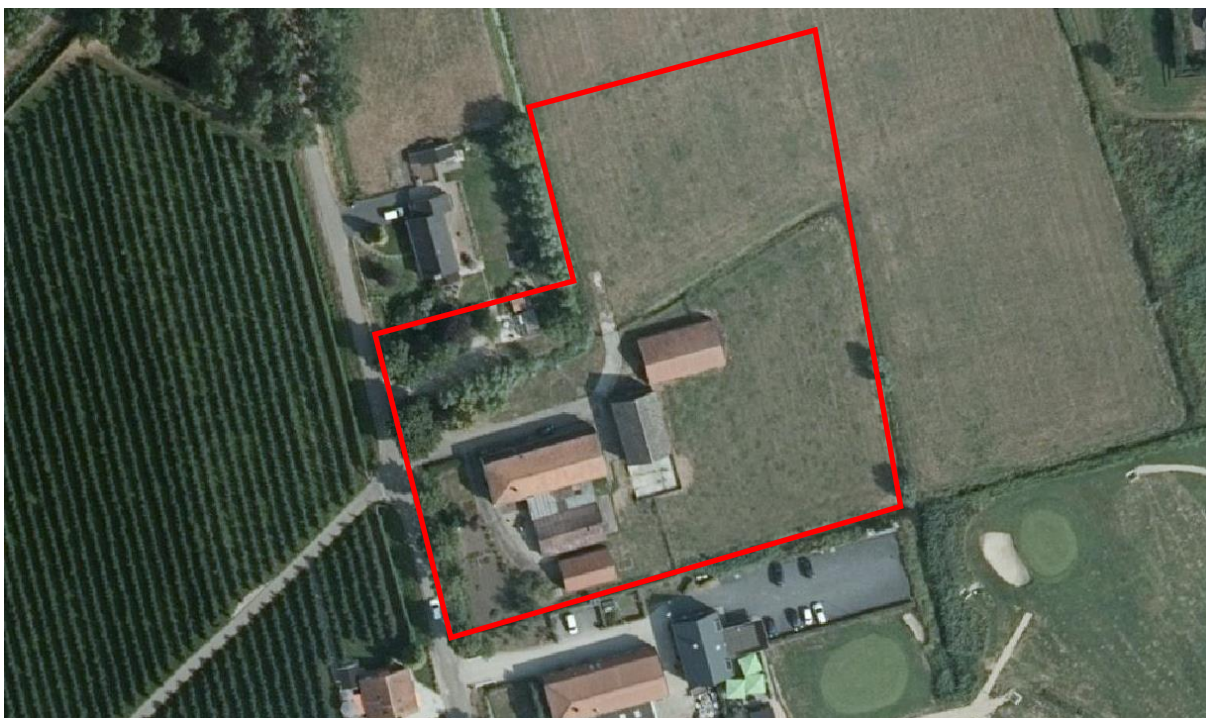
De initiatiefnemer is voornemens om alle voormalige agrarische schuren en verharding op het perceel Nieuwendijk 19 te saneren en ter compensatie twee burgerwoningen te realiseren. Tevens zal middels het plan de Anthony Hoeve gesplitst worden in twee wooneenheden. Om de parkeerproblematiek op het naastgelegen perceel de hand te bieden zal de initiatiefnemer tevens het parkeerterrein uitbreiden op zijn eigen terrein.

Het plan is strijdig met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'. Binnen de huidige woonbestemming is het niet toegestaan om meer dan één burgerwoning te realiseren. Daarnaast valt één nieuwe burgerwoning binnen de bestemming 'Agrarisch', waar burgerwoningen niet worden toegestaan.

Op 21 december 2017 is voor het onderhavige plan een principeverzoek ingediend. In een schriftelijke beantwoording d.d. 11 maart 2019 heeft de gemeente Molenlanden aangegeven, onder enkele voorwaarden, medewerking te willen verlenen middels een bestemmingsplanprocedure.

1.1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de dorpskern Noordeloos. Het plangebied wordt in het noorden begrensd door het open landschap en het naastgelegen perceel Nieuwendijk 19I. Het perceel Nieuwendijk 19I zorgt samen met de openbare weg Nieuwendijk voor de westelijke begrenzing van het plangebied. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door een watergang en het open landschap en aan het zuiden door het perceel Nieuwendijk 20 en bijbehorende parkeerplaatsen. Het plangebied betreft een deel van het kadastrale perceel NDL00 – D – 774.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.1.3 Belang

De gemeente Molenlanden geeft toestemming aan ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied wanneer er sprake is van een aangetoonde verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de individuele, bedrijfs- en maatschappelijke belangen en overige belangen in de directe omgeving niet nadelig worden beïnvloed.

Het onderhavige plan past binnen de beleidsuitgangspunten van de gemeente Molenlanden. Het plan zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Middels de splitsing van de Anthony Hoeve wordt de verkoopbaarheid van de woningen bevorderd en wordt verdere bewoning van de cultuurhistorische boerderij gegarandeerd. Hiermee wordt onderhoud aan de boerderij en instandhouding van het cultuurhistorische pand verzekerd. Daarnaast zullen de nieuwe woningen een landelijke uitstraling krijgen. De gebruikte materialen en kleuren zullen in harmonie zijn met het omliggende landschap, waardoor het plan bijdraagt aan het rustige karakter van het gebied. Tevens wordt met de uitbreiding van de parkeerterrein behorende bij de Maria Johanna Hoeve en de pitch & putt uitgebreid, wat zal leiden tot een verbeterde parkeersituatie en verkeersveiligheid. Daarnaast heeft de initiatiefnemer op de locatie tussen de percelen Nieuwendijk 18 en 't Laantje 5 in Noordeloos een voormalig parkeerterrein getransformeerd in een mountainbikeparcours. Ter compensatie worden middels het onderhavige plan de woningen gerealiseerd. Met het transformeren van het parkeerterrein naar een mountainbikeparcours voorziet het plan tevens in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Om in een optimale ruimtelijke kwaliteitsverbetering te voorzien wordt het plangebied landschappelijk ingepast. Middels het doortrekken, rechttrekken en het realiseren van nieuwe watergangen voorziet het plan in het herstellen van het oorspronkelijke slotenpatroon. Naast het herstellen van het oorspronkelijke slotenpatroon wordt gebiedseigen beplanting aangebracht, waardoor het gebiedseigen karakter van het plangebied verder wordt versterkt. De woningen

zullen qua schaal, uitstraling en positie op een passende wijze worden vormgegeven.

Tenslotte wordt verdere aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen als gevolg van het verder verouderen van de voormalige agrarische schuren. Door de schuren te slopen wordt verpaupering en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.

1.2 Kader

Bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden', onherroepelijk vastgesteld op 11 maart 2015 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Giessenlanden. Het plangebied heeft de enkelbestemmingen:

- Agrarisch;
- Tuin;
- Wonen.

De dubbelbestemmingen:

- Leiding – Water;
- Waarde – Archeologie – 4.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf'.



Abbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels het onderhavige bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om ter plaatse van het perceel Nieuwendijk 19 twee vrijstaande woningen te realiseren, de Anthony Hoeve te splitsen in twee wooneenheden en het parkeerterrein van de Maria Johanna Hoeve en de pitch & putt uit te breiden.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken zijn gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid werd gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Desgevraagd kon ook een mondelinge zienswijze gegeven worden. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Daarnaast is de initiatiefnemer bij aanvang van het plan gestart met een persoonlijk gesprek met de eigenaar en bewoners van Nieuwendijk 20 te Noordeloos. Zij bewonen de Maria Johanna Hoeve en zijn eigenaar van de pitch & putt en de brasserie. Uit dit eerste verkennende gesprek eind 2017 is door de initiatiefnemer aan de eigenaren en bewoners van Nieuwendijk 20 de vraag gesteld of er wensen zijn die direct meegenomen kunnen worden in het onderhavige plan. Hieruit kwam de behoefte aan extra parkeerruimte en meer privacy rondom de woning Nieuwendijk 20, gelegen in het voorste gedeelte van de boerderij Maria Johanna Hoeve, naar voren. Alle verkeer naar zowel de pitch & putt als de brasserie rijdt over de oprit strak langs de gevel van de Maria Johanna Hoeve. Door de inrit om te leggen wordt een bufferzone ontstaan tussen de inrit en de Maria Johanna Hoeve waardoor de bewoners meer privacy en rust zullen ervaren.

Tevens heeft de initiatiefnemer meerdere gesprekken gevoerd met de eigenaar van Nieuwendijk 18, het voormalige gemaal. Zijn wens is met name dat de verouderde schuren aan de Nieuwendijk worden vervangen. Hiermee krijgt de gehele locatie aan de Nieuwendijk een rustigere uitstraling. Tussen de initiatiefnemer van het onderhavige plan en de eigenaar van Nieuwendijk 18 is besproken en besloten dat de eigenaar van Nieuwendijk 18 in het onderhavige plan de 'compensatiemeters' van het voormalige parkeerterrein (wat reeds is omgevormd tot mountainbike-parcours) zal inbrengen in dit plan.

Met de eigenaar van Nieuwendijk 19I te Noordeloos is door de initiatiefnemer het voornemen uitvoerig gesproken. De wens van deze bewoners is om te blijven wonen op de huidige locatie, maar gezien de leeftijd en gezondheid wordt het gehele perceel te groot om te onderhouden. Tevens zouden zij graag zien dat de verouderde schuren worden vervangen door nieuwbouw. Tussen initiatiefnemer en de eigenaren van Nieuwendijk 19I is reeds een overeenkomst gesloten welke 21 juni 2019 bij de notaris is gepasseerd. In de overeenkomst is geregeld dat de initiatiefnemer een deel van het perceel, gelegen tussen Nieuwendijk 19I en



Nieuwendijk 19 overneemt en zal gebruiken voor een inrit voor de achter Nieuwendijk 19I nieuw te bouwen woning.

Door vanaf november 2017 tot heden met alle aan het plangebied gelegen aangrenzende perceeleigenaren te spreken en hun wensen indien mogelijk mee te nemen in het geheel is er een plan ontstaan waarin alle aangrenzende perceeleigenaren op verschillende manieren in mee participeren. Hierdoor wordt het gehele plan breed gedragen en ondersteund door de omgeving.

1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan, voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid voor de gemeente wordt er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer getekend, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

1.6 Communicatie

Er wordt op de wettelijke manier gecommuniceerd over de te voeren procedure (via internet en de Staatscourant).

1.7 Realisatie

Wanneer er geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na de beroepstermijn onherroepelijk. De omgevingsvergunning voor het plan kan dan worden aangevraagd.

1.8 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Beleidskaders;
- Hoofdstuk 4: Sectorale aspecten;
- Hoofdstuk 5: Juridische planbeschrijving;
- Hoofdstuk 6: Verantwoording beleidskader;
- Hoofdstuk 7: Verantwoording sectorale aspecten.



2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

De kern van Noordeloos is gelegen langs een natuurlijk veenriviertje, genaamd de Noordeloos. Vanuit de klei houdende stroomrug langs dit riviertje is het oorspronkelijke dorpje ontstaan. Deze hoger gelegen stroomruggen waren namelijk droger en beter van ondergrond om op te bouwen. Vanuit het dorp heeft men het achterliggende polderlandschap ontgonnen, iets wat goed te zien is in de huidige ligging van de slagen in het landschap. Het centrum van Noordeloos kenmerkt zich door een dichte soms stedelijke bebouwingsdichtheid. Rond de kerk is van oudsher een concentratie aan bebouwing ontstaan. Anno 2017 is de kern door latere uitbreiding, daterend uit de 20ste eeuw, zowel aan de noord- als de zuidzijde omsloten. Ondanks de latere uitbreidingen wordt het dorpsbeeld grotendeels bepaald door met name monumentale boerderijen. Het dorp Noordeloos is daarmee een karakteristiek voorbeeld van een nederzettingsvorm 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 perceel Nieuwendijk 19 te Noordeloos is gelegen in het buitengebied ten zuidwesten van de kern Noordeloos, nabij de provinciale weg N214. Kenmerkend voor de stedenbouwkundige structuur is de grote openheid. Vanaf de Nieuwendijk heeft men een uitgestrekt zicht op het open slagenlandschap. De bebouwing op het perceel Nieuwendijk 19 hebben een landelijk uitstraling.

2.1.2 Huidige status/gebruik

Het perceel Nieuwendijk 19 te Noordeloos betreft een voormalig agrarisch bedrijf. Op het perceel is thans een karakteristieke boerderij en een viertal voormalige agrarische schuren gelegen. De boerderij wordt thans bewoond en het perceel heeft dan ook een woonfunctie gekregen. De schuren zijn thans wat verouderd.





Afbeelding 3: Aanzicht op de Anthony Hoeve



Afbeelding 4: Luchtfoto plangebied

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Het perceel Nieuwendijk 19 te Noordeloos is de Anthony Hoeve gebouwd, een (cultuur)historische boerderij. Het gebouw betreft een voormalige agrarische boerderij welke thans een woonfunctie heeft. Bij de boerderij zijn vier voormalige agrarische schuren gebouwd (per saldo circa 590 m²) met de nodige erfverharding. Op het naastgelegen perceel is de Maria Johanna Hoeve gebouwd, welke architectonisch en historisch onlosmakelijk is verbonden met de Anthony Hoeve. Op dit perceel zijn ook enkele schuren gebouwd. In de meest oostelijke schuur is thans een brasserie gerealiseerd, waar bezoekers van de bijbehorende pitch & putt kunnen eten en drinken. De pitch & putt en de brasserie worden heel de week intensief bezocht, waardoor parkeerproblemen ontstaan.

De eigenaar van het perceel Nieuwendijk 18 heeft in het verleden een voormalig parkeerterrein in Noordeloos getransformeerd tot een mountainbikeparcours. Daarnaast is de initiatiefnemer voornemens om alle voormalige agrarische schuren en verharding op het perceel Nieuwendijk 19 te saneren. Door een deel van de transformatie van het voormalig parkeerterrein (1.600 m²) in te brengen als 'ruimtelijke kwaliteitsmeters' en door het saneren van verharding en voormalige agrarische schuren worden ter compensatie twee vrijstaande woningen gerealiseerd op het perceel Nieuwendijk 19 te Noordeloos. Tevens zal middels het plan de Anthony Hoeve gesplitst worden in twee wooneenheden om de instandhouding van de karakteristieke boerderij te garanderen. Om de parkeerproblematiek op het naastgelegen perceel de hand te bieden zal de initiatiefnemer tevens het parkeerterrein uitbreiden. De uitbreiding zal plaatsvinden op het perceel Nieuwendijk 19.



Afbeelding 5: Ontwerp nieuwe situatie



Afbeelding 6: Te wijzigen bestemming mountainbikeparcours

2.2.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

Het perceel wordt thans ontsloten middels een verharde in- en uitrit op de Nieuwendijk. In de nieuwe situatie zal deze in- en uitrit behouden blijven voor de twee woningen in de Anthony Hoeve. Voor een nieuwe vrijstaande woning zal de bestaande in- en uitrit van het perceel Nieuwendijk 19I gebruikt worden (reeds verworven door de initiatiefnemer). De in- en uitrit voor de Johanna Maria Hoeve zal tevens verbreed worden, teneinde de verkeersveiligheid te verbeteren

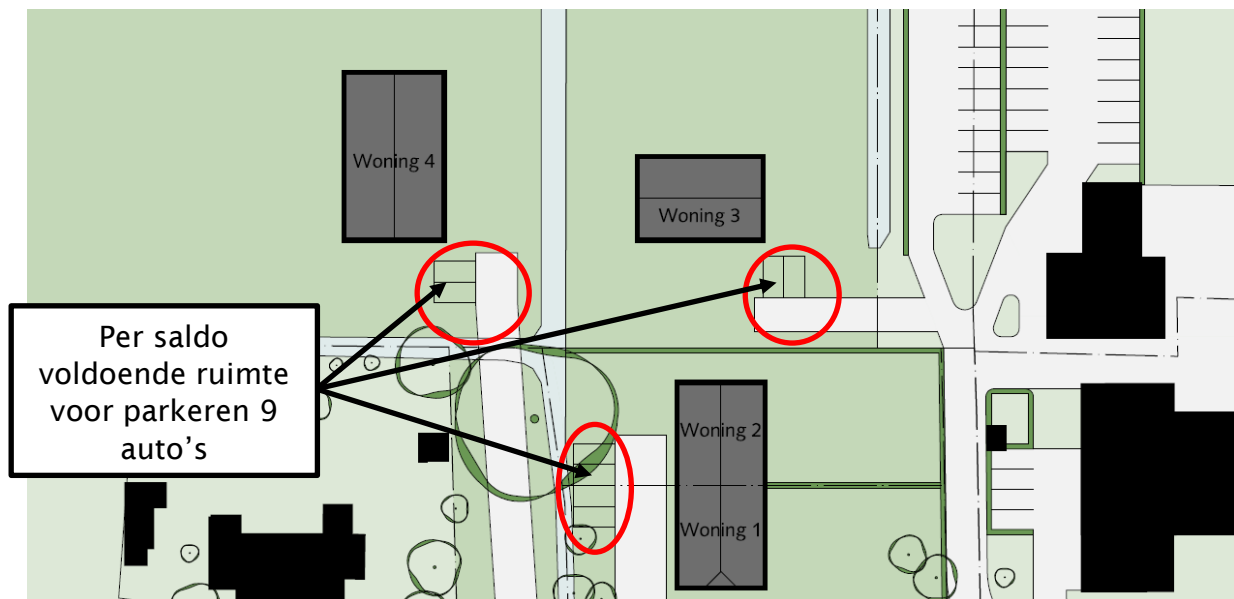
Parkeren

Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen 2020. In de parkeernota is aangesloten bij de gemiddelde normen uit de CROW-publicatie 381. Voor de vrijstaande woningen wordt uitgegaan van de categorie 'koop, vrijstaand' en voor de twee woningen in de Anthony Hoeve van de categorie 'koop, twee-onder-een-kap'.

Tabel 1: Parkeerbehoefte

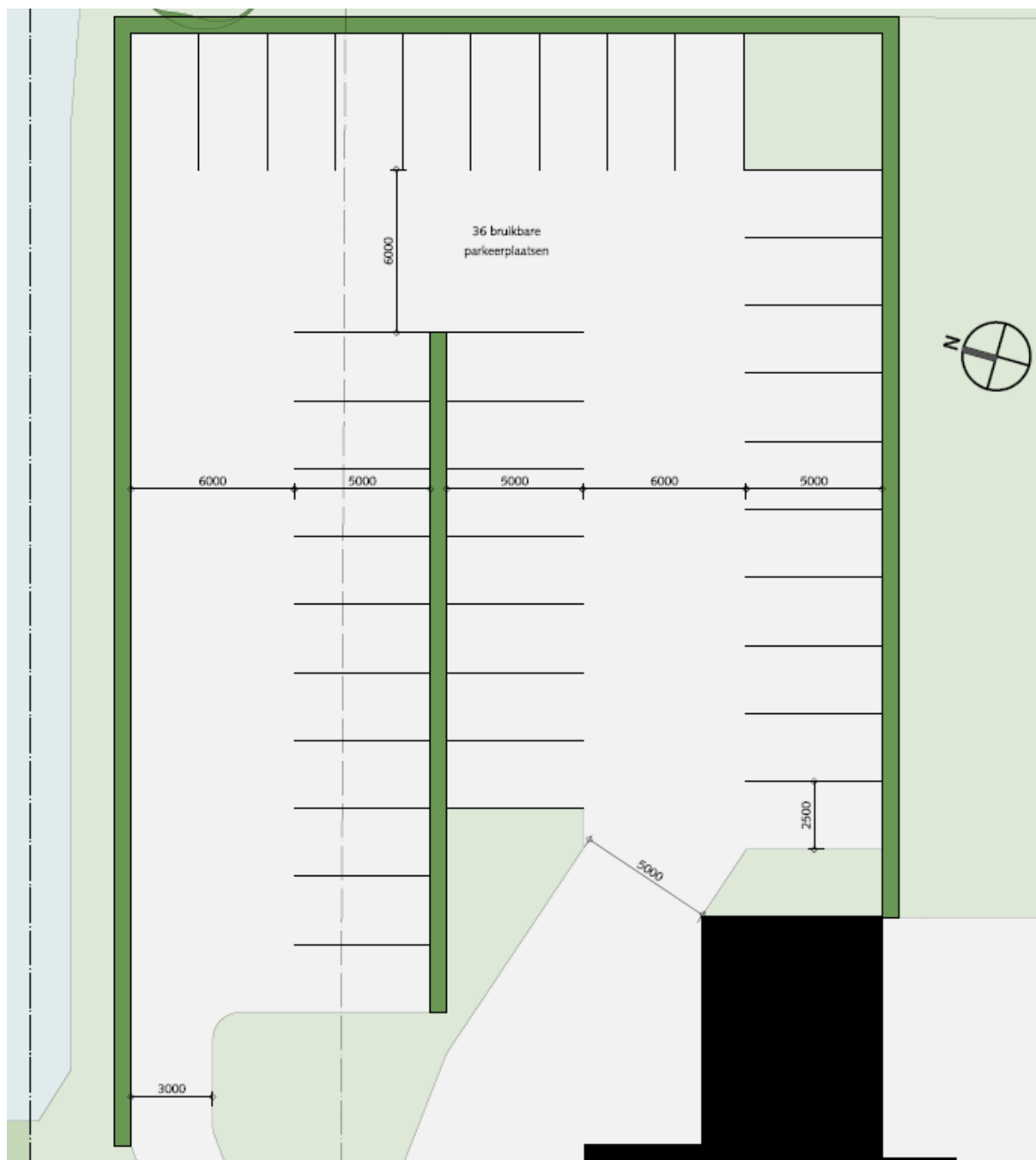
Categorie	Parkeernorm	Aantal	Parkeerbehoefte
Koop, vrijstaand	2,3 per woning	2	4,6
Koop, twee-onder-een-kap	2,2 per woning	2	4,4
Totale parkeerbehoefte			9,0

Dit resulteert in een benodigde parkeerbehoefte van 9 parkeerplaatsen voor de woningen. De benodigde parkeerbehoefte wordt volledig opgelost op eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020.



Afbeelding 7: Ontwerp nieuwe parkeersituatie

Daarbij is de uitbreiding van de parkeerterrein van de Maria Johanna Hoeve niet meegenomen, gezien deze primair bedoeld is voor de bezoekers van de naastgelegen brasserie en de pitch & putt. Met de uitbreiding en herinrichting van het parkeerterrein wordt voorzien in 11 extra parkeerplaatsen en wordt het parkeerterrein gebruiksvriendelijker gemaakt, gezien automobilisten rond kunnen rijden. Verder wordt met de uitbreiding voldaan aan de parkeernormeringen uit de CROW-publicatie 381 (de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020 heeft geen parkeernormering voor een pitch & putt en/of golfbaan). Voor een pitch & putt is in het 'buitengebied' een gemiddelde parkeerbehoefte opgenomen van 56,2 parkeerplaatsen per 6 hectare pitch & putt. De pitch & putt in Noordeloos heeft een omvang van 35.102 m², waardoor de parkeerbehoefte uitkomt op 33 parkeerplaatsen ($35.102 \div 60.000 \times 56,2 = 32,9$). Thans is er op het parkeerterrein ruimte voor 25 auto's, in de nieuwe situatie zal met de uitbreiding ruimte zijn voor 36 auto's, waarmee voldaan wordt aan de parkeerbehoefte uit de CROW-publicatie 381. De parkeervakken zijn 5 meter lang, 2,5 meter breed en de rijbaan tussen de parkeervakken is 6 meter breed.



Afbeelding 8: Nieuwe situatie parkeerterrein

2.2.3 Landschappelijk inpassingsplan/Molenwaards Kookboek

Middels de sloop van de voormalige agrarische schuren, de nieuwbouw van twee woningen en de splitsing van de Anthony Hoeve is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Om een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst te bereiken is men voornemens het plangebied op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk in te richten. Bikker Architectenburo is gevraagd een landschappelijk kader te stellen voor de landschappelijke inrichting van het plangebied.



Afbeelding 9: Landschappelijk inrichtingsplan

Middels het doortrekken, rechte trekken en het realiseren van nieuwe watergangen voorziet het plan in het herstellen van het oorspronkelijke slotenpatroon. Naast het herstellen van het oorspronkelijke slotenpatroon wordt gebiedseigen beplanting aangebracht, waardoor het gebiedseigen karakter van het plangebied verder wordt versterkt. De woningen zullen qua schaal, uitstraling en positie op een passende wijze worden vormgegeven. Tevens zal de uitbreiding van het parkeerterrein voor de pitch & putt en de brasserie groen ingepast worden, waardoor het parkeren aan het zicht onttrokken zal worden.

3. Samenvatting beleidskader

In dit hoofdstuk zijn de conclusies vanuit de beleidsaspecten weergegeven. De uitgebreide verantwoording van het beleidskader staat beschreven in hoofdstuk 6.

3.1 Rijksbeleid

Op rijksniveau zijn op ruimtelijk gebied de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de meest bepalende beleidsdocumenten. Vanwege het kleinschalige karakter van het onderhavige plan kan een beschrijving van het Rijksbeleid achterwege worden gelaten.

Toetsing aan ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’

In het onderhavige plan worden per saldo drie wooneenheden toegevoegd. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe ‘stedelijke ontwikkeling’ en is toetsing aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Het centrale doel van het provinciale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit.

Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied

Het plangebied maakt deel uit van een bebouwingslint, maar is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling die passend is in het gebied en zorgt voor een verbetering van de omgevingskwaliteit. De verouderde voormalig agrarische schuren op het perceel worden gesloopt en worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd. De woningen en de woonpercelen worden op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingericht. Tevens zal de Anthony Hoeve gesplitst worden teneinde bewoning van de karakteristieke boerderij en daarmee onderhoud en instandhouding wordt gegarandeerd. Per saldo worden er drie wooneenheden toegevoegd. Gezien de kleinschaligheid van het plan is in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing van het plan aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet vereist.

Ruimtelijke kwaliteit

Het onderhavige plan kan worden geschaard binnen de categorie ‘inpassen’. De ontwikkeling is gebiedseigen en passend bij de schaal en aard van het gebied. Het onderhavige plan sluit aan bij de kwaliteitskaart van de Omgevingsvisie Zuid-Holland. Het plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en



instandhouding van de karakteristieke boerderij. Daarbij wordt een eventuele aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.

3.3 Regionaal beleid

Op regionaal niveau is op ruimtelijk gebied de regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar' en de 'Regionale Woonvisie' de meest bepalende beleidsdocumenten. De regionale structuurvisie 'Open voor elkaar' benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

Het onderhavige plan draagt bij aan de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio. Middels het plan worden de verouderde voormalige agrarische schuren gesloopt en worden twee vrijstaande woningen, welke in een passende landelijke stijl worden vormgegeven, gerealiseerd. Met de splitsing van de Anthony Hoeve wordt bewoning en daarmee onderhoud en instandhouding van de karakteristieke boerderij verzekerd. Daarnaast wordt het plangebied op een verantwoorde manier landschappelijk ingepast. 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.

Noordeloos is in de regionale woonvisie benoemd als woondorp (kleine kern met beperkte voorzieningen). Het meest voorkomende mentality-milieu is 'Traditionele Burgerij'. Om flexibel in te kunnen spelen op de behoefte is van belang dat kleinere plannen tot ontwikkeling te brengen. Dit plan, dat uit slechts drie extra woningen bestaat, voldoet aan die behoefte en is daarmee passend in de regionale woonvisie. De drie woningen hoeven niet gemeld te worden in het regionaal overleg gezien het aantal woningen onder de agendamaat valt.

3.4 Gemeentelijk beleid

Het onderhavige plan betreft een particuliere ontwikkeling in het cultuurhistorische bebouwingslint langs de Nieuwendijk. Bij de uitwerking en maatvoering van de nieuwe vrijstaande woning is aangesloten bij de cultuurhistorische bebouwing in het lint (landelijke en traditionele uitstraling). Het plan is een passende ontwikkeling in het gebied. Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Giessenlanden.

Het onderhavige plan betreft de realisatie van twee vrijstaande woning en de splitsing van de Anthony Hoeve. Het plan is daarmee kleinschalig van aard. Het plan betreft een organische ontwikkeling langs de Nieuwendijk in Noordeloos, welke kan worden gezien als een kwalitatieve toevoeging aan de woningvoorraad van de gemeente Molenlanden. Het onderhavige plan draagt bij aan het streven van de gemeente Molenlanden om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Doorstroming is essentieel voor een gezonde woningmarkt.

Het plan is strijdig met het vigerend bestemmingsplan. Binnen de huidige woonbestemming is het niet toegestaan om meer dan één burgerwoning te



realiseren. Daarnaast valt één nieuwe burgerwoning binnen de bestemming 'Agrarisch', waar burgerwoningen niet worden toegestaan.

3.5 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan, maar is wel in overeenstemming met het ruimtelijk beleid.



4. Samenvatting sectorale aspecten

Sectoraal aspect:	Extern onderzoek uitgevoerd:	Belemmering:	Nadere voorwaarden:
4.1 Milieueffectrapportage	Nee	Nee	Nee
4.2 Watertoets	Nee	Nee	Waternvergunning
4.3 Geluid	Ja	Nee	Nee
4.4 Luchtkwaliteit	Nee	Nee	Nee
4.5 Bedrijf-milieuhinder	Nee	Nee	Nee
4.6 Externe veiligheid	Nee	Nee	Nee
4.7 Kabels en leidingen	Nee	Nee	Nee
4.8 Ecologie	Ja	Nee	Vervolgonderzoek
4.9 Bodem	Ja	Nee	Nee
4.10 Archeologie	Ja	Nee	Nee
4.11 Duurzaamheid	Nee	Nee	Nee

4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, het plangebied geen deel uitmaakt van beschermde gebieden of locaties en geen sprake is van een significante toename van het aantal verkeersbewegingen, etc. kan – met inachtneming van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling – redelijkerwijs worden verwacht dat er geen sprake is van ernstige milieugevolgen gerelateerd aan de ruimtelijke ontwikkeling en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. kan worden volstaan met een onderbouwing van de diverse milieuaspecten in de volgende hoofdstukken. Het bevoegd gezag zal hierover een besluit nemen. De initiatiefnemer dient het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningsaanvraag toe te voegen.

4.2 Watertoets

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (20190411-9-20329). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied OVW046. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,69 meter NAP en een winterpeil van -1,79 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.

Watergangen

In de directe omgeving van het plangebied zijn de C-watergangen 048710, 049161, 049162 en 112045 gelegen. In de directe omgeving zijn geen A- en/of B-watergangen gelegen. De bouw- en sloopwerkzaamheden vinden plaats buiten de beschermingszones van watergangen. Voor de geplande werkzaamheden is het



aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland niet vereist dan wel noodzakelijk.

De initiatiefnemer is voornemens het plangebied op een passende en verantwoorde wijze landschappelijke in te richten. Hierbij is sprake van het graven van extra oppervlaktewater. Aan de noordzijde wordt de C-watergang 048710 doorgetrokken (hersteld in de oorspronkelijke situatie). Daarnaast wordt aan de noordzijde van de bebouwing een dwarsloot gegraven welke als fysieke begrenzing fungeert (zie afbeelding 11). Watergang 048710 en 049161 zullen deels gedempt worden. Voor de demp- en graafwerkzaamheden dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

Waterberging en -compensatie

Het onderhavige plan resulteert in een toename aan verharding met 1.235,7 m². Op basis hiervan zijn watercompenserende maatregelen noodzakelijk. Conform de stelregel van het waterschap dient 53,9 m³ ($1.235,7 \times 0,0436$) water gecompenseerd te worden. Rekening houdend met een peilstijging van 0,2 betekent dit een watercompensatie-oppervlak van 269,4 m². De initiatiefnemer is in het kader van de verbetering van het landschap voornemens om extra oppervlaktewater te realiseren en te dempen. Het plan voorziet in het dempen van 251,5 m². Het dempen van water dient voor 100% gecompenseerd te worden. Middels het plan dient voor de toename aan verharding en het dempen van watergangen per saldo 520,9 m² gecompenseerd te worden. Middels het plan wordt 585,9 m² extra water gerealiseerd, waardoor er voldoende water wordt gecompenseerd.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. De extra woningen zullen aangesloten worden op het gescheiden rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Primaire of regionale waterkering

Het plangebied is niet gelegen in de kern- en/of (buiten)beschermingszone van een regionale of primaire waterkering.

Wegbeheer

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard, waaronder de Nieuwendijk. Het perceel wordt thans ontsloten middels een verharde in- en uitrit op de Nieuwendijk. In de nieuwe situatie zal deze in- en uitrit behouden blijven voor de twee woningen in de Anthony Hoeve. Voor een nieuwe vrijstaande woning zal de bestaande in- en uitrit van het perceel Nieuwendijk 19I gebruikt worden (reeds verworven door de initiatiefnemer). De in- en uitrit voor de Johanna Maria Hoeve zal tevens verbreed worden, teneinde de verkeersveiligheid te verbeteren. Voor het verbreden van de huidige in- en uitrit dient een vergunning aangevraagd te worden bij het waterschap Rivierenland.



Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Er dient een vergunning aangevraagd te worden bij het waterschap Rivierenland.

4.3 Geluid

Het onderhavige plan betreft de toevoeging van drie wooneenheden. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van het toevoegen van nieuwe geluidsgevoelige objecten en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is uitgevoerd door Voortman Ingenieurs. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

“Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van de N214 ten hoogste 49 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde voor wegverkeer in buitenstedelijk gebied van 53 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh;*
- De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van De Hoogt, Gorrisenweg, Nieuwendijk en het Laantje ten hoogste respectievelijk 34, 41, 26 en 41 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh bedraagt en niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 voor wegverkeer;*
- De berekende gecumuleerde geluidbelasting (LCUM*) ten gevolge van alle wegen ten hoogste 50 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- De woningen 2, 3 en 4 ter plaatse van de zuid- en oostgevels over een geluidluwe gevel en buitenruimte beschikken en aan het streven uit het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

Een verzoek tot vaststelling voor de hogere waarden dient ingediend te worden bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden.’

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen. Er dient een verzoek tot vaststelling voor hogere waarden ingediend te worden.

4.4 Luchtkwaliteit

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring 2018 het volgende overzicht:

- Een stikstofconcentratie van 20,3 $\mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$;
- Een fijnstofconcentratie van 18,5 $\mu\text{g PM}_{10}/\text{m}^3$;
- Een fijnstofconcentratie van 11,3 $\mu\text{g PM}_{2,5}/\text{m}^3$.

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

plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.5 Bedrijven en milieuhinder

Het onderhavige plan betreft de toevoeging van drie wooneenheden. Hiermee is sprake van toevoeging van milieugevoelige functies. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele beperking van de bedrijfsvoering de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven/instellingen als gevolg van het onderhavige plan. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft bedrijf- en milieuhinder (milieuzonering) geen belemmeringen.

4.6 Externe veiligheid

Invloed van stationaire bronnen

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied een inrichting waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan. Het betreft het bovengrondse propaanreservoir (3 m³) op het perceel De Hoogt 2 te Noordeloos. Hiervoor geldt een risicoafstand (PR 10⁻⁶) van 9 meter. Het plangebied is gelegen op een afstand van 330 meter, waardoor gesteld kan worden dat er geen relevante externe veiligheidsrisico's door de propaanreservoir te verwachten zijn.

Invloed transport gevaarlijke stoffen via 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 via transportroutes

Vanaf 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet van kracht. Het Bevt stelt regels aan transportroutes (over de weg, het spoorweg en over vaarwegen) en de omgeving daarvan. Hierin wordt ingegaan op het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en het verantwoordingsplicht. In de Regeling Basisnet staat waar risicoplafonds zijn gelegen langs de transportroutes.

Wegverkeer

In de directe omgeving van het plangebied vindt voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats (N214). De risicocontour (PR 10⁻⁷) van de N214 bedraagt 48 meter. De N214 is gelegen op een afstand van 135 meter van het plangebied, waardoor gesteld kan worden dat het



transport van gevaarlijke stoffen over de N214 het groepsrisico ter plaatse van het plangebied niet beïnvloed. Daarnaast zijn incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen 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.

Spoorwegverkeer

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

Vaarwegen

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

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.7 Kabels en leidingen

In het plangebied of de directe omgeving is een waterleidingen gelegen. Het onderhavige plan voorziet niet in bouw- en/of sloopwerkzaamheden boven de waterleiding en de beschermingsstrook van de waterleiding. In de verbeelding zal de dubbelbestemming 'Leiding – Water' worden overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenburg'. Het aspect kabels en leidingen levert geen belemmering op voor de uitvoering van het onderhavige plan.

4.8 Ecologie

Het onderhavige plan betreft de sanering van enkele schuren, de nieuwbouw van twee woningen en de splitsing van de Anthony Hoeve in twee wooneenheden. Hiermee is sprake van werkzaamheden die in het kader van ecologie bedreigend kunnen zijn voor verblijfplaatsen van beschermde plant- en diersoorten. Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

'In het plangebied of de directe omgeving hiervan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. De planlocatie heeft mogelijk een essentiële betekenis voor vleermuizen, huismussen en kerkuilen. Tevens kunnen er sporadisch heikikkers voorkomen en kan rugstreeppad mogelijk opduiken tijdens de werkzaamheden. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wet-Nb, andere soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkelingen (vrijstellingsbesluit). Gezien het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen,



mits de juiste maatregelen worden getroffen en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden.

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende Natura 2000 of het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 5 km ligt het Natura 2000-gebied Uiterwaarden van de Lek. Het plangebied ligt op een afstand van circa 1,5 km ten noorden van het Natuurnetwerk Nederland, op 20 m van een belangrijk weidevogelgebied en 13,3 km van een strategische reservering natuur. Er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig. De werkzaamheden zullen waarschijnlijk leiden tot een tijdelijke en beperkte toename in stikstofdepositie (projecteffect). In de toekomst zal in door nieuwbouw mogelijk sprake zijn van een relatief lage uitstoot (hoge isolatiewaarden en een hoogrenderende stookinstallatie). Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Echter leert de ervaring dat het projecteffect van stikstofdepositie, bij soortgelijke en grotere projecten en de afstand tot kwetsbare habitats, onder de drempelwaarde van 0,05 mol/hectare blijft. Voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.'

Voor het onderhavige plan dient aanvullend ecologisch onderzoek plaats te vinden naar vleermuis, huismus en kerkuil. Het aanvullend onderzoek zal als voorwaarde worden opgenomen bij de omgevingsvergunning.

4.9 Bodem

Om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik is door Linge Milieu een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

'De kwaliteit van de grond en het grondwater van de locatie is geen belemmering voor ontwikkeling van de locatie of een bestemmingswijziging.'

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect bodem geen belemmeringen.

4.10 Archeologie

Het plan voorziet niet in voor archeologie relevante werkzaamheden. De bodemingrepen welke dieper zijn dan 30 cm -mv zijn per saldo kleiner dan 250 m². In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door ADC ArcheoProjecten een bureau- en inventariserend onderzoek opgesteld in de vorm van een verkennend booronderzoek. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

ADC ArcheoProjecten adviseert om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter nooit 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 en 5.11 van de Erfgoedwet

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft archeologie geen belemmeringen.

4.11 Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De initiatiefnemer is bewust van deze gemeentelijke ambitie. Het plan is om de nieuwe woningen te voorzien van zonnepanelen. In het kader van de energiebesparing worden de woningen op een goede wijze geïsoleerd (conform de huidige bouweisen) en worden de woningen gasloos gerealiseerd. De nieuwe percelen zullen tenslotte groen worden ingericht. Het plan draagt hiermee bij aan de ambitie van de gemeente om meer duurzaam te bouwen.

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Noordeloos, Nieuwendijk 19' 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, Nieuwendijk 19' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan 'Noordeloos, Nieuwendijk 19' is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden, onherroepelijk vastgesteld op 11 maart 2015. De regels bestaan uit 4 hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Tuin

Ter plaatse van de mountainbikeparcoursterrein wordt de bestemming 'Verkeer' gewijzigd in 'Tuin'.

Wonen

Ten behoeve van de twee nieuwe vrijstaande woningen wordt de huidige woonbestemming uitgebreid en wordt de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 4' toegevoegd, teneinde ook de splitsing van de Anthony Hoeve mogelijk te maken.

Leiding – Water

Ter bescherming van de aanwezige waterleiding wordt de dubbelbestemming 'Leiding – Water' overgenomen uit het moederplan.



Waarde – Archeologie – 4

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie – 4' is mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in de bodem.

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlak;
- Figuur 'hartlijn leiding – water';
- Functieaanduiding 'parkeerterrein';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van tuin – sportvoorziening';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2'.



6. Verantwoording beleidskader

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 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 voorop zet, 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 de 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.

6.1.2 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.

6.1.3 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. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 van de Bro op een aantal punten gewijzigd. In het geval in het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient de toelichting een beschrijving te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

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



voorziet in het realiseren van 12 woningen wordt wel gezien als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).'

Toetsing aan 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

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



6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zes richtinggevende ambities voor de fysieke leefomgeving geformuleerd:

- Naar een klimaatbestendige delta;
- Naar een nieuwe economie: the next level;
- Naar een levendige meerkernige metropool;
- Energievernieuwing;
- Best bereikbare provincie;
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Het centrale doel van het provinciale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Hierbij gaat het om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied

De provincie Zuid-Holland zet in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Onder "bebouwde ruimte" wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren.

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

Het plangebied maakt deel uit van een bebouwingslint, maar is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling (geen stedelijke ontwikkeling) die passend is in het gebied en zorgt voor een verbetering van de omgevingskwaliteit. De verouderde voormalig agrarische schuren op het perceel worden gesloopt en worden twee vrijstaande

woningen gerealiseerd. De woningen en de woonpercelen worden op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingericht. Tevens zal de Anthony Hoeve gesplitst worden teneinde bewoning van de karakteristieke boerderij en daarmee onderhoud en instandhouding wordt gegarandeerd. Per saldo worden er drie wooneenheden toegevoegd. Gezien de kleinschaligheid van het plan is in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing van het plan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet vereist.

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Gezien het sterke contrast tussen een dynamische stedelijke omgeving en open deltalandschappen in Zuid-Holland, is zorg voor de ruimtelijke kwaliteit in het bijzonder van belang. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. De essentie van het 'verbeteren van ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten toevoegen aan het gebied en de samenleving.

Het plan zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Middels de splitsing van de Anthony Hoeve wordt de verkoopbaarheid van de woningen bevorderd en wordt verdere bewoning van de cultuurhistorische boerderij gegarandeerd. Hiermee wordt onderhoud aan de boerderij en instandhouding van het cultuurhistorische pand verzekerd. Daarnaast zullen de nieuwe woningen een landelijke uitstraling krijgen door deze op te trekken uit bakstenen gevels en een rieten of dakpannen kap. De gebruikte materialen en kleuren zullen in harmonie zijn met het omliggende landschap, waardoor het plan bijdraagt aan het rustige karakter van het gebied. Tevens wordt met de uitbreiding en herinrichting van de parkeerterrein behorende bij de Maria Johanna Hoeve en de pitch & putt extra parkeerplaatsen gerealiseerd, wat zal leiden tot een verbeterde parkeersituatie en verkeersveiligheid. Daarnaast heeft de initiatiefnemer op de locatie tussen de percelen Nieuwendijk 18 en 't Laantje 5 in Noordeloos een voormalig parkeerterrein getransformeerd in een mountainbikeparcours. Ter compensatie worden middels het onderhavige plan de woningen gerealiseerd. Met het transformeren van het parkeerterrein naar een mountainbikeparcours voorziet het plan tevens in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Om in een optimale ruimtelijke kwaliteitsverbetering te voorzien wordt het plangebied landschappelijk ingepast. Middels het doortrekken, rechte trekken en het realiseren van nieuwe watergangen voorziet het plan in het herstellen van het oorspronkelijke slotenpatroon. Naast het herstellen van het oorspronkelijke slotenpatroon wordt gebiedseigen beplanting aangebracht, waardoor het gebiedseigen karakter van het plangebied verder wordt versterkt. De woningen zullen qua schaal, uitstraling en positie op een passende wijze worden vormgegeven. Tenslotte wordt verdere aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen als gevolg van het verder verouderen van de voormalige agrarische schuren. Door de schuren te slopen wordt verpaupering en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.

Kwaliteitskaart

De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. In de Omgevingsvisie heeft de provincie de karakteristieken van de



Zuid-Hollandse landschappen vastgelegd op de kwaliteitskaart. Het plangebied is gelegen in het 'veenweidelandschap'.

De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde wateringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik. Het agrarisch gebruik overheerst. Belangrijke kenmerken van het veenweidegebied zijn het contrast tussen (meer verdichte) hooggelegen boezems, linten en bovenlanden en het uitgestrekte, ingeklonken veen (open gebied). Voor ontwikkelingen in het veenweidelandschap heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden;
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen;
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden;
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/linten en niet in de veenweidepolders;
- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.

Het plan sluit aan bij de kwaliteitskaart en daarmee richtpunten voor ontwikkeling in het veenweidegebied. Voor het plan is een landsschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Het plangebied wordt op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingericht.

6.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening 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. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 6.2.2 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9). Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a) De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b) Als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze



uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:

- zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen;
- c) Als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
- Een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

Het onderhavige plan kan worden geschaard binnen de categorie ‘inpassen’. De ontwikkeling is gebiedseigen en passend bij de schaal en aard van het gebied. Het onderhavige plan sluit aan bij de kwaliteitskaart van de Omgevingsvisie Zuid-Holland. Het plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en instandhouding van de karakteristieke boerderij. Daarbij wordt een eventuele aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.

Stedelijke ontwikkelingen

In paragraaf 6.2.3 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor stedelijke ontwikkelingen (artikel 6.10). Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

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

Het onderhavige plan betreft de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen en de splitsing van de Anthony Hoeve van één naar twee woningen. Per saldo worden slechts drie wooneenheden toegevoegd. Op basis van jurisprudentie (zie paragraaf 6.1.3) is in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing van het plan aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

6.3 Regionaal beleid

6.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, heeft de regio in 2012 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.

Het onderhavige plan draagt bij aan de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio. Middels het plan worden de verouderde voormalige agrarische schuren gesloopt en worden twee vrijstaande woningen, welke in een passende landelijke stijl worden vormgegeven, gerealiseerd. Met de splitsing van de Anthony Hoeve wordt bewoning en daarmee onderhoud en instandhouding van de karakteristieke boerderij verzekerd. Daarnaast wordt het plangebied op een verantwoorde manier landschappelijk ingepast. 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.

6.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

In 2017 is in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een actualisatie van de Regionale woonvisie 2020 (2013) vastgesteld. De regio AV wil een aantrekkelijk en onderscheidend woongebied in de luwte van de randstad zijn. De regio kent een bijzondere combinatie van een rustig middengebied en een dynamische stedelijke zone. Elke gemeente en kern heeft kwaliteiten en weet sommige groepen te binden, maar andere weer minder. De verschillende woonmilieus in de regio moeten elkaar goed aanvullen. Hiervoor is het noodzakelijk dat er voldoende kwalitatieve woonmilieus zijn en er sprake is van een goede balans tussen vraag en aanbod op regionaal niveau. Om die goede balans te bereiken, trekken de gemeenten gezamenlijk op om plannen af te stemmen en te realiseren. Zo wordt onnodige concurrentie tussen gemeenten voorkomen en kan snel en efficiënt op de markt worden ingespeeld. Er wordt onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

Door een jaarlijkse woonmonitor worden bereikte resultaten en de planning voor volgende jaren geregistreerd. In de actualisatie van de woonvisie zijn de afspraken rond het afstemmen opgenomen. Daarbij is gebruik gemaakt van de jongste demografische cijfers van de provincie Zuid-Holland. Van belang is dat er voldoende



flexibel geprogrammeerd wordt. Ook is besloten gebruik te blijven maken van de benadering waarbij woonmilieus en mentality milieus als handreiking gebruikt worden. We sturen niet in exacte aantallen op de samenstelling van programma's. In plaats daarvan hanteren we een kwalitatieve leidraad, die gemeenten helpt om lokaal de juiste keuzes te maken, in overleg met ontwikkelende partijen. De huidige afspraak is een netto toevoeging van maximaal 3.364 woningen netto in totaal voor de regio voor de periode 2021-2025. De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 0,7% huishoudensgroei per jaar.

Noordeloos is in de regionale woonvisie benoemd als woondorp (kleine kern met beperkte voorzieningen). Het meest voorkomende mentality-milieu is 'Traditionele Burgerij'. Om flexibel in te kunnen spelen op de behoefte is van belang dat kleinere plannen tot ontwikkeling te brengen. Dit plan, dat uit slechts drie extra woningen bestaat, voldoet aan die behoefte en is daarmee passend in de regionale woonvisie. De drie woningen hoeven niet gemeld te worden in het regionaal overleg gezien het aantal woningen onder de agendamaat valt.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Omgevingsvisie Giessenlanden

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

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

In totaal zijn er acht omgevingskwaliteiten geformuleerd:

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

Het onderhavige plan betreft een particuliere ontwikkeling in het cultuurhistorische bebouwingslint langs de Nieuwendijk. Bij de uitwerking en maatvoering van de nieuwe vrijstaande woning is aangesloten bij de cultuurhistorische bebouwing in het lint (landelijke en traditionele uitstraling). Het plan is een passende ontwikkeling in het gebied. Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Giessenlanden.

6.4.2 Woonvisie Buitengewoon Wonen

In juni 2016 heeft de voormalige gemeente Giessenlanden de woonvisie 'Buitengewoon Wonen in Giessenlanden' vastgesteld. De doelstelling van de woonvisie is om te komen tot een passend woningaanbod binnen een aantrekkelijk woongebied. Inwoners moeten binnen hun mogelijkheden zoveel mogelijk hun



woonwensen kunnen realiseren. In het gemeentelijk woonbeleid staan de volgende thema's centraal:

1. Het faciliteren van initiatieven;
2. Aandacht voor kwaliteit, duurzaamheid en toekomstbestendigheid;
3. Het bevorderen van doorstroming.

Het onderhavige plan betreft de realisatie van twee vrijstaande woning en de splitsing van de Anthony Hoeve. Het plan is daarmee kleinschalig van aard. Het plan betreft een organische ontwikkeling langs de Nieuwendijk in Noordeloos, welke kan worden gezien als een kwalitatieve toevoeging aan de woningvoorraad van de gemeente Molenlanden. Het onderhavige plan draagt bij aan het streven van de gemeente Molenlanden om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Doorstroming is essentieel voor een gezonde woningmarkt.

Het onderhavige plan betreft de toevoeging van slechts drie woningen. Het plan zorgt voor een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad van de gemeente.

6.4.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden, onherroepelijk vastgesteld op 11 maart 2015 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Giessenlanden. Het plangebied heeft de enkelbestemmingen:

- Agrarisch;
- Tuin;
- Wonen.

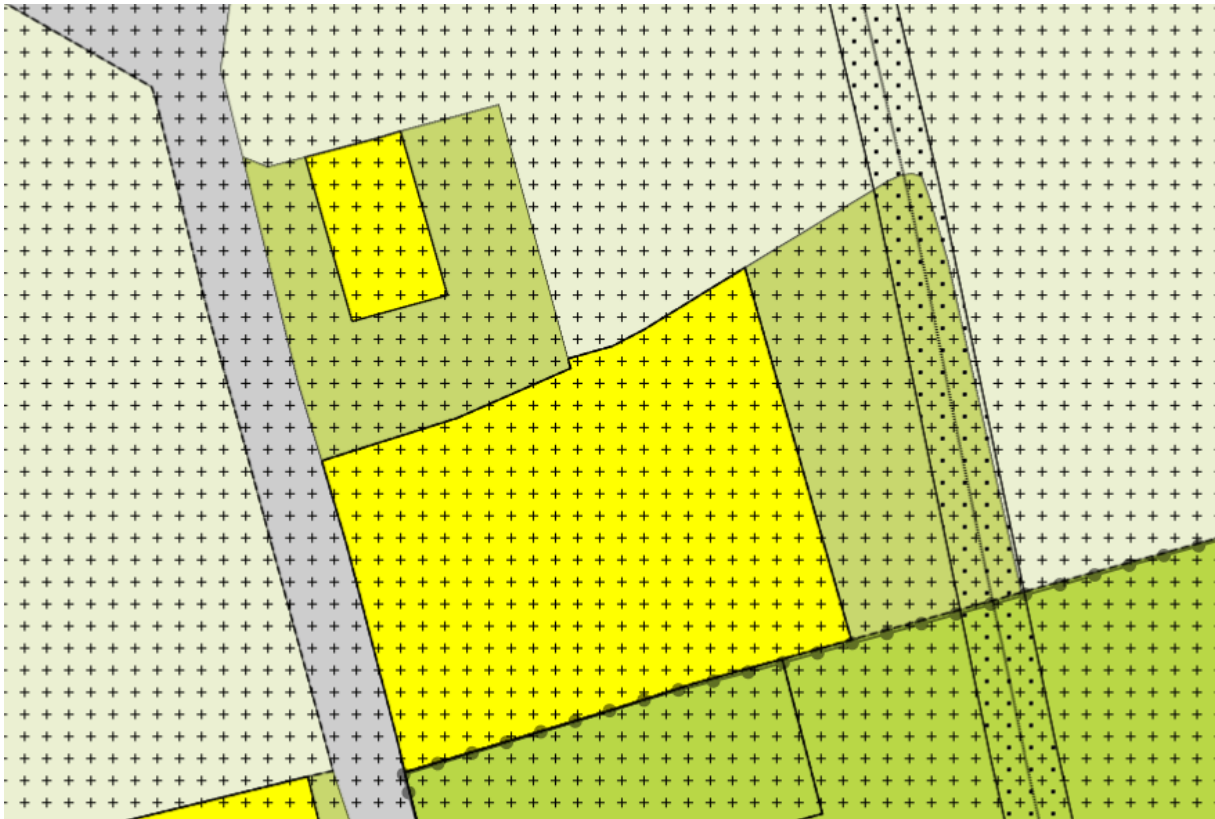
De dubbelbestemmingen:

- Leiding – Water;
- Waarde – Archeologie – 4.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf'.





Afbeelding 10: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

Het plan is strijdig met het vigerend bestemmingsplan. Binnen de huidige woonbestemming is het niet toegestaan om meer dan één burgerwoning te realiseren. Daarnaast valt één nieuwe burgerwoning binnen de bestemming 'Agrarisch', waar burgerwoningen juridisch-planologisch niet worden toegestaan.

6.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Er is sprake van strijdigheid met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden';
- Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing;
- Het onderhavige plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- De woningen worden regionaal gemeld. De woningen worden meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030;
- Het onderhavige plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

7. Verantwoording sectorale aspecten

7.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

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

Onderzoek

Voor de beantwoording van de vraag of er een m.e.r.-(beoordelings)plicht bestaat voor de ruimtelijke ontwikkeling is allereerst het bepaalde in het Besluit m.e.r. van belang. De verplichting tot het opstellen van een m.e.r. is opgenomen in artikel 7.2 Wet milieubeheer (Wm). Dit artikel vormt een omzetting van de EG-m.e.r.-richtlijnen. Voor de beantwoording van de vraag of voor een concreet plan een m.e.r. dient te worden doorlopen, dient primair te worden beoordeeld of de activiteit valt binnen de onderdelen C en D van de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Onderdeel C geeft aan wanneer sprake is van een m.e.r.-plicht. Een onderscheid dient te worden gemaakt tussen een plan-m.e.r. (kolom 3 van onderdeel C) en een besluit-m.e.r. (kolom 4 van onderdeel C). Onderdeel D geeft de activiteiten en gevallen aan waarin sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht (dan moet worden nagegaan of er al dan niet sprake is van significante milieugevolgen en als deze aan de orde zijn dient een m.e.r. plaats te vinden).

Voor het onderhavige plan kan gesteld worden dat geen directe m.e.r.-plicht vanuit de wet milieubeheer en vanuit het besluit m.e.r. geldt op grond van Bijlage C. De activiteiten/bouw welke middels onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt valt binnen de in de bijlage D bij het Besluit m.e.r. (D11.2). Het onderhavige plan maakt het mogelijk om drie wooneenheden toe te voegen op het perceel Nieuwendijk 19 te Noordeloos. De planontwikkeling is hiermee zeer kleinschalig van aard en omvang, waardoor geen drempels/grenswaarden uit het Besluit milieueffectrapportage worden overschreden. Er kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Kenmerken van het plan

Het onderhavige plan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om drie wooneenheden toe te voegen. Onderhavige ontwikkeling is hiermee kleinschalig van aard. Er zullen geen productiewerkzaamheden plaatsvinden. Er is geen sprake van productie van afvalstoffen, anders dan regulier huishoudelijk afval. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen/bedrijven zullen er geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.



Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende Natura2000-gebieden, belangrijk Weidevogelgebied of het Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is gelegen op een minimale afstand van 5 km en het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Nederland op een minimale afstand van 1,5 km.

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toenemen. Gezien de kleinschaligheid van het plan zullen geen van de toenames leiden tot significante negatieve effecten op het milieu. In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaatsgevonden van diverse milieuaspecten. In de volgende hoofdstukken zijn de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Hieruit blijkt dat er door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling geen sprake is van nadelige milieueffecten.

Conclusie

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, het plangebied geen deel uitmaakt van beschermde gebieden of locaties en geen sprake is van een significante toename van het aantal verkeersbewegingen, etc. kan – met inachtneming van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling – redelijkerwijs worden verwacht dat er geen sprake is van ernstige milieugevolgen gerelateerd aan de ruimtelijke ontwikkeling en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. kan worden volstaan met een onderbouwing van de diverse milieuaspecten in de volgende hoofdstukken. Het bevoegd gezag zal hierover een besluit nemen.



7.2 Watertoets

Beleidskader

In het onderhavige 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 het duurzaam waterbeheer.

Gemeentelijk beleid

Vanuit onder andere het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), is bepaald dat voor alle gemeenten in Nederland een stedelijk waterplan opgesteld moet worden. Om aan deze eis te kunnen voldoen hebben de voormalige gemeenten Liesveld en Graafstroom en het waterschap Rivierenland de handen ineengeslagen en het Stedelijk Waterplan Gemeente Liesveld en Graafstroom opgesteld. In dit waterplan is aangegeven welke doelen men wenst te bereiken op het gebied van stedelijk waterbeheer voor de voormalige gemeenten Liesveld en Graafstroom. De doelen uit het beleidsplan zijn uitgewerkt in vier aspecten:

- Afkoppelen, meer ruimte voor water creëren en diffuse bronnen aanpakken (duurzaam onkruidbeheer, duurzaam bouwen);
- Belevingswaarde;
- Samenwerking;
- Beheer en onderhoud.

Het beleidsplan moet de gemeenten helpen om een veilig, robuust en duurzaam watersysteem te bereiken in 2025 door optimalisering van het huidige systeem. De gemeenten en het waterschap gaan de komende jaren intensief samenwerken om de gestelde doelen te bereiken. Hierbij wordt, naast het toetsen van nieuwe ontwikkelingen in de ruimtelijke inrichting, ook aandacht besteed aan de gezamenlijke uitvoering en communicatie rond de geplande ingrepen. In het laatste aspect wordt deze samenwerking doorgezet voor het beheer en onderhoud. Dit is een belangrijke pijler voor het op orde houden van het watersysteem.

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:

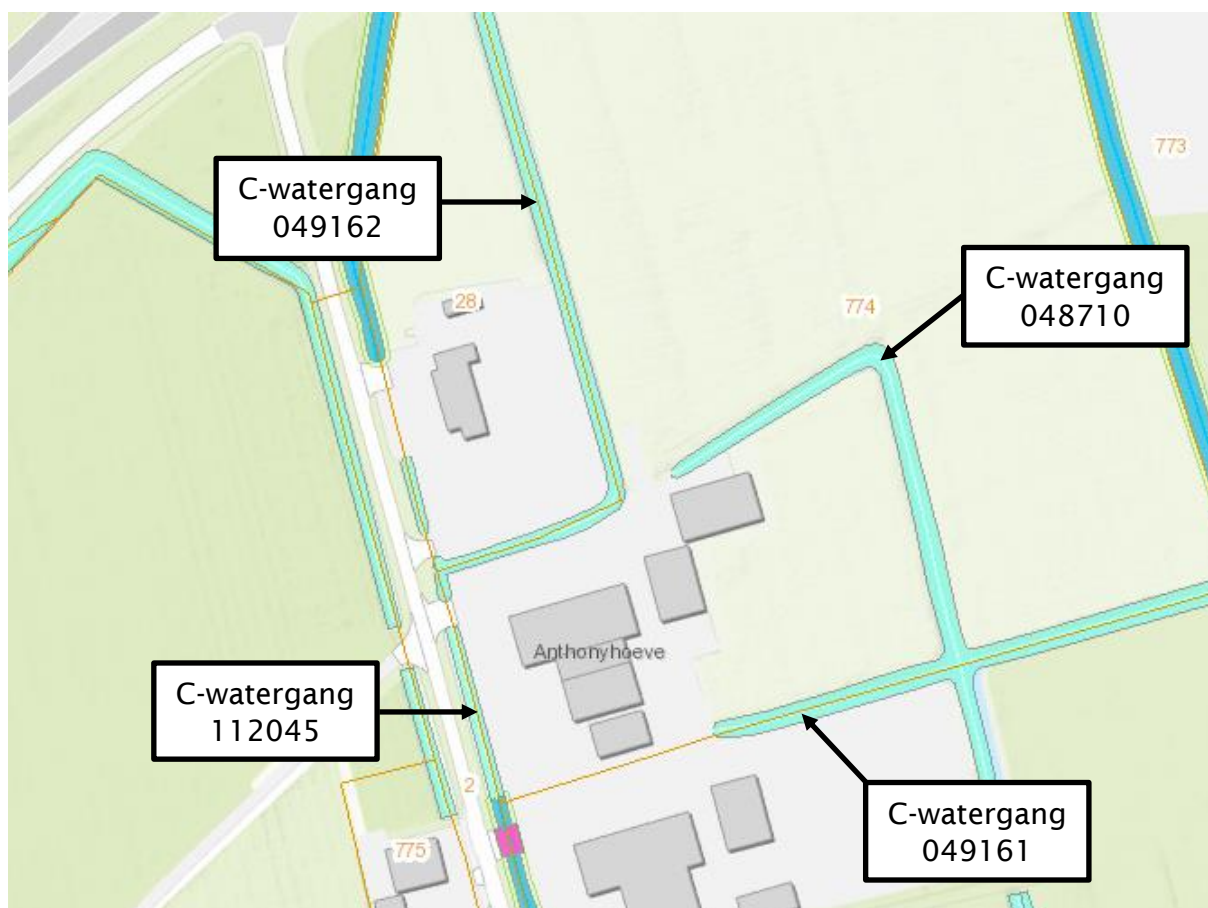
- Een veilig rivierengebied. Verbeteren en versterken dijken en boezemkades. Met daarnaast oog voor oplossingen door een aangepast ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijv. evacuatie);
- Anticiperen op klimaatveranderingen. Een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water 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 Keur is geregeld dat langs A- en B-watergangen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. Dit houdt in dat binnen de beschermingszone van een A- of B-watergang 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 watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

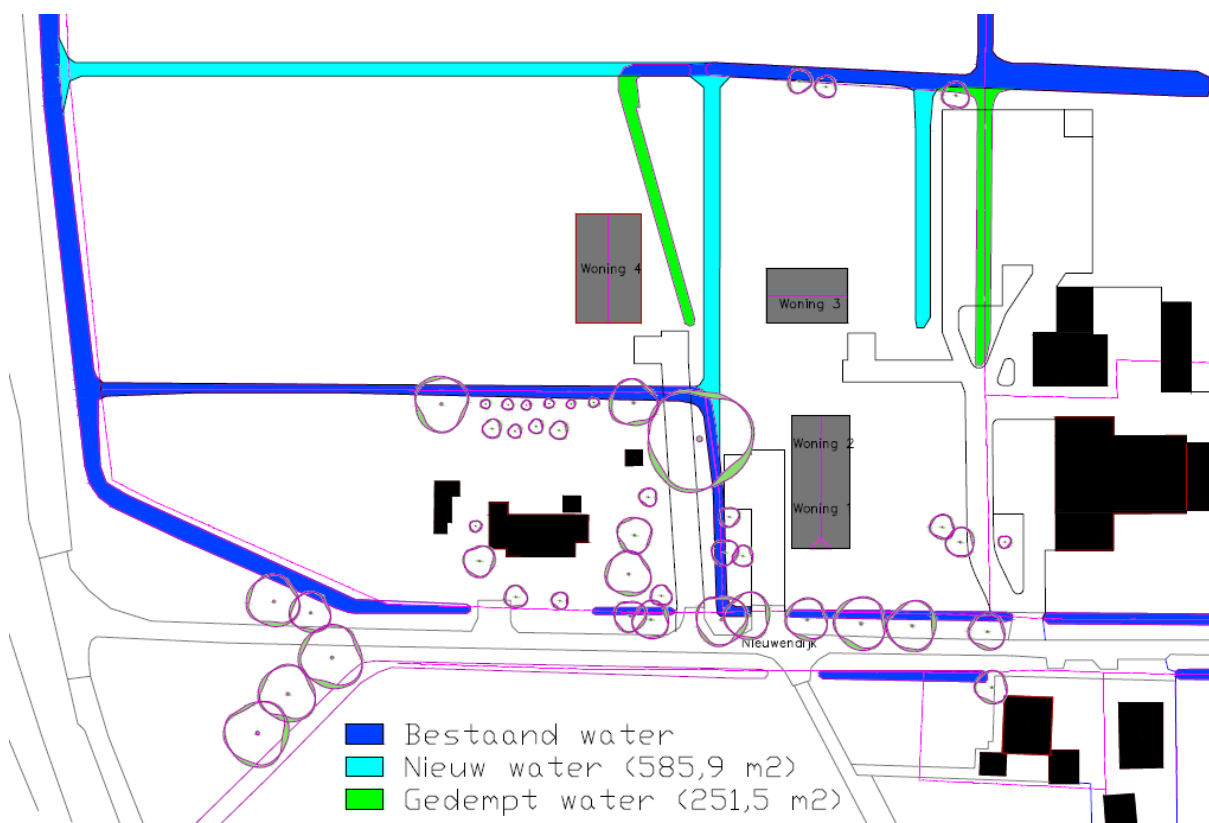
Voor een A- en een B-watergang gelden in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een beschermingszone van 5 en 1 meter. Werkzaamheden binnen deze beschermingszones zijn vergunnings- en/of meldingsplichting.



Afbeelding 11: Uitsnede legger wateren

In de directe omgeving van het plangebied zijn de C-watergangen 048710, 049161, 049162 en 112045 gelegen. In de directe omgeving zijn geen A- en/of B-watergangen gelegen. De bouw- en sloopwerkzaamheden vinden plaats buiten de beschermingszones van watergangen. Voor de geplande werkzaamheden is het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland niet vereist dan wel noodzakelijk.

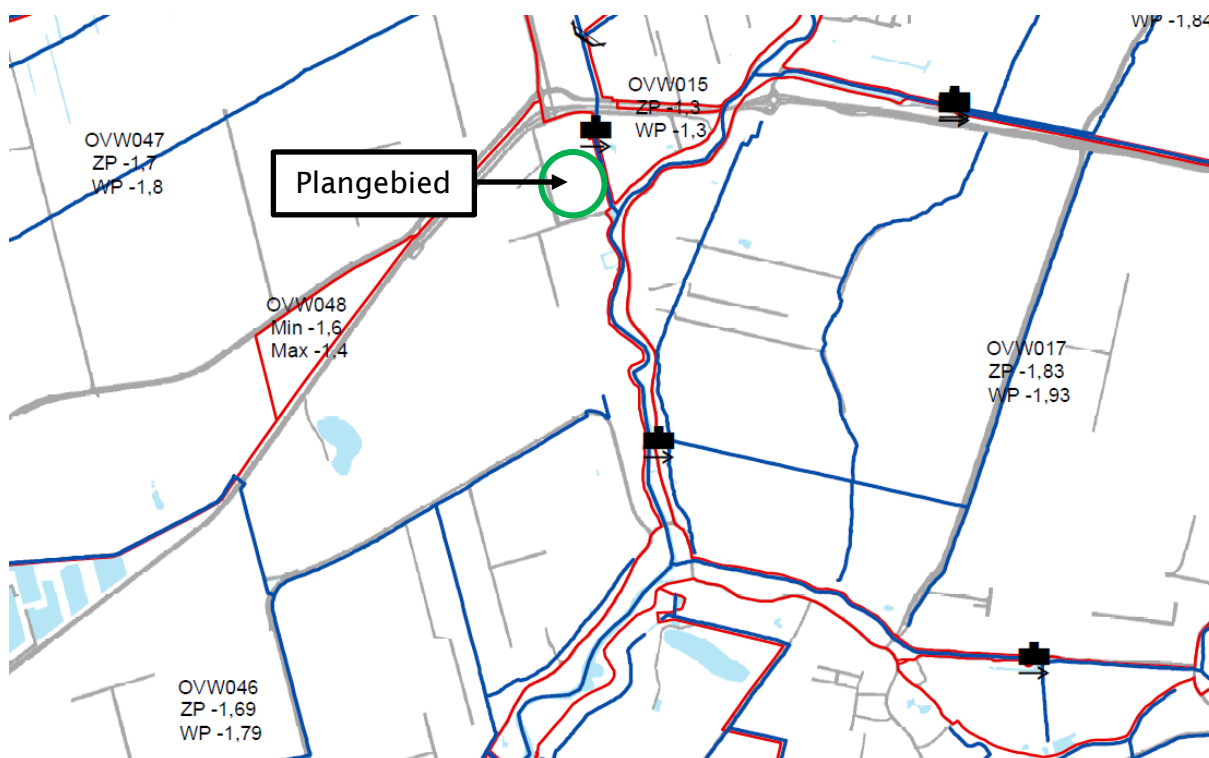
De initiatiefnemer is voornemens het plangebied op een passende en verantwoorde wijze landschappelijke in te richten. Hierbij is sprake van het graven van extra oppervlaktewater. Aan de noordzijde wordt de C-watergang 048710 doorgetrokken (hersteld in de oorspronkelijke situatie). Daarnaast wordt aan de noordzijde van de bebouwing een dwarssloot gegraven welke als fysieke begrenzing fungeert (zie afbeelding 12). Watergang 048710 en 049161 zullen deels gedempt worden. Voor de demp- en graafwerkzaamheden dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.



Afbeelding 12: Te dempen en realiseren watergangen

Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (20190411-9-20329). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied OVW046. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,69 meter NAP en een winterpeil van -1,79 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.



Afbeelding 13: Uitsnede peilgebiedenkaart

Waterberging en -compensatie

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

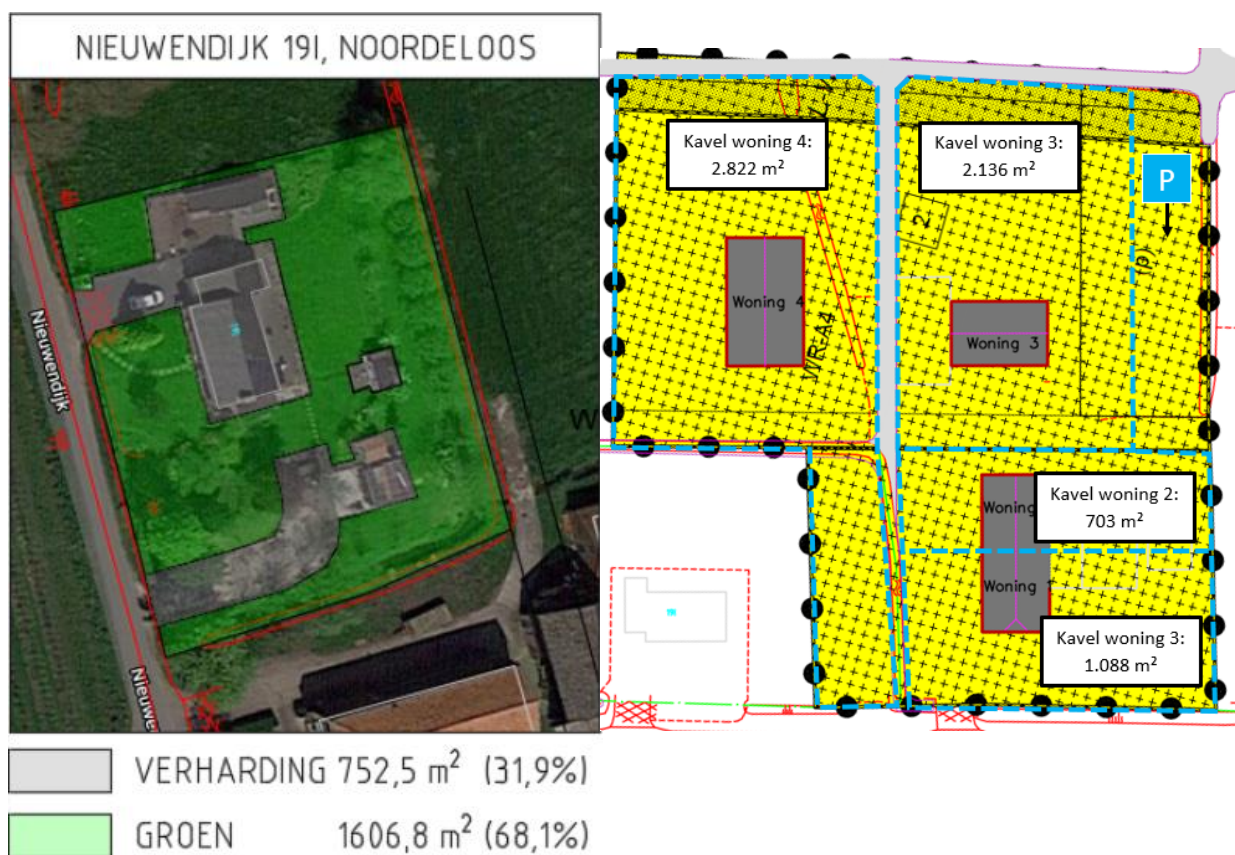
Tabel 2: Oppervlaktebalans verharding

Bestaande situatie		Oppervlakte
Anthony	Woning	90,0 m ²
Hoeve	Stal 1	168,5 m ²
Stal 2		72,4 m ²
Stal 3		128,1 m ²
Stal 4		83,5 m ²
Bijgebouw 1		130,0 m ²
Bijgebouw 2		168,0 m ²
Mestplaat		67,8 m ²

Erfverharding		753,9 m ²
Totaal bestaande situatie		1.662,2 m²
Nieuwe situatie		
Anthony Hoeve	Woning 1	129,3 m ²
	Woning 2	129,2 m ²
	Woning 3	150,0 m ²
	Woning 4	240,0 m ²
	Bijgebouwen bij woningen (4 × 75 m ²)	300,0 m ²
	Verharding twee-onder-een-kapwoning 1 (80%* kavel)	870,4 m ²
	Verharding twee-onder-een-kapwoning 2 (80%* kavel)	562,4 m ²
	Verharding vrijstaande woning 3 (32%** kavel)	683,6 m ²
	Verharding vrijstaande woning 4 (32%** kavel)	903,1 m ²
	Uitbreiding parkeerterrein Maria Johanna Hoeve	424,9 m ²
Totaal nieuwe situatie		4.397,9 m²
	Verhardingsverschil	+2.735,7 m²
	Eenmalige particuliere vrijstelling	-1.500,0 m²
	Theoretisch verhardingsverschil	+1.235,7 m²

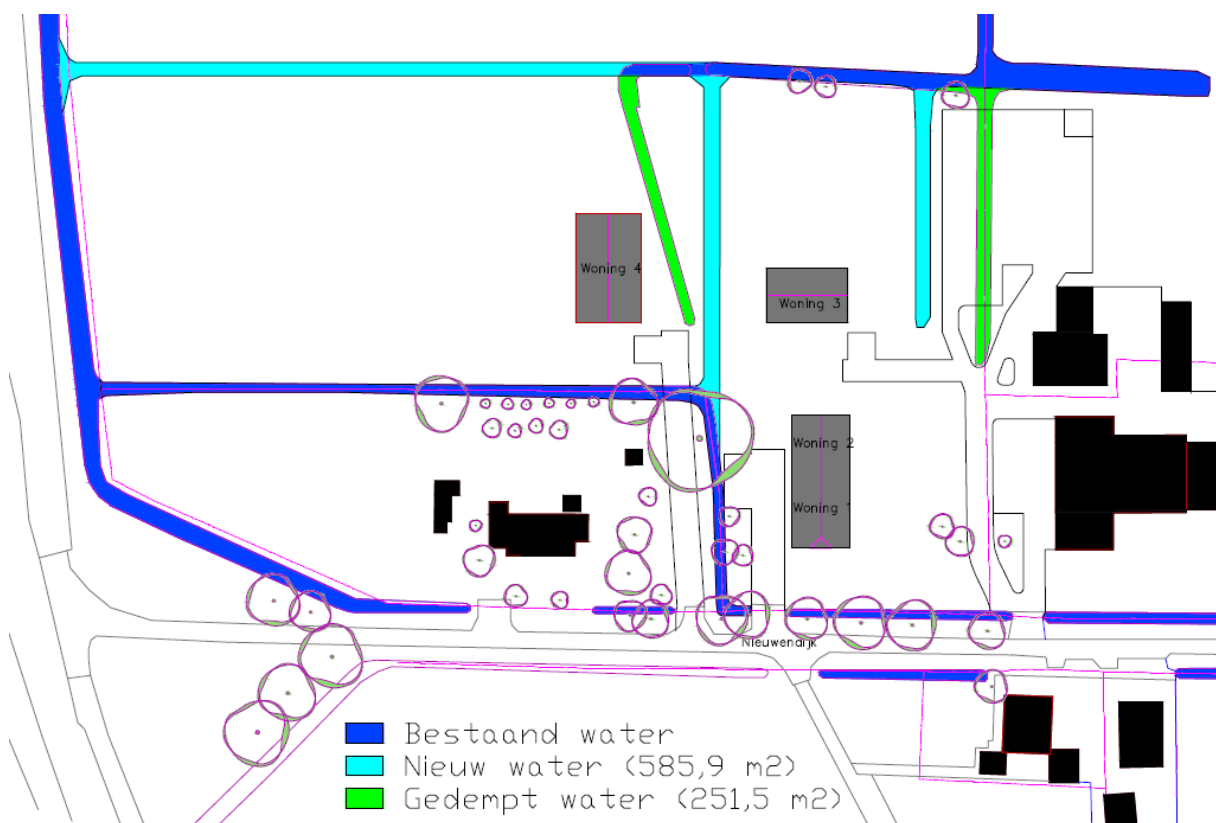
* Het waterschap gaat uit van 80% verharding van de gehele kavel voor de 2-onder-1-kapwoningen.

** Het waterschap gaat uit van 70% verharding van de gehele kavel van vrijstaande woningen. Gezien de grootte van de percelen in het onderhavige plan is 70% niet reëel en is derhalve aangesloten bij de verhardingspercentage van de naastgelegen vrijstaande woning Nieuwendijk 19I te Noordeloos: 32%.



Abbeelding 14: Verhardingspercentage Nieuwendijk 19I en oppervlakte kavels

Het onderhavige plan resulteert in een toename aan verharding met 1.235,7 m². Op basis hiervan zijn watercompenserende maatregelen noodzakelijk. Conform de stelregel van het waterschap dient 53,9 m³ ($1.235,7 \times 0,0436$) water gecompenseerd te worden. Rekening houdend met een peilstijging van 0,2 betekent dit een watercompensatie-oppervlak van 269,4 m². De initiatiefnemer is in het kader van de verbetering van het landschap voornemens om extra oppervlaktewater te realiseren en te dempen. Het plan voorziet in het dempen van 251,5 m². Het dempen van water dient voor 100% gecompenseerd te worden. Middels het plan dient voor de toename aan verharding en het dempen van watergangen per saldo 520,9 m² gecompenseerd te worden. Middels het plan wordt 585,9 m² extra water gerealiseerd, waardoor er voldoende water wordt gecompenseerd.



Afbeelding 15: Te realiseren en te dempen water

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

Conform de Leidraad Riolering en het waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

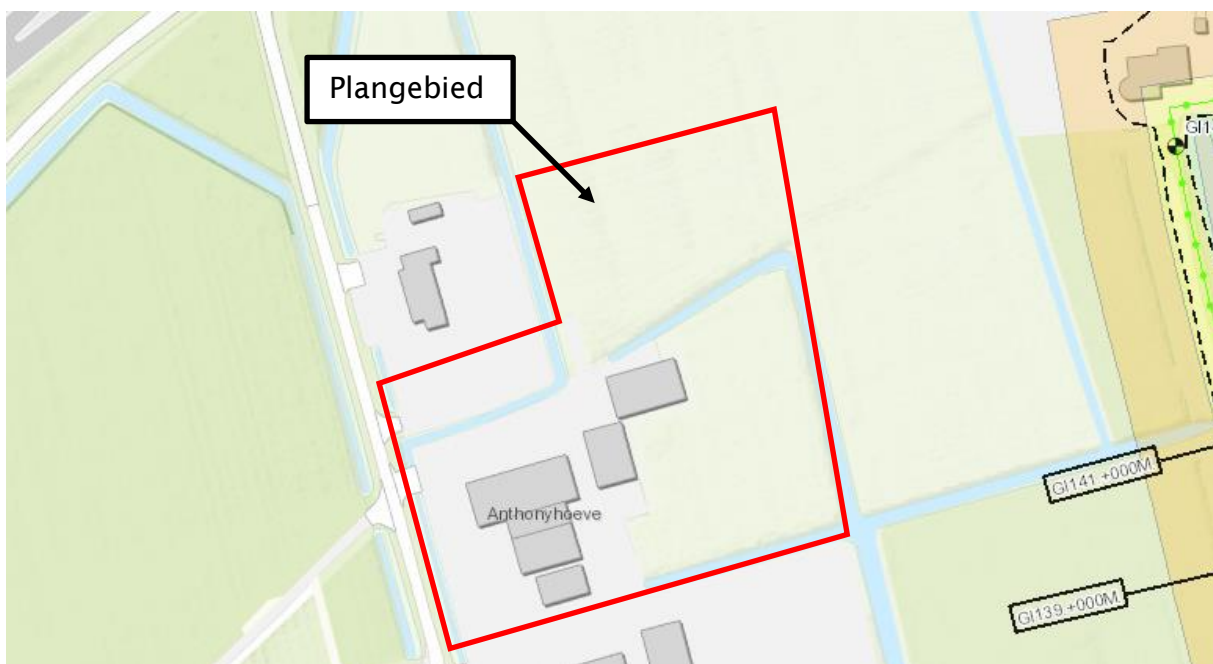
- Het gebruiken van het hemelwater;
- Het opvangen van het hemelwater op een vegetatiedak;
- Het infiltreren van het hemelwater zonder overloop;
- Het infiltreren van hemelwater met overloop naar oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar het oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is erop gericht om hemelwater van daken en oppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen. Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan. Indien schoon hemelwater vervuild wordt door het oppervlak waar het over afstroomt kan maatwerk mogelijk blijven.

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. De extra woningen zullen aangesloten worden op het gescheiden rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Primaire of regionale waterkering

Het plangebied is niet gelegen in de kern- en/of (buiten)beschermingszone van een regionale of primaire waterkering.



Afbeelding 16: Uitsnede legger waterkeringen

Wegbeheer

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard, waaronder de Nieuwendijk. Het perceel wordt thans ontsloten middels een verharde in- en uitrit op de Nieuwendijk. In de nieuwe situatie zal deze in- en uitrit behouden blijven voor de twee woningen in de Anthony Hoeve. Voor een nieuwe vrijstaande woning zal de bestaande in- en uitrit van het perceel Nieuwendijk 19I gebruikt worden (reeds verworven door de initiatiefnemer). De in- en uitrit voor de Johanna Maria Hoeve zal

tevens verbreed worden, teneinde de verkeersveiligheid te verbeteren. Voor het verbreden van de huidige in- en uitrit dient een vergunning aangevraagd te worden bij het waterschap Rivierenland.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Voor het graven van watergangen dient een watervergunning aangevraagd te worden en voor het verbreden van de in- en uitrit dient tevens een vergunning aangevraagd te worden bij het waterschap Rivierenland.



7.3 Geluid

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 Wgh 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 53 dB.

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van enkele wegen. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein en kunnen buiten beschouwing worden gelaten.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de toevoeging van drie wooneenheden. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van het toevoegen van nieuwe geluidsgevoelige objecten en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is uitgevoerd door Voortman Ingenieurs. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

‘Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van de N214 ten hoogste 49 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde voor wegverkeer in buitenstedelijk gebied van 53 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh;*
- De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van De Hoogt, Gorrisenweg, Nieuwendijk en het Laantje ten hoogste respectievelijk 34, 41, 26 en 41 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh bedraagt en niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 voor wegverkeer;*
- De berekende gecumuleerde geluidbelasting (LCUM*) ten gevolge van alle wegen ten hoogste 50 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- De woningen 2, 3 en 4 ter plaatse van de zuid- en oostgevels over een geluidluwe gevel en buitenruimte beschikken en aan het streven uit het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

Een verzoek tot vaststelling voor de hogere waarden dient ingediend te worden bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden.’

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen. Er dient een verzoek tot vaststelling voor hogere waarden ingediend te worden.



7.4 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 ruimtelijke ontwikkelingen zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt bedragen:

Tabel 4: Grenswaarden			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM10)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM2,5)	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 2018 het volgende overzicht:

- Een stikstofconcentratie van 20,3 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 18,5 µg PM10/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 11,3 µg PM2,5/m³.

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

Besluit Niet In Betekende Mate

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM) 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 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, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat.



7.5 Bedrijven en milieuhinder

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 gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Onderzoek

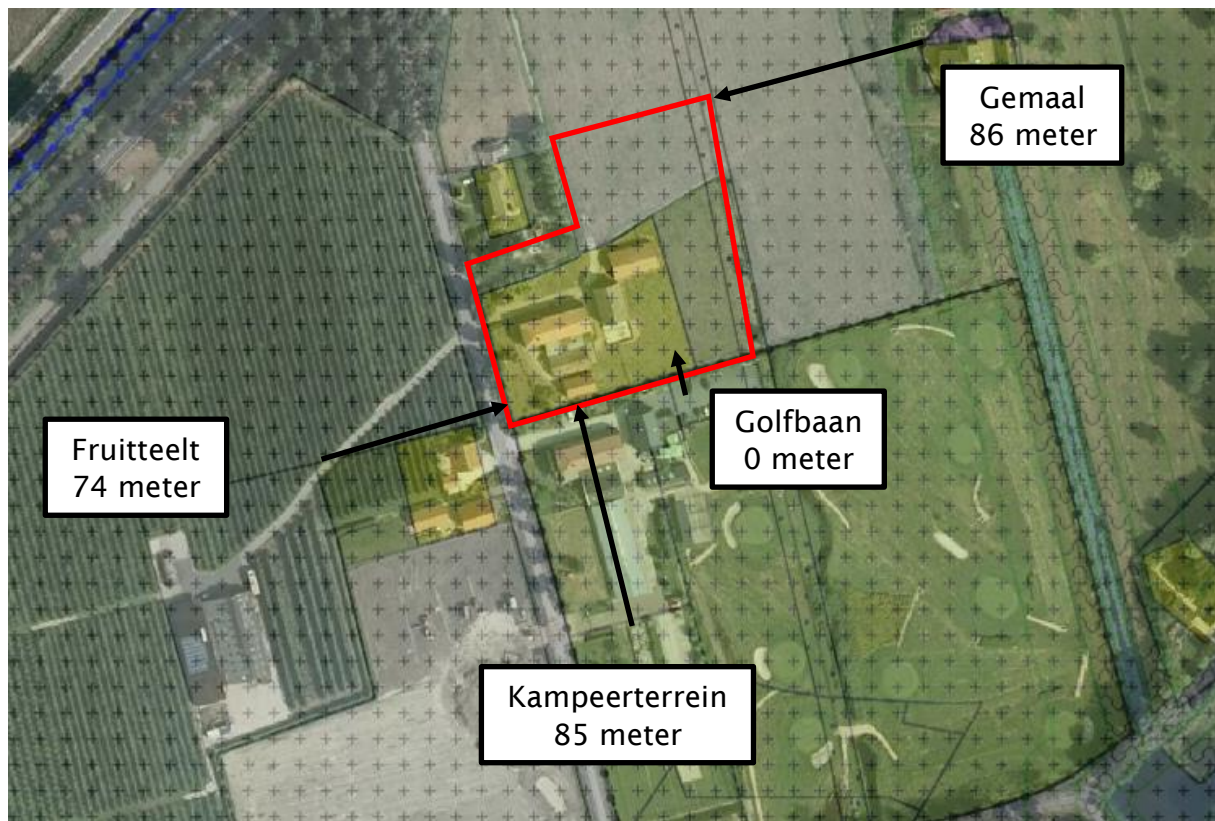
Het onderhavige plan betreft de toevoeging van drie wooneenheden. Hiermee is sprake van toevoeging van milieugevoelige functies. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele beperking van de bedrijfsvoering de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven/instellingen als gevolg van het onderhavige plan. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Ter plaatse van het onderhavige plangebied is sprake van het omgevingstype '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.

In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende bedrijven gevestigd.

Tabel 5: Omliggende bedrijven				
Adres	Functie	Milieucat.	Zwaarste richtafstand	Werkelijke afstand
Nieuwendijk 18	Gemaal	2	10 meter	86 meter
Nieuwendijk 20	Golfbaan	1	0 meter	0 meter
Nieuwendijk 20	Fruitteelt	2	10 meter	74 meter
Nieuwendijk 20	Kampeerterrein	3.1	30 meter	85 meter





Afbeelding 17: Afstand plangebied t.o.v. bedrijven

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat voldaan wordt aan de gestelde richtafstanden. Gesteld kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat omliggende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft bedrijf- en milieuhinder (milieuzonering) geen belemmeringen.

7.6 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 ook gekeken naar het groepsrisico. De normen worden weergegeven door middel van risicocontouren.

Onderzoek

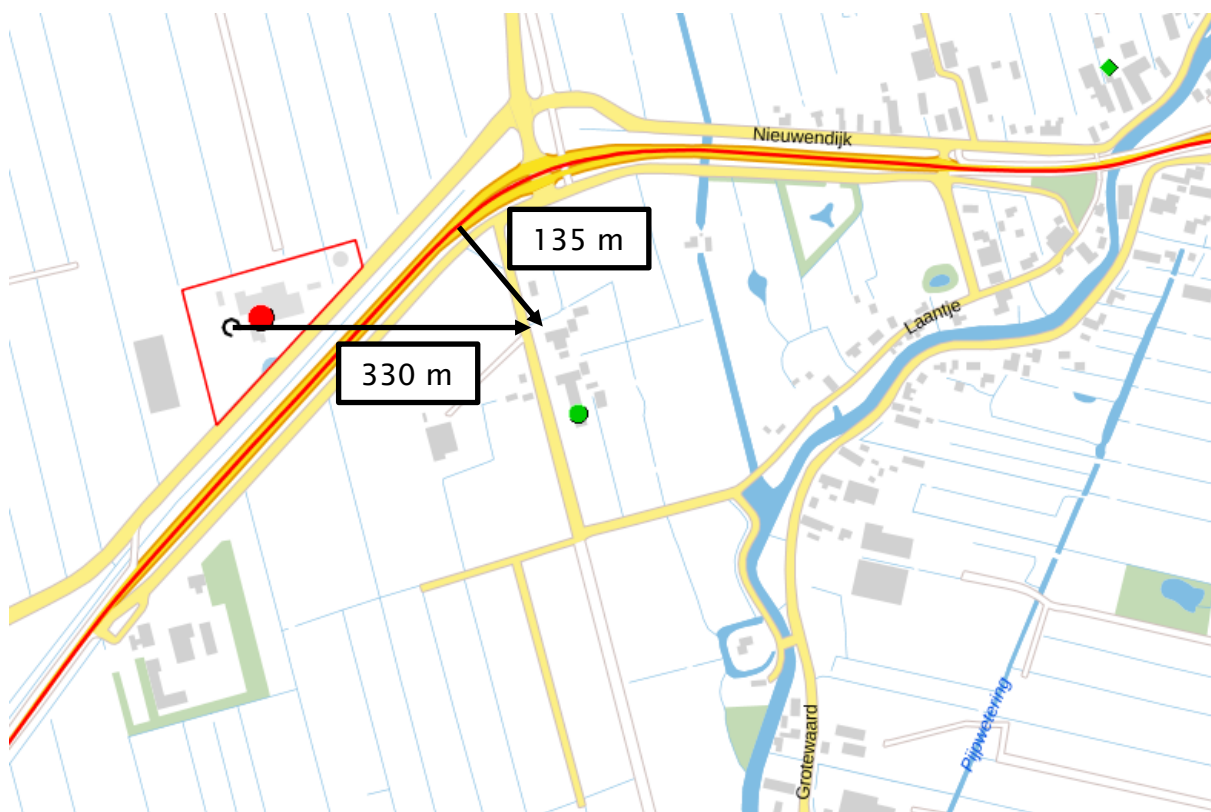
Invloed van stationaire bronnen

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 inwerking-treding 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 bevinden zich in de omgeving van het plangebied een inrichting waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan. Het betreft het bovengrondse propaanreservoir (3 m³) op het perceel De Hoogt 2 te Noordeloos. Hiervoor geldt een risicoafstand (PR 10⁻⁶) van 9 meter. Het plangebied is gelegen op een afstand van 330 meter, waardoor gesteld kan worden dat er geen relevante externe veiligheidsrisico's door de propaanreservoir te verwachten zijn.



Afbeelding 18: Uitsnede risicokaart

Invloed transport gevaarlijke stoffen via 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 via transportroutes

Vanaf 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet van kracht. Het Bevt stelt regels aan transportroutes (over de weg, het spoor en over vaarwegen) en de omgeving daarvan. Hierin wordt ingegaan op het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en het verantwoordingsplicht. In de Regeling Basisnet staat waar risicoplafonds zijn gelegen langs de transportroutes.

Wegverkeer

In de directe omgeving van het plangebied vindt voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats (N214). De

risicocontour (PR 10^{-7}) van de N214 bedraagt 48 meter. De N214 is gelegen op een afstand van 135 meter van het plangebied, waardoor gesteld kan worden dat het transport van gevaarlijke stoffen over de N214 het groepsrisico ter plaatse van het plangebied niet beïnvloed. Daarnaast zijn incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen 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.

Spoorwegverkeer

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

Vaarwegen

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

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het plan niet in de weg staat.



7.7 Kabels en leidingen

Beleidskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Onderzoek

In het plangebied of de directe omgeving is een waterleidingen gelegen. Het onderhavige plan voorziet niet in bouw- en/of sloopwerkzaamheden boven de waterleiding en de beschermingsstrook van de waterleiding. In de verbeelding zal de dubbelbestemming 'Leiding – Water' worden overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenburg'. Het aspect kabels en leidingen levert geen belemmering op voor de uitvoering van het onderhavige plan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.



7.8 Ecologie

Beleidskader

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Voor wat soortenbescherming betreft is de Wet Natuurbescherming toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Onderzoek

Soortenbescherming

Het onderhavige plan betreft de sanering van enkele schuren, de nieuwbouw van twee woningen en de splitsing van de Anthony Hoeve in twee wooneenheden. Hiermee is sprake van werkzaamheden die in het kader van ecologie bedreigend kunnen zijn voor verblijfplaatsen van beschermde plant- en diersoorten. Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

‘Soortenbescherming

In het plangebied of de directe omgeving hiervan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. De planlocatie heeft mogelijk een essentiële betekenis voor vleermuizen, huismussen en kerkuilen. Tevens kunnen er sporadisch heikikkers voorkomen en kan rugstreeppad mogelijk opduiken tijdens de werkzaamheden. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wet-Nb, andere soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkelingen (vrijstellingsbesluit). Gezien het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden.

Te treffen maatregelen

- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).*
- *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- *Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden 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.*
- *Ten aanzien van vleermuizen dient de aan- dan wel afwezigheid van vaste rust- en/of verblijfplaatsen vastgesteld te worden middels aanvullend onderzoek. Dit kan middels vijf gerichte veldbezoeken in de periode mei-oktober. Daarnaast dient de planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlicht te worden en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toe te passen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).*
- *Ten aanzien van huismussen dient er aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden middels twee gerichte veldbezoeken in de periode april – mei of middels een technische inspectie naar nestlocaties buiten het broedseizoen.*
- *Ten aanzien van kerkuilen dient er aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden middels drie gerichte veldbezoeken in de periode 1 februari – 15 oktober.*
- *Gedurende de werkzaamheden dient het terrein ongeschikt of ontoegankelijk gehouden te worden voor de heikikker en rugstreeppad. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van minimaal 50 cm hoog en minimaal 10 cm 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 te allen tijde kunnen vervullen. Voor de rugstreeppad is daarnaast belangrijk dat er geen vergraafbaar zand en ondiepe plassen binnen het plangebied aanwezig zijn.*
- *De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (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. Indien dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.*

Gebiedsbescherming

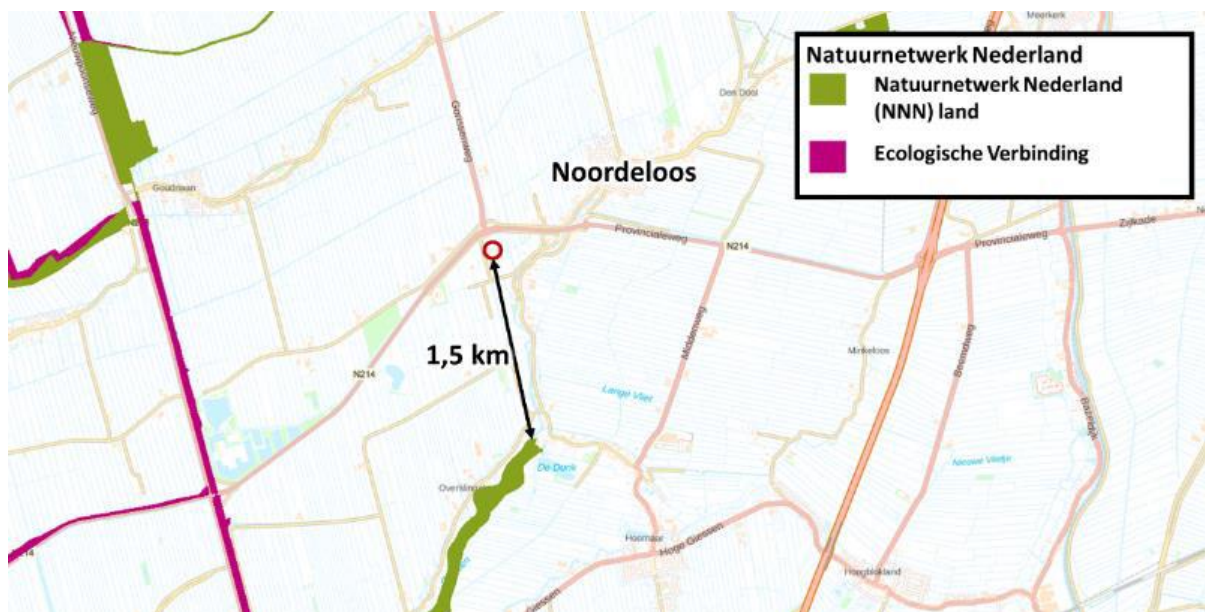
Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende Natura 2000 of het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 5 km ligt het Natura 2000-gebied Uiterwaarden van de Lek. Het plangebied ligt op een afstand van circa 1,5 km ten noorden van het Natuurnetwerk Nederland, op 20 m van een belangrijk weidevogelgebied en 13,3 km van een strategische reservering natuur. Er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig. De werkzaamheden zullen waarschijnlijk leiden tot een tijdelijke en beperkte toename in stikstofdepositie (projecteffect). In de toekomst zal in door nieuwbouw mogelijk sprake zijn van een relatief lage uitstoot (hoge isolatiewaarden en een hoogrenderende stookinstallatie). Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Echter leert de ervaring dat het projecteffect van stikstofdepositie, bij soortgelijke en grotere projecten en de afstand tot kwetsbare habitats, onder de drempelwaarde van 0,05 mol/hectare blijft. Voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is. Ten



aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.'



Afbeelding 19: Afstand plangebied t.o.v. Natura2000-gebieden



Afbeelding 20: Afstand plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland



Afbeelding 21: Afstand plangebied t.o.v. Belangrijk weidevogelgebied



Afbeelding 22: Afstand plangebied t.o.v. Strategische reservering Natuur

Conclusie

Voor het onderhavige plan dient aanvullend ecologisch onderzoek plaats te vinden naar vleermuis, huismus en kerkuil. Het aanvullend onderzoek zal als voorwaarde worden opgenomen bij de omgevingsvergunning.

7.9 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 een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik is door Linge Milieu een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

‘De bodem van het weiland bestaat uit klei, overgaand in zand of zandige klei op 1.5 m-mv. De bovengrond is licht humeus en donker van kleur. De klei vanaf 0.5 m-mv is lichtbruin en plaatselijk zandig. Het zand in de ondergrond is siltig en donkergrijs. In geen van de boringen is puin van betekenis waargenomen. Visueel is dus ook nergens asbest-verdacht materiaal aangetroffen, zoals plaatjes.

Grond

In de bovengrond van het grasland aan de Nieuwendijk zijn enkele metalen en PAK licht verhoogd. Voor geen van de stoffen uit het NEN 5740-pakket wordt een tussenwaarde overschreden. De kleiige ondergrond is analytisch schoon. Van de OCB-bestrijdingsmiddelen is er niet één meetbaar verhoogd in de toplaag van het grasland. PFOA is met gemiddeld 6.0 µg/kg ds niet boven het criterium voor hergebruik in zone B (de pluimzone, 10 µg/kg ds) verhoogd.

Grondwater

Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Dit metaal is landelijk verhoogd en niet specifiek voor het weiland langs de Nieuwendijk zelf.

Conclusie

De kwaliteit van de grond en het grondwater van de locatie is geen belemmering voor ontwikkeling van de locatie of een bestemmingswijziging.’

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect bodem geen belemmeringen.



7.10 Archeologie

Beleidskader

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

Beleidsnota Archeologie

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

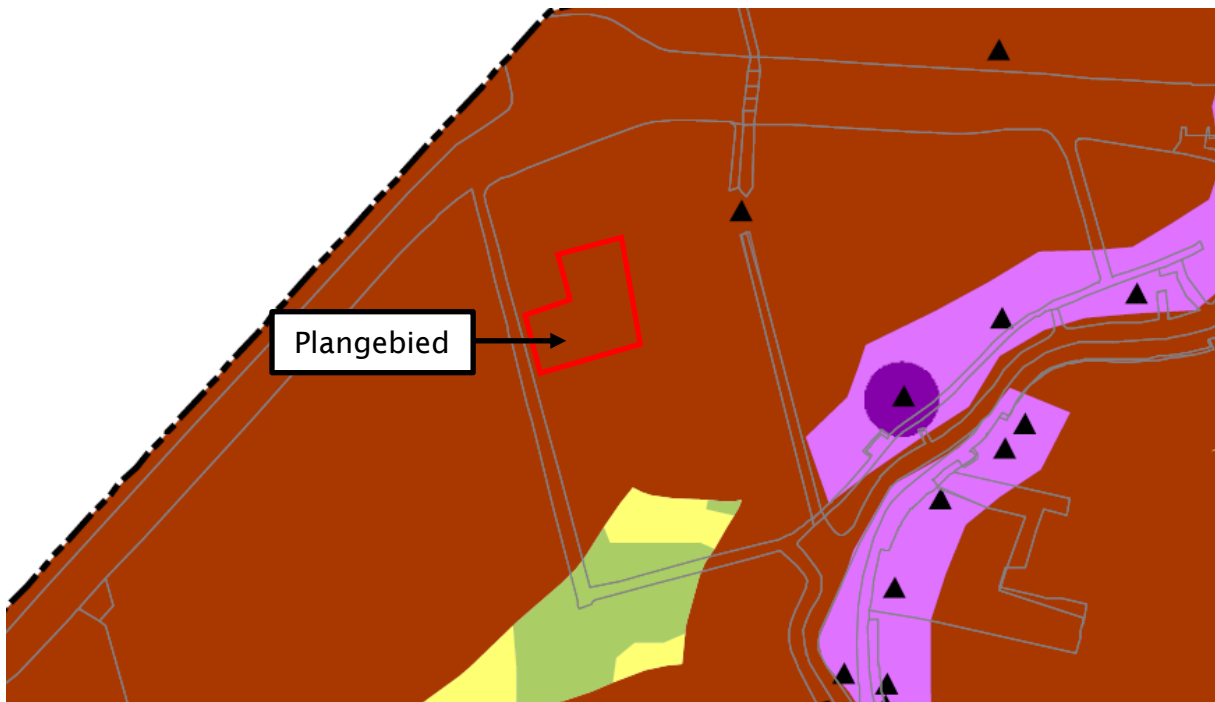
De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming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

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

Onderzoek

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is te zien dat het plangebied is gelegen op gronden met een hoge verwachting aan of nabij het oppervlak. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.





Afbeelding 23: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Het plan voorziet niet in voor archeologie relevante werkzaamheden. De bodemingrepen welke dieper zijn dan 30 cm -mv zijn per saldo kleiner dan 250 m². In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door ADC ArcheoProjecten een bureau- en inventariserend onderzoek opgesteld in de vorm van een verkennend booronderzoek. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

'De onderzoeksvragen kunnen op basis van de bereikte resultaten als volgt worden beantwoord:

- ***Wat is de geomorfologische situatie en de geologische en bodemkundige opbouw van het plangebied?***
In het plangebied zijn zowel oever- bedding- als restgeulafzettingen van de Schoonrewoerdse meandergordel aangetroffen. De restgeul daarvan bevindt zich in het zuiden van het plangebied en de hoger gelegen beddingafzettingen ten noorden daarvan. In de hierboven gelegen oeverafzettingen heeft zich een vegetatiehorizont ontwikkeld. De op basis van de bodemkaart verwachte kalkloze poldervaaggronden zijn inderdaad aangetroffen (met als uitzondering traject 30 – 75 cm -mv / 1,09 – 1,54 m -NAP in boring 6, dat kalkarm bleek te zijn).
- ***Is sprake van een natuurlijke (intacte) bodemopbouw of is deze (deels) verstoord? Indien sprake is van verstoringen, wat is de diepte en omvang van de verstoring?***
De vegetatiehorizont is in de boringen 3, 4 en 5, vermoedelijk door een combinatie van een relatief hoge ligging en (ten gevolge daarvan) verploegen, niet (meer) aanwezig.
- ***Zijn er archeologisch relevante geo(morfo)logische eenheden of lagen aanwezig in het plangebied?***
De vegetatiehorizont vormt een potentieel archeologisch vondst- en

sporenniveau. De hoger gelegen beddingafzettingen in boringen 3, 4 en 5 zijn vermoedelijk aangetast door groundbewerking (ploegen), getuige de aanwezigheid van zandbrokken in het boven gelegen pakket. Daarmee is de kans minimaal dat in de beddingafzettingen van boringen 3, 4 en 5 een intact sporenniveau aanwezig is (uitgezonderd zeer diep ingegraven sporen).

- **Zo ja, op welke diepte ten opzichte van maaiveld en NAP?**
De diepte van de top van de niet verstoorde vegetatiehorizont bedraagt 40 cm -mv (1,07 m -NAP) in boring 2 en 30 cm -mv (1,09 m -NAP) in boring 6.
- **Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?**
Nee. Weliswaar zijn in de vegetatiehorizont in boring 6 enkele houtskoolbrokken aangetroffen, maar gezien het ontbreken van een verdere archeologische context is er vooralsnog geen reden om aan te nemen dat deze als archeologische indicator beschouwd zouden moeten worden.
- **In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?**
De archeologische verwachting kan voor boringen 2 en 6 worden gehandhaafd. In de rest van het plangebied is de vegetatiehorizont ofwel gelegen op een restgeulafzetting (boring 1) of is deze tot resp. 30, 35 en 70 cm -mv (0,92, 0,84 en 1,49 m -NAP) verstoord (boring 3, 4 en 5) en dient de verwachting op de aanwezigheid van een archeologische laag op oeverafzettingen naar beneden te worden bijgesteld.
- **In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?**
Conform de huidige plannen zal de bodem niet meer dan de vrijgestelde oppervlakte van 250 m² dieper dan 30 cm -mv worden geroerd. Aangezien het potentiële archeologische niveau zich dieper dan 30 cm -mv bevindt, kan het risico op aantasting van mogelijke archeologische waarden worden beperkt.
- **Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?**
Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plangebied voldoende is onderzocht. Conform de huidige plannen zal de bodem niet meer dan de vrijgestelde oppervlakte van 250 m² dieper dan 30 cm -mv worden geroerd. Dit komt overeen met de vrijstellingsgrenzen volgens de voorschriften in het bestemmingsplan.

ADC ArcheoProjecten adviseert om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter nooit 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 en 5.11 van de Erfgoedwet

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft archeologie geen belemmeringen.



7.11 Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De initiatiefnemer is bewust van deze gemeentelijke ambitie. Het plan is om de nieuwe woningen te voorzien van zonnepanelen. In het kader van de energiebesparing worden de woningen op een goede wijze geïsoleerd (conform de huidige bouweisen) en worden de woningen gasloos gerealiseerd. De nieuwe percelen zullen tenslotte groen worden ingericht. Het plan draagt hiermee bij aan de ambitie van de gemeente om meer duurzaam te bouwen.