

Toelichting

Bestemmingsplan 'Noordeloos, Noordzijde 108'



Gemeente Molenlanden

Toelichting bestemmingsplan

Noordeloos, Noordzijde 108

Identificatie

Identificatiecode:
NL.IMRO.1978.BPnoordzijde108NDL-VG01

Planstatus

Datum:
01-06-2021

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.....	8
1.6 Communicatie	9
1.7 Realisatie	9
1.8 Leeswijzer.....	9
2. Planbeschrijving	10
2.1 Bestaande situatie.....	10
2.2 Nieuwe situatie	11
3. Juridische planbeschrijving.....	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Systematiek van de regels	15
3.3 Bestemmingen	15
3.4 Aanduidingen	16
4. Verantwoording beleidskader.....	17
4.1 Rijksbeleid	17
4.2 Provinciaal beleid	20
4.3 Regionaal beleid	25
4.4 Gemeentelijk beleid	27
4.5 Conclusie.....	29
5. Verantwoording sectorale aspecten	30
5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	30
5.2 Watertoets	31
5.3 Geluid.....	37
5.4 Luchtkwaliteit	39
5.5 Bedrijven en milieuhinder	41
5.6 Externe veiligheid	47
5.7 Kabels en leidingen.....	49
5.8 Ecologie.....	50
5.9 Bodem	51
5.10 Archeologie	52
5.11 Duurzaamheid	54



Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Landschappelijk inpassingsplan	Legendijk tuin- en landschapsarchitecten	LTL21306-01	20-10-2020
2	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20200205-9-22407	05-02-2020
3	Akoestisch onderzoek	Voortman Ingenieurs	19.1379	17-02-2020



1. Inleiding

1.1 Inleiding

Aanleiding

Op het perceel Noordzijde 108 te Noordeloos is thans jarenlang een agrarisch melkveebedrijf gevestigd. Op het voorerf is een monumentale woonboerderij gelegen en op het achtererf de bedrijfsbebouwing. De woonboerderij is in de huidige situatie opgedeeld in de bedrijfswoning in het voorhuis en een werkplaats in het achterhuis.

Gezien de bedrijfssituatie, de toekomstige bedrijfsopvolging door zoon en het te zijner tijd verlaten van het bedrijf van vader is men genoodzaakt de woonsituatie nabij het agrarische bedrijf aan te pakken. Het plan is ontstaan om de monumentale woonboerderij te splitsen. Hierdoor kan vader in het voorhuis (burgerwoning) blijven wonen en de zoon (bedrijfsopvolger) in het achterhuis (bedrijfswoning) gaan wonen nabij het bedrijf. Ten behoeve van het agrarische bedrijf en de verkeersveiligheid is het plan een aparte bedrijfsontsluiting te realiseren ten noordoosten van de woonboerderij.

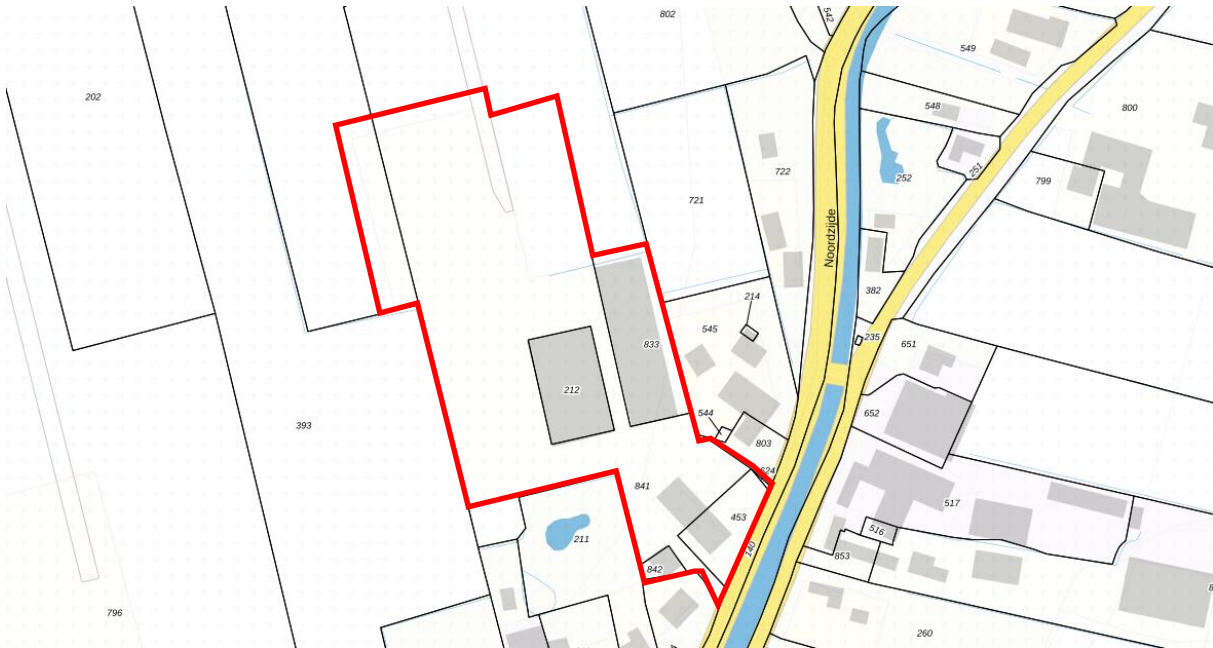
Het onderhavige plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' welke is vastgesteld door de voormalige gemeente Giessenlanden op 11 maart 2015. Het plangebied betreft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorische waarden', de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' met op de woonboerderij de aanduiding 'karakteristiek'. Op deze gronden is het niet direct toegestaan om de woonboerderij te splitsen en deels te wijzigen in een burgerwoning.

Het plan is middels een principeverzoek (d.d. 30 september 2019) voorgelegd aan de gemeente Molenlanden. In een schriftelijke reactie (d.d. 4 december 2019) heeft de gemeente aangegeven in principe medewerking te verlenen aan het plan middels een bestemmingsplanprocedure.

Plangebied

Het plangebied is gelegen op het perceel Noordzijde 108 Noordeloos. Het betreft het gedeelte ter plaatse van de woonboerderij en het achterste gedeelte ter plaatse van het weiland en het agrarisch bouwvlak. Het plangebied maakt deel uit van de kadastrale percelen NDL00 - C - 212, 213, 453, 624, 833, 841 en 842. Het plangebied is omsloten met ten noordwesten het open landschap en ten oosten de openbare weg en het naastgelegen perceel Noordzijde 110. Ten zuiden is het woonperceel Noordzijde 106 gelegen. Het plangebied wordt in het oosten omsloten door enkele watergangen en weiland.





Afbeelding 1: Plangebied

Belang

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

Het onderhavige plan voorziet niet in fysieke uitpandige ingrepen aan de bebouwing op het perceel. Het betreft voornamelijk een juridisch-planologische wijzing. Wel zal de perceelindeling enigszins wijzigen en zal er ten behoeve van de splitsing van de woonboerderij en het agrarische bedrijf een aparte ontsluiting op de Noordzijde worden gerealiseerd. De ontsluiting zal de verkeersveiligheid en leefbaarheid op het perceel en daaromheen bevorderen.

Middels het onderhavige plan wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd op het perceel. Het agrarische bedrijf kan middels onderhavig plan geschikt worden gemaakt voor de toekomstige bedrijfsopvolging, waardoor het bedrijf kan blijven voortbestaan. Tevens ontstaat er een meer toekomstbestendige situatie voor de monumentale woonboerderij. In het achterhuis van de boerderij wordt een bedrijfswoning toegevoegd en in het voorhuis wordt de huidige bedrijfswoning gewijzigd naar een burgerwoning. Middels onderhavig plan komen hierdoor twee huishoudens in de woonboerderij te wonen, waarmee de relatief hoge kosten voor het onderhoud kan worden verdeeld. Mogelijk toekomstige verpaupering en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit kan hiermee worden voorkomen. Zeker gezien de monumentale status en de cultuurhistorische waarden op de locatie is dit een welkome bescherming van een stukje identiteit van het dorp.

Middels onderhavig plan wordt een woonsituatie gecreëerd naar de woonwensen van mensen die al lange tijd in Noordeloos wonen, mensen die binding hebben met het dorp en willen (blijven) wonen waar zij dat graag doen. Het karakter van de woonboerderij blijft gekoesterd, hetgeen passend is in het dorp. In de regio en in

Noordeloos is veel vraag naar woningen. De extra woning welke middels onderhavig plan wordt mogelijk gemaakt is daarmee een welkome woning.

Het onderhavige plan is hiermee een passende ontwikkeling voor de gemeente Molenlanden.

1.2 Kader

Bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

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

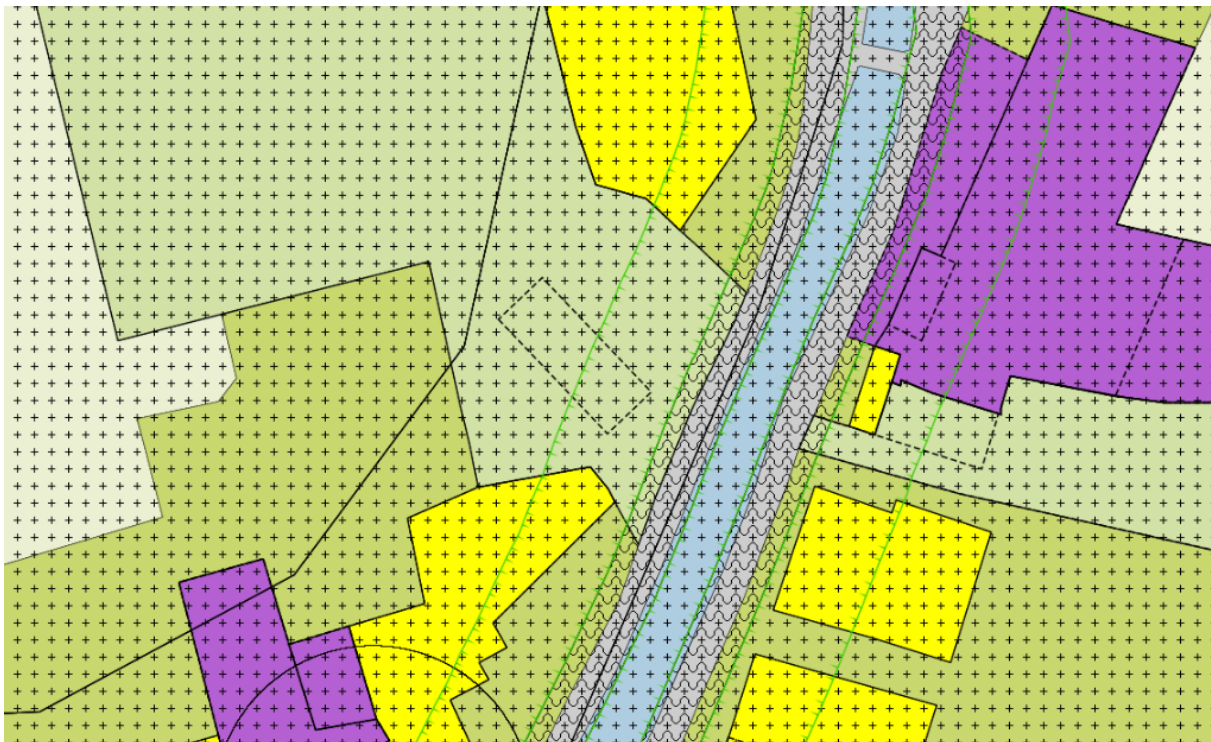
- Agrarisch met waarden – Cultuurhistorische waarden;

De dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie – 2;
- Waarde – Archeologie – 4;
- Waarde – Cultuurhistorie;
- Waterstaat – Waterkering;

En de aanduidingen/maatvoering:

- Bouwvlak;
- Bouwaanduiding: karakteristiek;
- Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone – dijk.



Afbeelding 2: Vigerende bestemmingsplankaart

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 mogelijk gemaakt de woonboerderij te splitsen in twee wooneenheden, een burgerwoning in het voorhuis en de bedrijfswoning in het achterhuis.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

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

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is het plan besproken met de overlegpartners van de gemeente Molenlanden. Enkel het waterschap heeft aangegeven dat de toelichting tekstueel op enkele plekken tekstueel aangepast moet worden met betrekking tot de verharding en de keur. Deze opmerkingen van het waterschap zijn verwerkt in deze toelichting.

Inspraakreacties

Het voorontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben vanaf 4 november 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld om inspraakreacties kenbaar te maken. Desgevraagd kon ook een mondelinge inspraakreactie gegeven worden. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben vanaf 25 februari 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Desgevraagd kon ook een mondelinge zienswijze gegeven worden. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

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 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, De Staatscourant en het Kontakt).

1.7 Realisatie

Wanneer er geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na de ter inzage termijn 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: Juridische planbeschrijving;
- Hoofdstuk 4: Verantwoording beleidskader;
- Hoofdstuk 5: 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 nederzettingvorm die rechtstreeks is ontstaan uit de wijze van ontginnen in de Middeleeuwen in een groot deel van het Holland-Utrechtse veengebied. De ruimtelijke structuur van de kern Noordeloos is in hoofdlijnen nagenoeg onveranderd gebleven.

Het plangebied is gelegen ten noordoosten van de kern van Noordeloos en is gelegen aan de cultuurhistorische lintbebouwing aan de Noordzijde. De stedenbouwkundige structuur in de directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich door grotere bouwensembles met open ruimtes ertussen. De historische lintbebouwing kenmerkt zich door een verscheidenheid aan functies (woningen en bedrijvigheid door elkaar) en de afwisseling van (grotere) cultuurhistorisch waardevolle (woon)boerderijen, vervangende vrijstaande nieuwbouwwoningen en (kleinere) geschakelde (arbeiders)huizen. De bebouwing langs de Noordzijde, zowel de traditionele bebouwing als de latere nieuwbouw, heeft overwegend een traditionele landelijke uitstraling. De gebruikte bouwmaterialen zijn bij zowel de traditionele bebouwing als de latere nieuwbouw overwegend traditioneel. De gebruikte kleuren zijn ingetogen en in harmonie met het omliggende landschap.

2.1.2 Huidige status/gebruik

Het plangebied betreft een agrarisch bedrijfsperceel. Op het voorerf is een woonboerderij gelegen, welke is opgedeeld in de bedrijfswoning in het voorhuis en een werkplaats in het achterhuis. Op het achtererf is de agrarische bedrijfsbebouwing gelegen.





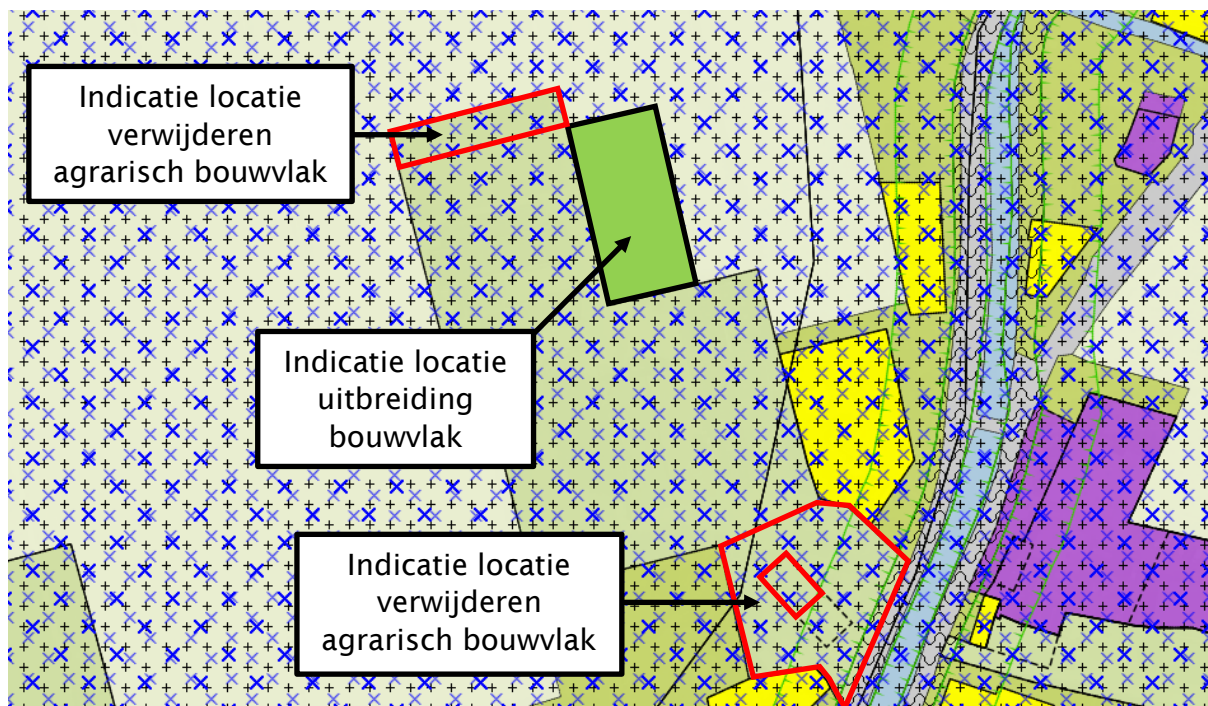
Afbeelding 3: Vooraanzicht woonboerderij

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Middels het onderhavige plan wordt de monumentale woonboerderij gesplitst. In het achterste gedeelte van de boerderij wordt een bedrijfswoning toegevoegd en de huidige bedrijfswoning in het voorhuis wordt gewijzigd in een burgerwoning. Ten behoeve van het agrarische bedrijf en de verkeersveiligheid is het plan een aparte bedrijfsontsluiting te realiseren ten noordoosten van de woonboerderij. Behalve de realisatie van een extra ontsluiting vinden er geen uitpandige bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaats. Middels de herinrichting blijft/wordt de woonboerderij en het perceel op een verantwoorde wijze landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting.

In het kader van bedrijven en milieuzonering (§5.5) wordt het agrarisch bouwvlak van de melkveehouderij Noordzijde 108 gewijzigd. Op deze manier wordt het juridisch-planologisch geborgd dat bedrijfsgebouwen waarin de agrarische bedrijfsactiviteiten gaan plaatsvinden op voldoende afstand zijn gelegen ten opzichte van de burgerwoning op het voorhuis. De verkleining van het agrarisch bouwvlak wordt ten noorden van het huidige agrarische bouwvlak gecompenseerd door hier een stukje bouwvlak toe te voegen, zodat de melkveehouderij niet (verder) wordt beperkt in haar mogelijkheden in de toekomst (bouwvlak 1,5 ha). Om het bouwvlak bruikbaar/werkbaar te houden voor het agrarisch bedrijf wordt deze gewijzigd. Het bouwvlak wordt daarnaast ingekort waardoor minder verder het landschap ingebouwd wordt en het bouwvlak compacter wordt. Hetgeen positieve gevolgen heeft voor het polderlandschap.



Afbeelding 4: Wijzigingen agrarisch bouwvlak



Afbeelding 5: Nieuwe situatie

2.2.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het perceel Noordzijde 108 te Noordeloos is in de huidige situatie ontsloten middels een enkele in- en uitrit op de noordzijde ten zuidwesten van de woonboerderij. In de nieuwe situatie blijft deze ontsluiting ongewijzigd. Ten behoeve van de splitsing van de woonboerderij, het agrarische bedrijf, de verkeersveiligheid en de leefbaarheid op en in de directe omgeving van het perceel wordt er een extra ontsluiting gerealiseerd ten noordoosten van de woonboerderij. Voor de beoogde ontsluiting dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland. De nieuwe ontsluiting wordt toegewezen aan het achterhuis en het agrarisch bedrijf en de huidige ontsluiting wordt toegewezen aan het voorhuis (de burgerwoning). Zo kan richting de toekomst een goede situatie worden verzekerd.

Verkeer en parkeren

Voor de vaststelling van de parkeernormering is gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020. Voor het vaststellen van de parkeernorm wordt voor wat betreft de boerderij uitgegaan van de categorie 'koop, twee-onder-een-kap'. De Nota heeft voor een agrarisch bedrijf geen specifieke parkeernorm opgenomen, derhalve is aangesloten bij de categorie 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief'. Deze categorie is bedoeld voor bedrijven vergelijkbaar met een loods, een opslag- en een transportbedrijf'. Omdat een agrarisch bedrijf vaak een eenmansbedrijf betreft en de agrariër bij het bedrijf woont (voor de bedrijfswoning wordt de parkeerbehoefte apart berekend), kan gesteld worden dat het agrarisch bedrijf niet voorziet in een parkeerbehoefte. Worstcase is in de parkeerbehoefteberekening de parkeerbehoefte van de categorie 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief' voor 25% meegenomen.

Met betrekking tot de locatie gaat de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020 uit van de stedelijke zone 'buitengebied' en de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk'.

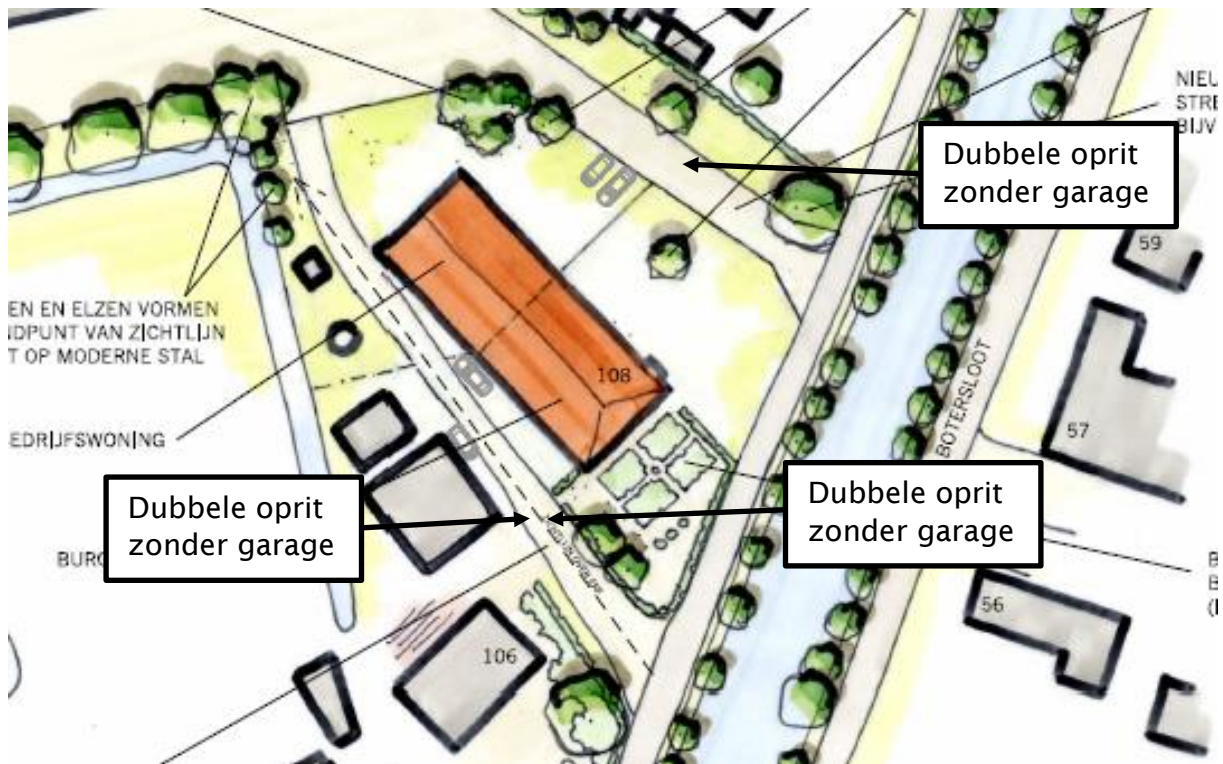
Tabel 1: Parkeerbehoefteberekening			
Categorie	Parkeernorm	Aantal	Parkeerbehoefte
Koop, twee-onder-een-kap	2,4 per woning	2	4,8
Bedrijf, arbeidsextensief/bezoekersextensief	0,275 per 100 m ² bvo	2455 m ²	6,8
Totale parkeerbehoefte			12 (11,6)

Ter plaatse van het agrarisch bedrijf is ruim voldoende ruimte voor het parkeren van 7 personenauto's en is er tevens voldoende ruimte voor het manoeuvreren van het autoverkeer. Daarmee voldoet het bedrijf aan de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020.

Parkeerplaatsen op eigen terrein bij woningen worden niet altijd volledig meegerekend in de gerealiseerde parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden immers vaak voor andere doeleinden gebruikt dan het parkeren van auto's. De mate waarin parkeren op eigen terrein wordt meegerekend is opgenomen in de Nota.



Voor de woningen geldt afgerond een parkeerbehoefte van 5 parkeerplaatsen. Het plan voorziet in 3 dubbele opritte zonder garage. Een dubbele opritte zonder garage heeft volgens de Nota een theoretisch aantal parkeerplaatsen van 6 en een berekend aantal parkeerplaatsen van 5,1 parkeerplaatsen. Hiermee voorziet het plan – zowel theoretisch als berekenend – in voldoende parkeerplaatsen en kan geconcludeerd worden dat het plan voorziet in voldoende parkeerruimte.



Afbeelding 6: Indicatie parkeersituatie nieuwe situatie

3. Juridische planbeschrijving

3.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Noordeloos, Noordzijde 108' 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, Noordzijde 108' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

3.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan 'Noordeloos, Noordzijde 108' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden', vastgesteld op 11 maart 2015. De regels van het bestemmingsplan 'Noordeloos, Noordzijde 108' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

3.3 Bestemmingen

Agrarisch

Om het bouwvlak ten behoeve van het agrarisch bedrijf bruikbaar/werkbaar te houden wordt een deel van het bouwvlak 'verplaatst'. Op het gedeelte waar het bouwvlak aan de noordzijde van het bouwvlak wordt weggenomen, wordt – ten behoeve van het landschap – de bestemming 'Agrarisch' opgenomen.

Agrarisch met waarden – Cultuurhistorische waarden

Ten behoeve van het agrarisch bedrijf en de bedrijfswoning blijft deze agrarische bestemming behouden. De agrarische bedrijfsactiviteiten vinden (in het kader van bedrijven en milieuzonering) op enige afstand van de bedrijfswoning plaats. De bedrijfswoning mag uitsluitend in het achterhuis van de bestaande boerderij gerealiseerd worden.

Tuin

De voortuin van de burgerwoning krijgt – aansluitend op het moederbestemmingsplan – de bestemming 'Tuin'.



Wonen

Ten behoeve van het wijzigen van de huidige bedrijfswoning in het voorhuis naar een burgerwoning wordt de bestemming op het voorhuis gewijzigd in 'Wonen'.

Waarde – Archeologie – 2 & 4

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2' & 'Waarde – Archeologie – 4' blijven behouden en zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden in de bodem.

Waarde – Cultuurhistorie

Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden wordt deze dubbelbestemming overgenomen van het moederbestemmingsplan.

Waterstaat – Waterkering

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

3.4 Aanduidingen

- Bouwvlakken;
- Bouwaanduiding: karakteristiek;
- Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone – dijk – 1;
- Functieaanduiding: bedrijfswoning;
- Functieaanduiding: bedrijfswoning uitgesloten.



4. Verantwoording beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het Rijk streeft naar een Nederland dat concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Dit wil zij doen met een krachtige aanpak, die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker 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.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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



Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

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

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. 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 stedelijke ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Inmiddels biedt jurisprudentie wel een beoordelingskader van welke woningbouwontwikkelingen als nieuwe ‘stedelijke ontwikkeling’ wordt 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).



Het onderhavige plan voorziet in de splitsing van een bestaande woonboerderij in twee wooneenheden. Per saldo wordt hiermee één wooneenheid toegevoegd. Vanuit jurisprudentie 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.



4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 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 BSD gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op BSD of in bebouwingslinten. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten BSD dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen en dient het plan te voldoen aan het provinciaal beleid voor ruimtelijke kwaliteit. Stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten BSD dienen eerst door Provinciale Staten worden afgewogen en worden op de kaart 'woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen' (ook wel genoemd: '3 ha kaart') gezet.

Het onderhavige plan is niet gelegen binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, maar wel binnen het cultuurhistorische bebouwingslint. Er vindt geen uitbreiding, dan wel nieuwbouw, van bebouwing plaats, maar een bestaande woonboerderij



wordt gesplitst. Hiermee sluit het onderhavige plan aan bij het provinciaal beleid om de verstedelijkingsopgave primair binnen de bestaande bebouwingsstructuur te realiseren.

Verbetering 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 onderhavige plan betreft geen fysieke uitpandige ingrepen aan de bebouwing op het perceel. Het betreft voornamelijk een juridisch-planologische wijziging. Wel zal de perceelindeling enigszins wijzigen en zal er ten behoeve van de splitsing van de woonboerderij en het agrarische bedrijf een aparte ontsluiting op de Noordzijde worden gerealiseerd. De ontsluiting zal de verkeersveiligheid en leefbaarheid op het perceel en daar omheen bevorderen.

Middels het onderhavige plan wordt er een toekomstbestendige situatie gecreëerd op het perceel. Het agrarische bedrijf kan middels onderhavig plan geschikt worden gemaakt voor de toekomstige bedrijfsopvolging, waardoor het bedrijf kan blijven voortbestaan. Tevens ontstaat er een meer toekomstbestendige situatie voor de monumentale woonboerderij. Middels onderhavig plan komen er twee huishoudens in de woonboerderij te wonen, waarmee de relatief hoge kosten voor het onderhoud kan worden verdeeld. Mogelijk toekomstige verpaupering en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit kan hiermee worden voorkomen. Zeker gezien de monumentale status en de cultuurhistorische waarden op de locatie is dit een welkome bescherming van een stukje identiteit van het dorp.

Kwaliteitskaart

De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. De provincie heeft de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen vastgelegd op de kwaliteitskaart. Het plangebied is gelegen in het 'veenweidelandschap' en in het 'lint'.

De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteningen 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,



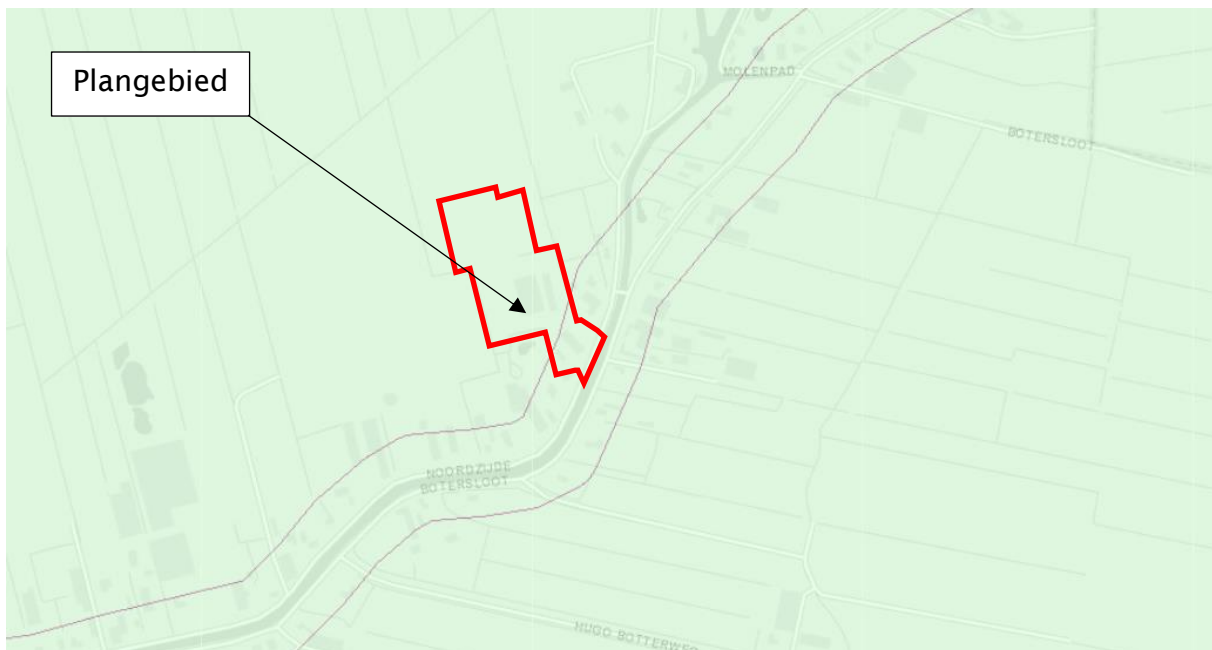
linten en bovenlanden en het uitgestrekte, ingeklonken veen (open gebied). Voor ontwikkelingen in het veenweidelandschap heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

- 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.

Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Voor ontwikkelingen in de linten heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied;
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst;
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend;
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

Het onderhavige plan sluit aan bij de kwaliteitskaart en daarmee de richtpunten voor de ontwikkeling in het veenweidelandschap en linten.



Afbeelding 7: Kwaliteitskaart Zuid-Holland

4.2.2 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'. Het onderhavige plan is qua schaal en aard passend in dit gebied en zorgt behoudt van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Middels het onderhavige plan wordt een bestaande woonboerderij gesplitst in twee wooneenheden, waarbij geen uitpandige bouw- en sloopwerkzaamheden plaatsvinden.

Stedelijke ontwikkelingen

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

- a) 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 voorziet in de splitsing van een bestaande woonboerderij in twee wooneenheden. Per saldo wordt hiermee één wooneenheid toegevoegd. Vanuit jurisprudentie 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 (paragraaf 6.1.3).



4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden, heeft de regio in 2012 de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en bepaalt de beleidskeuzes 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.

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, is het authentieke karakter van de regio waar bewoners zich thuis voelen een streven. Middels de splitsing wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor de woonboerderij en het agrarische bedrijf, waarbij leegstand en verpaupering en daarmee aantasting van het landschap en de ruimtelijke kwaliteit wordt voorkomen. Het open rustige authentieke karakter van de regio blijft gewaarborgd. Tevens biedt het onderhavige plan woonruimte aan bewoners die zich thuis voelen in het dorp. Het plan is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

4.3.2 Regionale woonvisie

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 een dynamische stedelijke zone. 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.

De huidige afspraak is een netto toevoeging van maximaal 3.364 woningen netto in totaal voor de regio voor de periode 2015-2025. De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 0,7% huishoudensgroei per jaar.

Noordeloos is aangeduid als woondorp. Deze dorpen hebben verspreide huizen en kleine kernen met weinig of geen voorzieningen. Deze dorpen zijn voor voorzieningen (grotendeels) afhankelijk van omliggende dorpen of steden. Noordeloos heeft een hechte gemeenschap die gebruik maakt van een sterk lokaal



sociaal netwerk. In het dorp is er sprake van een woningbehoefte op kleine schaal. Het onderhavige plan sluit hierop aan en betreft per saldo een toevoeging van één wooneenheid. De extra woning komt niet vrij op de markt, maar is bestemd voor de initiatiefnemers (en familie) zelf. Het plan hoeft regionaal niet gemeld te worden, omdat het percentage uitbreiding in Noordeloos valt onder de agendamaat 0,7% en het plan daarmee verondersteld wordt te zijn voor de eigen behoefte in de kern.



4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Giessenlanden

Op 14 december 2017 heeft de voormalige gemeente Giessenlanden de Omgevingsvisie Giessenlanden vastgesteld. De Omgevingsvisie Giessenlanden heeft de formele status van een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.1 Wet ruimtelijke ordening. Deze omgevingsvisie beschrijft de visie hoe de gemeente 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 splitsing van een bestaande monumentale woonboerderij. Er ontstaat een meer toekomstbestendige situatie voor de monumentale woonboerderij. Middels onderhavig plan komen er twee huishoudens in de woonboerderij te wonen, waarmee de relatief hoge kosten voor het onderhoud kan worden verdeeld. Mogelijk toekomstige verpaupering en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit kan hiermee worden voorkomen. Zeker gezien de monumentale status en de cultuurhistorische waarden op de locatie is dit een welkome bescherming van een stukje identiteit van het dorp. De ontwikkeling sluit aan op de concrete vraag van de bewoners en familie. De huidige karakteristieke kwaliteiten ter plaatsen worden beschermd. De extra ontsluiting ten behoeve van het agrarische bedrijf draagt bij aan de functionaliteit en veiligheid ter plaatse. Er wordt een duurzame situatie gecreëerd voor de monumentale woonboerderij.



4.4.2 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.

Middels onderhavig plan wordt een woonsituatie gecreëerd naar de woonwensen van mensen die al lange tijd in Noordeloos wonen, mensen die binding hebben met het dorp en willen (blijven) wonen waar zij dat graag doen. Het karakter van de woonboerderij blijft gekoesterd en er wordt hierbij een duurzame en toekomstbestendige situatie gecreëerd, hetgeen passend is in het dorp. In de regio en in Noordeloos is veel vraag naar woningen. De extra burgerwoning welke middels onderhavig plan wordt mogelijk gemaakt is daarmee een welkome woning.

4.4.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

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

- Agrarisch met waarden – Cultuurhistorische waarden;

De dubbelbestemming:

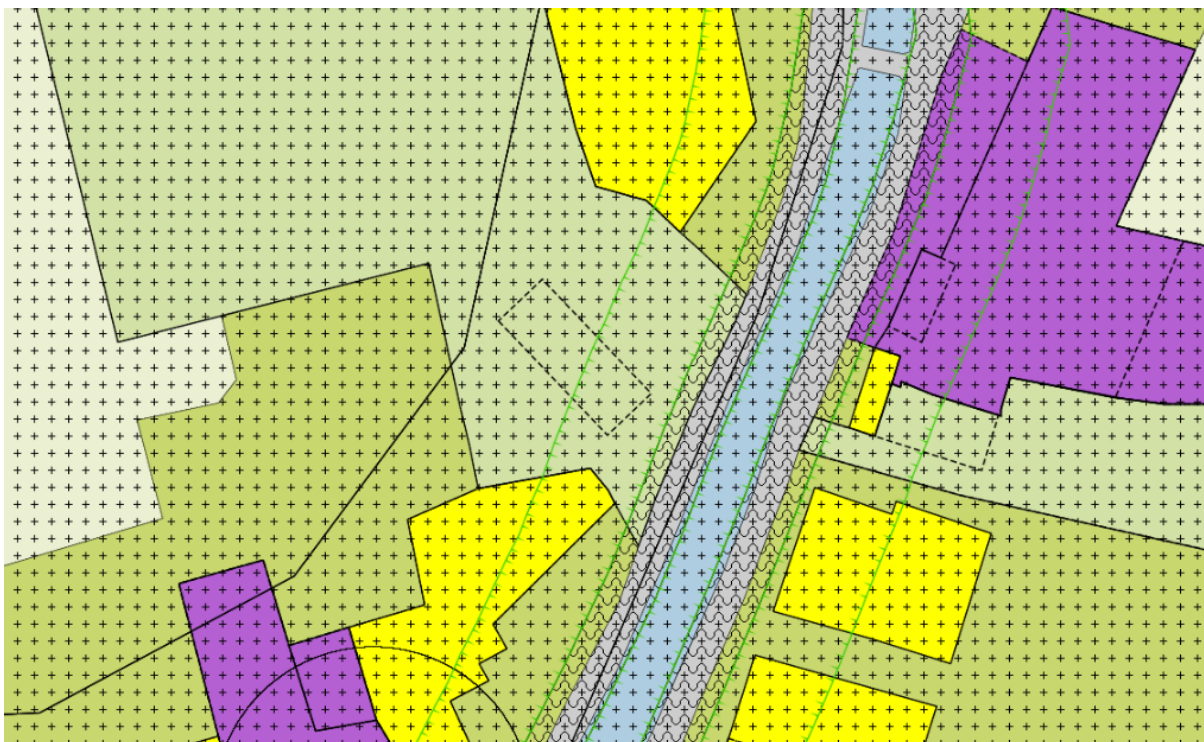
- Waarde – Archeologie – 2;
- Waarde – Archeologie – 4;
- Waarde – Cultuurhistorie;
- Waterstaat – Waterkering;

En de aanduidingen/maatvoering:

- Bouwvlak;
- Bouwaanduiding: karakteristiek;
- Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone – dijk.

Het onderhavige plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Binnen de huidige bestemming is het niet (direct) toegestaan de woonboerderij te splitsen.





Afbeelding 8: Vigerende bestemmingsplankaart

4.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- In het onderhavige plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is daarmee niet van toepassing;
- Het onderhavige plan zorgt voor bescherming en een meer toekomstbestendige situatie van de ruimtelijke kwaliteit en de monumentale woonboerderij;
- De extra wooneenheid wordt gemeld in het regionaal overleg en wordt meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030;
- Het onderhavige plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders;
- Het onderhavige plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

5. Verantwoording sectorale aspecten

5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

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

Onderzoek

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).

Het onderhavige plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging van de woonboerderij zodat dat deze (in pandig) gesplitst kan worden. Er vinden geen uitpandige fysieke werkzaamheden plaats (behalve enkele aanpassingen op het erf). Het plan voorziet niet in een stedelijk ontwikkelingsproject en valt daarmee niet binnen een activiteit als benoemd in bijlage C en D van de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Een m.e.r.-beoordeling is derhalve niet noodzakelijk. Er kan worden voldaan met een onderbouwing van diverse milieuaspecten in de voorliggende toelichting van het bestemmingsplan 'Noordeloos, Noordzijde 108'.

Conclusie

Gezien het plan enkel een functiewijziging betreft worden er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Er kan worden volstaan met een onderbouwing van diverse milieuaspecten in de voorliggende toelichting.

5.2 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:

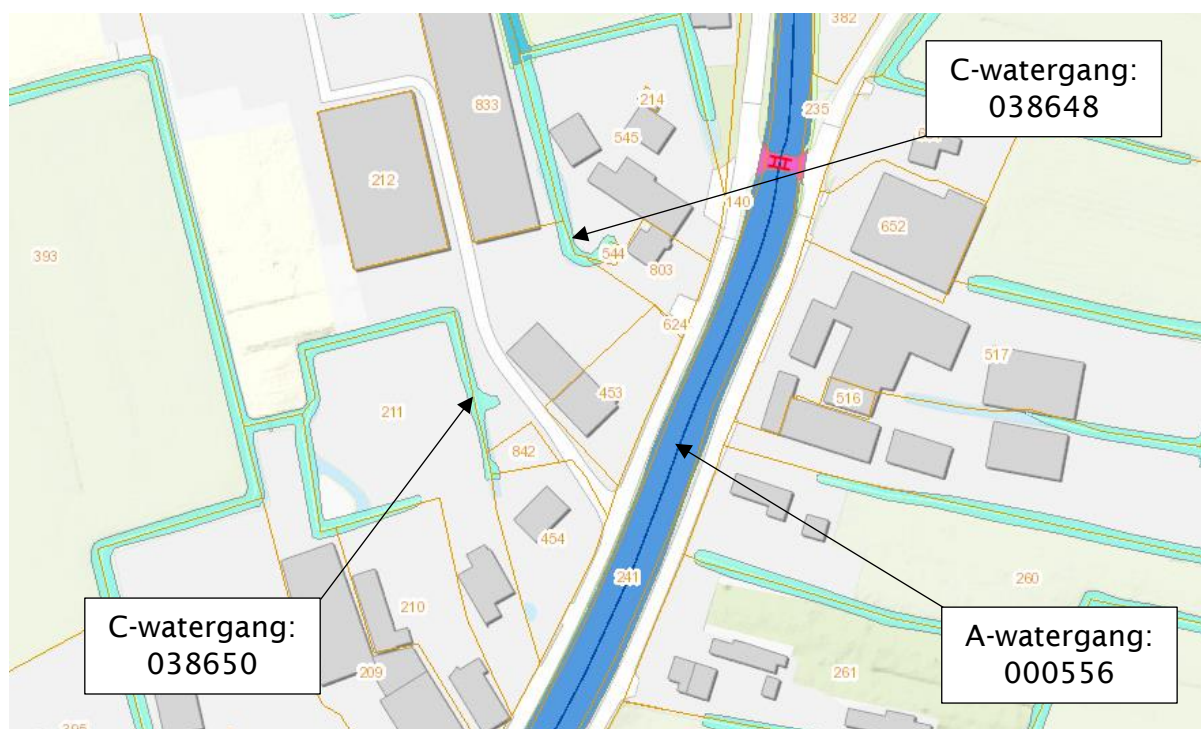
- Een veilig rivierengebied. Verbeteren en versterken dijken en boezemkades. Met daarnaast oog voor oplossingen door een aangepast ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijv. evacuatie);
- Anticiperen op klimaatveranderingen. Een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water 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.

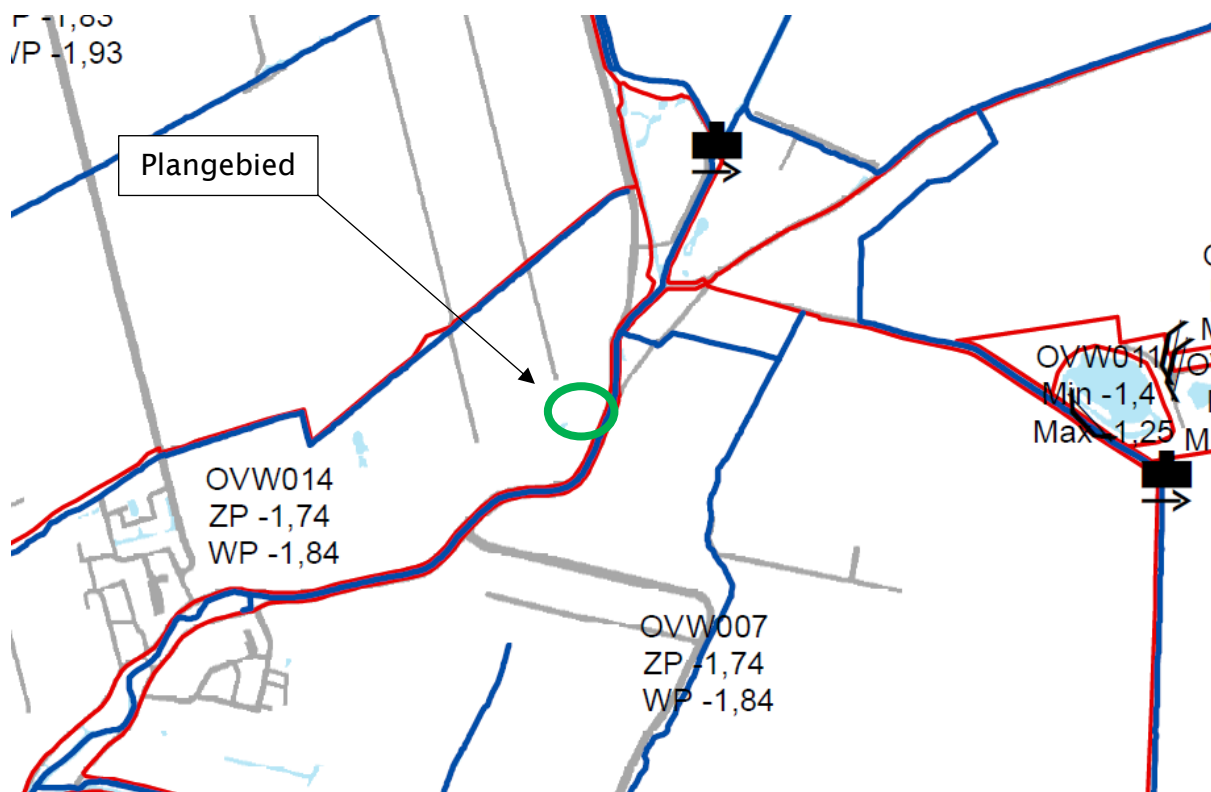
Rondom het plangebied zijn een A-watergang (000556) en een tweetal C-watergangen (038548 & 038650) gelegen. Er vinden geen uitpandige bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaats binnen de beschermingszones van de watergangen. Voor de bouw- en/of sloopwerkzaamheden is het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland niet noodzakelijk.



Afbeelding 9: Legger wateren

Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (Dossiercode: 20200205-9-22407). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk verwerkt. Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied OVW014. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,74 meter NAP en een winterpeil van -1,84 meter NAP.



Afbeelding 10: 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.) plaatsvindt, 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 wanneer deze nog niet eerder is benut. In het landelijk gebied geldt een eenmalige particulieren vrijstelling van 1500 m².

In het onderhavige plan vinden geen bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaats. Het onderhavige plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische splitsing van de bestaande woonboerderij. Voor de aanleg van de verharding van de extra ontsluiting zal t.z.t. een verhardingsbalans specifiek worden bepaald hoeveel verharding dit zal zijn. Tot op heden is nog niet precies bekend wat de oppervlakte van de ontsluiting zal zijn, de oppervlakte zal ruim onder de grens van de particuliere vrijstelling blijven (ca. 220m², zie afbeelding 11). De afdeling vergunningen van het waterschap zal t.z.t. toetsen of de vrijstelling nog kan worden gebruikt.



Abbeelding 11: Verharding nieuwe situatie (gearceerd)

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

Conform de Leidraad Riolering en het wetenschapsbeleid 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 dak- en wegooppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen. Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan. Indien schoon hemelwater vervuild wordt door het oppervlak waar het over afstroomt kan maatwerk 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 wooneenheid in de woonboerderij wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden.

Primaire of regionale waterkering

Het plangebied is gelegen binnen de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering. Binnen de kernzone gelden strenge regels voor het uitvoeren van

bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering.

Er vinden geen bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaats binnen de kern- en beschermingszone van de regionale waterkering. Het aanvragen van een watervergunning hiervoor is dan ook niet noodzakelijk. Op termijn zal een nieuwe ontsluiting worden gerealiseerd, welke is gelegen in de kern- en beschermingszone van de regionale waterkering. Voor de ontsluiting dient t.z.t. een watervergunning te worden aangevraagd.

Ter bescherming van de waterkering wordt op de verbeelding ter plaatse van de kernzone van de waterkering de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Op basis van de Barro (2012) wordt voor de beschermingszone van de waterkering de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' opgenomen. Deze dubbelbestemming en gebiedsaanduiding beschermen de waterkering voor de bouw mogelijkheden van de onderliggende bestemming.



Afbeelding 12: Legger waterkeringen

Wegbeheer

Het perceel Noordzijde 108 te Noordeloos is in de huidige situatie ontsloten middels een enkele in- en uitrit op de noordzijde ten zuidwesten van de woonboerderij. In de nieuwe situatie blijft deze ontsluiting ongewijzigd. Ten behoeve van de splitsing van de woonboerderij, het agrarische bedrijf, de verkeersveiligheid en de leefbaarheid op en in de directe omgeving van het perceel wordt er een extra ontsluiting gerealiseerd ten noordoosten van de woonboerderij. Voor de beoogde ontsluiting dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland. De nieuwe ontsluiting wordt toegewezen aan het achterhuis en het agrarisch bedrijf en de huidige ontsluiting wordt toegewezen aan

het voorhuis (de burgerwoning). Zo kan richting de toekomst een goede situatie worden verzekerd.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Wel dient voor het onderhavige plan een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland voor de extra ontsluiting.



5.3 Geluid

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

1. Woningen,
2. Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal),
3. Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige functies en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen.

Cumulatie geluidsbronnen

Wanneer voor een geluidgevoelige bestemming die in de zone van meerdere geluidsbronnen (wegverkeer, spoorwegverkeer of industrielawaai) ligt en waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld, dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe hoog de gecumuleerde geluidbelasting is. De gecumuleerde geluidbelasting wordt berekend met de rekenmethode die in het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 is vastgelegd, rekening houdend met de dosiseffect relaties van de verschillende bronsoorten. Het bevoegd gezag moet dan een oordeel vellen over de hoogte van deze geluidbelasting. Een wettelijke toetsing aan een grenswaarde voor deze gecumuleerde geluidbelasting is niet aan de orde.

Onderzoek

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of gezoneerd industrieterrein, waardoor uitsluitend hoeft te worden gekeken naar wegverkeerslawaaï.

Het plan betreft de splitsing van een bestaande woonboerderij naar twee wooneenheden. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van de toevoeging van een nieuw geluidsgevoelig object. Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van de Noordzijde en de Botersloot (60 km/h). Hiermee is het uitvoeren van akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Door Voortman Ingenieurs is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï. De conclusies van het onderzoek luiden:

- *‘De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Noordzijde en Botersloot ten hoogste respectievelijk 38 dB en 42 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelastingen zijn niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;*



- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen ten hoogste 43 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *De woning beschikt alzijdig over geluidluwe gevels en een geluidluwe buitenruimte, zodat aan het streven uit het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

Voor deze woning hoeft geen hogere grenswaarden te worden vastgesteld omdat de voorkeursgrenswaarden voor wegverkeerslawaaï niet worden overschreden.

Voor de woning hoeft geen aanvullend onderzoek geluidwering gevels uitgevoerd te worden om de karakteristieke geluidwering van de gevel te bepalen en te toetsen aan de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit. Algemeen geldt dat voor verblijfsruimten met een geluidbelasting tot 53 dB, excl. aftrek art. 110g Wgh zonder aanvullende geluidwerende voorzieningen en bij toepassing van gebruikelijke bouwconstructies/materialen (spouwmuren, standaard dubbel glas, enkele kierdichting, ventilatieroosters etc.) een minimale geluidwering van 20 dB wordt bereikt en de geluidwering van deze ruimten niet nader wordt onderzocht.'

Conclusie

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



5.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer moeten bij het nemen van dit besluit de gevolgen voor de luchtkwaliteit in acht worden genomen. De Europese Unie heeft luchtkwaliteitsnormen vastgesteld, die tot doel hebben mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging te beschermen. Nederland heeft deze luchtkwaliteitsnormen opgenomen in de nationale wetgeving. De Nederlandse wet- en regelgeving voor de luchtkwaliteit in de buitenlucht vloeit voort uit titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm). Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor de ruimtelijke ordening van onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijn stof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt, bedragen:

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

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring 2019 het volgende overzicht voor het jaar 2020:

- Een stikstofconcentratie van 15,3 µg/m³ NO₂;
- Een fijnstofconcentratie van 18,1 µg/m³ PM10;
- Een fijnstofconcentratie tussen 11,1 µg/m³ PM2,5.

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 binnen 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.



5.5 Bedrijven en milieuhinder

Beleidskader

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). In de praktijk wordt gebruik gemaakt van de handreiking “Bedrijven en Milieuzonering” van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG, editie 2009). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). In de onderstaande tabel zijn de afstanden weergegeven.

Tabel 3: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)		
Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Ter plaatse van het 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 worden gerechtvaardigd. De richtafstanden mogen één afstandstrap worden verlaagd.

Daarnaast heeft de gemeente Molenlanden de ‘Geurverordening Gemeente Molenlanden 2020’ vastgesteld. Middels deze verordening mogen in bepaalde gevallen de geurafstand van veehouderijen tot geurgevoelige objecten verder gereduceerd worden.

Onderzoek

Het onderhavige plan voorziet in de wijziging van de woning in het voorhuis naar een burgerwoning en het toevoegen van een nieuwe bedrijfswoning in het achterhuis van de karakteristieke boerderij. Tevens wordt het agrarisch bouwvlak gewijzigd.



In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele beperking van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven als gevolg van het onderhavige plan. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de functiewijziging van de bedrijfswoning naar een burgerwoning (voorhuis) en de toevoeging van een bedrijfswoning (achterhuis). Tevens dient onderzocht te worden of de wijziging van het agrarisch bouwvlak leidt tot aantasting van het woon- en leefklimaat van milieugevoelige objecten in de omgeving. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-handboek bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

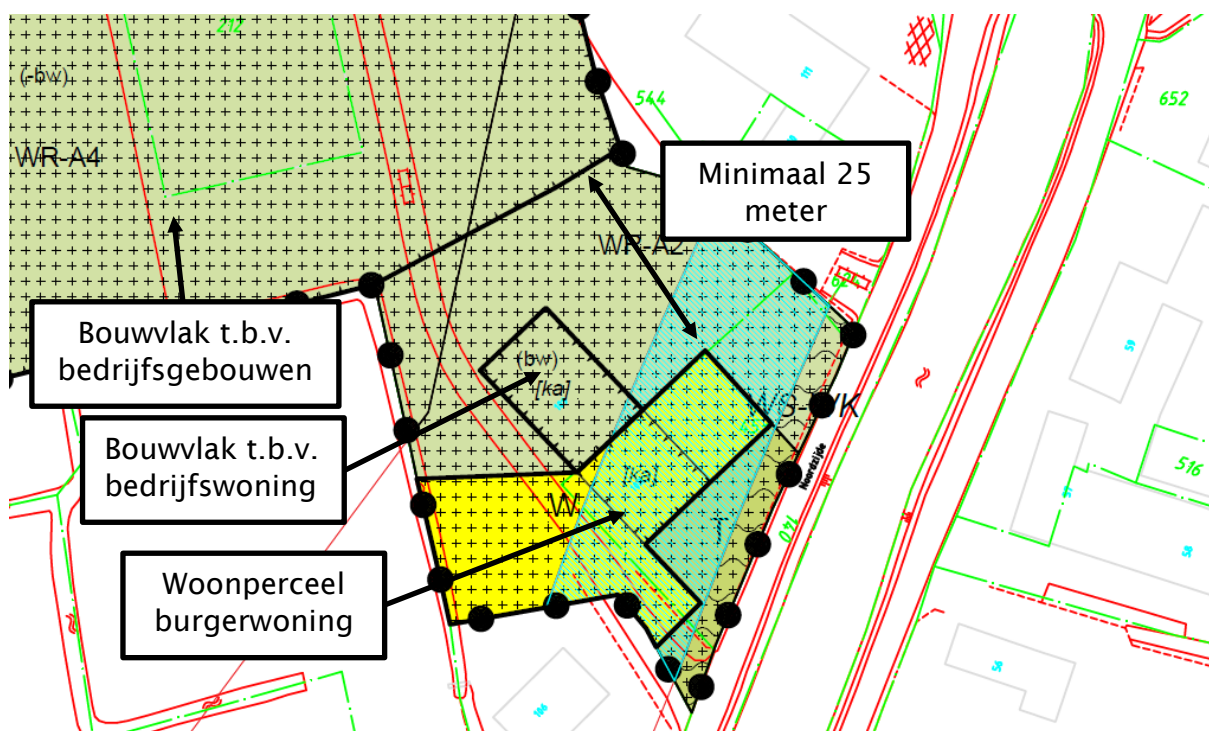
Functiewijziging voorhuis

Middels het plan wordt de functie van het voorhuis gewijzigd van bedrijfswoning naar burgerwoning. Hiermee blijft deze woning een milieugevoelig object ten opzichte van andere bedrijven in de omgeving. Aan de woning komt in dit geval niet meer bescherming toe dan toen deze nog als bedrijfswoning was bestemd, behalve dat de woning wel 'milieugevoelig' wordt ten opzichte van de voormalige eigen inrichting. De wijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning leidt derhalve niet tot een (verdere) beperking van de bedrijfsvoering van bedrijven in de omgeving, anders dan de voormalige eigen inrichting. Voor de voormalige eigen inrichting/veehouderij gelden de volgende richtafstanden.

Tabel 4: Richtafstanden voormalige eigen inrichting				
Functie (milieucategorie)	Richtafstanden			
	Geur	Geluid	Stof	Gevaar
Melkveehouderij (3.2)	0 meter *	10 meter	10 meter	0 meter

* Conform artikel 4, lid 3 onder a van de Geurverordening Gemeente Molenlanden 2020 geldt een geurafstand van het geurgevoelig object tot de voormalige eigen inrichting van 0 meter.

Middels het onderhavige plan wordt een nieuwe juridisch-planologische situatie gecreëerd voor de melkveehouderij. De bedrijfsgebouwen kunnen uitsluitend gerealiseerd worden binnen het bouwvlak, zonder de aanduiding 'bedrijfswoning'. Het agrarisch bouwvlak waar de bedrijfsgebouwen gerealiseerd mogen worden is op een minimale afstand van 25 meter vanaf het perceel van de burgerwoning gelegd. Hiermee wordt juridisch-planologisch vastgelegd dat tussen de nieuwe woonbestemming en het grote agrarisch bouwvlak geen bedrijfsgebouwen mogen worden gerealiseerd anders dan een bedrijfswoning met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Hiermee wordt verzekerd dat de melkveehouderij op een minimale afstand van 25 meter vanaf het perceel van de burgerwoning is gelegen en daarmee ruim wordt voldaan aan de richtafstanden zoals genoemd in tabel 4.



Afbeelding 13: Verbeelding onderhavig bestemmingsplan

Geconcludeerd wordt dat bedrijven in de omgeving alsmede de melkveehouderij niet wordt belemmerd als gevolg van de wijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning in het voorhuis van de karakteristieke boerderij.

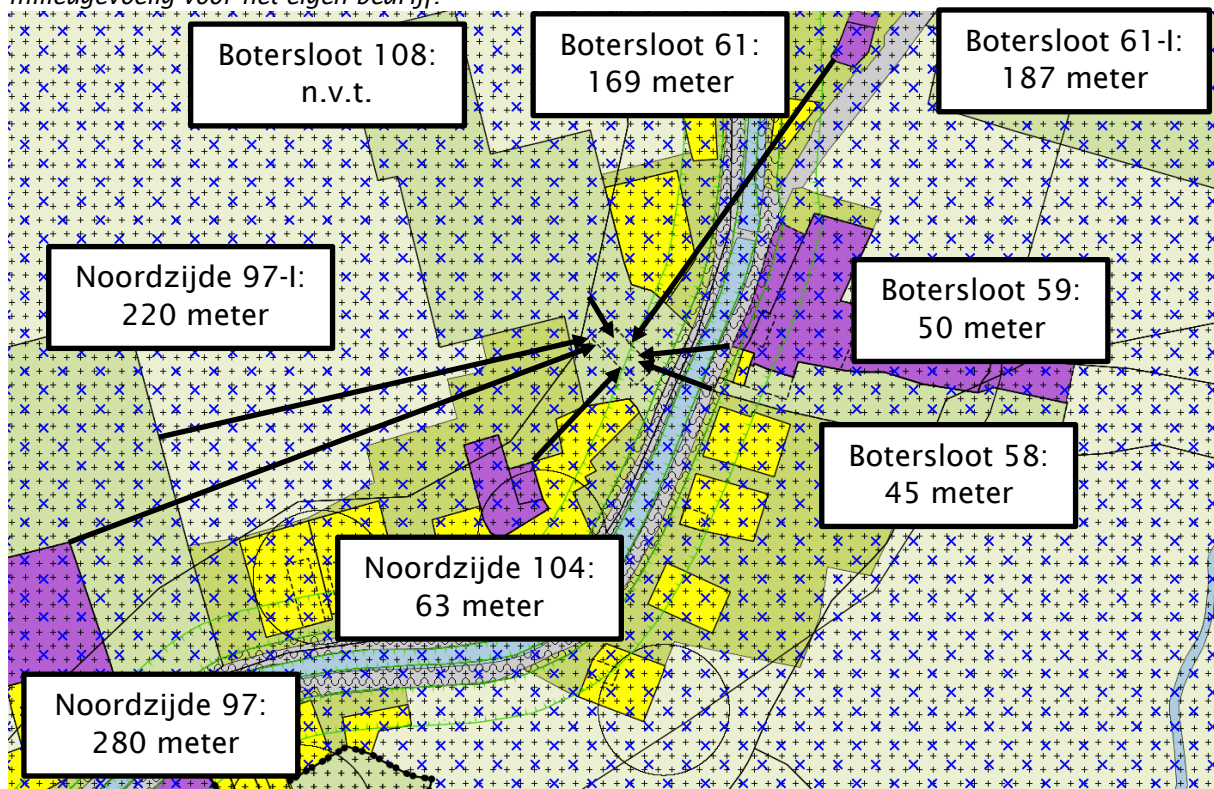
Toevoegen bedrijfswoning in het achterhuis

Het plan voorziet tevens in het realiseren van een bedrijfswoning in het achterhuis. Hiermee wordt voorzien in het toevoegen van een milieugevoelig object en dient de woning getoetst te worden aan de richtafstanden van het VNG-handboek bedrijven en milieuzonering. In de omgeving van het plangebied zijn de volgende relevante bedrijven gelegen.

Tabel 5: Bedrijven in de omgeving van het plangebied			
Adres	Functie (milieucategorie)	Zwaarste richtafstand conform VNG	Daadwerkelijke afstand
Botersloot 58	Varkenshouderij (4.1)	50 meter **	45 meter
Botersloot 59	Autohandel en reparatie (3.2)	50 meter	52 meter
Botersloot 61	Max. categorie 2	10 meter	169 meter
Botersloot 61-I	Melkveehouderij (3.2)	25 meter	187 meter
Noordzijde 97	Hoveniersbedrijf b.o. >500 m ² (3.1)	30 meter	280 meter
Noordzijde 97-I	Melkveehouderij (3.2)	25 meter	220 meter
Noordzijde 104	Aannemingsbedrijf b.o. <1000 m ² (2)	10 meter	63 meter
Noordzijde 108	Melkveehouderij (3.2)	N.v.t. ***	N.v.t. ***

** De bedrijfswoning is gelegen buiten de bebouwde kom en maakt onderdeel uit van een veehouderij, waardoor artikel 4, lid 1 onder b van de Geurverordening Gemeente Molenlanden 2020 van toepassing is en er een richtafstand geldt van 50 meter.

*** De bedrijfswoning maakt onderdeel uit van de melkveehouderij. De bedrijfswoning is niet milieugevoelig voor het eigen bedrijf.

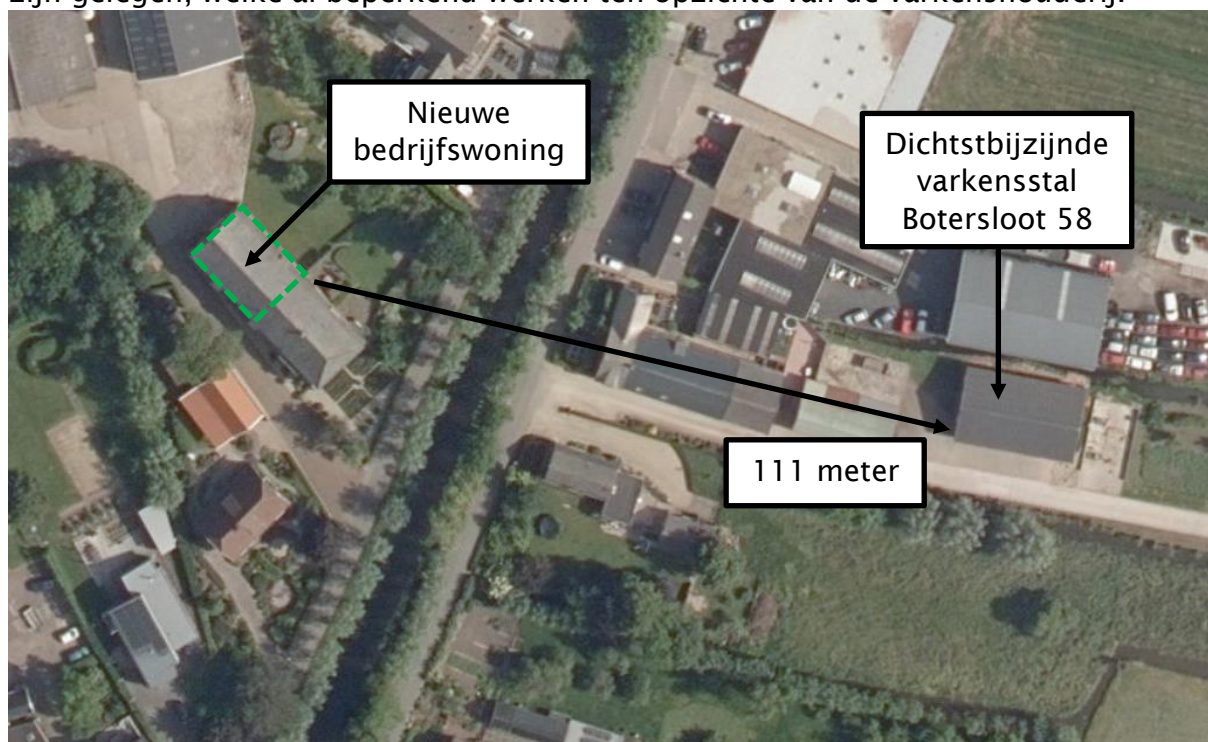


Afbeelding 14: Afstanden omliggende bedrijven t.o.v. nieuwe bedrijfswoning

De nieuwe bedrijfswoning voldoet aan de richtafstanden van omliggende bedrijven, behoudens de varkenshouderij aan de Botersloot 58. Omdat de afstanden als genoemd in het VNG-Handboek richtafstanden betreffen, kan gemotiveerd afgeweken worden van deze richtafstanden.

Redelijkerwijs kan worden gesteld dat de richtafstand voor geur van varkenshouderijen gebaseerd is op de stallen waar de varkens worden gehouden. De daadwerkelijke afstand van 45 meter tot de nieuwe bedrijfswoning is gemeten vanaf het bouwvlak binnen de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorische waarden' op het perceel Botersloot 58. Het voorste deel van het perceel van de varkenshouderij (welke voorzien is van het agrarische bouwvlak) wordt echter feitelijk gebruikt als inrit en ten behoeve van de bedrijfswoning. Gezien de bedrijfsvoering van de varkenshouderij onmogelijk wordt gemaakt als hier een varkensstal wordt gerealiseerd (mede gezien de oprit dan niet meer gebruikt kan worden), kan geconcludeerd worden dat een eventueel voornemen om een varkensstal te realiseren op het voorste gedeelte van het agrarische bedrijfsperceel is uitgesloten. Hierdoor kan worden gesteld dat op dit deel van het voorerf geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden die zorgen voor de hoge richtafstand voor geur zoals opgenomen in het VNG-Handboek. Derhalve kan worden gerechtvaardigd dat wordt gemeten vanaf de dichtstbijzijnde agrarische schuur op het perceel. In dit geval is de afstand van de nieuwe bedrijfswoning tot de dichtstbijzijnde varkensstal 111 meter, waarmee wordt voldaan aan de richtafstand van 50 meter. Gesteld wordt dat de toevoeging van een bedrijfswoning in het achterhuis niet beperkend werkt voor de bedrijfsvoering van de varkenshouderij. Daarnaast kan worden gesteld dat

op een kleinere afstand al milieugevoelige objecten in de vorm van burgerwoningen zijn gelegen, welke al beperkend werken ten opzichte van de varkenshouderij.



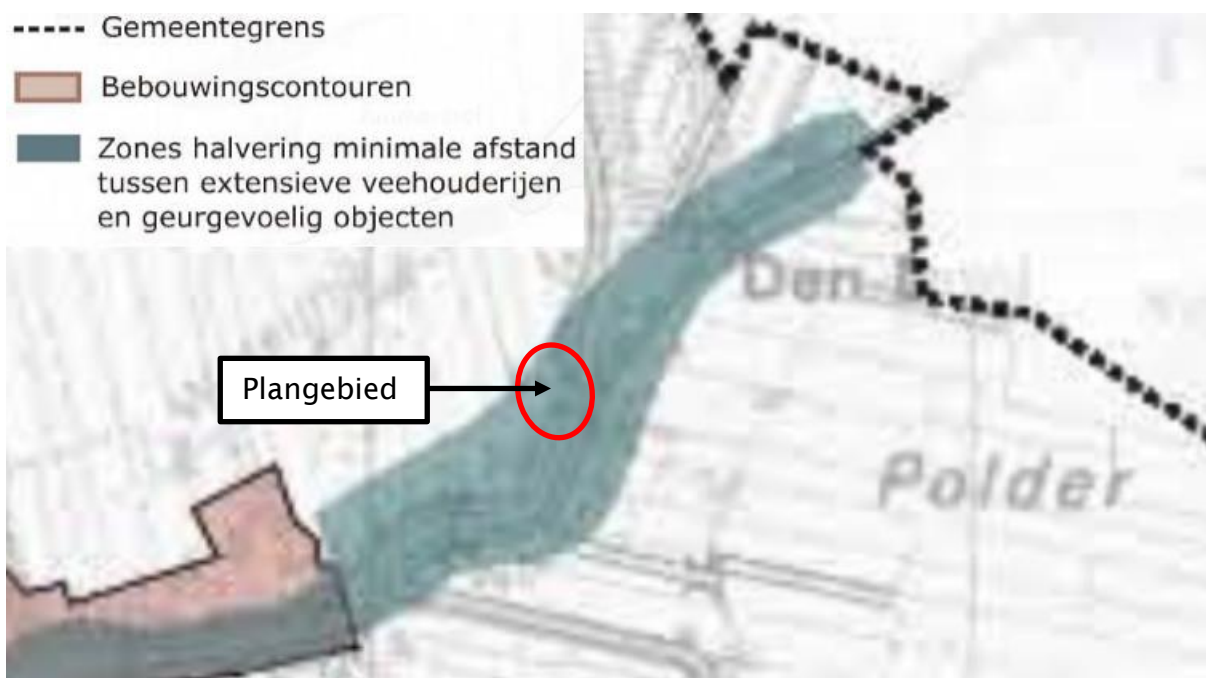
Afbeelding 15: Afstand nieuwe bedrijfswoning t.o.v. dichtstbijzijnde varkensstal

Wijziging agrarisch bouwvlak

Met het wijzigen van het agrarisch bouwvlak van de melkveehouderij, wijzigen tevens de contouren van het bedrijf en kan daarmee het huidige woon- en leefklimaat van omliggende milieugevoelige objecten worden aangetast. Voor de melkveehouderij ten opzichte van omliggende milieugevoelige objecten gelden de volgende richtafstanden.

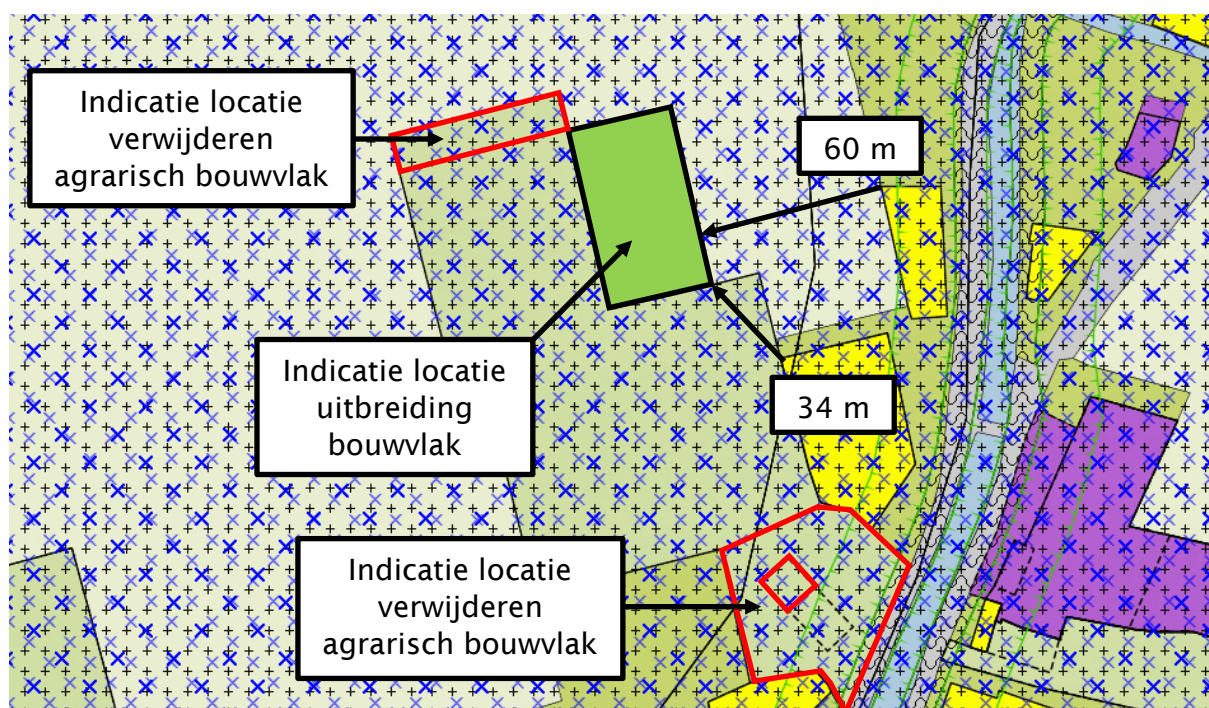
Tabel 6: Richtafstanden voormalige eigen inrichting				
Functie (milieucategorie)	Richtafstanden			
	Geur	Geluid	Stof	Gevaar
Melkveehouderij (3.2)	25 meter ****	10 meter	10 meter	0 meter

**** Conform artikel 4, lid 2 onder b van de Geurverordening Gemeente Molenlanden 2020 geldt een geurafstand van een extensieve veehouderij tot een geurgevoelig object binnen een halveringszone en buiten de bebouwde kom van 25 meter.



Afbeelding 16: Uitsnede kaart gebiedsindeling geur

Op een afstand van 25 meter vanaf de uitbreiding van het agrarisch bouwvlak zijn geen milieugevoelige objecten aanwezig. De wijziging van het agrarisch bouwvlak voorziet derhalve niet in een aantasting van het woon- en leefklimaat.



Afbeelding 17: Uitbreiding bouwvlak

Conclusie

Er kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat omliggende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt middels onderhavig plan.

5.6 Externe veiligheid

Beleidskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- Bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon overlijdt door een ongeval met een risicobron, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) onbeschermd op een bepaalde plaats in de buurt van die risicobron zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Binnen de contour van PR 10⁻⁶ per jaar mogen zich geen kwetsbare objecten (objecten als gebouwen of terreinen waar zich veel mensen of waar zich beperkt zelfredzame mensen bevinden) en bij voorkeur ook geen beperkt kwetsbare objecten bevinden (objecten of terreinen waar zich een beperkt aantal mensen bevinden). Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal 10 personen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met een risicobron. Voor het groepsrisico geldt geen normering. Er is wel een zogenaamde oriëntatiewaarde vastgesteld. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

De regels voor externe veiligheid zijn voor inrichtingen vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, voor buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen en voor het transport over weg, rail en water in het Besluit externe veiligheid transportroutes en Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. De toetsing aan het plaatsgebonden risico is in al deze besluiten hetzelfde, voor de toetsing van het groepsrisico zijn er enkele (kleine) verschillen.

Risicovolle inrichtingen

Volgens de risicokaart bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en/of inrichtingen waar werkzaamheden met gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.

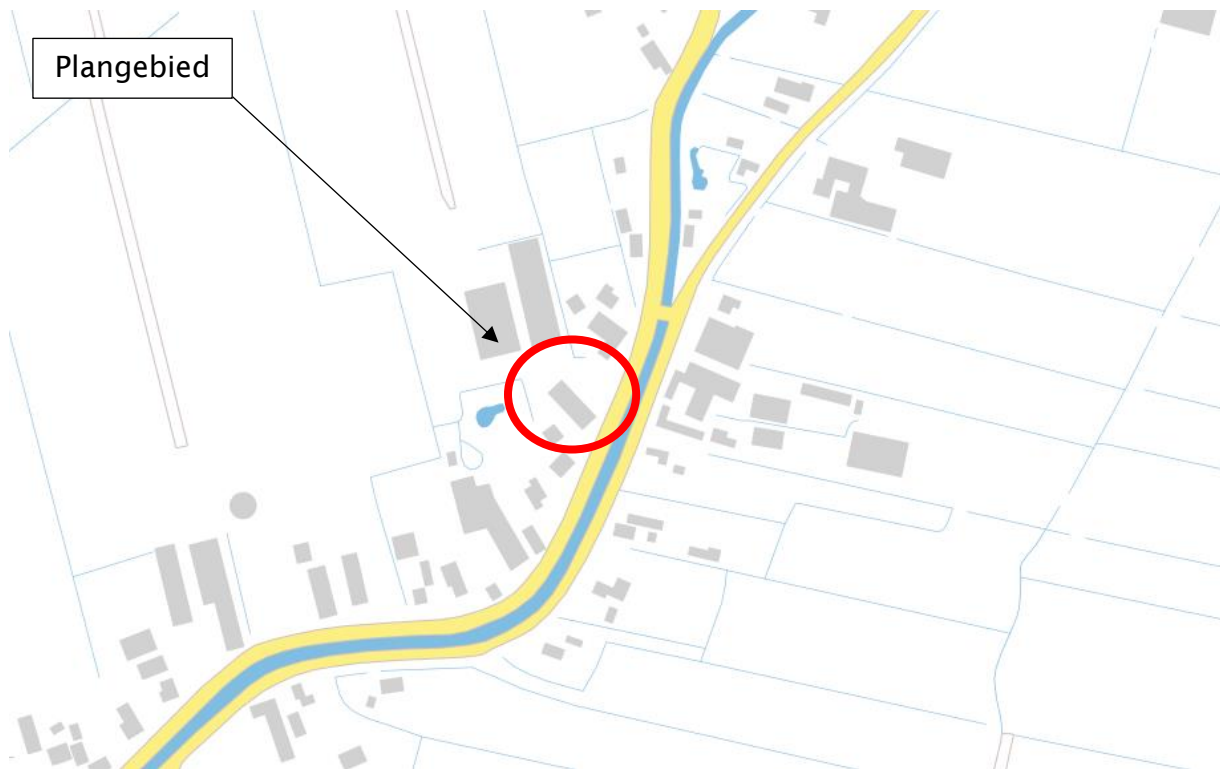
Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen welke in het kader van de externe veiligheid relevant zijn.

Transport gevaarlijke stoffen via transportroutes

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Teven zijn geen spoorwegen en/of voor de beroepsvaart relevante vaarwegen aanwezig.





Afbeelding 18: Risicokaart externe veiligheid

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen ondervindt.

5.7 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 zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningsleidingen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmeringen oplevert 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.



5.8 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

Het onderhavige plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging van de monumentale woning en de inpandige splitsing ervan. Er vinden geen fysieke werkzaamheden plaats, zoals uitpandige bouw- en/of sloopwerkzaamheden, dempen van watergangen en het kappen van beschermde bomen, behoudens het aanleggen van een tweede inrit ten behoeve van het agrarisch bedrijf. Gezien de locatie voor de tweede inrit thans wordt gebruikt als tuin bij de huidige woning en hier op regelmatige basis onderhoud wordt gepleegd, kan gesteld worden dat deze locatie niet geschikt is voor beschermde flora en fauna en derhalve de werkzaamheden niet voorzien in aantasting van deze flora en fauna. Daarnaast zal met de aanleg van de inrit – mede gezien de kleinschalige werkzaamheden en de afstand tot stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden (circa 4,8 km) – niet voorzien in relevante stikstofdepositie. Op basis hiervan kan worden gesteld dat het onderhavige plan in het kader van flora en fauna geen nadelige gevolgen heeft voor de verblijfsplaatsen van beschermde plant- en diersoorten en/of beschermde natuurgebieden. Het uitvoeren van een ecologische quickscan of een stikstofdepositieonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.



Afbeelding 19: Goed onderhouden tuin behorende bij woning

Conclusie

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

5.9 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 dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging van de monumentale woning en de inpandige splitsing ervan. Er vinden geen fysieke ingrepen plaats in de bodem. Gezien de woonboerderij thans jarenlang wordt bewoond kan worden gesteld dat de bodem geschikt is om op te wonen. Op basis hiervan is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt geen belemmeringen voor wat betreft bodemkwaliteit.



5.10 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.

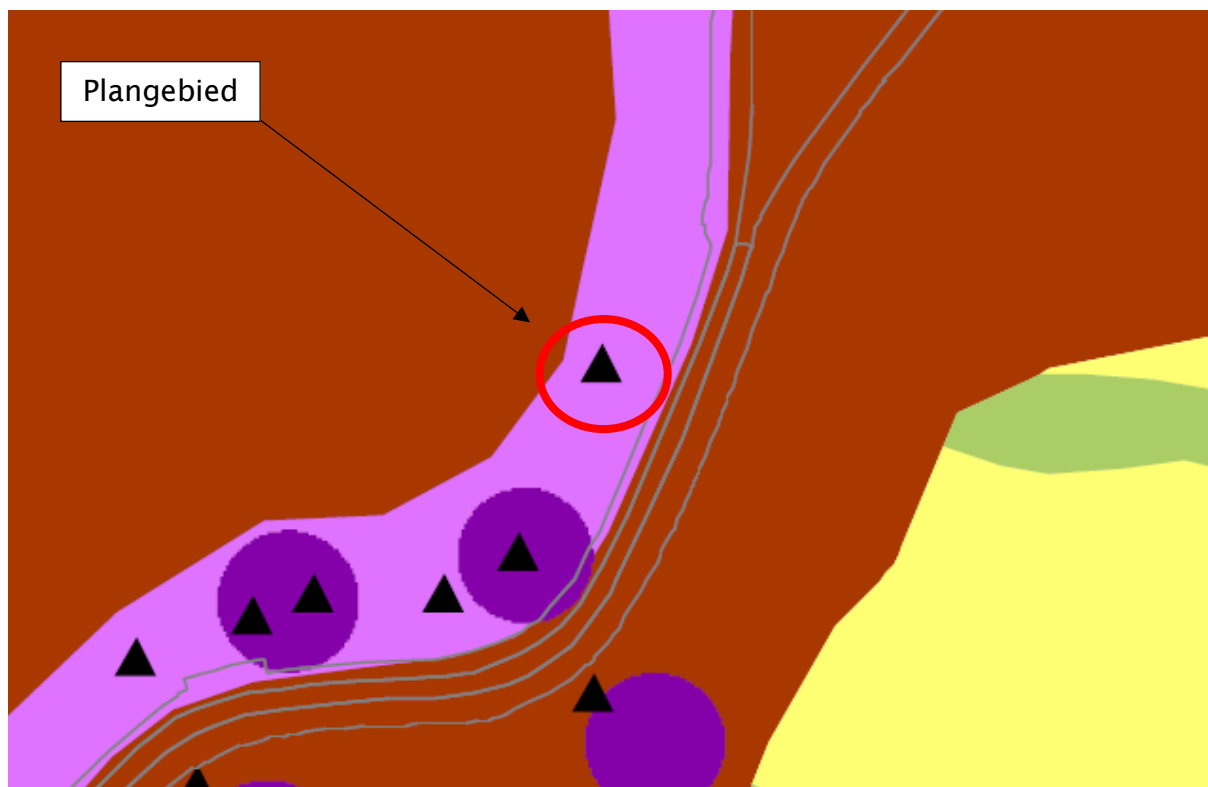
Bij een nieuwe ontwikkeling, waarbij het noodzakelijk is een bodem verstorende activiteit uit te voeren op een plaats waar archeologische waarden aanwezig zijn of verwacht worden, zal door de gemeente worden getoetst of aan die activiteit specifieke voorwaarden verbonden moeten worden. Dit geschiedt 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, archeologievriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

Onderzoek

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is te zien dat het plangebied en de te wijzigen monumentale woonboerderij is gelegen op gronden met een:

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

Het onderhavige plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging van de monumentale woning en de inpandige splitsing ervan. Er vinden geen fysieke ingrepen plaats, zoals bouw-, sloop- en/of graafwerkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor eventueel aanwezige archeologische resten in de bodem. Op basis hiervan is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.



Afbeelding 20: Archeologische verwachtingskaart

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie de uitvoering van het onderhavige plan niet in de weg staat. Ter bescherming van de archeologische waarden worden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2 & 4' opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

5.11 Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De aanvrager is zich bewust van deze gemeentelijke ambitie. Het onderhavige plan voorziet in de splitsing van een monumentale woonboerderij. Middels het onderhavige plan wordt er een duurzame toekomstbestendige situatie gecreëerd op het perceel. Het agrarische bedrijf kan middels onderhavig plan geschikt worden gemaakt voor de toekomstige bedrijfsopvolging, waardoor het bedrijf kan blijven voortbestaan. Tevens ontstaat er een meer toekomstbestendige situatie voor de monumentale woonboerderij. Middels onderhavig plan komen er twee huishoudens in de woonboerderij te wonen, waarmee de relatief hoge kosten voor het onderhoud kan worden verdeeld. Mogelijk toekomstige verpaupering en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit kan hiermee worden voorkomen. Zeker gezien de monumentale status en de cultuurhistorische waarden op de locatie is dit een welkome bescherming van een stukje identiteit van het dorp.

