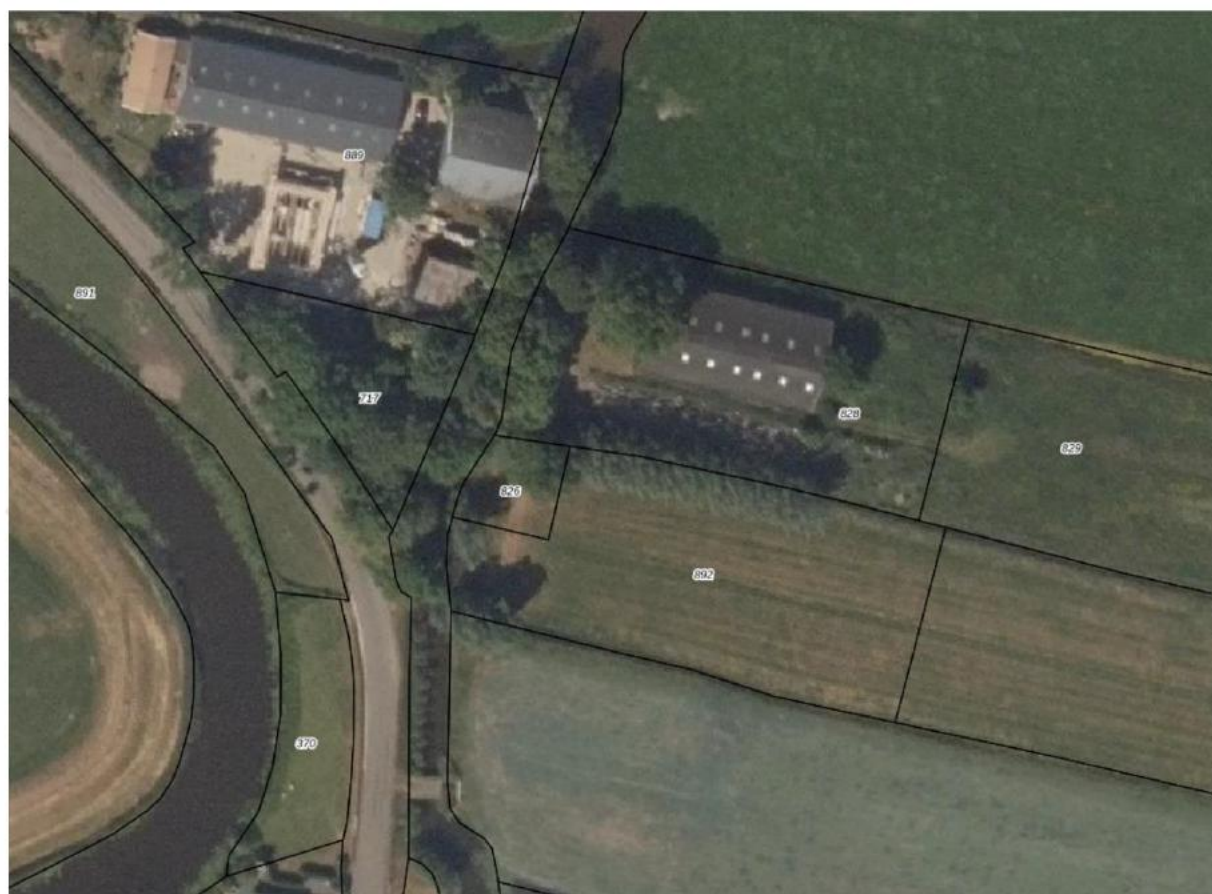




‘Noordeloos, Grotewaard 34’



Toelichting bestemmingsplan

‘Noordeloos, Grotewaard 34’

Identificatiecode:

NL.IMRO.1978.BPGrotewaard34NDL-ON01

Status:

Ontwerp

Datum:

18-07-2023



Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
2. Bestaande situatie	6
2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	6
2.2 Huidig gebruik	7
3. Planbeschrijving	8
3.1 Plan.....	8
3.2 Verkeer en parkeren.....	9
3.3 Landschappelijke inpassing.....	10
4. Beleidskader.....	12
4.1 Rijksbeleid	12
4.2 Provinciaal beleid	14
4.3 Regionaal Beleid	24
4.4 Gemeentelijk beleid.....	25
4.5 Conclusie	25
5. Milieuaspecten	26
5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.).....	26
5.2 Geluid	27
5.3 Bedrijven en milieuzonering	28
5.4 Bodem.....	29
5.5 Archeologie.....	30
5.6 Watertoets.....	32
5.7 Flora en fauna	36
5.8 Luchtkwaliteit.....	39
5.9 Externe veiligheid.....	41
5.10 Klimaatadaptatie	43
6. Juridische planopzet.....	44
6.1 Inleiding.....	44
6.2 Systematiek van de regels	44
6.3 Bestemmingen	44
6.4 Aanduidingen.....	44
7. Economische uitvoerbaarheid	45
7.1 Exploitatie.....	45

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
8.1 Vooroverleg	45
8.2 Zienswijzen	45

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Toelichting bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 33a'	Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.	15052	30-03-2022
2	Landschappelijk inpassingsplan	Lagendijk tuin- en landschaps-architecten	LTL21003	13-09-2017
3	Verkennd bodemonderzoek	Linge Milieu bv	22-2076	07-06-2022
4	Archeologisch onderzoek	ADC ArcheoProjecten	Rapport 4468	23-02-2018
5	Reactiebrief provincie Zuid-Holland	Provincie Zuid-Holland	PZH-2021-777096494 DOS-2018-0008784	26-05-2021
6	Aanvullende brief provincie Zuid-Holland	Provincie Zuid-Holland	PZH-2021-778531797 DOS-2018-0008784	26-05-2021

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel Grotewaard 33a/34 te Noordeloos is jarenlang in gebruik geweest als agrarisch bedrijf. Het agrarisch bedrijf is beëindigd, waarna het plan is ontstaan om in ruil voor de sanering en wegbestemmen van het agrarisch bedrijf (verwijderen agrarisch bouwvlak) twee vrijstaande woningen te realiseren. Voor het plan is een bestemmingsplanprocedure doorlopen (bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 33a'). Het bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 33a' (IMRO-codering NL.IMRO.1978.BPgrotewaard33aNDL-VG01) is op 7 mei 2019 door de gemeenteraad van de gemeente Molenlanden vastgesteld. Op dit raadsbesluit is beroep ingesteld, waarna de Raad van State heeft op 10 maart 2021 een tussenuitspraak (uitspraak 201904761/1/R3) gedaan waarin wordt opgedragen om het Raadsbesluit te wijzigen of een nieuw besluit te nemen.

In navolging van deze uitspraak is contact gelegd met de provincie Zuid-Holland voor de provinciale toestemming. De provincie heeft haar advies eerst mondeling toegelicht en vervolgens op schrift gesteld. De brief van de provincie is toegevoegd in de bijlage van dit bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de brief van de provincie Zuid-Holland is de verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd. De verbeelding voor de woning Grotewaard 34 is aangepast, waarbij het bestemmingsvlak 'Wonen' is verkleind, de bestemming 'Tuin' is verkleind en het achterste deel van het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'hobbymatig agrarisch gebruik' gekregen.

De provincie Zuid-Holland heeft uiteindelijk in een aanvullende brief aangegeven dat het aangepaste plan voldoet aan de aanbevelingen die de provincie vanuit de richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit heeft meegegeven. De aanvullende brief van de provincie is toegevoegd in de bijlage van dit bestemmingsplan.

Het gewijzigde bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 33a' (IMRO-codering NL.IMRO. 1978.BPgrotewaard33aNDL-VG02) is op 15 juli 2021 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Molenlanden.

Op dit Raadsbesluit is vervolgens wederom beroep ingesteld, waarna de Raad van State op 30 maart 2022 de uitspraak (uitspraak 201904761/1/R3) heeft gedaan dat de gronden die onderdeel uitmaken van het woonperceel van de woning Grotewaard 34 Noordeloos en buiten de 'linten' (conform de **toen geldende** provinciale kwaliteitskaart) zijn gelegen te vernietigen. **Inmiddels is de Omgevingsverordening Zuid-Holland van toepassing. Het toetsingskader is hierin veranderd.** Het bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 33a' (IMRO-codering NL.IMRO. 1978.BPgrotewaard33aNDL-VG03) is inmiddels onherroepelijk (zie afbeelding 2).

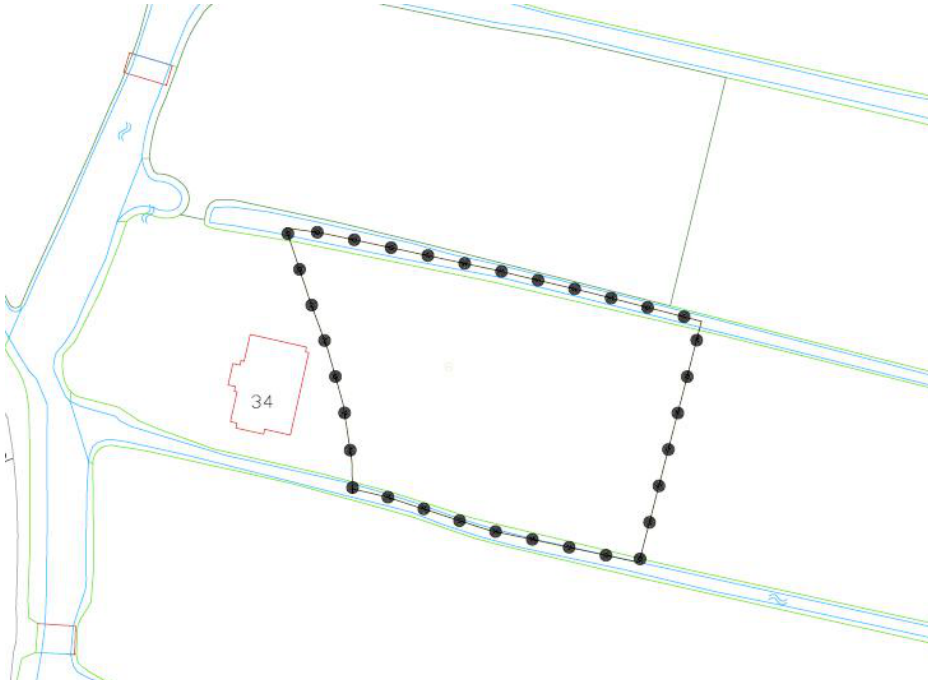
De uitspraak van de Raad van State heeft tot gevolg dat op het vernietigde deel nog altijd een agrarisch bouwvlak is gelegen (conform het onderliggende bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' (IMRO-codering: NL.IMRO.0689.BP8001-vast).

Voor de gemeente Molenlanden is dit een onduidelijke en een vanuit milieukundig oogpunt onwenselijke situatie, waardoor besloten is om het restant van het agrarisch bouwvlak op een passende wijze te herbestemmen. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de herbestemming van een resterend deel van een agrarisch bouwvlak naar tuingrond/erf bij de woning Grotewaard 34 te Noordeloos

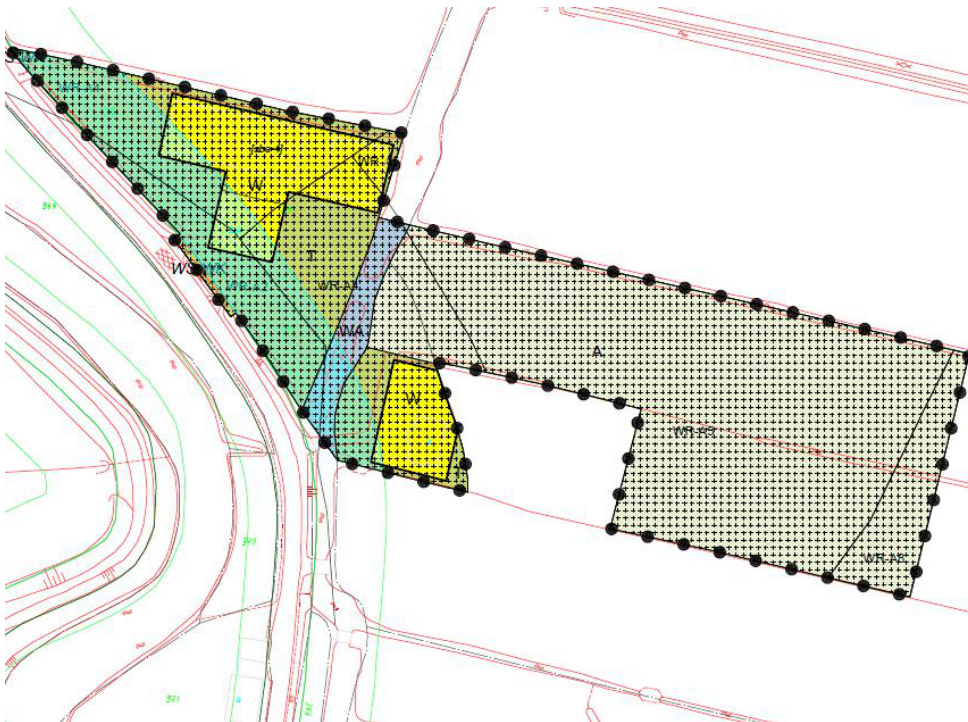
en daarmee een juridisch-planologische logische afronding van het oorspronkelijke totaalplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft een gedeelte van het kadastrale perceel Noordeloos, Sectie D, nummer 892. Het plangebied is gelegen ten oosten van het woonperceel Grotewaard 34 Noordeloos. Aan de noord- en zuidzijde wordt het plangebied door een watergang en aan de oostzijde aan het open polderlandschap.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied



Afbeelding 2: Plankaart bestemmingsplan Noordeloos, Grotewaard 33a'

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden', (vastgesteld op 11 maart 2015). De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemming:

- Agrarisch met waarden - Cultuurhistorische waarden;

De dubbelbestemming:

- Waarde - Archeologie - 4;
- Waarde - Archeologie - 5;

Met de aanduiding:

- Bouwvlak.

Bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren'

Op 27 oktober 2020 heeft de gemeente Molenlanden het bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren Molenlanden' vastgesteld. Het doel van deze parapluherziening is het bieden van een eenduidige regeling ten aanzien van het aspect 'parkeren' in de gemeente Molenlanden. Dit paraplubestemmingsplan vormt de juridische vertaling van het parkeerbeleid. In de beleidsregel "Nota Parkeernormen Molenlanden 2020" zijn de parkeernormen opgenomen die van toepassing zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren Molenlanden' regelt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden voldaan aan de beleidsregel "Nota Parkeernormen Molenlanden 2020".

Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten

Op 26 oktober 2021 heeft de gemeente Molenlanden het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten' vastgesteld. Het paraplubestemmingsplan voorziet uitsluitend in een juridische borging voor het reguleren van het beleid met betrekking tot huisvesting van arbeidsmigranten. Door deze regeling wordt het eveneens onmogelijk gemaakt om andere ongewenste huisvestingsvormen toe te staan in woningen.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken.

- Hoofdstuk 2: Bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 4: Beleidskader;
- Hoofdstuk 5: Milieuaspecten;
- Hoofdstuk 6: Juridische planopzet;
- Hoofdstuk 7: Economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 8: Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke 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 20^{ste} eeuw, zowel aan de noord- als de zuidzijde omsloten. Ondanks de latere uitbreidingen wordt het dorpsbeeld grotendeels bepaald door met name monumentale boerderijen. Het dorp Noordeloos is daarmee een karakteristiek voorbeeld van een nederzettingvorm die rechtstreeks is ontstaan uit de wijze van ontginnen in de Middeleeuwen in een groot deel van het Holland-Utrechtse veengebied. De ruimtelijke structuur van de kern Noordeloos is in hoofdlijnen nagenoeg onveranderd gebleven.

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de kern Noordeloos, aan de Grotewaard. Het plangebied is gelegen in het lint langs de Grotewaard. De lintbebouwing langs de Grotewaard kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) historische (woon)boerderijen, vervangende vrijstaande nieuwbouwwoningen en kleinere (arbeiders)woningen. Kenmerkend voor de woonpercelen in het cultuurhistorische bebouwingslint langs de Grotewaard is dat hoofdgebouwen doorgaans zijn gerealiseerd in de eerste bebouwingslijn (aan de weg) en de bijbehorende bijgebouwen in de tweede bebouwingslijn. Het bebouwingslint langs de Grotewaard kent géén harde bebouwingsgrens. Dit blijkt uit het feit dat men op meerdere plaatsen in de lintbebouwing langs de Grotewaard ziet dat bebouwing verder van de weg is gelegen en tuinen dieper het landschap in gaan. De bebouwing langs de Grotewaard, 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. Op meerdere plaatsen langs de Grotewaard ziet men dat de tuinen bij woningen of (agrarische) bedrijfspercelen diep(er) het landschap ingaan.

2.2 Huidig gebruik

Het perceel Grotewaard 34 te Noordeloos betreft sinds de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 33a' (IMRO-codering NL.IMRO.1978.BP grotewaard33aNDL-VG03) een woonperceel. Het plangebied van dit bestemmingsplan is in de huidige situatie agrarisch grasland. Conform het vigerend bestemmingsplan mogen de gronden vanwege het bouwvlak gebruikt en bebouwd worden voor agrarische doeleinden.



Afbeelding 3: Bestaande situatie

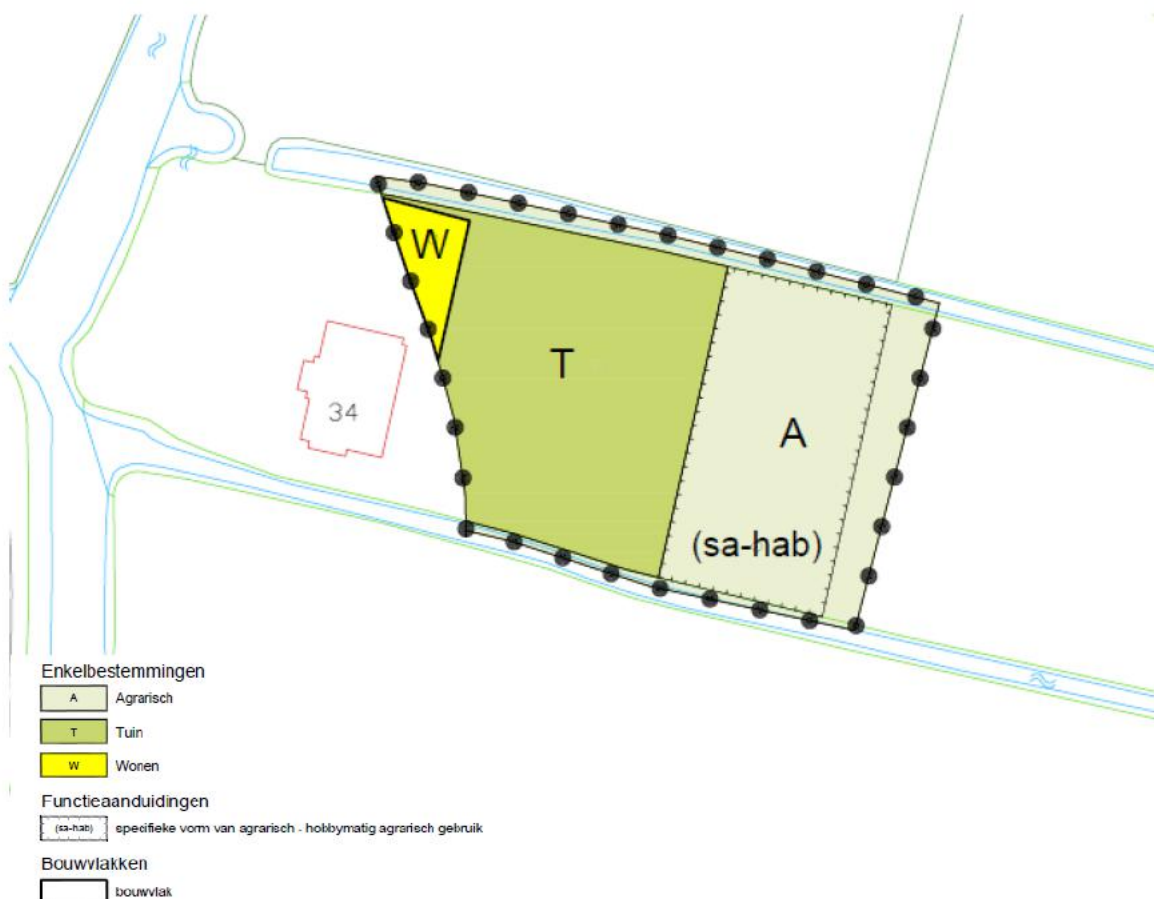
3. Planbeschrijving

3.1 Plan

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische afronding van het oorspronkelijke totaalplan (zie afbeelding 4) voor de locatie Grotewaard 33a/34 te Noordeloos (bouw twee woningen in ruil voor de sanering van een voormalige agrarische bedrijfslocatie) waar reeds een bestemmingsplanprocedure voor is afgerond (bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 33a' met IMRO-codering: NL.IMRO.1978.BPgrotewaard33aNDL-VG03). Het restant van het agrarisch bouwvlak wordt gewijzigd naar tuingrond/erf bij de woning Grotewaard 34 te Noordeloos. Op het achterste deel van het woonkavel is de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hobbymatig agrarisch gebruik' waarmee het mogelijk is ter plaatse hobbymatige agrarische activiteiten uit te oefenen.



Afbeelding 4: Totaalplan



Afbeelding 5: Nieuwe juridisch-planologisch situatie

3.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het woonperceel Grotewaard 34 te Noordeloos heeft een bestaande in- en uitrit op de Grotewaard (brug gerealiseerd over de wetering). Op deze ontsluiting ligt een recht van overpad voor de eigenaar van de aanliggende agrarische gronden.

Parkeren

Nota Parkeernormen Molenlanden 2020

Het gemeentelijk parkeerbeleid van Molenlanden is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren Molenlanden' en de daaraan gekoppelde 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. Dit parkeerbeleid is gebaseerd op de CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018). In het CROW-beleid wordt uitgegaan van een bandbreedte van een minimale tot een maximale parkeernorm. In de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020' wordt uitgegaan van het gemiddelde. De gemeente Molenlanden valt qua stedelijkheidsgraad, in zijn geheel, in de categorie 'niet stedelijk'. Het plangebied is gelegen in het gebiedstype 'buitengebied'.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische afronding van het oorspronkelijke totaalplan voor de locatie Grotewaard 33a/34 te Noordeloos (bouw twee woningen in ruil voor de sanering van een voormalige agrarische bedrijfslocatie). De parkeerbehoefte voor de twee woningen wordt opgelost op eigen terrein. Het restant van het agrarisch bouwvlak wordt gewijzigd naar tuingrond/erf bij de woning Grotewaard 34 te Noordeloos.

3.3 Landschappelijke inpassing

Het totaalplan zorgt met het wegnemen van het agrarisch bouwvlak, de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, het verwijderen van de overvloedige terreinverharding voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Door een landschapsarchitect is voor het totaalplan een landschappelijke analyse uitgevoerd en een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

Landschappelijke analyse

Het plangebied is gelegen in het lint langs de Grotewaard. De lintbebouwing langs de Grotewaard kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) historische (woon)boerderijen, vervangende vrijstaande nieuwbouwwoningen en kleinere (arbeiders)woningen. Kenmerkend voor de woonpercelen in het cultuurhistorische bebouwingslint langs de Grotewaard is dat hoofdgebouwen doorgaans zijn gerealiseerd in de eerste bebouwingslijn (aan de weg) en de bijbehorende bijgebouwen in de tweede bebouwingslijn. Het bebouwingslint langs de Grotewaard kent géén harde bebouwingsgrens. Dit blijkt uit het feit dat men op meerdere plaatsen in de lintbebouwing langs de Grotewaard ziet dat bebouwing verder van de weg is gelegen en tuinen dieper het landschap in gaan. De bebouwing langs de Grotewaard, 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.

Landschappelijk inpassingsplan

Op basis van de landschappelijke analyse is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het uitgangspunt van het landschappelijk inpassingsplan is om de huidige waardevolle landschapselementen te behouden dan wel te versterken. Het bestaande verkavelings- en slotenpatroon blijft gehandhaafd. Aan de zuidrand van het plangebied worden nieuwe bomen aangeplant waarmee de activiteiten en (vergunningsvrije) bouwwerken in de tuin bij de woning Grotewaard 34 Noordeloos groen worden ingepakt. Hierbij kan gedacht worden aan het planten van knotwilgen- en /of elzenrijen langs de watergang. De diepte en de oppervlakte van de tuin bij de woning Grotewaard 34 te Noordeloos is ruimtelijk gezien passend in de huidige korrel en profiel van het lint langs de Grotewaard. De hobbymatige agrarische activiteiten op het achterste deel zorgen voor een passende ‘zachte’ overgang naar het open landschap.

Het landschappelijk inpassingsplan is juridisch geborgd in de regels van het bestemmingsplan middels een voorwaardelijke verplichting. De gronden mogen uitsluitend als tuin in gebruik worden genomen indien het perceel Grotewaard 34 te Noordeloos op een goede wijze landschappelijk wordt ingepast en in stand wordt gehouden. Concreet wordt hieronder verstaan dat de eigenaren van het perceel Grotewaard 34 verplicht zijn om de op afbeelding 6 met rood omkaderde landschappelijke inpassing te realiseren. Binnen deze zone kunnen geen (vergunningsvrije) bebouwing worden gerealiseerd. Het overige groen en erf-inrichting is indicatief. De impact van de eventuele realisatie van vergunningsvrije bouwwerken op het omliggende landschap is met de landschappelijke inpassing zeer beperkt.



Afbeelding 6: Landschappelijk inpassingsplan

4. Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat er zowel maatregelen op korte termijn als maatregelen op lange termijn nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Het 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 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 van een bestemmingsplan waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een beschrijving op te nemen over 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 voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen 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’*.

Toetsing aan ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet uitsluitend in de juridisch-planologische afronding van het oorspronkelijke totaalplan voor de locatie Grotewaard 33a/34 te Noordeloos (bouw twee woningen in ruil voor de sanering van een voormalige agrarische bedrijfslocatie) waar reeds een bestemmingsplan-procedure voor is afgerond (bestemmingsplan ‘Noordeloos, Grotewaard 33a’ met IMRO-codering: NL.IMRO.1978.BPgrotewaard33aNDL-VG03). Het restant van het agrarisch bouwvlak wordt gewijzigd naar tuingrond/erf bij de woning Grotewaard 34 te Noordeloos. Hiermee is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet van toepassing is.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale Staten het Omgevingsbeleid vastgesteld. De Omgevingsvisie is nadien een aantal keer herzien/gewijzigd. Provinciale Staten hebben op 1 april 2023 de laatste wijziging doorgevoerd in de Omgevingsvisie Zuid-Holland. De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het Omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de provincie daarvoor levert. De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zeven richtinggevende ambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en 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).

Stedelijke ontwikkelingen

De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.

Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Conform de Omgevingsvisie kunnen kleinschalige stedelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten (in de bebouwde ruimte).

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet uitsluitend in de juridisch-planologische afronding van het oorspronkelijke totaalplan voor de locatie Grotewaard 33a/34 te Noordeloos (bouw twee woningen in ruil voor de sanering van een voormalige bedrijfslocatie) waar reeds een bestemmingsplanprocedure voor is afgerond (bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 33a' met IMRO-codering: NL.IMRO.1978.BPgrotewaard33aNDL-VG03). Het restant van het agrarisch bouwvlak wordt gewijzigd naar tuingrond/erf bij de woning Grotewaard 34 te Noordeloos. Hiermee is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is.

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke kwaliteit speelt op verschillende niveaus: veelal plek gebonden, maar ook op het niveau van de gehele provincie en soms daarbuiten. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

De essentie van '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 aan toevoegen die te maken hebben met de samenleving van vandaag.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Hierin wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling:

1. **Inpassing.** Dit betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een kavel. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de beleidskeuze landschap.
2. **Aanpassing.** Dit betreft een ontwikkeling die aansluit bij de huidige identiteit van een gebied, maar op structuurniveau wijzigingen of aanvullingen voorziet. Een voorbeeld is de aanleg of verbreding van een provinciale weg, een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied of een nieuw landgoed. Bewoners en gebruikers uit de bestaande omgeving merken duidelijk invloed van de nieuwe ontwikkeling. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief zo gunstig mogelijk resultaat. Omdat in deze gevallen niet aan (alle) richtpunten van de beleidskeuze landschap kan worden voldaan, zijn ontwerpoptimalisatie, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.
3. **Transformatie.** Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. Er ontstaat een nieuwe toekomst voor het gebied met een nieuwe gebiedsidentiteit. De impact van deze plannen op een gebied is groot.

Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Gelet op de wezenlijke verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten van de beleidskeuze landschap kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat die nog niet is ondervangen in de richtpunten. In de meest verregaande vorm van transformatie is van de huidige identiteit niets meer zichtbaar. In alle gevallen is het belangrijk om aansluiting te zoeken bij structuren en patronen aan de rand van de omgeving, bijvoorbeeld een bosrand, waterloop of woonlint. Het ontwerp kan gepaard gaan met inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen in de omgeving. Gelet op de omvang van de ontwikkeling kunnen dergelijke maatregelen – eenvoudiger dan bij aanpassing – onderdeel uitmaken van hetzelfde plan. Bij transformatie-opgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen, een kwalitatief optimaal resultaat inclusief een maatschappelijke tegenprestatie.

Het plan kan worden geschaard in de categorie ‘inpassen’. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling die aansluit bij de bestaande gebiedsidentiteit en structuur van het lint. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van de omgeving. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een bestaand woonperceel in het landelijk gebied kom. Tevens houdt met plan rekening met de relevante richtpunten van de beleidskeuze landschap.

Beleidskeuze landschap

De provincie zet in op het versterken en benutten van de verschillen tussen de vier groepen landschappen: kustlandschap, veen(weide) landschap, deltarivieren-landschap en stedelijk landschap.

De provincie wil de intrinsieke waarde van de verschillende landschappen behouden, beschermen, op passende wijze benutten en beleefbaar maken. Dit betekent dat zorgvuldig moet worden afgewogen welke ontwikkelingen in welk landschap wenselijk zijn. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan het in standhouden, benutten, beleven en versterken van bestaande gebiedskwaliteiten.

De provincie hecht waarde aan onbebouwde landschappen. De provincie beschermt het landschap tegen ongewenste ontwikkelingen en wil daarmee versnippering en onomkeerbare aantasting van het landschap tegengaan. De provincie wil in een aantal gebieden specifieke waarden in stand houden, omdat ze landschappelijk, cultuurhistorisch, ecologisch of qua gebruikswaarde bijzonder en kwetsbaar zijn. De instandhouding en versterking van de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde vraagt om toegespitste vormen van bescherming en ontwikkeling.

Veenlandschappen

Het plangebied is gelegen in het veenlandschap.

Ondergrond: Veencomplex

Een groot deel van Zuid-Holland bestaat uit veengronden met een hoge waterstand. Het veen kent een geringe draagkracht. Daarnaast vinden we hier een groot aantal bestaande en voormalige plassen. De voormalige plassen zijn drooggemalen en staan bekend als droogmakerijen. De ondergrond in deze droogmakerijen varieert van venig tot (oude zee)klei.

Binnen het veengebied is een aantal plekken waar in de ondergrond nog grote veenpakketten aanwezig zijn, met daarin differentiatie in het soort veen en de dikte van het veenpakket. Niet alleen zijn deze veenpakketten van bijzondere waarde, ook zijn deze gebieden afhankelijk van het soort veen en de dikte van het veenpakket gevoelig tot zeer gevoelig voor bodemdaling.

Richtpunten ruimtelijke kwaliteit

De volgende richtpunten worden in acht genomen:

- Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen en zijn met name bij de diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling.
- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden.

Veenweidelandschap

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 weteringen 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). Veenstromen, dijken en kades vormen landschappelijke structuurdragers en begrenzen de (open) poldereenheden. Het gebruik richt zich op behoud van de maat van de poldereenheden, het verkavelingspatroon, de beplanting, de kades en dijken en de zichtbaarheid van water in de vorm van sloten, weteringen en boezems. Een duurzaam gebruik en eigenaarschap van het veen(weide)gebied is van belang. Het maken van nieuwe (agrarische) natuurlandschappen met een (extensieve) recreatieve functie behoort daarbij tot de mogelijkheid. In het oosten van de provincie is het veengebied vermengd met oeverwallen en kommen van het rivierenlandschap. In delen is het voor de oeverwallen kenmerkende fruitteelt aanwezig. De kommen zijn grootschalig met regelmatige (cope)verkaveling, maar gaan al snel over in het veenweidelandschap.

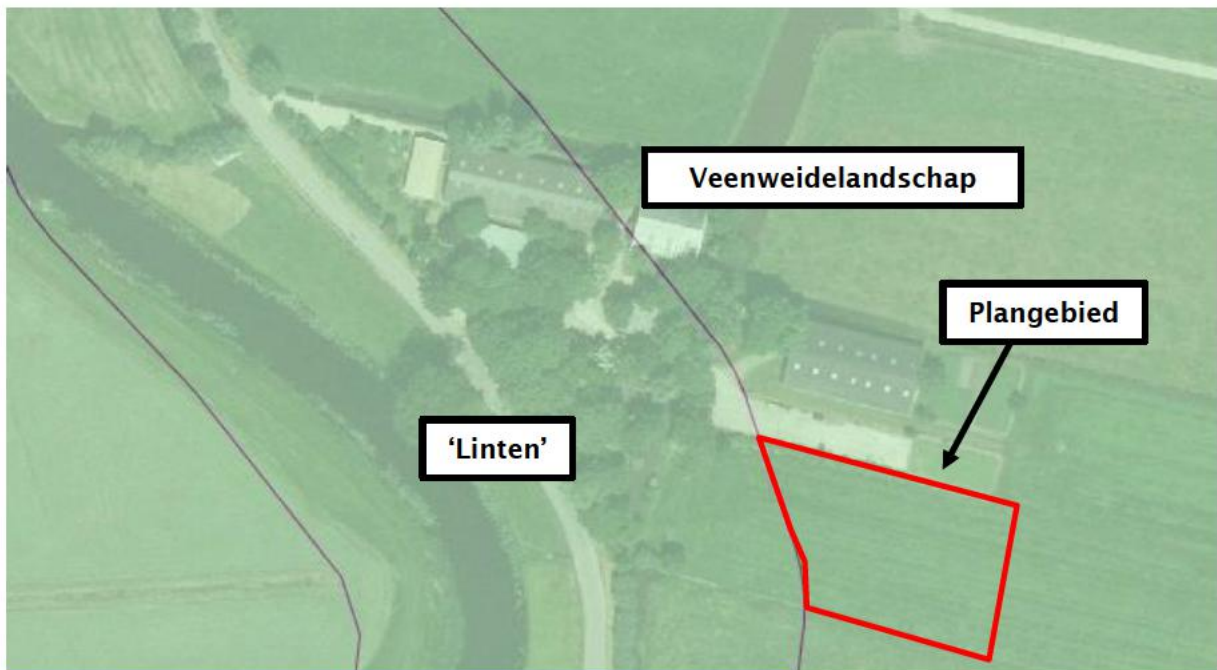
Richtpunten ruimtelijke kwaliteit

De volgende richtpunten worden in acht genomen:

- 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.

Met het volgende richtpunt wordt rekening gehouden:

- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen.



Afbeelding 7: Ligging plangebied in veenweidelandschap

Rivierklein en veen

Het plangebied is gelegen in het gebied 'Rivierklei en veen'.

De komgronden en oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei en liggen vooral in het oosten van de provincie. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap.

Richtpunt ruimtelijke kwaliteit

Met het volgende richtpunt wordt rekening gehouden:

- Ontwikkelingen in het rivierengebied houden het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar.

Toetsing plan aan ruimtelijke kwaliteitsregels

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische afronding van het totaalplan voor de locatie Grotewaard 33a/34 te Noordeloos (bouw twee woningen in ruil voor de sanering van een voormalige agrarische bedrijfslocatie) waar reeds een bestemmingsplanprocedure voor is afgerond (bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 33a' met IMRO-codering: NL.IMRO.1978.BPgrotewaard33a NDL -VG03).

De uitspraak van de Raad van State d.d. 30 maart 2022 (201904761/1/R3) heeft ertoe geleid dat op het vernietigde deel nog altijd een agrarisch bouwvlak blijven liggen. Een strikte toepassing van de regels van het vigerend bestemmingsplan binnen het agrarisch bouwvlak kunnen echter leiden tot een landschappelijk, ruimtelijk en milieukundig onevenredige situatie. Het plan is derhalve om het restant van het agrarisch bouwvlak te wijzigen naar tuingrond/erf bij de woning Grotewaard 34 te Noordeloos.

In artikel 6.34 Afwijkmogelijkheid voor maatwerk van de Omgevingsverordening Zuid-Holland is een maatwerkregeling opgenomen. De maatwerkregeling is bedoeld om af te wijken van de instructieregels in het provinciale omgevingsbeleid. In een bestemmingsplan kan in beperkte mate worden afgeweken van de instructieregels

in het provinciale omgevingsbeleid, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van de desbetreffende regels.

Het plan betreft de herbestemming van een resterend deel van een agrarisch bouwvlak naar tuingrond/erf bij de woning Grotewaard 34 te Noordeloos (afroning van het oorspronkelijke totaalplan voor de sanering van een voormalige agrarische bedrijfslocatie). Het ruimtebeslag en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is zeer beperkt.

Het plangebied is gelegen in het 'veenweidelandschap'. Voor ontwikkelingen in het veenweidelandschap geldt dat de diversiteit aan verkavelingspatronen behouden moet blijven, er moet rekening worden gehouden met het behoud van kenmerkende landschapselementen, de ontwikkeling moet bijdragen aan het behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden en nieuwe bebouwing en bouwwerken moeten worden geplaatst binnen de bestaande structuren/linten.

Het door de Raad van State deels vernietigde bestemmingsplan (201904761/1/R3) is destijds getoetst aan de Verordening ruimte 2014 (versie 2018). Hierin was opgenomen dat bij inpassen moet worden voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. Inmiddels is de Omgevingsverordening Zuid-Holland van toepassing. Het toetsingskader is hierin gewijzigd. Bij inpassen moet rekening worden gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. De begrenzing van de contouren van het lint en het veenweidelandschap zijn indicatief van aard en functioneren niet als harde begrenzing bij de beoordeling van de vraag aan welke richtpunten dient te worden getoetst (zie bijgevoegde brief provincie Zuid-Holland).

In de Omgevingsverordening Zuid-Holland zijn de werkingsgebieden voor linten gebaseerd op de wegenstructuur. Er is hierin geen rekening gehouden met bestaande waterlopen. In dit geval is er sprake van een wetering welke door het plangebied loopt (niet evenwijdig aan de Grotewaard). Als gevolg hiervan is op de locatie Grotewaard 34 te Noordeloos de ruimte (landoppervlak) binnen de contouren van het lint zeer beperkt. Vanwege de ligging van de wetering binnen de contouren van het lint is er op de locatie Grotewaard 34 in het kader van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering (de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de bouw van een woning) geen ruimte om de tuin bij de woning Grotewaard 34 binnen de contouren van het lint te situeren (zoals dat bij de noordelijke buurpercelen wel het geval is).

Daarnaast betreft de Grotewaard een regionale waterkering. In de nabijheid van de waterkering is nieuwe bebouwing toegestaan, mits de bebouwing boven het profiel van vrije ruimte (Pvvr) van de waterkering wordt gebouwd. Om boven het profiel van vrije ruimte te bouwen moet het woonperceel fors opgehoogd worden dat vanuit landschappelijk, cultuurhistorisch en civieltechnisch (afwatering) oogpunt niet wenselijk is. Verder is aan de westzijde een wetering gelegen. Het beleid van het waterschap stelt dat langs de wetering een obstakelvrije onderhoudsstrook van 5 meter in acht dient te worden genomen. Dit speelt op meerdere plaatsen in het lint langs de Grotewaard. Dit blijkt uit het feit dat men op meerdere plaatsen in de lintbebouwing langs de Grotewaard ziet dat bebouwing verder van de weg is gelegen en tuinen dieper het landschap in gaan. De diepe(re) tuinen zijn daarmee kenmerkend voor de structuur van het lint langs de Grotewaard.

Het verleggen van de wetering is geen optie gezien het conform de richtpunten voor het veenweidelandschap wenselijk is om bestaande weteringen/veenstromen te

behouden (als kenmerkend landschapselement). Dit zou afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit van het veenweidelandschap.

Er wordt slechts in relatief beperkte mate afgeweken van de (statische) contour van het lint. De impact van het opnemen van de tuinbestemming op het landschap is heel beperkt. Zeker in het licht dat het huidige agrarisch bouwvlak (onder bepaalde voorwaarden) op grond van het vigerend bestemmingsplan voor 67% mag worden bebouwd. Deze planologische bouwmogelijkheden zijn voor het overgrote deel weggenomen met het bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 33a' (IMRO-codering: NL.IMRO.1978.BPgrotewaard33a NDL -VG03).

Voor het totaalplan is door een landschapsarchitect een landschappelijke analyse uitgevoerd. Op basis hiervan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het uitgangspunt van het landschappelijke inpassingsplan is om de huidige waardevolle landschapselementen te behouden dan wel te versterken. Het bestaande verkavelings- en slotenpatroon blijft gehandhaafd. Aan de zuidrand van het plangebied worden nieuwe bomen aangeplant waarmee de activiteiten en (vergunningsvrije) bouwwerken in de tuin bij de woning Grotewaard 34 Noordeloos groen worden ingepakt. Hierbij kan gedacht worden aan het planten van knotwilgen- en /of elzenrijen langs de watergang. De diepte en de oppervlakte van de tuin bij de woning Grotewaard 34 te Noordeloos is ruimtelijk gezien passend in de huidige korrel en profiel van het lint langs de Grotewaard. De hobbymatige agrarische activiteiten op het achterste deel zorgen voor een passende 'zachte' overgang naar het open veenweidelandschap.

Het landschappelijk inpassingsplan is juridisch geborgd in de regels van het bestemmingsplan middels een voorwaardelijke verplichting. De gronden mogen uitsluitend als tuin/erf in gebruik worden genomen indien het perceel Grotewaard 34 te Noordeloos op een goede wijze landschappelijk wordt ingepast en in stand wordt gehouden. De impact van de eventuele realisatie van vergunningsvrije bouwwerken op het omliggende veenweidelandschap is met de landschappelijke inpassing zeer beperkt.

Concluderend, het plan doet geen onevenredige afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van het veenweidelandschap. Hierdoor is een beroep op de afwijking voor maatwerkregeling (artikel 6.34 Afwijkingmogelijkheid voor maatwerk) gerechtvaardigd.

4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de Omgevingsvisie hebben de Provinciale Staten op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening vastgesteld. De Omgevingsverordening is gelijktijdig met de Omgevingsvisie herzien/gewijzigd. De Provinciale Staten heeft op 1 april 2023 de laatste wijziging doorgevoerd in de Omgevingsverordening Zuid-Holland. De Omgevingsverordening 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 lid 5). 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 houdt rekening met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
- b. De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen 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 ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;
- c. De ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen twee uitgangspunten:

- Een kleinschalige ontwikkeling heeft in beginsel minder ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten dan een grootschalige ontwikkeling en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid;
- Hoe hoger en specifiekere de kwaliteit van een gebied is, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

Inpassen

In dit licht kan het plan kan worden geschaard in de categorie 'inpassen'. Dit betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau

van een bestaand agrarisch perceel in het lint. Bij het plan veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt rekening gehouden met de relevante richtpunten van de **beleidskeuze landschap**.

Gebiedsidentiteit

Het plan betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De gebiedsidentiteit is de aard of karakteristiek van een gebied dat is ontstaan in de loop der jaren. In die tijd zijn gemeenschappelijke kernwaarden in het gebied ontstaan die gekoppeld zijn aan gebruik en de verschijningsvorm. De gebiedsidentiteit van een plek is verbonden met de mensen die er wonen, werken en er zich thuis voelen. De samenhang tussen de onderdelen maakt de identiteit van een gebied. Het plan speelt zich af op het niveau van een kavel. Er vinden geen wijzigingen plaats in de verkeersstructuur, de leefbaarheid van het gebied en/of de waterstructuren.

Gebiedseigen

De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. Het plan betreft een gebiedseigen ontwikkeling of functie dat naadloos aansluit op de bestaande kenmerken en gebruikswaarden van het gebied. Een gebiedseigen ontwikkeling draagt bij aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en heeft daarmee geen negatieve invloed op de (kenmerken) van de omgeving. Het gaat hier niet om een gebied dat valt binnen de beschermingscategorieën.

Artikel 6.9a Beschermingscategorie 3 Buitengebied

1. Een bestemmingsplan voor een locatie binnen buitengebied waarvan de plaats geometrisch kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast, blijkt een afdoende motivering die tevens ingaat op de keuze voor een locatie buiten bestaand stads- en dorps gebied.
2. In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:
 - a. De openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten daarin;
 - b. De relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen;
 - c. Het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap;
 - d. De herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op de ontwikkeling van natuur- en groengebied en grote buitenstedelijke bouwlocaties.

In hoofdstuk 4.2.1 is uitgebreid gemotiveerd dat de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast als gevolg van dit plan. De impact van het opnemen van de tuinbestemming op het landschap is heel beperkt. Zeker in het licht dat het huidige agrarisch bouwvlak (onder bepaalde voorwaarden) op grond van het vigerend bestemmingsplan voor 67% mag worden bebouwd. Deze planologische bouw mogelijkheden zijn voor het overgrote deel weggenomen met het bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 33a' (IMRO-codering: NL.IMRO.1978.BPgrotewaard33a NDL -VG03).

Stedelijke ontwikkelingen (Ladder voor duurzame verstedelijking)

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 voorliggende bestemmingsplan voorziet uitsluitend in de juridisch-planologische afronding van het oorspronkelijke totaalplan voor de locatie Grotewaard 33a/34 te Noordeloos (bouw twee woningen in ruil voor de sanering van een voormalige agrarische bedrijfslocatie) waar reeds een bestemmingsplan-procedure voor is afgerond (bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 33a' met IMRO-codering: NL.IMRO.1978.BPgrotewaard33aNDL-VG03). Het restant van het agrarisch bouwvlak wordt gewijzigd naar tuingrond/erf bij de woning Grotewaard 34 te Noordeloos. Hiermee is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is.

Risico's van klimaatverandering (klimaatadaptatie)

Op grond van artikel 6.27a Risico's van klimaatverandering van de Omgevingsverordening Zuid-Holland dient in een ruimtelijk plan rekening te worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

1. Wateroverlast door overvloedige neerslag;
2. Overstroming;
3. Hitte;
4. Droogte.

alsmede de effecten van de bovengenoemde risico's op het risico van bodemdaling.

In de uitwerking van dit plan wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie. Dit is nader uitgewerkt in hoofdstuk 5.10 Klimaatadaptatie.

Afwijkingsmogelijkheid voor maatwerk

Conform artikel 6.34 kan een bestemmingsplan voorzien in een bestemming waarbij in relatief beperkte mate wordt afgeweken van de regels in deze afdeling, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van de desbetreffende regels.

In hoofdstuk 4.2.1 is omschreven dat het plan geen onevenredige afbreuk doet aan het veenweidelandschap. Hiermee is het gerechtvaardigd om gebruik te maken van de provinciale afwijkingsmogelijkheid op grond van artikel 6.34 'Afwijkingsmogelijkheid voor maatwerk' van de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

4.3 Regionaal Beleid

4.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 ‘Open voor elkaar’

In 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 voorliggende bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische afronding van een totaalplan (bouw twee woningen in ruil voor de sanering van een voormalige agrarische bedrijfslocatie) waar reeds een bestemmingsplanprocedure voor is afgerond (bestemmingsplan ‘Noordeloos, Grotewaard 33a’ met IMRO-codering: NL.IMRO.1978.BPgrotewaard33aNDL-VG03). Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de herbestemming van een resterend deel van een agrarisch bouwvlak naar tuingrond/erf bij de woning Grotewaard 34 te Noordeloos. Het plangebied wordt op een passende wijze landschappelijk ingepast. Aan de zuidrand van het plangebied worden bomen aangeplant waarmee de activiteiten en bouwwerken in de tuin bij de woning Grotewaard 34 Noordeloos groen worden ingepakt. Het plan is in overeenstemming met het regionaal beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Toekomstvisie Molenlanden

De Toekomstvisie Molenlanden 2030 'Eigenheid in verbondenheid' houdt de gemeente op koers tot 2030 door dialoog, nabijheid en ambitie. Op 6 onderwerpen beschrijft de visie de landelijke en lokale trends en de wensen van de gemeente. Deze trends die de gemeente ziet, gebruikt de gemeente om de wensen mogelijk te maken. Per onderwerp schetst de gemeente het beeld voor het jaar 2030. Deze zes beelden samen bepalen het integrale beeld voor wat de gemeente in 2030 wil zijn:

- Inclusieve samenleving: in onze samenleving staat gezondheid voorop en zijn alle inwoners even belangrijk;
- Leefomgeving: de omgeving waarin we wonen voelt veilig en is zo ingericht dat we grote gevolgen van klimaat op kunnen vangen. Er staan genoeg woningen in onze gemeente waar vraag naar is;
- Economie: Molenlanden is een gemeente waar innovatie een belangrijke plek heeft en ondernemen vanzelfsprekend is;
- Recreatie en Toerisme: het toerisme in Molenlanden is in balans;
- Klimaat en energie: we werken samen aan een circulair, energieneutraal, klimaatbestendig en schoon Molenlanden met aandacht voor een eerlijke voedselketen waarin afval wordt gezien als grondstof;
- Bereikbaarheid: Inwoners van Molenlanden ervaren met verschillende vervoersmiddelen dat onze dorpen, de vestingstad en de regio veilig en goed bereikbaar zijn.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische afronding van een totaalplan (bouw twee woningen in ruil voor de sanering van een voormalige agrarische bedrijfslocatie) waar reeds een bestemmingsplanprocedure voor is afgerond (bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 33a' met IMRO-codering: NL.IMRO.1978.BPgrotewaard33aNDL-VG03). Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de herbestemming van een resterend deel van een agrarisch bouwvlak naar tuingrond/erf bij de woning Grotewaard 34 te Noordeloos. De tuin bij de woning Grotewaard 34 Noordeloos wordt op een passende wijze landschappelijk ingepast. Aan de zuidrand van de tuin worden bomen (elzen of knotwilgen) aangeplant.

4.5 Conclusie

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

- Vanuit jurisprudentie is in het plan geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk;
- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

5. Milieuaspecten

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). Voor de bedoelde gevallen (onder de drempelwaarden bij zgn. D-activiteiten) geldt een 'vormvrije' m.e.r.-beoordelingsplicht zoals bedoeld in artikel 2, vijfde lid, onder b, van het Besluit m.e.r., op basis waarvan al dan niet de verplichting tot het opstellen van een MER ontstaat.

Onderzoek

Het plan betreft de herbestemming van een resterend deel van een agrarisch bouwvlak naar tuingrond/erf bij de woning Grotewaard 34 te Noordeloos (afronding van het oorspronkelijke totaalplan voor de sanering van een voormalige agrarische bedrijfslocatie). Het ruimtebeslag en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is beperkt en niet substantieel genoeg om aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het besluit m.e.r. De activiteit die het plan mogelijk maakt is niet opgenomen in bijlage C en D van het besluit m.e.r. Derhalve is geen m.e.r.-beoordeling of -besluit nodig.

Conclusie

Er hoeft geen (vormvrije) m.e.r.(beoordelings)-procedure doorlopen te worden en er hoeft dus ook geen m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Er is hiermee afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 7.17 van de Wet milieubeheer.

5.2 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.

Onderzoek

In het kader van de Wgh is met dit plan geen sprake van een wijziging of toevoeging van een geluidsgevoelig object en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet vereist dan wel noodzakelijk.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid (wegverkeerslawaai) geen belemmeringen.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

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).

Onderzoek

In het kader bedrijf- en milieuhinder is met dit plan geen sprake van een toevoeging of uitbreiding van een milieubelastende activiteit of kwetsbare functie. Het toetsen van het plan aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is derhalve niet noodzakelijk. Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat en (agrarische) bedrijven worden niet in de bedrijfsvoering beperkt als gevolg van dit plan.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft bedrijf- en milieuhinder geen belemmeringen.

5.4 Bodem

Beleidskader

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

Onderzoek

Om de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het perceel Grotewaard 34 te Noordeloos in kaart te brengen is door Linge Milieu bv een bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage is toegevoegd in de bijlage. De conclusies uit dit bodemonderzoek zijn:

De bodem ter plaatse bestaat uit humeuze klei, overgaand in veen op ongeveer 0.5 m-mv. In één boring is de bovengrond zandig. Dit is een boring aan de voorzijde van het terrein, naast de dam. In twee van de negen boringen is wat puin aangetroffen, tot een diepte van 0.5 m-mv. Het bestaat uit onverdacht, baksteen-achtig materiaal. Het gehalte is als sporen van gekwalificeerd. Er is visueel nergens asbest waargenomen in of op de bodem.

In de kleiige en zandige boven- en ondergrond van het terrein aan de Grotewaard zijn molybdeen, nikkel en PAK licht verhoogd. De gehalten liggen onder het criterium $2 \times AW$. Indicatief zijn de boven- en ondergrond van de locatie AW-kwaliteit, schoon. Dat komt overeen met de gegevens van de bodemkwaliteitskaart voor de regio. Van de PFAS-componenten zijn de som PFOA en PFOS meetbaar verhoogd. Voor PFOA wordt de achtergrondwaarde overschreden. Op basis van PFOA is de bovengrond van het terrein wonenkwaliteit.

Het grondwater stond eind mei op 0.6 m-mv. In het grondwater is alleen barium licht verhoogd. Dat is landelijk het geval.

Asbest is zowel visueel als analytisch niet aantoonbaar in of op de bodem van het te ontwikkelen terrein.

De algemene bodemkwaliteit van de locatie aan de Grotewaard is geen belemmering voor de ontwikkeling er van.

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen.

5.5 Archeologie

Beleidskader

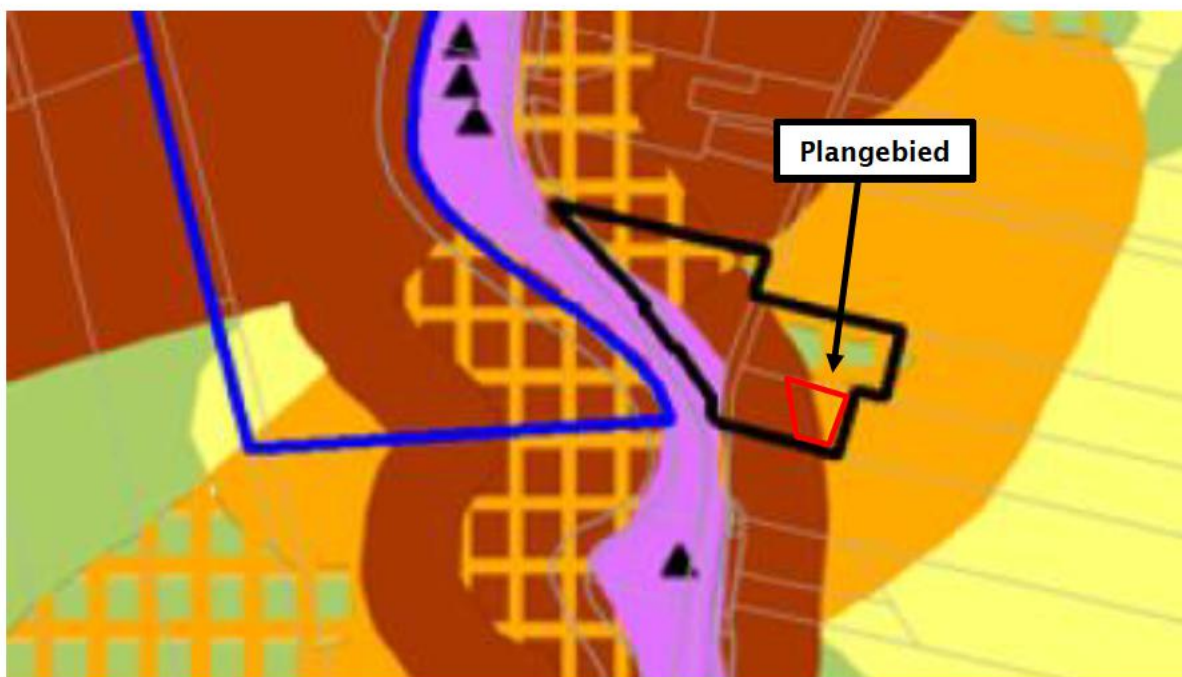
Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Erfgoedwet, sinds 1 juli 2016 van kracht, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons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



Afbeelding 8: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente is te zien dat het plangebied valt op gronden met een:

- Hoge verwachting aan of nabij het oppervlak. Bij ingrepen groter of gelijk dan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Hoge verwachting dieper dan 1,5 m beneden maaiveld. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 150 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;

Onderzoek

In het kader van het bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 33a' is door ADC ArcheoProjecten een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek is:

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

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft archeologie geen belemmeringen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van eventueel grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

5.6 Watertoets

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

Beleidskader

Waterschapsbeleid

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit.

Verordening 'de Keur'

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

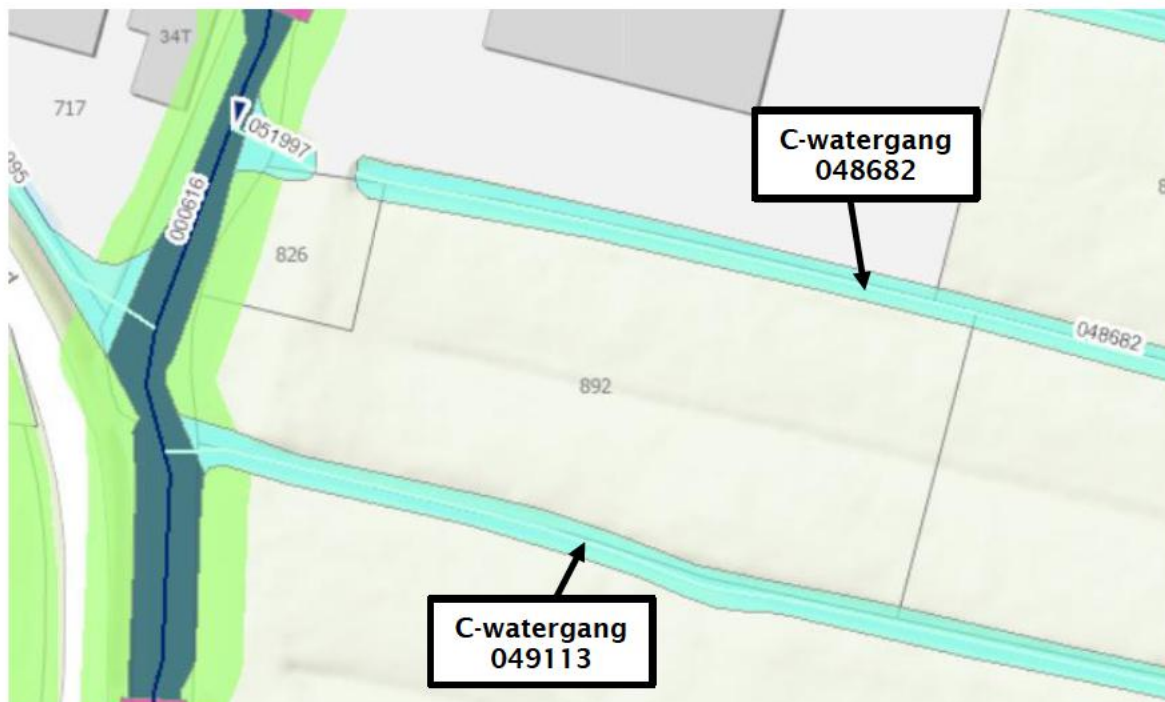
Onderzoek

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische afronding van een totaalplan (bouw twee woningen) waar reeds een bestemmingsplan-procedure voor is afgerond (bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 33a' met IMRO-codering: NL.IMRO.1978.BPgrotewaard33aNDL-VG03). Het bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 33a' is reeds beoordeeld en akkoord bevonden door het waterschap Rivierenland. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de herbestemming van een resterend deel van een agrarisch bouwvlak naar tuingrond/erf bij de woning Grotewaard 34 te Noordeloos. De (eventuele) toekomstige verharding van de tuin is meegenomen in het bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 33a'. De toelichting van het bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 33a' is toegevoegd in de bijlage.

Het voorliggende plan voorziet niet in (extra) fysieke ingrepen, waardoor geen compenserende maatregelen dan/wel een melding of watervergunning voor overige zaken noodzakelijk zijn.

Watergangen

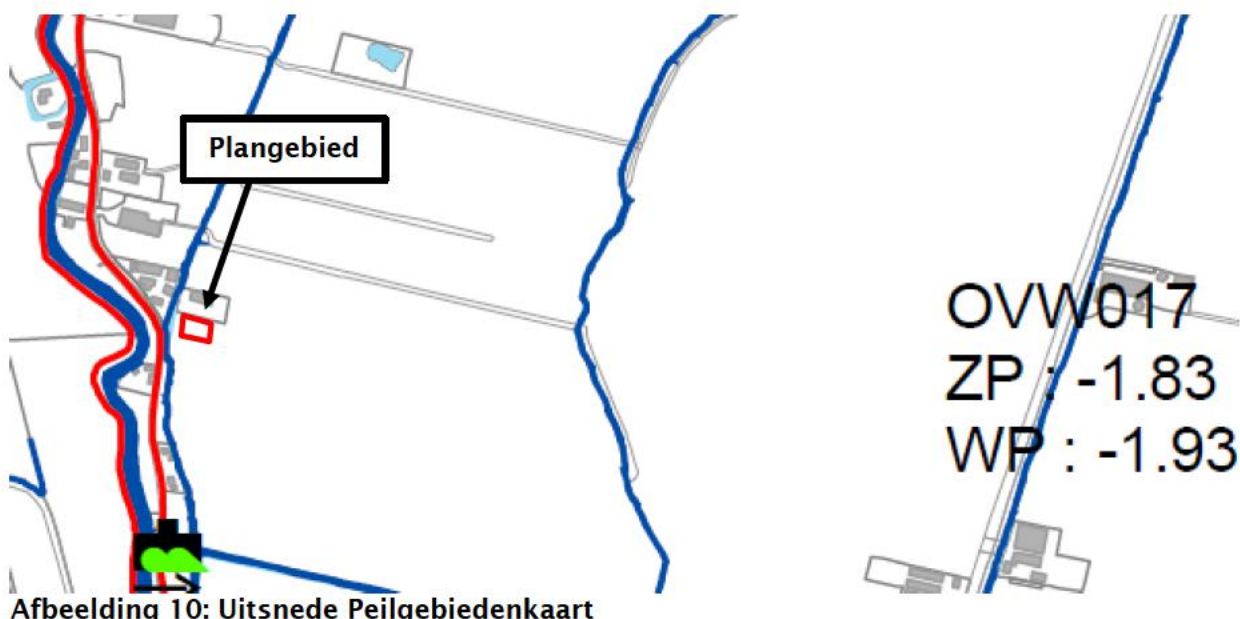
Het plangebied grenst aan de noord- en zuidzijde aan een C-watergang (049113 en 048682). Het plangebied is niet gelegen binnen de beschermingszone van een A- of B-watergang. Er vinden geen ingrepen plaats aan de C-watergangen. Derhalve is het aanvragen van een watervergunning niet noodzakelijk.



Afbeelding 9: Uitsnede Legger Wateren

Peilgebied

Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied OVW017. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,83 m NAP en een winterpeil van -1,93 m NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter.



Afbeelding 10: 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 bereken welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m². 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 particuliere vrijstelling van 1.500 m². De afdeling Vergunningen van het waterschap Rivierenland zal uiteindelijk bepalen of gebruik kan worden gemaakt van deze vrijstelling.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische afronding van een totaalplan (bouw twee woningen) waar reeds een bestemmingsplan-procedure voor is afgerond (bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 33a' met IMRO-codering: NL.IMRO.1978.BPgrotewaard33aNDL-VG03). De (eventuele) toekomstige verharding van de tuin bij de woning Grotewaard 34 is meegenomen in het bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 33a'. De toelichting van het bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 33a' is toegevoegd in de bijlage. Dit plan voorziet niet in (extra) fysieke ingrepen, waardoor geen compenserende maatregelen noodzakelijk zijn.

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 rioolzuiverings- installatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering.

Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- Het gebruiken van het hemelwater;

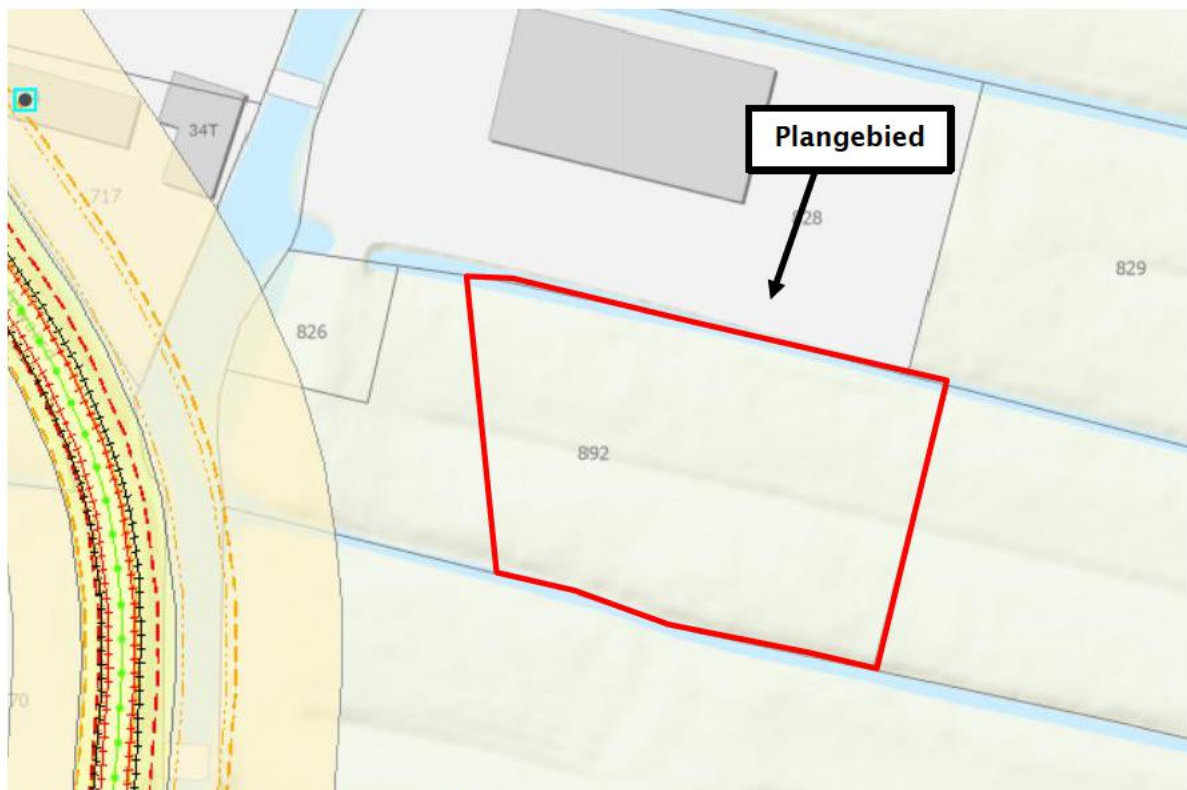
- Het opvangen van het hemelwater op een vegetatiedak;
- Het infiltreren van het hemelwater zonder overloop;
- Het infiltreren van hemelwater met overloop naar oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar het oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar rioolwaterzuiveringsinstallatie.

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 door het waterschap Rivierenland mogelijk blijven.

Dit bestemmingsplan voorziet in de herbestemming van een resterend deel van een agrarisch bouwvlak naar tuingrond/erf bij de woning Grotewaard 34 te Noordeloos. In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. In het plangebied ligt geen rioolwater-persleiding van het Waterschap Rivierenland.

Regionale waterkering

Het plangebied is niet gelegen in de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering.



Afbeelding 11: Uitsnede Legger Waterkeringen

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

5.7 Flora en fauna

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 voorliggende bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische afronding van een totaalplan (bouw twee woningen) waar reeds een bestemmingsplan-procedure voor is afgerond (bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 33a' met IMRO-codering: NL.IMRO.1978.BPgrotewaard33aNDL-VG03). De toelichting van het bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 33a' is toegevoegd in de bijlage. Dit plan voorziet niet in fysieke ingrepen, waardoor het uitvoeren van een ecologische quickscan niet noodzakelijk is. Bovendien is in het kader van het bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 33a' door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd, waaruit blijkt dat het plangebied geen essentiële betekenis heeft voor beschermde soorten.

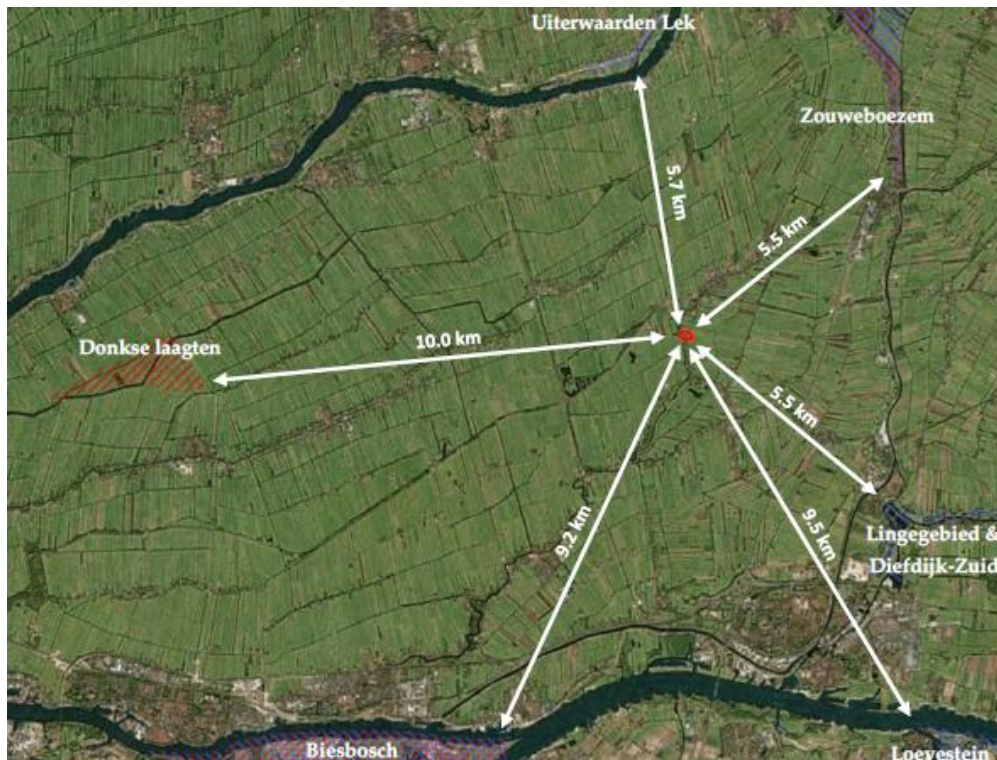
Te treffen maatregelen

- Tijdens werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene 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.
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig het plangebied te verlaten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De werkzaamheden uitvoeren buiten het broedseizoen (afhankelijk van klimatologische omstandigheden, indicatief 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 een deskundige.

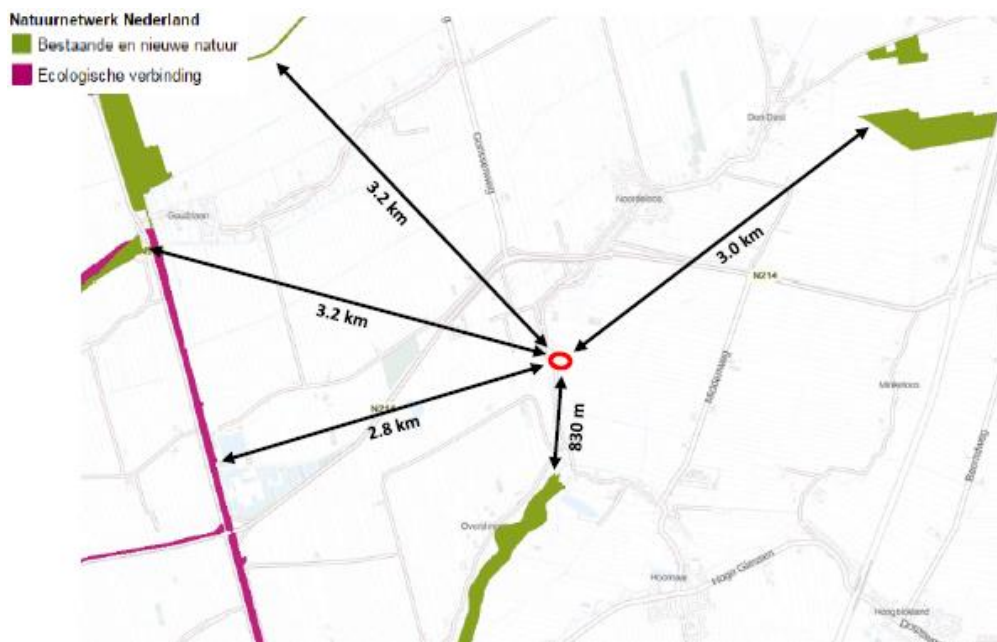
Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland. Binnen een straal van circa 10 km rondom het plangebied bevinden zich zes Natura2000 gebieden, betreffende het vogel- en habitatrichtlijn-gebied 'Zouweboezem' op circa 5.5 km ten noordoosten, het habitatrichtlijngebied 'Lingegebied & Diefdijk-Zuid' op circa 5.5 km ten zuidoosten, het habitatrichtlijn-gebied 'Uiterwaarden Lek' op circa 5.7 km ten noorden, het vogel- en habitatricht-

lijngebied 'Biesbosch' op circa 9.2 km ten zuidwesten, het habitatrictlijngebied 'Loevestein' op circa 9.5 km ten zuidoosten en het vogelrichtlijngebied 'Donkse laagten' op circa 10.0 km ten westen van het plangebied. Ondanks dat het plangebied buiten een beschermd gebied is gelegen, kunnen er nog steeds effecten optreden. Voor een aantal 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 12: Plangebied in relatie tot Natura2000-gebieden



Afbeelding 13: Plangebied in relatie tot Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Stikstofdepositie

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. In sommige gevallen kan op voorhand negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie worden uitgesloten, wegens de grote afstand tot stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden, een afname in stikstofemissie of een beperkte ingreep.

Dit plan betreft een juridisch-planologische afronding van een oorspronkelijk totaalplan (bouw twee woningen in ruil voor de sanering van een voormalig agrarisch bedrijf). Dit bestemmingsplan voorziet in de herbestemming van een resterend deel van een agrarisch bouwvlak naar tuingrond/erf bij de woning Grotewaard 34 te Noordeloos. Gezien er geen sprake is van fysieke werkzaamheden en de grote afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (5.5 km), wordt op voorhand uitgesloten dat er sprake is van een verhoging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Derhalve kan een stikstofdepositieonderzoek (Aerius-berekening) achterwege blijven.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft ecologie geen belemmeringen.

5.8 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 zijn met name stikstofdioxide en fijn stof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt, bedragen:

Tabel 1: Grenswaarden luchtkwaliteit			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM ¹⁰)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM ^{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf 2015

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring (2022) het volgende overzicht (wegverkeer: 27375169_16008160):

- Een stikstofdioxideconcentratie van 17,59 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 16,46 µg PM¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 9,41 µg PM^{2,5}/m³;

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

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

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

Conclusie

Het plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht.

5.9 Externe veiligheid

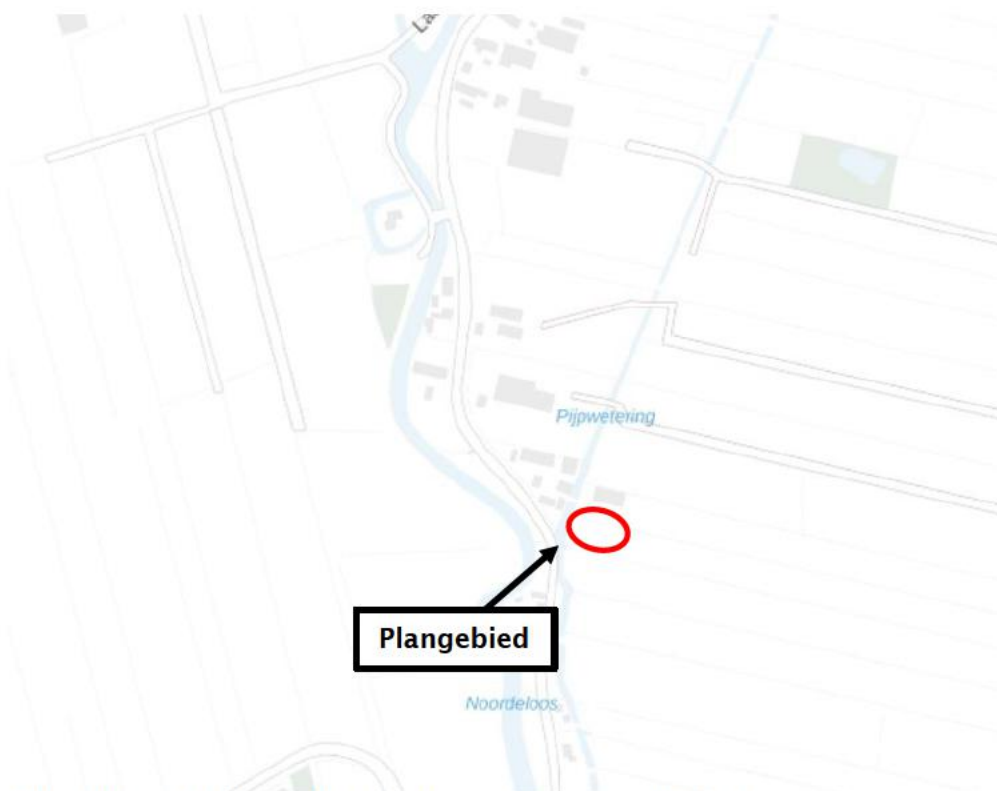
Beleidskader

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geendirecte relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Onderzoek

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en/of (spoor)wegen/wateren waarover bekend is dat daarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor dit plan.



Afbeelding 14: Uitsnede Risicokaart externe veiligheid

Kabels en leidingen

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het plan.

Conclusie

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

5.10 Klimaatadaptatie

Beleidskader

In de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland zijn de afspraken van het convenant klimaatadaptief bouwen vertaald in de beleidsbeslissingen klimaatadaptatie en toekomstbestendig bouwen. In de Omgevingsverordening Zuid-Holland is artikel 6.27a Risico's van klimaatverandering toegevoegd. Dit houdt in dat in een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

- a. Wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. Overstroming;
- c. Hitte;
- d. Droogte.

alsmede de effecten van de bovengenoemde risico's op het risico van bodemdaling.

Voor zover risico's zich voordoen wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, dan wel het gericht aanvaarden van deze risico's.

Onderbouwing

Gezien het natter wordt moet de waterhuishouding geschikt zijn om zware regenbuien te kunnen opvangen. Tegelijkertijd moet worden voorkomen dat het hemelwater te snel in het open water verdwijnt. Het moet de gelegenheid krijgen om de infiltreren in de bodem. Het plan betreft juridisch-planologische afronding van een oorspronkelijk totaalplan (bouw twee woningen in ruil voor de sanering van een voormalige agrarische bedrijfslocatie). Dit bestemmingsplan voorziet in de herbestemming van een resterend deel van een agrarisch bouwvlak naar tuingrond/erf bij de woning Grotewaard 34 te Noordeloos. Er vinden geen ingrepen aan de watergangen plaats. De tuin bij de woning Grotewaard 34 Noordeloos wordt groen ingericht, waarmee er voldoende mogelijkheden zijn om hemelwater in de bodem te laten infiltreren. Er is voldoende waterberging aanwezig om zware regenbuien te kunnen opvangen. Gezien het warmer en droger wordt is het van belang om de beplanting hierop af te stemmen. De beplanting moet blijven voorzien in het afbreken van CO² en het produceren van zuurstof voor mens en dier. De te kiezen beplantingen moeten ook erosie van het terrein terugdringen. De tuin bij de woning Grotewaard 34 wordt groen ingericht middels streekeigen beplanting die bestand zijn tegen deze weersomstandigheden en erosie terugdringen.

Conclusie

In het plan wordt rekening gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering.

6. Juridische planopzet

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 34' 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 bouw mogelijkheden 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, Grotewaard 34' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 34' is aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 33a' (IMRO-codering: NL.IMRO.1978. BPgrotewaard33aNDL-VG03). De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.3 Bestemmingen

Agrarisch

De gronden rondom de tuin van de woning Grotewaard 34 Noordeloos worden bestemd als 'Agrarisch'. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hobbymatig agrarisch gebruik' zijn hobbymatige agrarische activiteiten toegestaan.

Tuin

De tuin van de woning Grotewaard 34 Noordeloos wordt voor het overgrote deel bestemd als 'Tuin'. Op deze gronden zijn de bouw mogelijkheden beperkt.

Wonen

Het westelijk deel van het plangebied wordt voor een klein deel bestemd als 'Wonen' met bouwvlak. Hiermee ontstaat een logische rechthoekig bestemmingsvlak en bouwvlak van de woning Grotewaard 34 Noordeloos.

6.4 Aanduidingen

- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hobbymatig agrarisch gebruik'.
- Bouwvlak;

7. Economische uitvoerbaarheid

7.1 Exploitatie

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is.

Ter zekerheid voor de gemeente is er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers getekend, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Conclusie

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

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

8.1 Vooroverleg

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

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische afronding van een totaalplan (bouw twee woningen in ruil voor de sanering van een voormalige agrarische bedrijfslocatie) waar reeds een bestemmingsplanprocedure voor is afgerond (bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 33a' met imrocode: NL.IMRO.1978.BPgrotewaard33aNDL-VG03). Het bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 33a' is reeds beoordeeld en akkoord bevonden door de provincie Zuid-Holland en het waterschap Rivierenland.

8.2 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan en bijbehorende stukken en bijbehorende stukken worden gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gesteld om een zienswijze kenbaar te maken. Desgevraagd zal ook een mondelinge zienswijze gegeven kunnen worden.