

Molenlanden



Ruimtelijke onderbouwing

Bouwplan appartementengebouw
Middelweg 2 Nieuw-Lekkerland

Gemeente Molenlanden

Ruimtelijke onderbouwing

Bouwplan appartementengebouw Middelweg 2, Nieuw-Lekkerland

Identificatie

Identificatiecode:
NL.IMRO.1978.PBMiddelw2NLL23.ON01

Planstatus

Datum:	Status:
december 2023	Status definitief
II gew. mrt. 2024	



Inhoud

Inhoudsopgave

1. Inleiding
 - 1.1 Aanleiding en doelstelling bestemmingsplan
 - 1.2 Kader
 - 1.3 Eerder bestemmingsplan en uitspraak Raad van State
 - 1.4 Maatschappelijk resultaat
 - 1.5 Argumentatie
 - 1.6 Maatschappelijk draagvlak
 - 1.7 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid
 - 1.8 Communicatie
 - 1.9 Realisatie
 - 1.10 Leeswijzer
2. Planbeschrijving
 - 2.1 Bestaande situatie
 - 2.2 Toekomstige situatie
 - 2.3 Ruimtelijke kwaliteit
3. Beleidskader
 - 3.1 Rijksbeleid
 - 3.2 Provinciaal beleid
 - 3.3 Regionaal beleid
 - 3.4 Gemeentelijk beleid
 - 3.5 Conclusie
4. Kwaliteit van de leefomgeving
 - 4.1 Watertoets
 - 4.2 Geluid
 - 4.3 Luchtkwaliteit
 - 4.4 Bedrijven en milieuhinder
 - 4.5 Externe veiligheid
 - 4.6 Kabels en Leidingen
 - 4.7 Flora en fauna
 - 4.8 Bodem
 - 4.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie
 - 4.10 Verkeer
 - 4.11 Milieueffectrapportage
 - 4.12 Duurzaamheid

Bijlagen:

- bodemonderzoek: Inventerra Comon Services b.v. d.d. 27 maart 2017;
- archeologisch onderzoek: Transect d.d. 14 februari 2024
- akoestisch onderzoek: Kraaij akoestisch advies, 11 december 2023, VL2336.R01;
- quick scan ecologie: Breur Ecologie&Onderzoek, 3 december 2019, nr. QS19065v1;
- soortgericht onderzoek ecologie: Breur E&O, 4 december 2020, nr. SO19068v01;
- AERIUS-berekening: MBH Consult, 25 oktober 2023.

12 december 2023, gewijzigd maart 2024

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling bestemmingsplan

Initiatiefnemers zijn van plan om op het perceel Middelweg 2 te Nieuw-Lekkerland een woongebouw te realiseren met daarin acht appartementen. Het pand Middelweg 2 is in het verleden in gebruik geweest als woonwinkel. Door diverse (o.a. markt)ontwikkelingen is de bedrijfsvoering gestaakt. De appartementen passen niet binnen het huidige bestemmingsplan, omdat op het perceel de bestemming 'Detailhandel' rust. Om het woongebouw te kunnen realiseren dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Nieuw-Lekkerland, sectie C, nrs. 645 en 646, met een gezamenlijke oppervlakte van 960 m².



Figuur 1.1: Kadastrale tekening

1.2 Kader

De Middelweg is gelegen in het Noordwesten van de bebouwde kom van Nieuw-Lekkerland. Het plangebied is weergegeven in onderstaand kaartfragment.

1.6 Maatschappelijk draagvlak

Met de omwonenden, die indertijd het beroep hebben ingediend bij de Raad van State, is uitvoerig overleg gevoerd. Op drie overlegbijeenkomsten is gezamenlijk gezocht naar de mogelijkheid om een bouwplan te maken, waar iedereen zich in kan vinden. Tijdens een eerste overleg op 3 juli 2023 is er onder leiding van een onafhankelijke voorzitter gesproken over het bouwplan, de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak, de wens van initiatiefnemers om het bouwplan toch te realiseren, de mogelijkheden om verder rekening te houden met de belangen en de wensen van omwonenden. Daarna is op vervolgbijeenkomsten (28 augustus, 25 september en 30 oktober 2023) hier nader over gesproken aan de hand van voorstellen van initiatiefnemers. Er is gesproken over een beperkter bouwplan (van 13 naar acht woonappartementen, bebouwing aan de Lekdijk, achterterrein wordt parkeerterrein). De conclusie is geweest dat dit bouwplan geen overwegende bezwaren oproept bij omwonenden.

1.7 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

Op de onderhavige locatie ligt thans de bestemming 'detailhandel'. Het detailhandelsbedrijf is echter beëindigd. Er is dan ook geen reden meer om de detailhandelsbestemming te behouden. Het doel is om ter plaatse een woongebouw met acht appartementen te realiseren. Het perceel is eigendom van initiatiefnemer. Het plan wordt geheel door initiatiefnemer gefinancierd. De overige kosten lopen via de legesverordening van de gemeente.

Dit betekent dat het kostenverhaal is verzekerd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening worden vastgesteld. De realisering van het plan wordt verzorgd door initiatiefnemers. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd.

1.8 Communicatie

In paragraaf 1.5 is aangegeven op welke wijze er met de omgeving overleg is gevoerd. Daarnaast wordt de ontwerp omgevingsvergunning gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

1.9 Realisatie

Het bouwplan kan mogelijk worden gemaakt via een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure voor het afwijken van het bestemmingsplan conform artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Indien er geen zienswijzen en/of beroep wordt ingediend, is de omgevingsvergunning na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

1.10 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van de ruimtelijke onderbouwing geeft een planbeschrijving. Hoofdstuk 3 bevat het toepasselijke beleidskader. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van het benodigde onderzoek naar onder andere milieuaspecten.

2. Planbeschrijving

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de randvoorwaarden en aandachtspunten.

2.1 Bestaande situatie

Op de huidige locatie is er aan de Middelweg 2 een bedrijfspand met woning aanwezig. Het perceel is geheel verhard.



Figuur 2.1: foto bebouwing Middelweg 2

Het te ontwikkelen perceel ligt op de hoek van de Lekdijk en de Middelweg. Op deze plek is de bestaande variëteit aan functies, bouwstijlen en de mate aan openheid en geslotenheid een uitgangspunt. Bestaande doorzichten c.q. zichtlijnen moeten zoveel mogelijk behouden blijven en tonen het karakter van het gebied. Dit is het geval bij de hoek Lekdijk/Middelweg. In de historische linten is voorzichtigheid geboden bij nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten in maat en schaal passen binnen het karakter van het desbetreffende lint.

Er dient daarnaast nadrukkelijk rekening te worden gehouden met het onderliggende slagenlandschap en de aanwezige cultuurhistorische waardevolle panden en monumenten.

Middelhoogbouw (tot circa vijf lagen) is op beperkte schaal mogelijk op kruisingen van wegen. Dit kan de herkenbaarheid van bijzondere plekken versterken. Middelhoogbouw kan met name Nieuw-Lekkerland een gezicht geven aan het water, aangezien de huidige bebouwing grotendeels schuil gaat achter de Lekdijk. Het beeld vanaf het water moet minder dominant worden bepaald door grootschalige bedrijfsbebouwing op buitendijkse locaties.

2.2 Toekomstige situatie

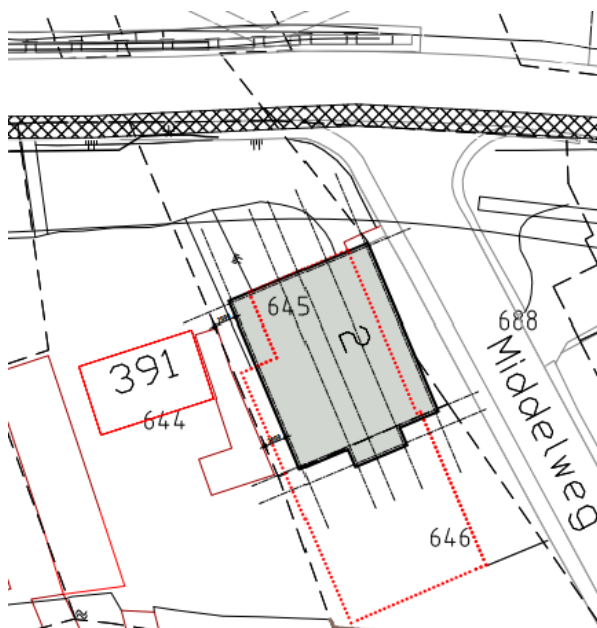
In de nieuwe situatie wordt de bedrijfsbebouwing afgebroken. Op deze plaats wordt een woongebouw met acht appartementen gerealiseerd. De acht appartementen zijn onder te verdelen in:

- 3 van ca. 90 m² -3 van ca. 92 m² -1 van ca 125 m² -1 van ca 70 m²



Figuur 2.2: impressies nieuw appartementencomplex

Het nieuw appartementencomplex komt in de plaats van de oude bebouwing. Het complex bestaat uit vijf bouwlagen. De maat en de schaal is goed passend op deze locatie, omdat zij ook over de Lekdijk heen een mooi profiel geeft aan Nieuw-Lekkerland. Door dit bouwplan ontstaat er een goede afronding op de hoek van de Lekdijk/Middelweg. De bestaande zichtlijnen worden behouden. Het gebouw wordt als volgt gesitueerd op het perceel.



Figuur 2.3: situering woongebouw

2.3 Ruimtelijke kwaliteit

De huidige kern Nieuw-Lekkerland bestond oorspronkelijk uit twee wijken, die van de dijk landinwaarts zijn gegroeid:

1. de westelijke wijk Middelweg;
2. de oostelijke wijk Dorpslaan.



Figuur 2.4: het gebied in 1970



Figuur 2.5: het gebied in 1982

Deze twee wijken werden verbonden door de karakteristieke bebouwing langs de Lekdijk. De twee wijken zijn langzaam naar elkaar toegegroeid. Met de bouw van woningen in het Middengebied is de kern één geheel geworden. Dit gebied is nu volledig bebouwd.



Figuur 2.6: het gebied in 2017

Het plangebied ligt in de westelijke wijk Middelweg en is gesitueerd op de hoek van de Lekdijk met de Middelweg.



3. Beleidskader

Inleiding

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het relevante beleid van het rijk, provincie en gemeente.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met ambities. Daarnaast beschrijft de NOVI nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Relatie met voorgenomen ontwikkeling

Gezien het hoge abstractieniveau van de nationale belangen uit de NOVI, heeft het NOVI geen directe implicaties voor de ontwikkeling en kan de voorgenomen ontwikkeling in algemene zin bijdragen aan de belangen uit het NOVI. Het NOVI heeft geen consequenties voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.2 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.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.



Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Uit het Besluit ruimtelijke ordening en de door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu uitgegeven 'Handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking' blijkt dat het hierbij om het volgende gaat.

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'. '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).'

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

Kwalitatieve behoefte

De doelgroep voor de woningen zijn de Moderne burgerij en Traditionele burgerij, waarvan de Traditionele burgerij het ruimst is vertegenwoordigd in Nieuw-Lekkerland. Deze groepen vergrijzen. Voor deze doelgroep, die vaak aan het eigen dorp gebonden is, is er in Nieuw-Lekkerland nauwelijks aanbod in gelijkvloerse koopwoningen of appartementen, in de prijscategorie middelduur tot duur. Deze groep zoekt een woning met een traditioneel eigentijdse uitstraling, ruim, betaalbaar en gelegen bij de voorzieningen. Dit plan voorziet in die behoefte. Daarnaast kan in mindere mate voorzien worden in de behoefte van de jongere categorieën, de Opwaarts mobilen en Gemaksgeoriënteerden.

De te realiseren woningen zijn appartementen. De appartementen worden voorzien van een eigen berging, parkeerruimte bij het gebouw en een buitenruimte.

De appartementen zijn voorzien van een grote woonkamer, zeven appartementen hebben slaapkamers en één appartement heeft één slaapkamer.. De badkamer heeft een indeling en afmeting op basis van levensloopbestendigheid.

In het appartement is voldoende bergruimte en een ruime buitenruimte. De toekomstige bewoners kunnen kiezen uit verschillende indelingsvarianten en afwerkingsniveaus. De locatie, aan de rivier, is uniek. Ook de basis winkel- en zorgvoorzieningen zijn op loop- en fietsafstand.

Dit is in overeenstemming met de woonwensen van de doelgroep.

Kwantitatieve vraag

Het totale aanbod in Nieuw-Lekkerland is al jaren beperkt. Gemiddeld staat ongeveer 1,5% van de woningvoorraad te koop (normaal is ca. 3%). Er is de laatste jaren in zijn algemeenheid weinig gebouwd.



Er is woningmarktonderzoek gedaan door de makelaar. Dit laat het volgende beeld zien: De algemene markt laat over de gehele linie een toenemende vraag zien naar woonobjecten met gelijkvloerse faciliteiten.

De woningmarkt Nieuw-Lekkerland betreft een lokale woningmarkt. De markt kent weinig verhuisbewegingen van buiten Nieuw-Lekkerland. Dit betekent ook dat de bewoners langer in Nieuw-Lekkerland blijven wonen, zo lang als dit mogelijk is. Met inachtneming van de twee bovenstaande punten, is de feitelijke situatie dus als volgt: voor de mensen/doelgroep, die eigen woningbezit prefereren zijn er geen of nauwelijks geen woonobjecten die in deze primaire woonwensen voorzien. De bevolkingsgroep met een leeftijd van 55+ vertegenwoordigt ca. 24,5% (bron: CBS) van de totale inwoners van Nieuw-Lekkerland. Momenteel is er nog één alternatief in de lokale markt dat kan voorzien in de vraag naar woningen met gelijkvloerse faciliteiten maar die voorziet niet in de volledige vraag. In Nieuw-Lekkerland zijn de laatste koopappartementen gerealiseerd in 2005.

In de afgelopen jaren zijn er bewoners weggetrokken naar Alblasterdam waar wel een aanbod aan koopappartementen is.

Bouwen binnen bestaande stedelijk gebied

Het plan valt binnen het bestaand stedelijk dorpsgebied (BSD). Op het volgende kaartfragment is de BSD opgenomen met een pijl bij het plangebied.



Figuur 3.1: kaart bestaand stedelijk gebied

Het plan voldoet dan ook aan dit onderdeel.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden.

Dit Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (voorheen AMvB Ruimte) bevat inhoudelijke regels van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen, provinciale inpassingsplannen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen met ruimtelijke onderbouwing moeten voldoen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening bevat regels over Project Mainportontwikkeling Rotterdam (Maasvlakte II), Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie (militaire terreinen, munitie, militaire luchtvaart), Erfgoed (Unesco).

Ook is via een aanvulling van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening een extra motiveringsplicht aan het Besluit ruimtelijke ordening toegevoegd voor bestemmingsplannen met stedelijke ontwikkelingen in verband met het onderwerp duurzame verstedelijking (de zogenoemde SER-ladder). Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Zoals hiervoor al is aangegeven voldoet het onderhavige plan aan de ladder voor duurzame verstedelijking en ligt het plan niet in een van de bovenstaande gebieden zodat het niet in strijd is met de inhoud van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

3.2 Provinciaal beleid

De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland

Het provinciaal omgevingsbeleid is opgenomen in de omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland en bestaat uit de volgende onderdelen:

- De introductie op het Omgevingsbeleid, waarin opgenomen de ruimtelijke hoofdstructuur, een overzicht van de samenhangende beleidskeuzes per provinciale beleidsopgave en de ontwikkelrichting die is opgenomen onder 'Ambities en sturing'.
- Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven.

Stedelijke ontwikkeling

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het gebied buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) zijn op basis van artikel 6.10 van de verordening pas mogelijk als na toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat dit binnen bestaand stads- en dorpsgebied niet mogelijk is. Er is in onderhavig plan sprake van een stedelijke ontwikkeling. Het bouwplan wordt gerealiseerd binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Zoals in de paragrafen 3.2 en 3.3 is beschreven is er zowel vanuit kwalitatief, als kwantitatief oogpunt behoefte aan de woonappartementen. Het plan is in overeenstemming met het doel van de ladder van duurzame verstedelijking.

Bestaand stads-en dorpsgebied

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren.



Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en versterkt wordt. In figuur 3.1 is de kaart van het bestaande stads en dorpsgebied weergegeven. Het plangebied ligt binnen dit gebied.

Gebiedskwaliteit

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, waardeert de provincie de kwaliteit van gebieden in drie categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving.

Ontwikkeling

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 ontwikkeling die past bij de schaal en aard van het landschap heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid;
- hoe hoger en kwetsbaarder de kwaliteit van een gebied is, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkelingen (artikel 6.9):

Inpassing

Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een nieuwe woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit.

Aanpassing

Dit betreft een ontwikkeling van relatief beperkte omvang die niet past bij de aard van het landschap, of een gebiedseigen ontwikkeling die niet past bij de schaal van het landschap. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, zo nodig inclusief een maatschappelijke tegenprestatie. In gebieden met bijzondere kwaliteit is aanpassing in principe uitgesloten.

Transformatie

Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden.

Bij transformatieopgaven 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. In gebieden met bijzondere kwaliteit of een specifieke waarde is transformatie in principe uitgesloten.

Het hier voorliggende bouwplan valt in categorie 1 (inpassing). Soms zou een wijziging van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming ook een transformatie (categorie 3) kunnen zijn. In dit geval betreft het een inpassing, het betreft hier een invulling van bestaand stads- en dorpsgebied. De woonbestemming past binnen de aard en schaal van dit gebied. Daarnaast zorgt de uitwerking van het plan voor een kwalitatieve meerwaarde van het gebied.

Gebiedsprofiel

Als uitwerking van de kwaliteitskaart die onderdeel vormt van de 'Visie op Zuid-Holland' is voor een "gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit" opgesteld.

Dit gebiedsprofiel omvat een beschrijving van karakteristieken, ontwikkelingen, kwaliteiten en ambities in het gebied. Een gebiedsprofiel is een compacte kwaliteitsgids met een beschrijving van ruimtelijke elementen die van bovenregionaal belang zijn. De kwaliteitskaart is het kader voor dit gebiedsprofiel. De gebiedsprofielen geven vooral richting aan middelgrote ruimtelijke ingrepen en aanpassingen.

Het gebiedsprofiel is een hulpmiddel om de kwaliteit van plannen en ontwikkelingen te stimuleren. Het is nadrukkelijk geen blauwdruk of ontwikkelingsplan. Er wordt niet bepaald waar welke functie mag komen; er staan dus geen contouren, bestemmingen of functies in. Elke ontwikkeling vraagt uiteindelijk om maatwerk.

Uit het gebiedsprofiel Alblasserwaard- Vijfheerenlanden blijkt het volgende:

Doel voor een Gebiedsprofiel is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in de planvorming. Voor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden kan dit algemene doel worden geconcretiseerd in de volgende ambities, waarbij we de drie ruimtelijke landschappelijke thema's als basis gebruiken.

Op de planlocatie geldt het volgende profiel:

Herkenbaar waterrijk veenweide Kenmerken

Veenweide komt nagenoeg in het gehele gebied voor. Het gebied loopt van oost naar west af. Dit gegeven verklaart de opeenvolging van oost naar west in de ondergrond van rivierklei naar veen en uiteindelijk zware klei. In het westen is boven op de oorspronkelijke rivierondergrond een veencomplex ontstaan. Het aflopende maaiveldpeil bepaalt ook het hoofdpatroon van de ontwatering.

De Giessen en de Alblas zijn veenstromen waarvan de hogere oevers de aanleiding vormden voor het ontstaan van bebouwingslinten. De overgang van de rivierklei naar het veen en de daaruit voortvloeiende verschillen in ruimtelijk beeld leiden tot de splitsing van de regio in de legenda-eenheden 'waterrijk veenweide' en 'veenweide met rivier invloeden'.

Ontwikkelingen

De dynamiek, die van invloed kan zijn op het ruimtelijke beeld van het waterrijke veenweide landschap, komt vooral voort vanuit de ontwikkeling van de landbouw. Ruimtelijk gezien lijkt de landbouwkundige schaalvergroting de volgende gevolgen te hebben.



Vergroting van de bouwkavels van 1,5 naar 2 hectare als gevolg van de toename van bebouwing en mogelijke installaties zoals bijvoorbeeld biovergisting en aantal nieuwe boerderijlocaties. Deze twee punten hebben vooral gevolgen voor de linten. De schaalvergroting kan ook tot aanpassingen in de kavelstructuur leiden. Grootschalige herinrichtingen worden niet verwacht. Wijzigingen in de beplanting langs wegen en waterlopen waar in de komende jaren bewuste keuzes gemaakt moeten worden voor wel of geen herplant danwel nieuwe aanplant. In het algemeen kan gesteld worden dat er bij de ruimtelijke ontwikkeling in het veenweide landschap vooral sprake zal zijn van kleine veranderingen.

Beoordeling voor planlocatie

De planlocatie bestaat inmiddels uit stedelijk gebied , zodat bij de ontwikkeling geen verandering in het veenweide landschap ontstaat.

Onderscheidend rivierengebied

Bestaat uit Rivierdijk, Rivier, Boomgaard, Uiterwaard, Oeverwal en Komgrond.

Gebiedsprofiel_Alblasserwaard_Vijfheerenlanden

Kenmerken

Het onderscheidend rivierengebied zet vooral in het oosten van de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden haar stempel op het landschap. De dynamische rivieren met hun zware dijken, ruige uiterwaarden, de hoger gelegen oeverwallen en de, verder van de rivier af, lager gelegen komgronden bepalen hier het beeld. In dit landschap zijn op de zanderige oeverwallen boomgaarden te vinden en verder van de rivier op de klei de graslanden.

Ontwikkelingen

De waterveiligheid in het gebied is van groot belang en dit heeft als gevolg dat de dijken vaak moeten worden aangepakt. Er is al een aantal dijken versterkt en voor de dijken langs de Lek en Merwede is een versterkingsprogramma gaande. In het kader van het Deltaprogramma worden verder scenario's met kansrijke varianten voor de bescherming tegen wateroverlast ontwikkeld.

Beoordeling

De bestaande bebouwing wordt vervangen door nieuwe bebouwing. Het gebied valt binnen 'Komgrond'. Er zijn geen consequenties voor het gebiedsprofiel.

De conclusie is dan ook dat het provinciale beleid de voorgestane ontwikkeling niet in de weg staat.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden, heeft de regio recent een nieuwe visie, de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en worden de beleidskeuzes bepaald met het oog op 2030.



Binnen de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren. In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooiën. De opvolgende visie 'open voor elkaar' (2012) benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden. Het plan leidt tot een opwaardering van een bedrijfsperceel in het cultuurhistorisch waardevolle lint langs de Lekdijk te Nieuw-Lekkerland. Het plan zorgt voor een verbetering van de belevingswaarde van het lint langs de Lekdijk. Wat betreft de bouwmassa, positionering en oriëntatie en vormgeving, materiaal- en kleurgebruik is voor het nieuwe bouwvolume aangesloten bij de bestaande lintbebouwing, met dien verstande dat er een bebouwingsaccent wordt gemaakt op het bouwperceel. Het plan draagt bij aan de versterking van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van het landschap en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.3.2 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 en een dynamische stedelijke zone. Elke gemeente en kern heeft kwaliteiten en weet sommige groepen te binden, maar andere weer minder. De verschillende woonmilieus in de regio moeten elkaar goed aanvullen. Hiervoor is het noodzakelijk dat er voldoende kwalitatieve woonmilieus zijn en er sprake is van een goede balans tussen vraag en aanbod op regionaal niveau. Om die goede balans te bereiken, trekken de gemeenten gezamenlijk op om plannen af te stemmen en te realiseren.

Zo wordt onnodige concurrentie tussen gemeenten voorkomen en kan snel en efficiënt op de markt worden ingespeeld. Door een jaarlijkse woonmonitor worden bereikte resultaten en de planning voor volgende jaren geregistreerd. In de actualisatie van de woonvisie zijn de afspraken rond het afstemmen opgenomen. Daarbij is gebruik gemaakt van de jongste demografische cijfers van de provincie Zuid-Holland. Van belang is dat er voldoende flexibel geprogrammeerd wordt. Ook is besloten gebruik te blijven maken van de benadering waarbij woonmilieus en mentality milieus als handreiking gebruikt worden. We sturen niet in exacte aantallen op de samenstelling van programma's. In plaats daarvan hanteren we een kwalitatieve leidraad, die gemeenten helpt om lokaal de juiste keuzes te maken, in overleg met ontwikkelende partijen. Nieuw-Lekkerland is in de regionale woonvisie benoemd als een voorzieningendorp. Voorzieningendorpen hebben een bovenlokale functie in wonen en voorzieningen. Nieuwbouw bedient hier de lokale vraag, aangevuld met toestroom uit omliggende dorpen. Het plan voorziet in het toevoegen van acht woningen, waarmee het plan bijdraagt aan het bedienen van de vraag naar woningen. De woningen worden gemeld in het regionaal overleg en wordt meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.



3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Molenlanden

De Toekomstvisie van Molenlanden bevat voor wonen de volgende doelstellingen:

De gemeente biedt plaats aan:

- mensen die hier wonen en die hier willen blijven;
- mensen die een binding hebben met de gemeente.

Mensen moeten kunnen wonen waar ze willen; de woonwens en het eigen dorp of de eigen stad als woonplaats staan centraal. Mensen moeten zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Daarom zet Molenlanden in op levensloopbestendige wonen en zorg aan huis.

In mei 2013 heeft de raad de kaders voor verdeling van het woningbouwprogramma vastgesteld.

Relevante kaders zijn:

- aansluiten bij de demografische ontwikkeling;
- in voorzieningendorpen bouwen voor senioren, naast bouwen voor starters en doorstromers;
- plannen met maatschappelijke urgentie (zoals centrumplannen) krijgen voorrang.

Met de bouw van gelijkvloerse woningen wordt voorzien in bovengenoemde doelstellingen van de gemeente Molenlanden.

3.4.2 Woonvisie Molenlanden 2020-2024

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

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



plan draagt bij aan de bevordering van de doorstroming op de woningmarkt. Doorstroming is essentieel voor een gezonde woningmarkt. De woningen kunnen worden geschaard in het midden- en duurdere segment gericht op doorstromers en senioren. Het plan voorziet in een kwalitatieve en kwantitatieve verbetering van de (lokale) woningvoorraad. Het plan past binnen de Woonvisie Molenlanden 2020-2024.

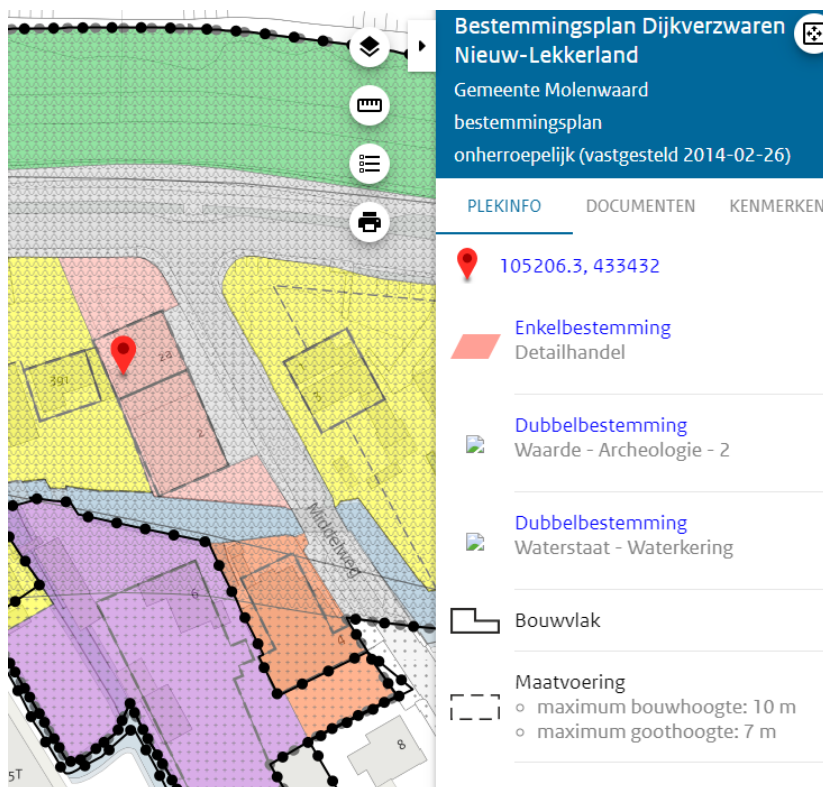
3.4.3 Bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Dijkverzwaren Nieuw-Lekkerland'

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Dijkverzwaren Nieuw-Lekkerland', vastgesteld op 26 februari 2014 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Molenwaard.

Het plangebied heeft de enkelbestemming:

- Detailhandel en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 2' en 'Waterstaat - Waterkering'.

Ten slotte is er de aanduiding 'Bouwvlak' en de maatvoeringsaanduidingen 'Maximum bouwhoogte (m): 10' en 'Maximum goothoogte (m): 7'.



3.4.4 Bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren Molenlanden'

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". In paragraaf 4.10 is beschreven dat dit plan voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

3.5 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het ruimtelijk beleid en daarom uitvoerbaar.

4. Kwaliteit van de leefomgeving

4.1 Watertoets

Beleid

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 staat hoe het Waterschap Rivierenland het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. Het waterbeheerprogramma gaat over versterken, verbinden en vergroenen. Waterschap Rivierenland zorgt voor veilige dijken en een evenwichtig watersysteem. Deze missie is het vertrekpunt voor alle activiteiten en projecten van Waterschap Rivierenland. De langetermijnvisie staat in de Watervisie 2050. Deze visie is in het WBP uitgewerkt met oplossingen, maatregelen en ideeën voor de korte termijn; een planperiode van zes jaar. Voor dit WBP is dat 2022-2027. De maatregelen worden vervolgens in projecten gerealiseerd en in het reguliere beheer en onderhoud.

Waterberging

Als vuistregel geldt dat bij een bui $T=10+10\%$ het waterpeil in de sloot in principe 0,30 meter mag stijgen. Dit is een regenbui die eenmaal per 10 jaar optreedt met 10% opslag vanwege klimaatsverandering. In het gebied Alblasserwaard en Vijfheerenlanden geldt voor die situatie een maximaal toelaatbare peilstijging van 0,20 meter vanwege de beperkte drooglegging in het gebied. Bij een regenbui die eenmaal per 100 jaar kan voorkomen ($T=100+10\%$) mag het waterpeil stijgen tot de laagste putdekselhoogte op wijkniveau.

Voor berekening van de benodigde waterberging voor ruimtelijke ontwikkelingen is in principe de bui $T=10+10\%$ maatgevend. Daarbij geldt als vuistregel dat er 436 m³ waterberging nodig is per hectare verharding. Deze vuistregel geldt alleen bij waterberging in open water.

Het plangebied is thans al grotendeels verhard. Alleen aan de noordzijde is er sprake van een onverhard groen dijktafgebied. In de nieuwe situatie blijft het groene dijktafgebied aanwezig, de nieuwbouw wordt niet dicht op de dijk gesitueerd. De verharding op het perceel zal niet toenemen. De afvoer van hemelwater van het gebouw en de terreinverharding vindt plaats naar de ten zuiden aanwezige waterloop, waardoor er geen extra waterberging noodzakelijk is.

Riolering en hemelwater

Regenwater afkomstig van daken en bestratingen is vaak zo schoon dat zuivering niet nodig is. Dit water kan dus beter worden afgevoerd naar het grond- of oppervlaktewater dan naar de riolering. Dat heeft als voordeel dat de rioolwaterzuiveringsinstallaties minder worden belast. Ook vinden bij hevige buien minder vuile overstortingen plaats vanuit het gemengde riool naar het oppervlaktewater en dat is goed voor de waterkwaliteit in de sloten.

In veel bestaande situaties worden vuilwater en hemelwater nog gezamenlijk afgevoerd via zogenaamde gemengde rioolstelsels naar rioolwaterzuiveringsinstallaties. Herstructurering van bestaande woonwijken biedt kansen om het aanwezige rioolsysteem aan te passen. Het is de bedoeling dat schoon



hemelwater niet meer onnodig wordt afgevoerd via de riolering, maar in het grond- of oppervlaktewater terechtkomt.

Het waterschap geeft de voorkeur aan hergebruik of infiltratie en adviseert om afstromend hemelwater zoveel mogelijk zichtbaar bovengronds af te voeren. Indien nodig kan het waterschap zuiverende voorzieningen adviseren.

Op de planlocatie wordt het hemelwaterafvoer afgevoerd naar de ten zuiden van het plangebied aanwezige watergang. Het vuilwater zal via de bestaande riolering worden afgevoerd.

Voor de volledigheid wordt vermeld, dat de hiervoor genoemde watergang een zogenaamde A-watergang, die een beschermingszone heeft van 5 meter. De watergang zelf valt buiten het plangebied. Vanwege de aanwezigheid van de beschermingszone is een watervergunning van het waterschap nodig voor werken of werkzaamheden. Deze watergang wordt overigens door het waterschap varend onderhouden.

Grondwater

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied. Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied NDW044. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -2,10 meter NAP en een winterpeil van -2,15 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.

Veilig inrichten

Omdat het plangebied binnen de beschermingszone van de Lekdijk is gelegen, is voor voorliggende plan een vergunning op basis van de Keur noodzakelijk. Omdat de beoogde ontwikkeling bestaat uit vervangende nieuwbouw, is de verwachting dat de ontwikkeling niet van invloed is op de veiligheidssituatie in de omgeving. Het bouwplan zal voldoen aan de voorwaarden van het waterschap Rivierenland. De nieuwe bebouwing komt vanuit het dijkbelang niet dichterbij de dijk te staan dan het bestaande pand. De bestaande gevellijn wordt gehandhaafd voor de nieuwbouw, zodat het pand het profiel van vrije ruimte (=pvvr) niet doorsnijdt. Er wordt tot op maaiveld gebouwd. Onder het pvvr (=profiel van vrije ruimte) zullen geen holle ruimten ontstaan, er wordt kruipruimteloos gebouwd.

Conclusie

Het bouwplan tast geen waterbelangen aan.

4.2 Geluid

Het geluidsaspect is relevant in relatie tot industrielawaai, wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai. Toetsingskader is de Wet geluidhinder en enkele uitvoeringsbesluiten.

Industrielawaai/spoorweglawaai

Het perceel ligt niet binnen een geluidscontour van een gezoneerd bedrijfsterrein dan wel een spoorweg.



Wegverkeerslawaaï

Wettelijk kader:

Voor gevoelige bestemmingen binnen de zone van een weg dient een akoestisch onderzoek te worden overlegd. De breedte van de zone van een weg wordt omschreven in artikel 74 van de Wet geluidhinder:

Artikel 74

[1] Langs een weg bevindt zich een zone die aan weerszijden van de weg de volgende breedte heeft:

a. in stedelijk gebied:

1. voor een weg, bestaande uit 3 of meer rijstroken: 350 meter;
2. voor een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 200 meter;

b. in buitenstedelijk gebied:

1. voor een weg, bestaande uit 5 of meer rijstroken: 600 meter;
2. voor een weg, bestaande uit 3 of 4 rijstroken: 400 meter;
3. voor een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 250 meter.

[2] Het eerste lid geldt niet met betrekking tot:

- a. wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- b. wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

Artikel 82

Voorkeursgrenswaarde

Conform artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder geldt voor de geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg een voorkeursgrenswaarde L_{den} van 48 dB.

Er is akoestisch onderzoek ingesteld naar wegverkeerslawaaï (Kraaij akoestisch advies, 11 december 2023, nr. VL.2336.R01). De uitkomst laat zien dat er sprake is van een maximale geluidbelasting van 56 dB ten gevolge van verkeer op de Lekdijk. Om de nieuwbouw van een gebouw met appartementen aan de Middelweg 2-2a mogelijk te maken moet een hogere waarde worden verleend door b. en w. van de gemeente Molenlanden van 56 dB vanwege de Lekdijk. De maximale ontheffingswaarde uit de Wgh van 63 dB wordt niet overschreden.

In het onderzoek is beschreven, dat in onderhavige situatie er sprake is van een ontwikkelingssituatie voor maximaal acht appartementen in één gebouw en betreft het daarmee een kleinschalige ontwikkeling. Bij kleinschalige ontwikkelingssituaties, zo ook in onderhavige situatie, stuit het treffen van geluidreducerende maatregelen, zowel bron-als overdrachtsmaatregelen, op ernstige bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard of zijn niet doelmatig. Een uitgebreid onderzoek naar bron-of overdracht-maatregelen kan daarom hierbij achterwege blijven.

De gemeente stelt bij kleinschalige ontwikkelingssituaties de benodigde hogere waarden vast, indien zij de kwaliteit van de woon-en leefomgeving acceptabel acht. Dit is volgens het vernieuwde gemeentelijk beleid het geval als er een geluidluwe gevel én een geluidluwe buitenruimte aanwezig is, in tegenstelling tot een



gecumuleerde geluidbelasting van ten hoogste 64 dB in voorgaand beleid. Indien een geluidluwe gevel niet mogelijk is dient dit te worden gemotiveerd.

Dit betekent dat dan ook bij nieuwbouw van minder dan tien woningen alsnog een onderzoek naar bron-en/of overdrachtsmaatregelen en/of een betere planinrichting dient plaats te vinden, zoals in voorliggende situatie het geval is.

Uit aanvullende berekeningen voor mogelijke maatregelen komt naar voren dat:

- het toepassen van bronmaatregelen in de vorm van een stiller wegdektype zoals bijv. SMA NL 5 op de Lekdijk en een asfaltverharding of stille klinkers op de Middelweg een reductie oplevert van 1-2 dB vanwege de Lekdijk en circa 2 dB vanwege de Middelweg. Deze bronmaatregelen leiden er echter niet toe dat de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde wordt opgeheven en/of extra geluidluwe gevels worden gecreëerd. Daarmee zijn de maatregelen niet doelmatig genoeg, los van het feit dat een dergelijke maatregel, toe te passen op twee wegen voor een kleinschalige ontwikkeling erg duur is en daarom leidt tot overwegende bezwaren van financiële aard.
- om de gecumuleerde geluidbelasting op de zuidgevel van het gebouw dusdanig te verlagen dat ook bij de appartementen aan de oostzijde van het gebouw een geluidluwe gevel ontstaat, dient zowel de Middelweg als minimaal het gedeelte van de Lekdijk ten oosten van de Middelweg te worden voorzien van een stiller wegdektype. De kosten van deze maatregel staan echter niet in verhouding met het effect dat wordt bereikt en worden daarom niet haalbaar geacht.
- het verlagen van de rijsnelheid of verkeersintensiteit op de Lekdijk niet haalbaar wordt geacht vanwege het feit dat dit één van de hoofdonthutingswegen is door het buitengebied bij Nieuw-Lekkerland en een goede doorstroming van het verkeer daarbij noodzakelijk is. Bovendien zijn er geen alternatieve verbindingen. Op de Middelweg heerst al een snelheidsregime van 30 km/u en is verder verlagen niet haalbaar. Het verlagen van de verkeersintensiteit leidt onherroepelijk tot een toename van het verkeer elders en is dus niet wenselijk.
- de nieuwbouw wordt opgericht ter vervanging van de bestaande bebouwing en de ruimte op het perceel beperkt is, waardoor de nieuwbouw niet zodanig kan worden gepositioneerd dat overal aan de voorkeursgrens-of richtwaarde wordt voldaan, ook kan met een dergelijke verplaatsing geënitbreiding van geluidluwe gevels worden gerealiseerd ten opzichte van de situatie zoals deze nu is berekend.
- de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde ook op de verdiepingen plaatsvindt. Om die reden zal een hoog scherm (>7meter) nabij de bron of de nieuwbouw noodzakelijk zijn om de geluidbelasting op de gevels van alle verdiepingen te reduceren. Het plaatsen van een dergelijk hoog scherm langs de Lekdijk en/of de Middelweg of bij de nieuwbouw stuit in onderhavige situatie op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard en op bezwaren van praktische aard en verkeersveiligheid, omdat het scherm in dit geval nabij een kruising dient te worden geplaatst en bovendien aan de voorzijde van de appartementen, waarbij het zicht nagenoeg volledig wordt ontnomen.



De cumulatieve geluidbelasting op het gebouw met appartementen is bij de meeste gevels hoger dan 53 dB, waardoor niet bij elk appartement zondermeer sprake is van een geluidluwe gevel of geluidluwe buitenruimte.

Dit kan worden opgelost door het toepassen van afsluitbare loggia's, zoals ook elders in het land wordt gedaan. Deze oplossing wordt echter door het gemeentelijk beleid uitgesloten.

Als compenserende maatregel zullen de appartementen worden uitgevoerd met een gebalanceerd ventilatiesysteem inclusief koelfunctie. Hierdoor bestaat de mogelijkheid om in een woon- of slaapkamer ook koel te kunnen verblijven, zonder dat een raam open moet.

Omdat maatregelen onvoldoende doelmatig zijn of stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of verkeerskundige aard, dient een hogere waarde te worden vastgesteld van 56 dB vanwege de Lekdijk.

4.3 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. De Wet milieubeheer bevat namelijk grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

In artikel 5.16 Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b. De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of ten minste gelijk blijft.
- c. Het plant 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d. De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor woningbouwlocaties, die niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvatten.



Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisering van in totaal acht appartementen. De uitkomst van de hierna opgenomen berekening van de toename van het aantal verkeersbewegingen, wordt voldaan aan de hiervoor geldende norm.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	56
Aandeel vrachtverkeer	3,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,05
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 4.1: Nibm tool

Voor de volledigheid is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening ook de heersende luchtkwaliteit in ogenschouw te nemen. Gegevens van de Atlas voor de leefomgeving (2021) laten zien dat de jaargemiddelde achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide (NO₂) 16,4 µg/m³ lucht bedraagt, voor fijn stof (PM₁₀) is dit 17,1 µg/m³ en voor fijn stof (PM_{2,5}) is dit 9,9 µg/m³. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de luchtconcentraties ruim voldoen aan de normering Wet milieubeheer onderdeel luchtkwaliteit (grenswaarde voor stikstofdioxide en PM₁₀ bedragen 40 µg/m³) en voor PM_{2,5} is dit 25 µg/m³). De conclusie is dat vanuit het aspect luchtkwaliteit er geen belemmering bestaat voor de geplande ontwikkeling.

4.4 Bedrijven en milieuhinder

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten is één en ander nader beschreven en uitgewerkt. In die brochure is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden. Zo ontstaat een zone rond een perceel met een bedrijfsbestemming waar in principe geen milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan. Op deze wijze wordt geborgd dat er geen onaanvaardbare milieuoverlast voor milieugevoelige bestemmingen aan de orde zal zijn.

Nabij het perceel Middelweg 2 zijn drie percelen met een bedrijfsbestemming aanwezig te weten:

- Middelweg 4, Chinees-Indisch Restaurant "Blue Lotus";
- Middelweg 6, bedrijf Boer;
- Lekdijk 384, fa. Spek Timmerbedrijf.

In bestaande gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging wordt de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' zoals opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' toegepast.

Bij functiemengingsgebieden kan worden gedacht aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.
- het gebied aan de Middelweg en omgeving kenmerkt zich door de aanwezigheid van diverse functies en kan om die reden worden aangemerkt als gebied met functiemenging.

Ad a. Middelweg 4

Een restaurant kan in dergelijke gebieden aanwezig zijn naast woningen, mits bouwkundig afgescheiden van elkaar. Overigens is de richtafstand van restaurants 10 meter (categorie 1). Het nieuwe woongebouw komt op meer dan 10 meter van het restaurant (en ook zelfs van de perceelsgrens van het restaurant), waardoor er in ieder geval sprake is van een realiseerbare situatie.

Ad b. Middelweg 6

Toegestaan volgens het bestemmingsplan zijn bedrijven uit ten hoogste categorie A en B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'. Dergelijke bedrijven mogen bouwkundig aansluitend dan wel bouwkundig los van milieugevoelige ontwikkelingen aanwezig zijn. Gezien de situering van het appartementencomplex op de planlocatie zal de afstand tussen de bedrijfsbestemming van Middelweg 6 en de gevel van het appartementencomplex altijd 10 meter bedragen. Daarom voldoet het plan op dit punt aan de milieuzonering. Ter zijde wordt opgemerkt dat het perceel al meer dan 10 jaar niet bedrijfsmatig wordt gebruikt. Daarnaast zijn er plannen om ook hier een herontwikkeling naar woningbouw te laten plaatsvinden. Deze plannen zijn echter nog niet zover dat deze meegewogen kunnen worden in deze toelichting.

Ad c. Lekdijk 384

Spek Timmerbedrijf is een categorie 3.1 inrichting met een milieuzone van 50 m. De afstand tot het plangebied is meer dan 115 m. Ook hier doet zich daarom geen frictie voor.

Uit het oogpunt van milieuzonering worden geen belemmeringen ondervonden.

4.5 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer van kracht geworden. In overeenstemming met artikel 5 van dit Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer dient bij een ruimtelijke ontwikkeling onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het ruimtelijke besluit betrekking heeft en dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} contour) en het groepsrisico met de eventuele toename hiervan berekend te worden.



Het groepsrisico dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord. Eenzelfde aanpak dient gevolgd te worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door de lucht en door buisleidingen. Het kader hiervoor wordt gegeven in het Besluit externe veiligheid transportroutes.

Gemeenten en provincies zijn in dat kader verplicht de normen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven en transportroutes. Tevens houdt dat in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf of transportroute.

Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is.

In het kader van de externe veiligheid is het dus van belang om te onderzoeken of er in of in de nabijheid van de plangebieden nabij de bouwlocatie relevante inrichtingen en transportroutes aanwezig zijn en zo ja, of nader onderzoek noodzakelijk is.

Er vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats in de omgeving van het plangebied, behoudens het vervoer van gevaarlijke stoffen over de rivier de Lek. De Lek is in het kader van het Basisnet aangewezen als transportroute, de planlocatie ligt in het invloedsgebied. Het aspect 'groepsrisico' is aandachtspunt, het plan wordt om advies voorgelegd aan de Veiligheidsregio Zuid-Holland-Zuid.

Er kan worden geconstateerd dat er zich in de directe omgeving geen gevaarzettende ondergrondse leidingen dan wel LPG-stations aanwezig zijn.

Ook wordt nog verwezen naar de risicokaart van de provincie Zuid-Holland. Uit deze kaart is op te maken dat er voor het plangebied geen risicovolle zaken aan de orde zijn. De herinrichting van deze locatie heeft geen invloed op deze situatie en levert ook geen extra risico op.



Figuur 4.2: risicokaart Provincie Zuid Holland met pijl bij planlocatie

Vanuit oogpunt van externe veiligheid kan de ontwikkeling daarom als aanvaardbaar worden bestempeld.

4.6 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen.

4.7 Flora en fauna

Op basis van de Wet natuurbescherming is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. Om deze reden is een quick scan ecologie uitgevoerd (Breur Ecologie&Onderzoek, 3 december 2019, nr. QS19065v1). Uit de quick scan blijkt, dat er geen sprake is van negatief effect op beschermde natuurgebieden. De geplande ontwikkeling heeft mogelijk effect op huismussen en vleermuizen. Om die reden is aanvullend huismus- vleermuisonderzoek uitgevoerd (Breur Ecologie&Onderzoek, 4 december 2020, nr. SO19068v01). Uit dit onderzoek is gebleken, dat er in het plangebied geen beschermde functies voor huismussen of vleermuizen zijn aangetroffen. Het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk. Wel dient men te voorkomen dat er sprake zal zijn van een significante toename van kunstlicht op de watergang ten zuiden van het plangebied.

Verder moet bij het verwijderen van beplanting rekening worden gehouden met het broedseizoen van algemene broedvogels. En er zijn maatregelen nodig om te voorkomen dat de rugstreeppad zich vestigt op het terrein voor of tijdens de werkzaamheden.

Ten slotte geldt voor alle soorten flora en fauna te allen tijde de zorgplicht. Dit betekent dat de initiatiefnemer verplicht is om zorgvuldig te werken en dat onnodige schade aan planten of dieren altijd dient te worden voorkomen.

Inmiddels is na gedane sloopmelding bij de gemeente Molenlanden het voorheen aanwezige winkelgebouw afgebroken. Bij de verdere uitvoering van de plannen zal rekening worden gehouden met de genoemde zorgplicht.

Stikstof

Vanwege recente jurisprudentie moet er ook aandacht worden besteed aan de vraag, of bij een ruimtelijke ontwikkeling er sprake zal zijn van een toename van stikstofdepositie in een Natura 2000-gebied. Er is daartoe een AERIUS-berekening gemaakt (MBH Consult, 25 oktober 2023). De uitkomst laat zien, dat het projecteffect op alle rekenpunten ten hoogste 0,00 mol/ha/j bedraagt. Bij een dergelijke projectbijdrage treden er geen significant negatieve effecten op binnen de omliggende Natura 2000-gebieden. Een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming is voor het plan niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van het aspect stikstofdepositie er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Conclusie is, dat er geen frictie ontstaat met de natuurwetgeving op het terrein van stikstofdepositie.



4.8 Bodem

Bij de bouw van woningen is het vereist dat inzicht aanwezig moet zijn in de kwaliteit van de bodem, dit om te voorkomen dat er wordt gewoond op verontreinigde grond. Om deze reden is op 27 maart 2017 verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Inventerra Comon Services b.v.

De conclusie van dit onderzoek is dat ervan uit milieuhygiënisch oogpunt er geen belemmeringen zijn voor het realiseren van het bouwplan. Dit betekent dat de bodem geschikt is voor de gewenste woonbestemming.

4.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd. De Erfgoedwet is de nationale wet waarin de regels over monumenten zijn opgenomen. De bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente. Er dient binnen ruimtelijke ontwikkelingen aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Het perceel Middelweg 2 heeft een middelhoge archeologische verwachtingswaarde (dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'). Er is archeologisch onderzoek nodig bij bodemingrepen die een oppervlakte beslaan van meer dan 100 m², tenzij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

Op 14 februari 2024 heeft Transect der rapportage van een Archeologische Bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek opgesteld. In de rapportage is het volgende advies en selectiebesluit opgenomen.

Advies

Op basis van de resultaten van het onderzoek zijn vanaf een diepte van 2,0 m -NAP archeologische resten te verwachten. Indien op een diepte van 1,8 m -NAP (inclusief een buffer van 20 cm) graafwerkzaamheden gepland zijn, adviseren wij om op dat moment aanvullend archeologische maatregelen te treffen. Afhankelijk van de aard van de werkzaamheden zou dit kunnen in de vorm van proefsleuven onderzoek of in de vorm van een archeologische begeleiding (protocol proefsleuven, mogelijk met doorstart naar een opgraving). Mochten graafwerkzaamheden ten behoeve van de aanleg van funderingen niet tot die diepte reiken en/of ophogingen plaatsvinden, dan zijn geen aanvullende archeologische maatregelen noodzakelijk. Voor wat betreft het slaan van heipalen is er archeologisch gezien geen bezwaar mits de tussenafstand van de palen niet minder is dan 2,5-3,0 m.

Op het moment dat tijdens vrijgegeven graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11 een wettelijke plicht deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Molenwaard (nu: Molenlanden). De melding kan dan plaatsvinden bij de heer R. van Oosterbos en/of de archeologisch adviseur.

Selectiebesluit (08-01-2020, Hamaland Advies)

Op basis van de onderzoeksresultaten van Transect onderschrijven wij het selectieadvies. Vervolgonderzoek is niet noodzakelijk als de graafwerkzaamheden



voor de nieuwbouw niet dieper reiken dan 1,8 m – NAP. Ten aanzien van het palenplan wordt een verstoring door palen toegestaan zolang deze niet groter is dan 1% van het netto bouwoppervlak. Voorafgaand aan de nieuwbouw dient het palenplan ter toetsing te worden voorgelegd bij gemeente Molenlanden en diens archeologisch adviseur. Indien diepere graafwerkzaamheden of een dichter palenplan voorzien zijn, dan zal vervolgonderzoek noodzakelijk zijn om de aanwezige archeologische waarden vanaf 2,0 m-NAP te kunnen documenteren. Voorafgaand aan gravend onderzoek dient een Programma van Eisen te worden opgesteld dat getoetst wordt door gemeente Molenlanden.

De graafwerkzaamheden zullen niet dieper reiken dan 1.8 m -NAP. Het palenplan wordt voorgelegd aan de gemeente Molenlanden.

Dit betekent dat dit onderdeel geen belemmering vormt voor de totstandkoming van dit plan.

4.10 Verkeer

Ontsluiting

Het plangebied blijft ontsloten via de Middelweg. De ontsluiting vindt plaats via de bestaande uitwegen. Door de realisering van de nieuwe appartementen zullen er gemiddeld zeven vervoersbewegingen per etmaal per woonappartement plaatsvinden, derhalve in totaal circa 56 vervoersbewegingen per etmaal. In de oude situatie was op deze locatie een detailhandelsbedrijf aanwezig die meer voertuigbewegingen genereerde. De Middelweg is voldoende gedimensioneerd om de verkeersbewegingen vanuit het plangebied te verwerken.

Parkeren

Bij nieuwe functies moet voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein worden gerealiseerd.

Daartoe heeft de gemeenteraad van de gemeente Molenlanden op 27 oktober 2020 het 'Parapluherziening parkeren Molenlanden' vastgesteld. In dat bestemmingsplan wordt voor de berekening van de parkeerbehoefte gewezen op de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. Er is op basis van deze nota een parkeerberekening gemaakt.

Het bouwplan voorziet in de nieuwbouw van een woongebouw met acht appartementen. Het gaat om koopappartementen.

Parkeernormen

Parkeernormen appartementen (koop):

- | | |
|--|-----|
| - Koop etage duur (drie of meer slaapkamers) | 2,1 |
| - Koop etage midden (twee slaapkamers) | 1,9 |
| - Koop etage goedkoop (één slaapkamer) | 1,6 |

Parkeerbehoefte

Berekening behoefte

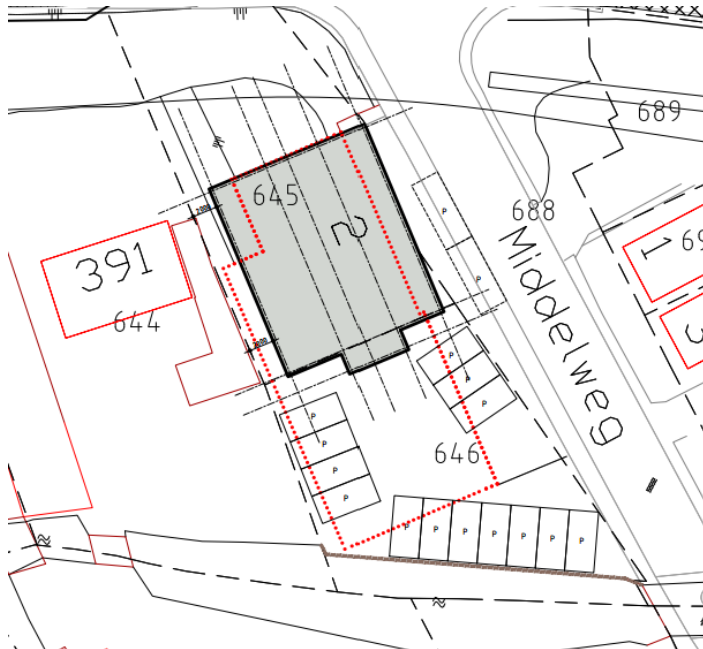
Goedkoop	1x1,6	=	1,6
Midden	7x1,9	=	13,3



Totaal

14,9

Op eigen terrein achter het woongebouw worden 14 parkeerplaatsen aangelegd. Langs de Middelweg ter hoogte van het perceel Middelweg 2 worden ook nog twee parkeerplaatsen aangelegd.



Figuur 4.3: tekening parkeerplaatsen

Bij het vorige bouwplan moest de parkeerbehoefte nog deels in het openbaar gebied worden ingevuld. Uit een destijds door initiatiefnemer uitgevoerd parkeeronderzoek bleek dat er een overcapaciteit van zeven parkeerplaatsen in het openbaar gebied aanwezig was, dit gebaseerd op een bezettingsgraad van max 80% na realisatie van het plan.

Dit had nog als aanvullende mogelijkheid kunnen dienen om te voorzien in de parkeerbehoefte. Maar zoals vermeld zijn er al bijna voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Conclusie

De parkeerbehoefte is 15. Op eigen terrein komen 14 parkeerplaatsen beschikbaar. In het openbaar gebied dient één parkeerplaats te worden gebruikt. Die is beschikbaar langs de Middelweg ter hoogte van Middelweg 2.

Het plan is uit oogpunt van verkeer uitvoerbaar.

4.11 Milieueffectrapportage

Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht moet bij ontwikkelingen worden bekeken of de ruimtelijke ontwikkeling ook uit milieuoogpunt aanvaardbaar is en of er een Milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

Op grond van de D-lijst uit het besluit Mer moet er in ieder geval een Milieueffectrapportage worden opgesteld bij de aanleg of wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject dat een oppervlakte van 100 hectare of meer dan wel de bouw van 2.000 of meer woningen omvat.

In onderhavig bestemmingsplan gaat het om de afwijking van een bestemmingsplan voor de realisering van acht appartementen. Daarom heeft er een vormvrije mer-beoordeling plaatsgevonden. De impact van dit plan is beperkt en de milieugevolgen zijn in de hiervoor opgenomen hoofdstukken voldoende in kaart gebracht. Het is uitgesloten dat er milieugevolgen voor het gebied optreden. Om deze reden is het niet vereist dat er een Milieueffectrapportage wordt opgesteld.

4.12 Duurzaamheid

Bij de verdere ontwikkeling is het de inzet om het gebouw zo duurzaam mogelijk te maken aangaande verbruik van energie, terwijl het gebouw tevens zo duurzaam mogelijk dient te worden ingepast in de omgeving. Met het oog daarop wordt onder andere aandacht besteed aan:

- energiebesparing, zeer goed geïsoleerde appartementen;
- gebruik van duurzame materialen;
- respect voor het milieu;
- lage fossiele brandstof behoefte;
- een gezond binnenmilieu;
- duurzaam slopen, waarbij materialen opnieuw kunnen worden gebruikt.

