

bestemmingsplan

Middelweg 50-68, Nieuw-

Lekkerland

Gemeente Molenlanden



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.1978.BPmiddelweg5068LKL-VG01

Datum: 2022-09-26

Contactpersoon Buro SRO: R. van der Made | F.M. Polderman

Kenmerk Buro SRO: SR210040

Opdrachtgever: Lek en Waard Wonen

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	7
2 Planbeschrijving	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
3 Beleid	11
3.1 Nationaal beleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Regionaal beleid	16
3.4 Gemeentelijk beleid	18
4 Milieu- en omgevingsaspecten	21
4.1 Milieueffectrapportage	21
4.2 Bodem	22
4.3 Geluid	23
4.4 Milieuzonering	24
4.5 Luchtkwaliteit	27
4.6 Externe veiligheid	27
4.7 Ecologie	30
4.8 Waterhuishouding	31
4.9 Cultureel erfgoed	34
4.10 Verkeer en parkeren	36
4.11 Duurzaamheid en klimaatverandering	37
5 Juridische planbeschrijving	40
5.1 Algemeen	40
5.2 Toelichting	40
5.3 Verbeelding	40
5.4 Planregels	40
5.5 Wijze van bestemmen	41
6 Economische uitvoerbaarheid	43
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
7.1 Algemeen	44
7.2 Participatie	44
7.3 Overleg	44
7.4 Zienswijzen	44

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Corporatie Lek en Waard Wonen is voornemens om aan de Middelweg 50-68 te Nieuw-Lekkerland 19 sociale huurwoningen te realiseren. Op dit moment bestaat het plangebied uit tien verouderde twee-onder-een-kapwoningen. De wens is om de deze woningen te slopen om daar tweelaagse rijwoningen en patiowoningen te bouwen. Met deze aanpassing wordt de kwaliteit van de locatie verbeterd.

Het plangebied is onderdeel van het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk' van de voormalige gemeente Nieuw-Lekkerland. Voor de gronden van het plangebied geldt nu de bestemming 'Wonen'. De beoogde ontwikkeling ziet toe op de bouw van woningen buiten de bouwvlakken van het geldende bestemmingsplan. De beoogde ontwikkeling is daardoor in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft als doel een nieuw en actueel planologisch-juridisch kader te bieden dat de realisatie van onderhavig initiatief mogelijk maakt.

1.2 Ligging plangebied

Het huidig plangebied ligt in het westen van Nieuw-Lekkerland aan de Middelweg, ter hoogte van de huisnummers 50 t/m 68. Het plangebied is kadastraal bekend onder de kadastrale gemeente Nieuw-Lekkerland, sectie C en perceelnummer 586.

Onderstaande afbeeldingen geven de globale ligging en de globale begrenzing van het plangebied weer.



Globale ligging plangebied, rood omcirkeld (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Globale begrenzing plangebied, rood omcirkeld (bron: maps.google.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van het geldende bestemmingsplan 'Bebouwde kom Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk'. Dit bestemmingsplan is op 28 juni 2012 vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Nieuw-Lekkerland. Voor het plangebied gelden ook de 'Parapluherziening parkeren Molenlanden' (vastgesteld op 27 oktober 2020) en het 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten' (vastgesteld op 26 oktober 2021).

De volgende afbeelding toont een fragment van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede geldend bestemmingsplan, globale begrenzing plangebied: rode omkadering (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden van het plangebied hebben in het vigerende bestemmingsplan de enkelbestemming 'Wonen'. De vijf bouwvlakken zijn voorzien van de bouwaanduiding 'twee-aaneen'. Een kleine strook in het zuiden van het plangebied heeft de bestemming 'Verkeer'.

Voor het gehele plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

De beoogde herinrichting past niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan, omdat de beoogde woningen gedeeltelijk buiten de bouwvlakken zijn voorzien. Derhalve is deze herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. De juridische planbeschrijving is te vinden in hoofdstuk 5. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het westelijke gedeelte van Nieuw-Lekkerland, dat onderdeel is van de gemeente Molenlanden. Ten noorden van het plangebied bevindt zich de Lekdijk met daarachter de Lek. Niet ver ten westen van het plangebied ligt op 1,5 km de Kinderdijk, Unesco Werelderfgoed.

Het plangebied grenst aan de oostzijde aan de Middelweg. In het middenstuk van de Middelweg vormt langgerekte strokenbebouwing de straatwanden. Aan de noord- en zuidzijde is de korrel van de bebouwing kleiner. De Middelweg vormt de verbinding tussen de Lekdijk en de Tiendweg. In het middengedeelte van de straat is meer open ruimte gecreëerd in het openbaar gebied door een terugliggende rijbebouwing. Verder staat de bebouwing in een nagenoeg gelijke rooilijn.

Op dit moment staan in het plangebied tien twee-onder-een-kapwoningen die in de loop der tijd meerdere keren zijn verbouwd. In de loop der tijd zijn de twee-onder-een-kapwoningen sterk verouderd. De parkeergelegenheid bevindt zich in de huidige situatie grotendeels op eigen terrein.

Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van het plangebied.



Impressie plangebied vanaf de Middelweg (bron: Google Streetview)



2.2 Toekomstige situatie

Corporatie Lek en Waard Wonen is voornemens om op het perceel 19 rijwoningen en patiowoningen te realiseren. Hiervan zijn 12 woningen tweelaagse woningen van circa 105 m² gebruiksoppervlak en 7 patiowoningen van circa 80 m² gebruiksoppervlak. Alle woningen betreffen sociale huurwoningen. Voordat de bouw van de woningen kan plaatsvinden moeten de bestaande twee-onder-een-kapwoningen worden gesloopt. Onderstaande figuur toont de situatietekening van de beoogde ontwikkeling.

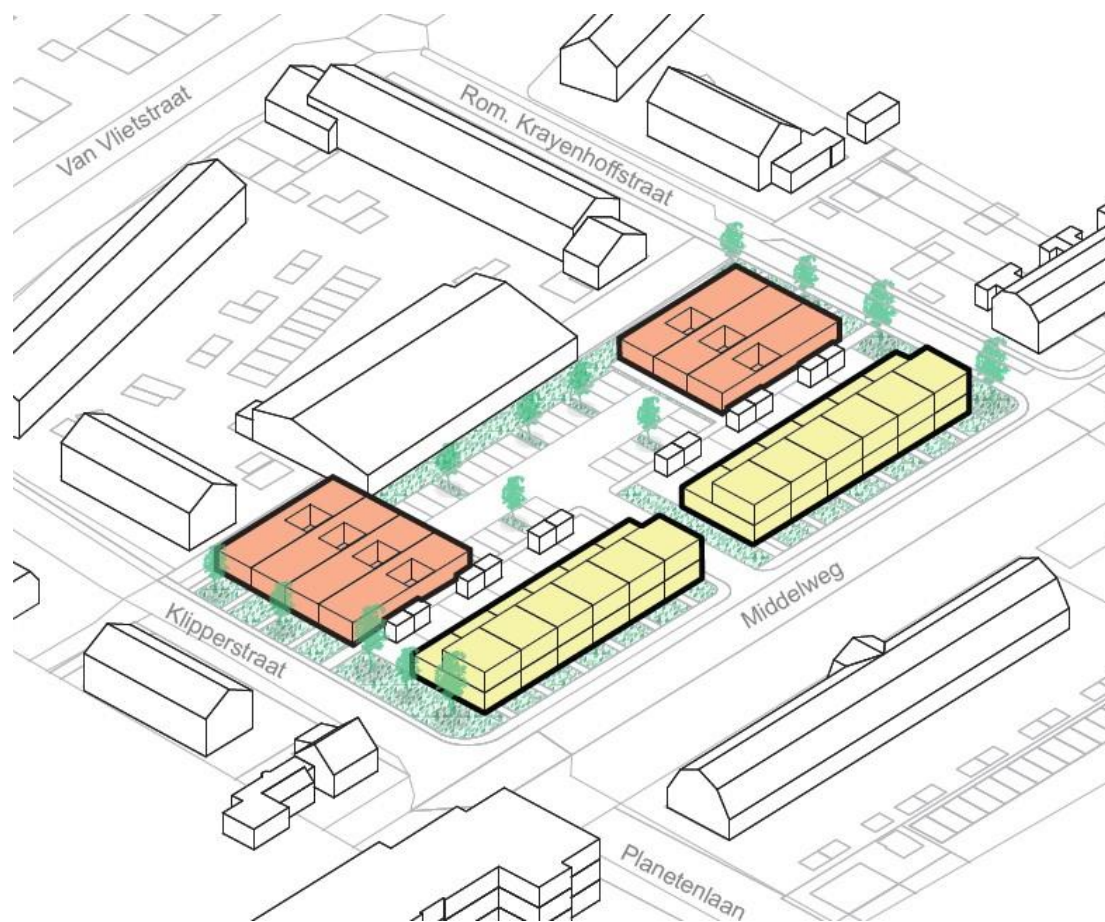


Situatietekening beoogde ontwikkeling

In de huidige situatie beschikken de woningen aan de Middelweg op het perceel over diepe achtertuinen waardoor blinde gevelvlakken ontstaan aan de zijstraten (Klipperstraat en Rom. Kraijenhoffstraat). In de herontwikkeling worden patiowoningen voorgesteld waarmee ook aan deze straat woningen komen te staan en waarmee de blinde gevels zullen verdwijnen. Aan de Middelweg komen de 12 rijwoningen te staan. Deze woningen zullen over een voortuin en achtertuin beschikken. De 12 woningen zullen worden geplaatst in twee rijen van zes woningen. Tussen de twee blokken in loopt een weg naar de achtergelegen parkeerplaats.

Aan de Klipperstraat en de Rom. Kraijenhoffstraat komen respectievelijk 4 en 3 woningen te staan. Deze woningen zijn patiowoningen en bestaan uit één verdieping. De patiowoningen zullen gelijkvloers blijven en zijn daardoor levensbestendig.

Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de beoogde ontwikkeling weer.



3D-impressie beoogde ontwikkeling

3 Beleid

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 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 bevat 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:

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

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen 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.

Planspecifiek

De aard en kleinschaligheid van de voorgenomen ontwikkeling maakt dat er, los van de ladder voor duurzame verstedelijking, geen raakvlak is met het Rijksbeleid. In toelichting paragraaf 3.1.3 wordt op de ladder voor duurzame verstedelijking ingegaan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 13 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied raakt niet aan één van de nationale belangen en is dus ook niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt.

In de huidige planologisch situatie zijn 10 woningen toegestaan. Het voorliggende bestemmingsplan staat ten hoogste 19 woningen toe. Bij het mogelijk maken van 9 extra woningen is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is de beoogde ontwikkeling niet ladderplichtig.

Daarnaast geldt dat de planlocatie onderdeel is van het bestaand stedelijk gebied.

Gezien het voorgaande wordt er geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De meeste recente versie van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 7 augustus 2021. De Omgevingsvisie bestaat uit vier onderdelen:

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit de volgende kaartbeelden:

- het dagelijks stedelijk systeem, dat bestaat uit de stedelijke agglomeratie en de daarmee via hof (hoogwaardig openbaar vervoer) verbonden regiokernen;
- de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht;
- het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur;
- de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie;
- de groene ruimte en de groenblauwe structuur;

- het bodem- en watersysteem;
- energie.

2. Ambities en sturing

De provincie wil meer vertrouwen geven aan maatschappelijke initiatieven. De provincie werkt daarom vanuit een aantal sturingsprincipes: opgavegericht, provinciaal belang en maatwerk.

De provincie heeft zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze ambities zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en zijn gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar de regio voor staat. De provincie heeft de volgende ambities:

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendig meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- best bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

3. Omgevingskwaliteit

Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. De volgende onderdelen vormen de basis van de omgevingskwaliteit:

- een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken;
- een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, met aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. Hiertoe implementeert de provincie de beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit;
- een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, op basis van de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

4. Beleidskeuzes

De provincie heeft in de Omgevingsvisie een overzicht gemaakt van samenhangende beleidskeuzes (zie Omgevingsvisie Zuid Holland).

Planspecifiek

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur is voor het beoogde initiatief niet direct van belang gezien de aard en omvang van het initiatief.

2. Ambities en sturing

De ambities van de provincie zijn niet specifiek van toepassing voor het beoogde initiatief, maar vormen tevens geen belemmering voor de herontwikkeling.

3. Omgevingskwaliteit

Voor de beoogde ontwikkeling is de omgevingskwaliteit van belang. Ruimtelijke ontwikkelingen die maatschappelijk en economisch gewenst zijn, moeten bijdragen aan de balans tussen de instandhouding, benutting en versterking van de bestaande gebiedskwaliteiten. Deze vinden hun grondslag in de drie onderscheiden deltalandschappen. Het plangebied is gelegen in het rivierdeltacomplex. De kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten geven richting aan de wijze waarop ontwikkelingen kunnen inspelen op ruimtelijke gebiedskwaliteiten. Navolgend wordt ingegaan op de relevante kaartlagen hiervan.

Laag van de ondergrond

Het plangebied bevindt zich in een rivierdeltacomplex. De komgronden en oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei en liggen vooral in het oosten van de provincie. Bij de beoogde ontwikkeling zal zorg dragen voor behoud en herkenbaar houden van het verschil tussen komgronden en oeverwallen waar nodig. De beoogde ontwikkeling doet geen afbreuk aan de kwaliteiten van het rivierenlandschap.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

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)verkeerspatronen. Met de beoogde ontwikkeling worden woningen gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied. Kenmerkende landschapselementen worden niet aangetast.

Laag van de stedelijke occupatie

Het plangebied is gelegen binnen het gebied aangegeven als 'steden en dorpen'. Het plangebied is gelegen in Nieuw-Lekkerland. Hiervoor geldt dat elk dorp zijn eigen identiteit ontwikkelt en voort bouwt op zijn karakteristieke structuur en ligging in het landschap. Met de beoogde ontwikkeling worden nieuwe woningen gerealiseerd die passend zijn bij de rest van de woningen die rondom het plangebied gelegen zijn.

4. Beleidskeuzes

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskeuze 'behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit'. Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid bestaat uit de voorgenomen lagen van de kwaliteitskaart. Daarnaast zijn er gebiedsprofielen opgesteld, gezamenlijk met decentrale overheden en andere partijen in de regio. De gebiedsprofielen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader.

Het plangebied valt binnen het gebiedsprofiel 'Alblasserwaard-Vijfheerenlanden'. Voor elk gebiedsprofiel zijn meerdere kaarten beschikbaar. Hieronder worden alleen de voor het plangebied relevante aspecten besproken die een aanvulling vormen op de reeds genoemde aspecten van de kwaliteitskaart,

Herkenbaar waterrijk veenweide

Het veenweidegebied wordt in deze regio gekenmerkt door de langgerekte percelen van de cope-verkaveling met smalle perceelstroken. Meer beeldbepalend dan de kavelstructuur zijn de weteringen en de structuur van de kamers. Zij vormen de belangrijkste ruimtelijke eenheden. De ambities voor deze gronden zijn met name gericht op het buitengebied. Onderhavige ontwikkeling bevindt zich in stedelijk gebied en richt zich op de vervanging van bestaande bebouwing. De herkenbaarheid van de veenweide wordt met deze ontwikkeling dan ook niet aangetast.

Komgronden

De komgronden zijn de gebieden die verder van de rivieren gelegen zijn. Deze werden vroeger regelmatig overstroomd. Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het versterken van het contrast tussen verdichte, multifunctionele oeverwallen/stroomruggen en open kompolders/veenweide. Daarnaast dienen ontwikkelingen bij te dragen aan de versterking van de visuele relatie tussen de rivier en het achterliggend landschap met de typerende strokenverkeerspatronen. Ter hoogte van het plangebied wordt de strokenverkeerspatronen niet ervaren. Desondanks voegt de beoogde ontwikkeling zich wel binnen de huidige stedenbouwkundige structuur.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit de provinciale Omgevingsvisie. De ruimtelijke kwaliteit wordt niet aangetast en er wordt aangesloten bij de gebiedsprofielen. De beoogde herontwikkeling past binnen de provinciale Omgevingsvisie, en is in lijn met de provinciale ambities.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening op 7 augustus 2021 in werking getreden. De Omgevingsverordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 6.10 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen 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.*

Voor het voorgenomen plan is in toelichting paragraaf 3.1.3 op de ladder voor duurzame verstedelijking ingegaan. Hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling en de planlocatie onderdeel is van het bestaand stedelijk gebied. Derhalve hoeft het voorgenomen plan niet nader getoetst te worden aan artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

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

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van inpassen (sub a), omdat de ontwikkeling zich afspeelt op het niveau van een kavel en past bij de aard en de schaal van het gebied. Met de stedenbouwkundige invulling van de beoogde nieuwbouw is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande gebiedsidentiteit. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart zijn in toelichting paragraaf 3.2.1 toegelicht. Hieruit blijkt dat het beoogde plan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart voldoet.

Klimaatverandering

In artikel 6.35a 'risico's van klimaatverandering' wordt gesteld dat er in een bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de risico's van klimaatverandering. Hierbij dienen onderwerpen zoals wateroverlast door overvloedige neerslag, overstroming, hitte en droogte behandeld te worden. In toelichting paragraaf 4.11 wordt nader ingegaan op de aspecten duurzaamheid en klimaatadaptatie.

Milieubeschermingsgebied voor grondwater

De planlocatie ligt in een milieubeschermingsgebied voor grondwater als bedoeld in artikel 1.2 lid 2 sub a van de Wet milieubeheer. Op kaart 5 bij de Omgevingsverordening zijn de milieubeschermingsgebieden voor grondwater aangeduid. Op deze kaart wordt onderscheid gemaakt in waterwingebieden, grondwaterbeschermingszones, en boringsvrije zones. Het plangebied ligt in een boringsvrije zone, die het laagste beschermingsregime kent.

In de Omgevingsverordening worden geen eisen gesteld aan bestemmingsplannen ten aanzien van de ligging in een milieubeschermingsgebied voor grondwater. In de Provinciale milieuverordening Zuid-Holland worden wel beperkingen opgelegd aan een milieubeschermingsgebied voor grondwater. In een boringsvrije zone is onder andere voor boorputten, het graven dieper dan 2,5 m onder het maaiveld, het verwijderen van funderingswerken/heipalen en andere handelingen die de weerstand van de bodem kunnen aantasten een ontheffing van de Provinciale milieuverordening nodig.

Conclusie

Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit de Omgevingsverordening Zuid-Holland voor de onderhavige nieuwe ontwikkelingen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden

In de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden wordt een groot belang gehecht aan de leefbaarheid van de kleine kernen en het behoud van een basisvoorzieningsniveau. De kernenprofilering biedt hiervoor een helder kader. In de kernenprofilering wordt de kern Nieuw-Lekkerland aangeduid als verzorgingskern met perspectief op uitbreiding wonen op lange termijn. De structuurvisie zegt hierover dat de basisvoorzieningsfunctie van vooral de verzorgingskernen moet worden versterkt. Nieuw-Lekkerland is zo'n verzorgingskern.

Planspecifiek

Met de sloop van de bestaande woningen en de bouw van nieuwe woningen wordt er gezorgd voor een kwaliteitsimpuls en toename van het woningaantal, waarmee wordt bijgedragen aan de leefbaarheid van Nieuw-Lekkerland. Indirect draagt de ontwikkeling ook bij aan het behoud van het basisvoorzieningsniveau, omdat de nieuwe woningen nieuwe bewoners aantrekken ofwel bewoners vasthouden. Verder is de structuurvisie niet specifiek van toepassing.

3.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden

Deel I van de regionale woonvisie (2013) schetst een beeld van de regio als woongebied in 2012. Deel II geeft een visie op 2020 en over het 'wie en waar' van het wonen in de regio. In dit deel III is de visie verder uitgewerkt: 'wat doen we, en hoe komen we van 2012 naar het wensbeeld voor 2020?'

In 2017 is de woonvisie geactualiseerd. Een actualisatie van de visie is voldoende, omdat de hoofdlijn van de woonvisie nog steeds actueel is: een krachtige en sociale regio vormen die economisch, sociaal en ruimtelijk zo aantrekkelijk is dat inwoners, bedrijven en bezoekers er graag verblijven.

Wensbeeld 2020

De Regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is in 2020 een bijzonder en hoogwaardig woongebied. Bijzonder, omdat het steden als Gorinchem en Leerdam met voorzieningen en vitale woonmilieus combineert met landelijke, rustige woonmilieus waar vooral traditionele groepen wonen. Dat is een unieke combinatie voor een woongebied op de grens met de Randstad. De Regio levert woonkwaliteit die zorgt voor binding van de

eigen inwoners en aantrekken van mensen van buitenaf. Bewoners profiteren van de economische dynamiek van de Randstad en de Brabantse stedenrij (de route naar het Duitse achterland) terwijl het gebied zelf in de luwte daarvan ligt.

De meeste bewoners van de regio blijven hun kern, gemeente of de regio trouw en uitstroom van stedelijk georiënteerde groepen is beperkt. Dat lukt onder meer door goede samenwerking op het gebied van wonen. Die samenwerking is in een stroomversnelling gekomen, met als ankerpunt de regionale woonvisie van 2013. De visie helpt gemeenten om te doen waar ze sterk in zijn, en aan buurgemeenten over te laten waar zij sterk in zijn. Oog voor de onderlinge verschillen en kansen zorgt voor meerwaarde. Het resultaat is meer dan de som der delen.

Het voorzieningendorp Nieuw-Lekkerland is vitaal, door investeringen in bestaande woningen en nieuwbouw. Er komen levensloopbestendige woningen bij, maar velen blijven - na lang wikken en wegen - in de huidige woning wonen en passen deze waar nodig aan. Hier wordt gericht gebouwd voor senioren die de directe nabijheid van voorzieningen en het comfort van seniorenwoningen belangrijk vinden. Deze voorzieningendorpen zijn ook een goede woonplek voor jongere bewoners. In Mentaliteits-termen: de opwaarts mobiele en gemakkegeoriënteerden. Velen van hen willen graag in een dorp wonen, maar dan wel goed bereikbaar met voorzieningen. Door hier met woningverbetering én nieuwbouw precies op in te spelen, is dit dorp een passend thuis, zowel voor starters als (daarna) als doorgroeiers.

Kwantitatieve behoefte

Tot voor kort is in de woningbouwafspraken met de provincie steeds uitgegaan van bouwen voor de eigen woningbehoefte op basis van migratiesaldo = 0. Hiervoor is een uitbreiding van de woningvoorraad nodig van ca. 4.500 woningen voor de periode 2010-2019. De huidige afspraak is: 3.500 woningen netto toevoeging als totaal voor de Regio, met als uitloop 4.500 woningen indien aangetoond wordt dat de markt daarom vraagt. Daarmee biedt de provincie op regioniveau ruim voldoende ruimte voor vraaggestuurde groei.

De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 350 woningen of huishoudens, wat overeenkomt met 0,7% groei per jaar.

Kwalitatieve behoefte

Investeren doet de regio overal, maar niet overal hetzelfde. Voor alle dorpen en wijken geldt dat behoud van kwaliteit in de bestaande woningen, woonomgeving en leefbaarheid urgenter is dan nieuwbouw. Het grootste deel van de woonomgeving van 2020 staat er nu ook al en de kwaliteit daarvan is grotendeels bepalend voor de totale woonkwaliteit van de regio. Dit is in de visie uitgedrukt in:

1. behoud van kwaliteit en uitstraling,
2. woonlastenbeperking en energie en
3. comfortverbetering in relatie tot zorg.

Geen van de gebieden gaat 'op slot' maar de vraag naar uitbreiding via nieuwbouw is naar verhouding het grootst in het stedelijk gebied en in dorpen met een breed pakket aan voorzieningen. Alleen vraaggerichte plannen hebben kans van slagen: het juiste product, voor de juiste doelgroep, op de juiste plek, op het juiste moment.

Planspecifiek

Een actie en inspanning uit de woonvisie is 'vervanging van woningen tot 2020': corporaties bouwen 1.050 sociale huurwoningen en 250 huurwoningen in de vrije sector ter vervanging van 1.100 huidige sociale huurwoningen. Uit de actualisatie van 2017 van de regionale woonvisie blijkt dat in de periode 2012-2016 ca. 650 huurwoningen (zowel sociaal als vrije sector) nieuw gebouwd zijn. De visie uit 2013 stuurt aan op een vrijwel stabiele sociale huurvoorraad, met mogelijk nog groei in stedelijk gebied. Op basis van de actuele biedingen van de corporaties zal de sociale huurvoorraad regionaal gezien krimpen, met als gedachte dat enerzijds de zoektijd kort is in de regio en anderzijds dat er voor middeninkomens goede alternatieven ontstaan in de goedkope koopsector tot € 200.000 en (in mindere mate) in de vrije sector huur. Corporaties blijven ondertussen wel investeren in voorraadvernieuwing. Er is daarmee geen druk op

de sociale huurvoorraad. Met de beoogde ontwikkeling wordt de sociale huurvoorraad op peil gehouden en worden er goedkope huurwoningen toegevoegd.

De beoogde woningbouwontwikkeling is op 6 april 2021 in regionaal verband besproken en akkoord bevonden.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Nieuw-Lekkerland

De gemeenteraad van Nieuw-Lekkerland heeft op 29 november 2012 de structuurvisie “Nieuw-Lekkerland” gewijzigd vastgesteld. De structuurvisie heeft betrekking op het gehele grondgebied van de (voormalige) gemeente Nieuw-Lekkerland. De structuurvisie moet helderheid verschaffen in het ruimtelijk beleid van de gemeente Nieuw-Lekkerland en de wijze waarop zij deze tot uitvoering wil brengen.

Daarnaast besteedt deze structuurvisie aandacht aan het thema ‘bevolkingsontwikkeling en wonen’. De structuurvisie geeft op basis van de structuur van de huidige woningvoorraad en de bevolkingsopbouw een beeld van de stand van zaken in de gemeente. Aan de hand van de doorrekening naar de toekomst, die rekening houdt met bekende woningbouwplannen en herstructurering, wordt een beeld geschetst van de kwantitatieve en kwalitatieve woonwensen.

De (voormalige) gemeente Nieuw-Lekkerland telt circa 9.500 inwoners en beschikt over een woningvoorraad van circa 3.300 woningen (peildatum 1 januari 2008). De meeste woningen staan in de kern Nieuw-Lekkerland en de kern Kinderdijk. Buiten de bebouwde kom is sprake van lintbebouwing langs de Lekdijk en verspreid gelegen woningen in het agrarisch gebied. De woningvoorraad bestaat overwegend uit eengezinswoningen. Er is vrijwel overal sprake van laagbouw. Op enkele plekken in de kern komt gestapelde woningbouw voor. Ten opzichte van het landelijk gemiddelde wonen in de gemeente relatief weinig ouderen en veel jongeren. Dit resulteert ook in een relatief grote huishoudensgrootte.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling betreft de bouw van 19 sociale huurwoningen. Met de beoogde ontwikkeling worden betaalbare huurwoningen gerealiseerd. De 7 patiowoningen zullen als gelijkvloerse woningen uitgevoerd worden en zullen dan ook geschikt zijn voor ouderen. Ook de 12 overige woningen zijn geschikt voor ouderen. Met de beoogde ontwikkeling wordt dan ook ingespeeld op de demografische ontwikkeling van Nieuw-Lekkerland.

3.4.2 Toekomstvisie Molenwaard 2030

In de toekomstvisie (voorjaar 2012) heeft de voormalige gemeente Molenwaard de beleidsdoelen en ambities voor verschillende thema's benoemd: wonen, economische dragers, ondersteuning, voorzieningen en landschap. Impliciet is in de doelen rekening gehouden met een veranderende wereld: een veranderende bevolkingssamenstelling, veranderende leefstijlen, een veranderende economische structuur en klimaatverandering. De doelen geven richting aan en kaders voor de gemeentelijke inzet. De volgende beleidsthema's zijn benoemd:

- Wonen: woonbehoeften dorpen en stad zijn leidend.
- Economische dragers: werk voor onze inwoners.
- Ondersteuning: samen een vangnet vormen.
- Voorzieningen: vraaggericht.
- Landschap: waardevol cultuurlandschap benutten.

Planspecifiek

Met name het beleidsthema 'Wonen' is relevant voor de beoogde ontwikkeling. De voormalige gemeente Molenwaard, waar de kern Nieuw-Lekkerland onderdeel van uitmaakte, wil een comfortabele en veilige woon- en werkomgeving bieden in een levendig, groen en duurzaam landschap en binnen een sociaal hechte gemeenschap. Er wordt in ieder geval plaats geboden aan de mensen die al in de voormalige

gemeente Molenwaard wonen en die hier willen blijven wonen en mensen die binding hebben met de gemeente, bijvoorbeeld omdat ze hier werken of hier voorheen gewoond hebben. Met de beoogde ontwikkeling worden 10 twee-onder-een kapwoningen (sociale huur) gesloopt en daarvoor in de plaats worden in totaal 19 nieuwe sociale huurwoningen gebouwd. Hiermee wordt ruimte geboden aan inwoners die in aanmerking komen voor sociale huurwoningen. Tevens draagt de ontwikkeling bij aan een levendige, groene en duurzame woningomgeving.

3.4.3 Woonvisie gemeente 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 versnelt 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).

Planspecifiek

De bevolkingssamenstelling wijzigt de komende jaren. De vergrijzing zet door en er zijn minder jongeren. Er zijn meer kleinere woningen nodig die levensloopgeschikt zijn, zodat senioren er ook kunnen blijven wonen als zij behoefte krijgen aan zorg of ondersteuning.

Met de beoogde ontwikkeling worden 19 sociale huurwoningen gebouwd. Een deel van de woningen die met de beoogde ontwikkeling gerealiseerd zullen bestaan uit 7 gelijkvloerse patiowoningen. De overige 12 woningen beschikken tevens over primaire woonvertrekken die gelijkvloers zijn. De doelgroep van de woningen is dan ook senioren. Dit sluit aan op de visie van de gemeente Molenlanden dat er voldoende geschikte woonvormen in de gemeente moeten zijn om de lokale zorgvraag van een passende woonruimte te voorzien. Vooral in de grotere voorzieningskernen zet de gemeente in op het vergroten van het aanbod aan levensloopgeschikte woningen.

In de woonvisie is opgenomen dat er voor de periode 2020 t/m 2029 sprake is van een woningbehoefte van 1.460 woningen voor de hele gemeente Molenlanden, wat voortkomt uit het woningmarktonderzoek van juli 2020. Voor de kern Nieuw-Lekkerland specifiek betreft de woningbouwopgave 335 woningen. Uit het woningmarktonderzoek van juli 2020 volgt dat er in de gemeente Molenlanden een behoefte is aan 224-390 extra sociale huurwoningen.

De huidige plancapaciteit voor de gemeente Molenlanden, 337 woningen, voorziet in woningbouwopgave van 335 woningen. Het voorliggend plan is geen onderdeel van deze plancapaciteit, maar behoort tot de renovatie-opgave. De gemeente geeft echter aan dat het wenselijk is een overcapaciteit van ongeveer 130% te hanteren met het oog op planuitval of -vertraging. Het initiatief is daarmee passend binnen de geraamde woningbouwopgave.

De gemeente ziet nieuwbouw primair plaatsvinden op transformatieplekken. Zijn deze locaties niet voorhanden, dan kan nieuwbouw gerealiseerd worden op onbebouwde inbreidingslocaties. Het voorgenomen plan is overeenstemming met deze ambities.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in lijn is met de Woonvisie 2020-2024.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen; dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek

Uit een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij mogen de bestaande planologische mogelijkheden worden meegewogen bij de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Met de voorgenomen ontwikkeling worden 10 sociale huurwoningen gesloopt. Hiervoor in de plaats worden 19 nieuwe sociale huurwoningen gerealiseerd. Daarmee worden er 9 sociale huurwoningen toegevoegd ten opzichte van de huidige (planologische) situatie. Echter nemen de bebouwingsmogelijkheden nauwelijks toe

ten opzichte van de bestaande (planologische) situatie. In de huidige situatie wordt het plangebied ook gebruikt ten behoeve van wonen, wat niet wijzigt met het voorliggende plan. Er kan dan ook gesteld worden dat er naar aard en omvang geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt.

Desondanks zijn in het kader van dit ruimtelijk plan de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit ruimtelijke plan te nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten. De kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zijn niet van dien aard dat er aanleiding bestaat tot het opstellen van een milieueffectrapportage.

4.2 Bodem

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet bodembescherming. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling betreft de bouw van woningen. Er dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen en tuin). Om die reden is een verkennend bodemonderzoek inclusief asbest (Grondslag, 15 april 2021, zie bijlagen bij toelichting, bijlage 1) uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn als volgt:

- In de zandige en kleiige grond met bodemvreemde bijmengingen zijn lichte verhogingen aan zware metalen, PAK en plaatselijk olie aangetoond, waarbij de verhoging aan olie veroorzaakt wordt door humuszuren en PAK in het monster.
- Ter plaatse van het zintuiglijk schone veen in de ondergrond zijn geen verhogingen geconstateerd.
- In het grondwater is hooguit de concentratie aan barium licht verhoogd aangetoond.
- In de bovengrond is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetroffen.

De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek.

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmeringen voor het beoogde gebruik (wonen en tuin) en de afgifte van een omgevingsvergunning. Er dient geconcludeerd te worden dat het plan uitvoerbaar is vanuit het aspect bodem.

4.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen terrein dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen gebouw dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft, niet zijnde een woning).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

De meest voorkomende vorm van geluidhinder is degene die wordt veroorzaakt door het wegverkeer. Zo stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. De voorkeursgrenswaarde is de waarde die zonder meer kan worden toegestaan. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen, met uitzondering van 30 km/uur wegen, op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s). Indien na akoestisch onderzoek blijkt dat de grenswaarden van de gevelbelasting worden overschreden dient er een ontheffing te worden verkregen via een hogere voorkeursgrenswaarde procedure. De maximale ontheffingswaarde voor nieuw te bouwen woningen in stedelijk gebied is 63 dB.

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling worden 19 woningen gebouwd. In het kader van het Wgh worden woningen gezien als geluidsgevoelige objecten. De planlocatie is niet gelegen binnen de onderzoekszone van een weg, spoorweg, of een geluidgezoneerd industrieterrein. Wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur hebben geen onderzoekszone. Hoewel de locatie niet binnen de onderzoekszone van een weg ligt, is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeer (Adviesburo Van der Boom, 17 februari 2022, zie bijlagen bij toelichting, bijlage 2) uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting voor alle wegen samen ten hoogste 60 dB zonder aftrek bedraagt.

De gemeente Molenlanden geeft in haar beleid aan dat 'de kwaliteit van de woon- en leefomgeving acceptabel is als er een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte aanwezig is'. Aan deze eis kan voor alle woningen worden voldaan.

Voor gevels met een geluidbelasting van meer dan 53 dB zonder aftrek dienen geluidwerende voorzieningen te worden bepaald. De benodigde karakteristieke geluidwering bedraagt $G_{A;k}$ 27 dB voor de gevel met de hoogste geluidbelasting.

Er is een onderzoek naar de geluidbelasting op de woning aan de Middelweg 70 ten gevolge van wegverkeer voor de nieuwe en de oude situatie (Peutz, 2 februari 2022, zie bijlagen bij toelichting, bijlage 3) uitgevoerd. Uit het onderzoek komt naar voren dat de geluidbelasting op de gevels van de woning aan de Middelweg 70 als gevolg van het voorgenomen plan (wegverkeer) niet toeneemt.

In toelichting paragraaf 4.4 is aandacht voor geluid vanwege milieubelastende activiteiten (onder andere bedrijven) in de omgeving.

Er dient geconcludeerd te worden dat het plan uitvoerbaar is vanuit het aspect geluid (Wet geluidhinder).

4.4 Milieuzonering

Het aspect milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in een rustige woonwijk. De omgeving van het plangebied bestaat uit vrijwel alleen woningen. Echter is er direct ten westen van het plangebied een bedrijfsperceel gelegen, waar twee bedrijven gevestigd zijn. Ten zuidwesten van het plangebied bevindt een sporthal.

Houtbewerkingsbedrijf en grondverzetbedrijf

Uitgaande van het geldende bestemmingsplan 'Bebouwde kom Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk' hebben de gronden direct ten westen van het planbied geen specifieke aanduiding en kan er worden uitgegaan van een bedrijf van maximaal milieucategorie 2. Voor een bedrijfsactiviteit van deze categorie in een rustige woonwijk geldt volgens de VNG-publicatie een richtafstand van 30 m. De beoogde patiowoningen in het noordwesten van het plangebied worden binnen de richtafstand gebouwd. Derhalve is er een akoestisch onderzoek industrielawaai (Adviesburo Van der Boom, 19 april 2021, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 4) uitgevoerd.

Met het akoestisch onderzoek industrielawaai is inzichtelijk gemaakt wat de geluidbelasting is op de beoogde woningen ten gevolge van de twee bedrijven die direct ten westen van het plangebied gevestigd zijn. Deze bedrijven zijn een houtbewerkingsbedrijf met activiteiten op kleine schaal en een grondverzetbedrijf. De richtwaarden voor de langtijdgemiddelde en maximale geluidniveaus worden bij één van de nieuw te bouwen woningen, te weten de woning aan de noordwestzijde, overschreden. De overschrijding bedraagt overdag hooguit 4 dB(A) en pieken met een overschrijding van 12 dB(A).

Ten aanzien van de piekniveaus kan wellicht worden aangesloten bij het Activiteitenbesluit milieubeheer, waarin piekniveaus overdag ten behoeve van laad-/losactiviteiten zijn uitgezonderd van toetsing aan de grenswaarden. Gezien de beperkte bewegingen van de kleine shovel bij het grondverzetbedrijf (1 x per dag circa 10 minuten) is de hinder zeer beperkt en zal dus in de praktijk een goed woon- en leefklimaat heersen. Echter is ook het langtijdgemiddelde geluidniveau te hoog bij de noordwestelijke woning (punt 1, westgevel).

De eerste maatregel die toegepast wordt is de plaatsing van een afscherming tussen de laad-/lospositie bij het grondverzetbedrijf en de woning in het noordwesten van het plangebied. Met een 2 m hoog scherm nabij de laad-/lospositie van de kleine shovel neemt het langtijdgemiddelde geluidniveau overdag af tot hooguit 45 dB(A) en kan ruimschoots aan de richtwaarden worden voldaan. De piekniveaus blijven dan echter nog te hoog (73 dB(A) bij de noordwestelijke woning (punt 1, westgevel). Deze piekniveaus dalen pas tot hooguit 70 dB(A) bij een schermhoogte van meer dan 3 m, hetgeen vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt geen realistische optie is.

Op grond van bovenstaande conclusies wordt er als tweede maatregel voor gekozen de westgevel van de noordwestelijke woning (punt 1) als dove gevel uit te voeren, waardoor dit als toetspunt vervalt (mits de geluidwering voldoende is). Daarnaast zal een 2 m hoge afscherming worden geplaatst, waarmee zowel de langtijdgemiddelde geluidniveaus als de piekniveaus bij punt 2 voldoende laag zijn.

Gelet op het voorgaande is een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd. Het bedrijf wordt niet (akoestisch) beperkt in zijn bedrijfsvoering.

Het treffen van de benodigde maatregelen, bestaande uit 1) een afscherming (zie gele lijn op de navolgende afbeelding) tussen de laad-/lospositie bij het grondverzetbedrijf en de woning in het noordwesten van het plangebied en 2) een dove gevel (zuidwestgevel, rekenpunt 01 op de navolgende afbeelding) bij de noordwestelijke woning, is met een voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de regels van het voorliggende bestemmingsplan.



Akoestische maatregelen (bron: Adviesburo Van der Boom)

Sporthal De Klipper

Ten zuid(west)en van het plangebied staat een sporthal. Hiervoor geldt een richtafstand van 50 m, waarbinnen een deel van de woningen is beoogd. Geluid is bij een sporthal het maatgevende aspect. Voor de sporthal geldt dat er aan de zijde van het plangebied geen geluidbronnen aanwezig zijn. De ontsluiting van de sporthal vindt plaats aan de andere zijde van het gebouw. Hierdoor wordt er geen noemenswaardige geluidhinder verwacht en zal er sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Gezien het voorgaande dient geconcludeerd te worden dat er, na het treffen van maatregelen ten aanzien van de geluidbelasting vanwege het grondverzetbedrijf, sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Bedrijven en andere milieubelastende activiteiten in de omgeving worden in dat geval niet beperkt in hun mogelijkheden.

4.5 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3% bijdragen aan de jaargemiddelde norm van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3% bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Planspecifiek

Met de voorgenomen ontwikkeling worden 19 woningen gebouwd. Er zal sprake zijn van een minimale toename van het aantal voertuigbewegingen van en naar het plangebied. De voorgenomen ontwikkeling kan gezien worden als een NIBM-project; er is geen sprake van een 'groot' project waar meer dan 3% bij wordt gedragen aan de jaargemiddelde norm van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). De ontwikkeling draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging waardoor het niet hoeft te worden getoetst aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen.

Wel is, met behulp van de Atlas Leefomgeving, gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse ruim voldoet aan de gestelde grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor zowel fijnstof PM_{10} als stikstofdioxide. De specifieke concentraties over 2019 van fijnstof (PM_{10}), fijnstof ($\text{PM}_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) in het plangebied bedragen respectievelijk $18 \mu\text{g}/\text{m}^3$ PM_{10} , $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ $\text{PM}_{2,5}$ en $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 . Daarmee worden de wettelijke grenswaarden niet overschreden en wordt voldaan aan de door de WHO (Wereldgezondheidsorganisatie) en GGD bepaalde advieswaarden. Daaruit volgt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.6 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) regelen onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

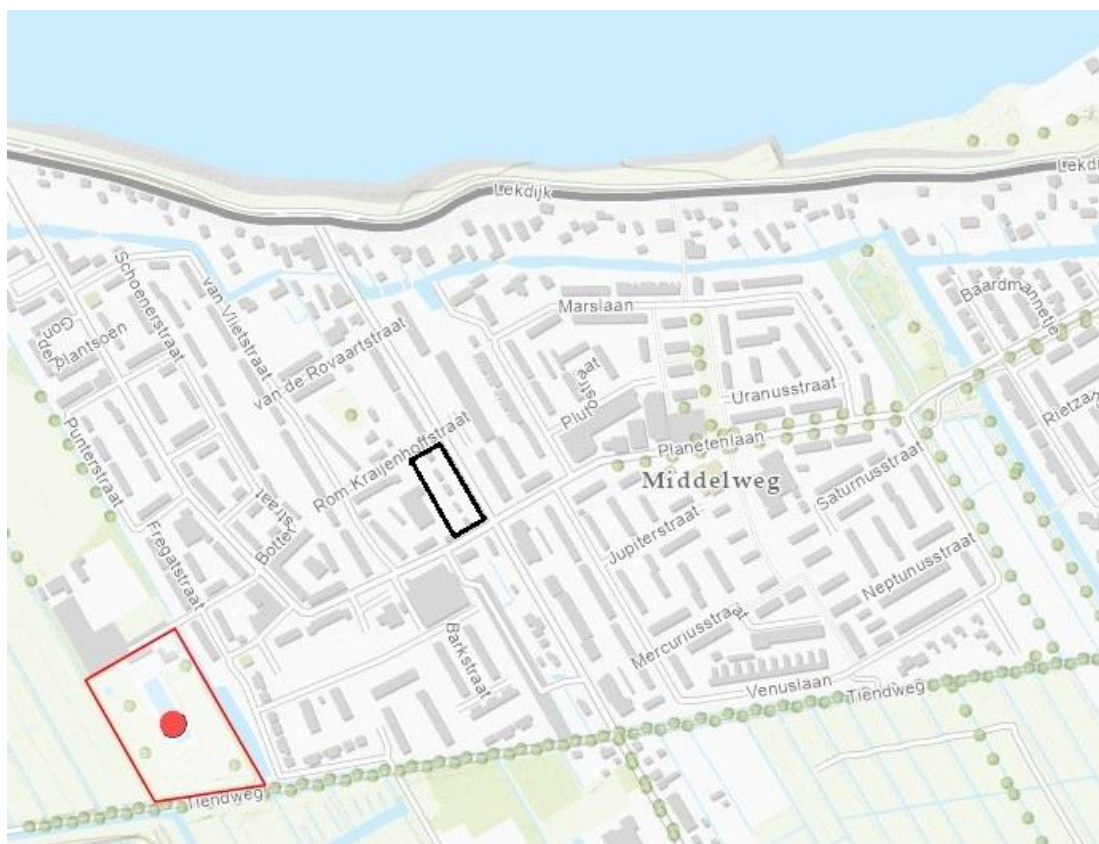
Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor

dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

Planspecifiek

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. Onderstaande afbeelding toont de risicokaart.



Risicokaart (plangebied zwart omkaderd, bron: risicokaart)

In de directe omgeving staan geen risicovolle inrichtingen. Wel ligt op 350 m ten zuidwesten van het plangebied het zwembad Schoonenburg. Bij het zwembad vindt de opslag plaats van chloorbleekloog. Van deze inrichting is geen plaatsgebonden risico- en groepsrisicoafstand bekend. Gezien afstand, en de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling en de ligging van andere woningen op kortere afstand tot de inrichting kan er aangenomen worden dat het zwembad geen belemmering vormt voor de beoogde woningen.

Op 450 m ten noorden van het plangebied ligt de Lek, die onderdeel uitmaakt van het Basisnet water. Volgens de Regeling basisnet kent de Lek (vanaf het Lekkanaal tot de Nieuwe Maas) een plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) van 0 m. Hier wordt ruimschoots aan voldaan. Tevens ligt de ontwikkeling niet binnen 200 m vanaf de transportroute. Daarmee is het niet noodzakelijk om het groepsrisico te berekenen. Bovendien voorziet de ontwikkeling slechts in 9 extra woningen ten opzichte van de huidige situatie. Er kan

gesteld worden dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Lek geen belemmeringen vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor het voorgenomen plan.

4.7 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling dienen allereerst de tien bestaande twee-onder-een-kapwoningen te worden gesloopt. Derhalve dient er onderzocht te worden of in het plangebied planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. In maart 2019 is er een quickscan flora en fauna (Econsultancy, 4 maart 2019, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 5) uitgevoerd voor diverse wijken in Nieuw-Lekkerland, waaronder de woningen van het plangebied.

Soortenbescherming

Voor de algemene broedvogelsoorten die op de onderzoekslocaties zijn te verwachten geldt dat, indien het groen buiten het broedseizoen wordt verwijderd, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten. Voor broedvogels met jaarrond beschermde nesten geldt dat nader onderzoek naar vaste rust- en verblijfplaatsen voor de huismus nodig is. Ook voor de eventuele aanwezigheid van vleermuizen geldt dat nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

In 2019 is dit aanvullend ecologisch onderzoek (Econsultancy, 8 oktober 2019, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 6) uitgevoerd. Met het aanvullend onderzoek is gekeken naar de aanwezigheid van de huismus en de vleermuis. Op de planlocatie aan de Middelweg zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetoond. Er zijn geen huismussen in de omgeving van de onderzoekslocatie waargenomen. Nestlocaties van de huismus zijn op de onderzoekslocatie ook uitgesloten, waardoor geen verdere maatregelen noodzakelijk zijn.

Wanneer tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch (verblijfplaatsen van) één of meerdere vleermuizen worden aangetroffen op onverwachte plekken, dienen de versturende renovatiewerkzaamheden ter plaatse tijdelijk te worden gestaakt en dient in eerste instantie contact te worden opgenomen met een vleermuisdeskundige. In overleg zal vervolgens worden bepaald hoe verder gehandeld dient te worden. Een melding hiervan dient te worden gestuurd naar ecologie@ozhz.nl, zodat in overleg maatregelen getroffen kunnen worden.

De onderzoekslocatie wordt gebruikt door vleermuizen als foerageergebied. Ten aanzien van in de omgeving foeragerende vleermuizen wordt geadviseerd om gedurende de werkzaamheden en in de nieuwe situatie verlichtingsarmaturen te gebruiken die naar beneden schijnen en zo min mogelijk strooilicht veroorzaken, of om andere vleermuisvriendelijke verlichting toe te passen.

In het geval van algemene broedvogels kunnen bijvoorbeeld overtredingen worden voorkomen door eventueel aanwezige nestgelegenheden buiten het broedseizoen te verwijderen. Indien werkzaamheden in het broedseizoen plaatsvinden, dient voor aanvang van de werkzaamheden een broedvogelinspectie plaats te vinden.

Tot slot dient te allen tijde rekening gehouden te worden met de algemene zorgplicht ten aanzien van in het wild levende dieren en planten.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en locatie betreffende Natura 2000 of het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van ca. 380 m ligt het Natura 2000-gebied Boezems Kinderdijk. De planlocatie ligt op een afstand van ca. 380 m van het Natuurnetwerk Nederland en op ca. 550 m afstand van een belangrijk weidevogelgebied. Er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig.

Voor effecten op Natura 2000-gebieden (trillingen, geluid, optische verstoring, etc.) geldt, met uitzondering van stikstofdepositie, dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden voldoende is om effecten uit te kunnen sluiten.

Het voornemen is om de bestaande woningen in het plangebied te slopen en ter plaatse 19 woningen te bouwen. Deze ontwikkeling gaat gepaard met de uitstoot van stikstof in de gebruiks- en bouwphase. Derhalve moet in beeld gebracht worden wat de mogelijke effecten van de ontwikkeling zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden. Met betrekking tot gebiedsbescherming is er een stikstofberekening (Buro SRO, 21 februari 2022, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 7) uitgevoerd. Binnen een straal van 10 km zijn meerdere Natura 2000-gebieden aanwezig. De stikstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling bedraagt in de gebruiksfase 0,00 mol/ha/j. In verband met de Wet stikstofreductie en natuurverbetering van 1 juli 2021 geldt er voor de aanlegfase een vrijstelling. De ontwikkeling heeft daarmee geen significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden. Daarmee is er geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming. Met het oog op de Wet natuurbescherming is het plan uitvoerbaar.

Conclusie

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet wordt belemmerd door het aspect ecologie.

4.8 Waterhuishouding

De waterhuishouding is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Water Programma.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^e eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.

- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Water Programma

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Water Programma vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Waterschapsbeleid

Het Waterschap Rivierenland heeft haar beleid vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'versterken, verbinden, vergroenen'. In dit programma beschrijft het waterschap wat het in de planperiode (2022-2027) wil bereiken, met wie, hoe men dat wil doen en waarom. In het WBP zijn voor het waterbeheer in het beheergebied de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. Ook is aangegeven hoe het waterschap deze opgaven samen met anderen wil oppakken en in wil spelen op initiatieven van derden.

Voor kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen in het stedelijk gebied streeft het Waterschap minimaal naar het stand-still beginsel. Dit houdt in dat door bouwplannen de waterhuishouding niet mag verslechteren. Bij eventuele verhardingen dient hiervoor dan ook gecompenseerd te worden in de vorm van open water. Als vuistregel kan gehanteerd worden dat voor 1 ha verharding ter compensatie $2.180 \text{ m}^2 = 436 \text{ m}^3$ open water moet worden gerealiseerd.

Voor de realisatie van kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes en enkele woningen geldt een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht van 500 m^2 voor stedelijk gebied en 1.500 m^2 voor landelijk gebied. Hiervoor geldt dat het moet gaan om een verhard oppervlak of voorziening die op zichzelf staat. Wanneer het verharde oppervlak in eerste instantie weliswaar kleiner is dan respectievelijk 500 m^2 en 1.500 m^2 , maar deel uitmaakt van een groter geheel, zou er van latere aanbouw of uitbreiding een cumulatief effect kunnen uitgaan. In deze gevallen moet bij een volgende uitbreiding, die het totaal verharde oppervlak groter doet zijn dan respectievelijk 500 m^2 en 1.500 m^2 , de meerdere oppervlakte alsnog worden gecompenseerd.

Watertoets

In Nederland heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de watertoets. De watertoets houdt in dat bij het maken van ruimtelijke plannen al in een vroeg stadium bekeken moet worden wat de gevolgen zijn voor water en de ruimtelijke ordening. De watertoets is een proces waarbij overleg wordt gevoerd met de waterbeheerder. De waterbeheerder stelt in dit proces de kaders vast en geeft een wateradvies voor verschillende waterhuishoudkundige aspecten. De watertoets resulteert uiteindelijk in een waterparagraaf, die in de toelichting van het ruimtelijke plan wordt opgenomen.

Planspecifiek

Watercompensatie

Wanneer er sprake is van een verhardingstoename van niet meer dan 500 m², geldt er een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht. De afdeling vergunningen van het Waterschap Rivierenland beoordeelt bij de aanvraag watervergunning of hiervan gebruik kan worden gemaakt.

De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt 4.444 m². In de bestaande situatie is het plangebied al voor een gedeelte verhard. Bij de berekening van het verhardingsoppervlak in de bestaande situatie is gebruik gemaakt van de BGT (bebouwing) en een actuele luchtfoto.

In de toekomstige situatie zullen de gronden verhard zijn ten behoeve van woningen, erfverharding, parkeervoorzieningen, de in- en uitrit en trottoirs. Voor de grondgebonden woningen is bij het bepalen van het verhardingsoppervlak als vuistregel gehanteerd dat 90% van de woonpercelen verhard is. Omdat de patiowoningen over voortuinen beschikken, worden deze voortuinen ook als woonpercelen (90% verhard) gerekend.

Het groen op de hoeken van de Middelweg met de Rom. Kraijenhoffstraat en de Klipperstraat is als openbaar groen aangemerkt. Ook de strook openbaar groen langs de westelijke plangrens wordt als openbaar groen beschouwd. Verder is het groen langs de in- en uitrit bij de parkeerplaatsen en het groen tussen de parkeerplaatsen als openbaar groen gerekend.

De onderstaande tabel toont de verhardingsbalans.

	oppervlakte (in m ²)
bestaande situatie	
woonpercelen bebouwing	1.082
woonpercelen erfverharding	2.329
woonpercelen onverhard	1.033
openbaar groen	0
openbaar verhard	0
<i>totaal verhard</i>	3.411
toekomstige situatie	
woonpercelen verhard (90%)	2.477
woonpercelen onverhard (10%)	275
openbaar groen	722
openbaar verhard (100%)	970
<i>totaal verhard</i>	3.447
benodigde watercompensatie	
verhardingstoename	36
watercompensatie (> 500 m ² verhardingstoename)	n.v.t.

Met de beoogde ontwikkeling zal de totale oppervlakte aan verharding in het plangebied met 36 m². Derhalve kan gebruik worden gemaakt van de eenmalige vrijstelling en hoeft er voor de beoogde ontwikkeling geen watercompensatie plaats te vinden.

Waterafvoer

De bebouwing dient te voldoen aan het beleid van het Waterschap Rivierenland over de afvoer van hemelwater en vuilwater. De voordelen van het gescheiden afvoeren van hemelwater en vuilwater zijn:

- de riolering wordt ontlast waardoor minder overstorten van ongezuiverd rioolwater optreden;
- de zuivering krijgt minder schoon water te verwerken, waardoor het zuiveringsrendement verbetert;
- schoon hemelwater wordt geloosd in het gebied waar het valt, zodat er in droge tijden geen gebiedsvreemd water ingelaten hoeft te worden.

Het hemelwater en het vuilwater worden gescheiden aangeboden. Voorlopig zullen het hemelwater en het vuilwater via het vuilwaterriool afgevoerd worden. In de toekomst kan het hemelwater na aanleg van een hemelwaterafvoerleiding gescheiden afgevoerd worden. Vooruitlopend hierop dienen er bij de nieuwbouw geen uitlogende materialen te worden gebruikt, om het hemelwater schoon te houden.

Drooglegging

Het Waterschap Rivierenland adviseert voor het maaiveld een drooglegging van 70 cm, voor wegen 1 m en voor bebouwing 1,3 m. Voldoende drooglegging is nodig om (grond)wateroverlast te voorkomen.

Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect water geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.9 Cultureel erfgoed

4.9.1 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het Rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Planspecifiek

Binnen het plangebied zijn geen monumenten of cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig. In de directe omgeving zijn geen monumenten aanwezig. Daarmee is uitgesloten dat de ontwikkeling eventuele cultuurhistorische waarden aantast.

4.9.2 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Planspecifiek

Voor het bepalen van de archeologische verwachtingswaarde is het geldende bestemmingsplan geraadpleegd. De gronden in het plangebied hebben in het geldende bestemmingsplan 'Bebouwde kom Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk' de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Voor dergelijke gronden

geldt dat, wanneer er werkzaamheden plaatsvinden met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 30 cm, er archeologisch onderzoek dient plaats te vinden. Derhalve is er een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (Transect, 17 februari 2022, zie bijlagen bij toelichting, bijlage 8) uitgevoerd.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied zich bevindt op de Bleskensgraaf stroomrug. Als gevolg hiervan zijn in de ondergrond rivierkom-, oever- en beddingafzettingen te verwachten. Deze afzettingen zijn in een gebied tot aan 50 m ten oosten van het plangebied ook aangetroffen bij archeologische en geologische boringen. De oeverafzettingen lagen hier – evenwijdig aan het plangebied – in het zuiden op een diepte tussen 1,45 en 1,70 m -Mv / circa 2,85 m -NAP. In een lijn richting het oosten zijn evenwijdig aan het noordelijk deel van het plangebied verder komafzettingen aanwezig vanaf 4,60 m -Mv / 5,80 m -NAP. Voornamelijk de oevers van rivieren kunnen in het verleden gunstige bewoningsplaatsen hebben gevormd doordat ze, bijvoorbeeld ten opzichte van kom- en veengronden, relatief hoog en droog in het landschap lagen. De oeverafzettingen (zandige klei) waren bovendien geschikt voor akkerbouw. Tijdens de actieve fase van de Bleskensgraaf stroomrug, het Midden-Neolithicum, boden ze verder toegang tot drinkwater. De mens kan de oevers en de komafzetting vanaf de vorming ervan in gebruik hebben genomen voor bewoning, landgebruik of, bijvoorbeeld, grafvelden. Gezien onderzoeken in de omgeving geldt voor de periode Midden-Neolithicum tot en met de Vroege-Middeleeuwen in het hele plangebied een middelhoge verwachting. Voor latere perioden (de Late-Middeleeuwen / Nieuwe tijd) geldt in het plangebied aan de hand van historische kaarten een lage verwachting. In het plangebied is immers geen sprake van bekende historische bebouwing. Het plangebied was in elk geval vanaf het midden van de 18e eeuw in gebruik als weiland.

Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat het plangebied, in ieder geval tot 250 cm -Mv, in een komgebied gelegen is. Er is namelijk komklei en veen aanwezig. Deze afzettingen duiden op een nat milieu, dat geen tot weinig mogelijkheden voor bewoning en/of landgebruik bood. Er ontbreken veraarde veenlagen in het veen of vegetatie en/of laklagen in de komklei die wijzen op tijdelijk droge omstandigheden. Hierom kan tot een diepte van 250 cm -Mv een lage archeologische verwachting worden aangehouden. Op basis van het bureauonderzoek werden er oever- op beddingafzettingen van de Bleskensgraaf stroomrug verwacht. Deze afzettingen worden verwacht op een diepte van 1,45 - 1,70 m -Mv / 2,85 m -NAP. Binnen de maximaal geboorde diepte (250 cm -Mv; 3,7 m -NAP) ontbreken deze afzettingen. Hierom kan worden vastgesteld dat het plangebied niet op de hogere oevers van deze stroomrug gelegen is. Er is echter wel een laklaag in de komafzettingen nabij deze stroomrug aangetroffen, dat mogelijk ook een bewoonbaar niveau heeft gevormd. Deze kan worden aangetroffen tot een diepte van 460 cm -Mv / 5,80 m -NAP. Het is niet uitgesloten dat dit niveau zich nog beneden de 250 cm -Mv bevindt. Voor de periode Neolithicum - Vroege-Middeleeuwen geldt daarom nog wel een middelhoge verwachting beneden de 250 cm -Mv.

In het plangebied bestaat het voornemen om de bestaande woningen te slopen en nieuwbouw te realiseren. Om dit mogelijk te maken zal het bestemmingsplan herzien worden. Op basis van onderhavig onderzoek geldt een lage verwachting tot 250 cm -Mv en een middelhoge verwachting beneden de 250 cm -Mv. Het advies uit het onderzoek heeft bevoegd gezag overgenomen in het selectiebesluit. Dit betekent dat graafwerkzaamheden tot 250 cm -Mv vrijgegeven worden van verder archeologisch onderzoek. Indien er wel bodemingrepen dieper dan 250 cm -Mv zullen plaatsvinden, is het advies om de verwachting aanvullend te toetsen.

De gronden in het plangebied zijn in het voorliggende bestemmingsplan voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Nader archeologisch onderzoek is volgens deze regeling vereist bij bodemingrepen dieper dan 250 cm -Mv en groter dan 250 m².

Gezien het voorgaande dient geconcludeerd te worden dat het plan uitvoerbaar is vanuit het aspect archeologie.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Bestaande situatie

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie in de huidige situatie is gebruik gemaakt van CROW-publicatie 381. In lijn met de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020 van de gemeente Molenlanden is voor de planlocatie uitgegaan van de categorieën 'rest bebouwde kom' en 'matig stedelijk'. In de huidige situatie zijn er 10 sociale huurwoningen aanwezig. Hiervoor geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van $10 * 4,9 = 49,0$ voertuigbewegingen per etmaal, uitgaande van de kencijfers voor 'huur, huis, sociale huur'.

Toekomstige situatie

Met het voorgenomen plan worden er 19 woningen gebouwd. Er is sprake van een toename van 9 woningen. De verkeersgeneratie neemt daarmee toe met $9 * 4,9 = 44,1$ voertuigbewegingen per etmaal. De Middelweg en aangrenzende verkeersnetwerk zijn in staat deze kleine toename op te vangen.

De parkeervoorzieningen die op eigen terrein aangelegd worden zijn te bereiken via de Middelweg. Voor de aansluiting op de Middelweg heeft een inrit-/uitritconstructie de voorkeur.

Conclusie

Het aspect verkeer vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Planspecifiek

De 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020' van de gemeente Molenlanden vormt de basis voor het bepalen van de parkeerbehoefte in de gemeente Molenlanden. Conform de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020' is voor de planlocatie uitgegaan van de categorieën 'rest bebouwde kom' en 'sociale huur'. Hiervoor geldt een parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woning. Het aandeel bezoekers is 0,3 parkeerplaatsen per woning. De parkeerbehoefte van het voorgenomen plan bedraagt $19 * 1,6 = 30,4$ parkeerplaatsen.

De bestaande woningen hebben parkeerplaatsen op eigen terrein en in de openbare ruimte in gebruik. De tien bestaande woningen, tevens sociale huurwoningen, hebben een parkeerbehoefte van $10 * 1,6 = 16,0$ parkeerplaatsen. De bestaande woningen hebben een lange oprit (langer dan 10 m) en bij drie woningen is tevens een garage aanwezig. Op basis van de rekenmethode uit de 'Nota Parkeernormen Molenlanden

2020' betekent dit dat de bestaande woningen op eigen terrein over 10,9 parkeerplaatsen beschikken. Dit is als volgt berekend:

- 3 woningen met lange oprit > 10 m en een garage * 1,3 = 3,9 parkeerplaatsen;
- 7 woningen met lange oprit > 10 m zonder garage * 1,0 = 7,0 parkeerplaatsen;
- totaal aantal parkeerplaatsen op eigen terrein: 3,9 + 7,0 = 10,9 parkeerplaatsen.

Het verschil tussen de parkeerbehoefte van de bestaande woningen en het parkeeraanbod op eigen terrein is $16,0 - 10,9 = 5,1$ parkeerplaatsen. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er 5,1 parkeerplaatsen in de openbare ruimte toe te rekenen zijn aan de bestaande woningen.

Het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein dat nodig is om de ontwikkeling van de 19 sociale huurwoningen mogelijk te maken is $30,4 - 5,1 = 25,3$ parkeerplaatsen. Het beoogde plan bevat 25 parkeerplaatsen achter de woningen (zie navolgende afbeelding). Dit betekent dat de parkeerbehoefte kan worden opgelost en dat de parkeerdruk in de omgeving niet toe zal nemen ten opzichte van de bestaande situatie.



Situatietekening met parkeerplaatsen

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het plan uitvoerbaar is vanuit het aspect parkeren.

4.11 Duurzaamheid en klimaatverandering

Het Rijk sluit aan bij de Europese doelstelling om te komen tot een 49% reductie van de CO₂-uitstoot in 2030 ten opzichte van 1990. In 2030 dient verder de bijdrage van duurzame energie 32% van het totale energieverbruik te zijn. In 2050 moet de energievoorziening bijna helemaal duurzaam en CO₂-neutraal zijn. De gebouwde omgeving is goed voor 40 % van het totale energieverbruik in Nederland, heeft een groot besparingspotentieel en kan daardoor een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van de bovengenoemde doelstellingen, ook op de langere termijn.

Nederland in 2050 vrij van aardgas

Op 7 december 2016 is de energieagenda gepubliceerd door minister Kamp. De agenda schetst het beleid na 2023 dat moet leiden tot een vrijwel CO₂-neutrale economie in Nederland in 2050. De agenda beschrijft

de overgang naar een gasloze maatschappij. Verwarming van huizen en kantoren zal worden overgenomen door duurzame energiebronnen en koken zal in de toekomst uitsluitend nog elektrisch gebeuren. De Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) schrijft voor dat nieuwbouw per 1 juli 2018 gasloos uitgevoerd dient te worden.

Energie (BENG)

De rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De eisen houden in dat nieuwe woningen (bijna) energieneutraal gebouwd moeten worden. De BENG kijkt naar de energie prestatie van een gebouw aan de hand van de drie energieprestatie-indicatoren:

1. de energiebehoefte indicator;
2. de primaire fossiele energie-indicator; en
3. het aandeel hernieuwbare energie.

Milieuprestatie Gebouwen (MPG)

De Milieuprestatie Gebouwen (MPG) is een belangrijke maatstaf voor de duurzaamheid van een gebouw en is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Het gaat hierbij om nieuwbouwwoningen en nieuwe kantoorgebouwen die groter zijn dan 100 m². Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het materiaalgebruik.

Klimaatverandering

Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie Zuid-Holland. De bijbehorende kaders zijn opgenomen in de Omgevingsverordening Zuid-Holland. In artikel 6.50 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland - Koers 2020 staat dat in een bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering. Daarbij gaat het over de risico's ten aanzien van wateroverlast door overvloedige neerslag, overstroming, hitte en droogte.

Planspecifiek

Duurzaamheid

Met de beoogde ontwikkeling worden meerdere maatregelen getroffen met betrekking tot duurzaamheid, zoals zonnepanelen, warmtepompen, extra isolatie en duurzaam materiaalgebruik. Met deze maatregelen zullen de woningen als nul-op-de-meterwoningen uitgevoerd worden.

Wateroverlast door overvloedige neerslag

De planlocatie is gelegen binnen de kern Nieuw-Lekkerland, waar mogelijkheden voor infiltratie zijn. Aan de randen van het plangebied is openbaar groen voorzien, waar (in beperkte mate) neerslag kan infiltreren. Binnen een afstand van 65 m van het plangebied bevindt zich een watergang. Verdere maatregelen om wateroverlast door overvloedige neerslag tegen te gaan worden op deze locatie niet nodig geacht.

Overstroming

De kans op overstromingen is per locatie anders. Overstromingen vanuit rivieren, meren of zeeën kunnen voor grote overlast zorgen. Het is dan ook van belang dat de overstromingskans zo klein mogelijk is. Uit het raadplegen van de klimaatatlas Zuid-Holland blijkt dat er voor het plangebied geen noemenswaardige kans op overstromingen is. Het thema overstromingen is gelet op de aard en omvang van het initiatief verder niet van belang.

Hitte

In het stedelijk gebied speelt het thema hittestress een belangrijke rol. Het plangebied wordt groen ingericht. Het aanplanten van bomen en groen zorgt voor meer groen en schaduw. Dit levert een bijdrage aan het tegengaan van hittestress.

Droogte

Droogte leidt tot een verhoogde watervraag en toenemende watertekorten, wat een langdurig effect op grond- en oppervlaktewaterstanden heeft. Langdurige droogte kan leiden tot bijvoorbeeld schade aan funderingen, verdroging van groen, een slechte oppervlaktewaterkwaliteit, versnelde bodemdaling en hittestress. Om droogte te voorkomen kunnen onder andere eisen gesteld worden aan het openbaar groen, oppervlaktewater en de gewenste grondwaterstand. Door water binnen en rondom het plangebied vast te houden wordt droogte tegengegaan. Door het plangebied verder zoveel mogelijk groen in te richten wordt een bijdrage geleverd aan het vasthouden van water.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

5.2 Toelichting

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.3 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (BGT en/of kadastrale kaart).

5.4 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk 2 geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk 3 geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk 2. Ten slotte regelt hoofdstuk 4 de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);

- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.5 Wijze van bestemmen

Navolgend worden per artikel kort de belangrijkste aspecten weergegeven.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Artikel 2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Hiervoor is aangesloten bij de SVBP 2012. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

De strook langs de westelijke plangrens en de hoeken van de Middelweg met de Rom. Kraijenhoffstraat en de Klipperstraat zijn voorzien van de bestemming 'Groen'. Deze gronden worden als (openbare) groenvoorziening ingericht. Binnen de bestemming 'Groen' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Artikel 4 Wonen

De overige gronden in het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn de beoogde woningen toegestaan, maar ook parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en bijbehorende voorzieningen. Bij een woning is het gebruik ten behoeve van een aan huis gebonden beroep toegestaan.

Hoofdgebouwen mogen binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken gebouwd worden. De maximale bouwhoogten (4 m en 7 m) en de toegestane bouwwijze (aaneengebouwd) zijn op de verbeelding aangegeven. Verder zijn bouwregels voor bijgebouwen, aan-/uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, opgenomen.

Het treffen van de benodigde akoestische maatregelen ten behoeve van de naastgelegen bedrijven is met een voorwaardelijke verplichting vastgelegd. Deze maatregelen bestaan uit 1) een afscherming tussen de laad-/lospositie bij het grondverzetbedrijf en de woning in het noordwesten van het plangebied en 2) een dove gevel (zuidwestgevel) bij de noordwestelijke woning.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 5

Ter bescherming van archeologische waarden is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' opgenomen. Bij bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 250 cm -Mv is archeologisch onderzoek vereist.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn bouwregels over bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, opgenomen.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van gebruiksvormen die in ieder geval strijdig zijn met het bestemmingsplan.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen om – onder voorwaarden – af te wijken van hetgeen is bepaald in het bestemmingsplan.

Artikel 10 Overige regels

In dit artikel zijn de regels omtrent parkeren opgenomen, die overeen komen met de 'Parapluherziening Parkeren'.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik.

Artikel 12 Slotregel

Als laatste wordt de slotregeling opgenomen. Deze regeling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsregeling.

6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van een ruimtelijk plan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Het project wordt op initiatief van de woningcorporatie gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie van het plan zijn dan ook voor rekening van de woningcorporatie als initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Voor de gemeente zijn er verder geen kosten aan de ontwikkeling verbonden. De economische uitvoerbaarheid van dit initiatief zal met het afsluiten van een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Molenlanden worden geregeld. Hierin zal opgenomen worden dat het planschaderisico voor rekening van de initiatiefnemer komt. Hiermee kan afgezien worden van het vaststellen van een exploitatieplan.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerp bestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt in dat geval met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Participatie

Het conceptplan is besproken met bewoners van de 10 bestaande woningen, de huurdersstichting en de gemeente Molenlanden.

Voor een toelichting op het plan zijn ca. 80 omwonenden uitgenodigd voor een digitale informatieavond op 16 februari 2021. Een vijftal omwonenden waren op de avond aanwezig. Zij waren positief over het plan en de uitstraling van de nieuwe woningen.

Andere omwonenden zijn geïnformeerd via een nieuwsbrief. Deze is in de week van 8 maart 2021 verstuurd. Naar aanleiding hiervan zijn een aantal vragen gesteld, die Lek en Waard Wonen beantwoord heeft.

Verder is er een aantal separate gesprekken gevoerd met betrokkenen uit de directe omgeving.

7.3 Overleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro wordt/is het plan voorgelegd aan de wettelijke vooroverlegpartners. De reactie van het Waterschap Rivierenland is verwerkt in toelichting paragraaf 4.8.

7.4 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 24 maart 2022 voor zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan is er één zienswijze ingediend. In deze Nota Zienswijzen (gemeente Molenlanden, 21 september 2022, zie bijlagen bij toelichting, bijlage 9) is de ingediende zienswijze inhoudelijk behandeld en van een reactie voorzien.