

Molenlanden



Toelichting

Bestemmingsplan “Nieuw-Lekkerland, Middelweg 2”

Gemeente Molenlanden

Toelichting

Bestemmingsplan “Nieuw-Lekkerland, Middelweg 2”

Identificatie

Identificatiecode:

NL.IMRO.1978.NLMiddelweg2NLL.VO01

NL.IMRO.1978.NLMiddelweg2NLL.ON01

NL.IMRO.1978.NLMiddelweg2NLL.VG01

Projectleider:

xxx

Planstatus

Datum:

11-06-2020

10-11-2020

00-00-2021

Status:

Status voorontwerp

Status ontwerp

Status



Inhoud

Inhoudsopgave

1. Inleiding
 - 1.1 Inleiding
 - 1.2 Kader
 - 1.3 Maatschappelijk resultaat
 - 1.4 Argumentatie
 - 1.5 Maatschappelijk draagvlak
 - 1.6 Financiële consequenties
 - 1.7 Communicatie
 - 1.8 Realisatie
 - 1.9 Leeswijzer
2. Planbeschrijving
 - 2.1 Bestaande situatie
 - 2.2 Toekomstige situatie
 - 2.3 Ruimtelijke kwaliteit
3. Beleidskader
 - 3.1 Rijksbeleid
 - 3.2 Provinciaal beleid
 - 3.3 Regionaal beleid
 - 3.4 Gemeentelijk beleid
 - 3.5 Conclusie
4. Sectorale aspecten
 - 4.1 Watertoets
 - 4.2 Geluid
 - 4.3 Luchtkwaliteit
 - 4.4 Bedrijven en milieuhinder
 - 4.5 Externe veiligheid
 - 4.6 Kabels en Leidingen
 - 4.7 Ecologie
 - 4.8 Bodem
 - 4.9 Archeologie
 - 4.10 Verkeer
 - 4.11 Milieueffectrapportage
 - 4.12 Duurzaamheid
5. Juridische planbeschrijving

Bijlagen:

- bodemonderzoek: Inventerra Comon Services b.v. d.d. 27 maart 2017;
- archeologisch onderzoek: Transect d.d. 27 maart 2017;
- akoestisch onderzoek: Kraaij akoestisch advies, 14 maart 2017;
- quick scan ecologie: Breur Ecologie&onderzoek, 3 december 2019, nr. QS19065v1
- nota inspraak d.d. 13 oktober 2020
- bezonningsstudie: 3DL Tekenwerk, 26 augustus 2020
- nota beantwoording zienswijzen d.d. februari 2021.



1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling bestemmingsplan

Initiatiefnemers, C.N. Janse Exploitatie en B & T Bouwmanagement, zijn van plan om op het perceel Middelweg 2 te Nieuw-Lekkerland een woongebouw te realiseren met daarin 13 appartementen. Het pand Middelweg 2 is tot nu toe altijd in gebruik geweest als woonwinkel. Door diverse (o.a. markt)ontwikkelingen is de bedrijfsvoering gestaakt. De appartementen passen niet binnen het huidige bestemmingsplan omdat op het perceel de bestemming 'Detailhandel' rust. Om het woongebouw te kunnen realiseren dient het bestemmingsplan te worden herzien.

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



Figuur 1.1: kadastrale tekening

1.2 Kader

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



Figuur 1.2: Ligging plangebied in omgeving

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheid gecreëerd voor het perceel Middelweg 2 in Nieuw-Lekkerland. Het bouwplan voorziet in het oprichten van een woongebouw met daarin 13 wooneenheden. Hiermee wordt voorzien in een goede opvolging van de huidige detailhandelsfunctie voor een woonfunctie die in een behoefte voorziet.

1.4 Argumentatie:

Op dit moment is een woonwinkel aanwezig op het perceel Middelweg 2. De bedrijfsvoering wordt beëindigd, er is geen economisch rendabel vervolg mogelijk met een detailhandelsfunctie. Er is gezocht naar een goede invulling van deze locatie met zowel een stedenbouwkundig aanvaardbaar plan, als een plan met een gebruiksfunctie waaraan behoefte bestaat. Dit heeft geleid tot het maken van een plan voor het oprichten van een woongebouw met een dertiental appartementen.

1.5 Maatschappelijk Draagvlak

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de wettelijk voorgeschreven overlegpartners. Er zijn geen vooroverlegreacties ontvangen.

Daarnaast is een inspraakprocedure gevolgd. Gedurende de inspraakprocedure zijn vier inspraakreacties ingediend. In de Nota Inspraak d.d. 13 oktober 2020 worden deze inspraakreacties behandeld. Deze Nota Inspraak is als bijlage toegevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 19 november 2020 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen. Er zijn acht zienswijzen ingediend. In reactie daarop is een Nota beantwoording zienswijzen vastgesteld. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het plan maatschappelijk gedragen wordt. De Nota beantwoording zienswijzen is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

1.6 Financiële consequenties/ economische uitvoerbaarheid

1.6.1 Economische uitvoerbaarheid.

Op de onderhavige locatie ligt thans een bedrijfsbestemming. Het bedrijf is echter beëindigd. Er is dan ook geen reden meer om de bedrijfsbestemming te behouden. Het doel is om ter plaatse een woongebouw met 13 appartementen te realiseren. Het perceel wordt eigendom van initiatiefnemer. Het plan wordt geheel door initiatiefnemer gefinancierd.

Om de gemeentelijke kosten in verband met dit project te verhalen is een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten en worden bouwleges en leges voor het volgen van de bestemmingsplanwijziging geheven.

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

1.7 Communicatie:

Er is op de wettelijke manier gecommuniceerd over de bestemmingsplanprocedure. Daaraan voorafgaande is een informatiebijeenkomst gehouden voor omwonenden.

1.8 Realisatie

Indien er geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na de ter inzage termijn onherroepelijk. De omgevingsvergunning voor het plan kan dan worden aangevraagd.

1.9 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van de toelichting van het bestemmingsplan geeft een planbeschrijving. Hoofdstuk 3 bevat het toepasselijke beleidskader. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van het benodigde onderzoek naar onder andere milieuaspecten. Een toelichting op de juridische regeling van het plan is opgenomen in hoofdstuk 5.

2. Planbeschrijving

Inleiding

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

2.1 Bestaande situatie

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



Figuur 2.1: Foto bebouwing Middelweg 2.

Het te ontwikkelen perceel is gelegen op de hoek van de Lekdijk en de Middelweg. Op deze plek is de bestaande variëteit aan functies, bouwstijlen en de mate aan openheid en geslotenheid een uitgangspunt. Bestaande doorzichten c.q. zichtlijnen moeten zoveel mogelijk behouden blijven en tonen het karakter van het gebied. Dit is het geval bij de hoek Lekdijk/Middelweg. In de historische linten is voorzichtigheid geboden bij nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten in maat en schaal passen binnen het karakter van het desbetreffende lint. Er dient daarnaast nadrukkelijk rekening te worden gehouden met het onderliggende slagenlandschap en de aanwezige cultuurhistorische waardevolle panden en monumenten.

Middelhoogbouw (tot circa 5 lagen) is op beperkte schaal mogelijk op kruisingen van wegen. Dit kan de herkenbaarheid van bijzondere plekken versterken. Middelhoogbouw kan met name Nieuw-Lekkerland een gezicht geven aan het water, aangezien de huidige bebouwing grotendeels schuil gaat achter de Lekdijk. Het beeld vanaf het water moet minder dominant worden bepaald door grootschalige bedrijfsbebouwing op buitendijkse locaties.

2.3 Toekomstige situatie

In de nieuwe situatie wordt de bedrijfsbebouwing afgebroken. Op deze plaats worden de 13 nieuwe appartementen gerealiseerd. De 13 appartementen zijn onder te verdelen in:

- 6 stuks van ca. 93 m²
- 4 stuks van ca. 89 m²
- 2 stuks van ca. 84 m²
- 1 stuks 140 m²



Figuur 2.2: Impressies nieuw appartementencomplex.

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



Figuur 2.3 situering woongebouw

2.3 Ruimtelijke Kwaliteit

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

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



Figuur 2.4 Het gebied in 1970



Figuur 2.5: Het gebied in 1982

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



Figuur 2.6: Het gebied in 2017

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



3. Beleidskader.

Inleiding

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

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt de Nota Ruimte uit 2006. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte kiest het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt ten aanzien van het onderwerp 'Verstedelijkings- en landschapsbeleid' aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten.

Het plan voor de realisering van onderhavige ontwikkeling is hiermee primair een provinciale- c.q. gemeentelijke verantwoordelijkheid en is daarmee ook niet in strijd met de uitgangspunten van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd (ook wel aangeduid als 'SER-ladder'. Hierna wordt op deze SER-ladder ingegaan.

Ladder voor duurzame verstedelijking.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Uit het Besluit ruimtelijke ordening en de door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu uitgegeven 'Handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking' blijkt dat het hierbij om het volgende gaat.

Artikel 3.6.1 lid 2 van het Besluit Ruimtelijke ordening stelt het volgende:

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.



Kwalitatieve behoefte

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

De te realiseren woningen zijn appartementen. De appartementen worden voorzien van een eigen berging, parkeerruimte in het gebouw en een buitenruimte. De prijsklasse varieert van ca. € 200.000,00 tot ca. € 350.000,00. Het ontwerp van dit project spreekt de doelgroep aan, heeft een authentieke vorm met een klassiek moderne uitstraling.

De appartementen zijn voorzien van een grote woonkamer, minimaal 2 slaapkamers waarvan 1 met ruime afmeting. De badkamer heeft een indeling en afmeting op basis van levensloopbestendigheid.

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

Dit is in overeenstemming met de woonwensen van de doelgroep.

Kwantitatieve vraag

Het totale aanbod in Nieuw-Lekkerland is al jaren beperkt. Gemiddeld staat ongeveer 1,5% van de woningvoorraad te koop (normaal is ca. 3%). Er is de laatste jaren in zijn algemeenheid weinig gebouwd. Er is woningmarktonderzoek gedaan door de makelaar. Dit laat het volgende beeld zien: De algemene markt laat over de gehele linie een toenemende vraag zien naar woonobjecten met gelijkvloerse faciliteiten.

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

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



Bouwen binnen bestaande stedelijk gebied

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



Figuur 3.1: Kaart bestaand stedelijk gebied.

Het plan voldoet dan ook aan dit onderdeel.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden. Dit Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (voorheen AMvB Ruimte) bevat inhoudelijke regels van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen, provinciale inpassingsplannen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen met ruimtelijke onderbouwing moeten voldoen.

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

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

3.2 Provinciaal beleid

De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland

De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland zijn op 1 april 2019 in werking getreden. Deze vervangen de Verordening Ruimte en de Visie Ruimte.

Het nieuwe omgevingsbeleid bestaat uit de volgende onderdelen:

De introductie op het Omgevingsbeleid, waarin opgenomen de ruimtelijke hoofdstructuur, een overzicht van de samenhangende beleidskeuzes per provinciale beleidsopgave en de ontwikkelrichting die is opgenomen onder 'Ambities en sturing'.

Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

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

Stedelijke ontwikkeling

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

Bestaand stads-en dorpsgebied

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en versterkt wordt. In figuur 3.1 is de kaart van het bestaande stads en dorpsgebied weergegeven. Het plangebied ligt binnen dit gebied.

Gebiedskwaliteit:

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

Ontwikkeling.

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

- een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van het landschap heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid;



- hoe hoger en kwetsbaarder de kwaliteit van een gebied is, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

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

Inpassing.

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

Aanpassing.

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

Transformatie.

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

Bij transformatieopgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen, een kwalitatief optimaal resultaat inclusief een maatschappelijke tegenprestatie. In gebieden met bijzondere kwaliteit of een specifieke waarde is transformatie in principe uitgesloten.

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

Gebiedsprofiel

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

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



Het gebiedsprofiel is een hulpmiddel om de kwaliteit van plannen en ontwikkelingen te stimuleren. Het is nadrukkelijk geen blauwdruk of ontwikkelingsplan. Er wordt niet bepaald waar welke functie mag komen; er staan dus geen contouren, bestemmingen of functies in. Elke ontwikkeling vraagt uiteindelijk om maatwerk. Uit het gebiedsprofiel Alblasserwaard- Vijfheerenlanden blijkt het volgende: Doel voor een Gebiedsprofiel is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in de planvorming. Voor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden kan dit algemene doel worden geconcretiseerd in de volgende ambities, waarbij we de drie ruimtelijke landschappelijke thema's als basis gebruiken.

Op de planlocatie geldt het volgende profiel:

Herkenbaar waterrijk veenweide

- Kade als rand
- Veenweide
- Veenweide met rivierinvloeden
- Veen sterk bodemdalingsgevoelig.

Kenmerken

Veenweide komt nagenoeg in het gehele gebied voor. Het gebied loopt van oost naar west af. Dit gegeven verklaart de opeenvolging van oost naar west in de ondergrond van rivierklei naar veen en uiteindelijk zware klei. In het westen is bovenop de oorspronkelijke rivierondergrond een veencomplex ontstaan. Het aflopende maaiveldpeil bepaalt ook het hoofdpatroon van de ontwatering. De Giessen en de Alblas zijn veenstromen waarvan de hogere oevers de aanleiding vormden voor het ontstaan van bebouwingslinten. De overgang van de rivierklei naar het veen en de daaruit voortvloeiende verschillen in ruimtelijk beeld leiden tot de splitsing van de regio in de legenda-eenheden 'waterrijk veenweide' en 'veenweide met rivier invloeden'.

Ontwikkelingen

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

Vergroting van de bouw kavels van 1,5 naar 2 hectare als gevolg van de toename van bebouwing en mogelijke installaties zoals bijvoorbeeld biovergisting en aantal nieuwe boerderijlocaties. Deze twee punten hebben vooral gevolgen voor de linten. De schaalvergroting kan ook tot aanpassingen in de kavelstructuur leiden. Grootschalige herinrichtingen worden niet verwacht.

Wijzigingen in de beplanting langs wegen en waterlopen waar in de komende jaren bewuste keuzes gemaakt moeten worden voor wel of geen herplant danwel nieuwe aanplant. In het algemeen kan gesteld worden dat er bij de ruimtelijke ontwikkeling in het veenweide landschap vooral sprake zal zijn van kleine veranderingen.

Beoordeling voor planlocatie.

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



Onderscheidend rivierengebied

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

Kenmerken

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

Ontwikkelingen

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

Beoordeling

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

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

3.3 Regionaal beleid

Regionale woonvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden en actualisatie

Deel I van de regionale woonvisie 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 deel III is de visie verder uitgewerkt: 'wat doen we, en hoe komen we van 2012 naar het wensbeeld voor 2020?

De regionale woonvisie is in 2017 geactualiseerd (Actualisatie regionale woonvisie 2017-2020)

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 Mentality-termen: de opwaarts mobiele en gemaksgewoonten. 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. De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat 4.151 woningen in de periode 2010-2025. Voor de opvang van de overdruk uit andere regio's worden regionaal maximaal 2.000 woningen gebouwd. Dit komt overeen met 0,7% groei per jaar. Die 0,7% past de regio in beginsel toe op alle kernen in de regio.

Kwalitatieve behoefte

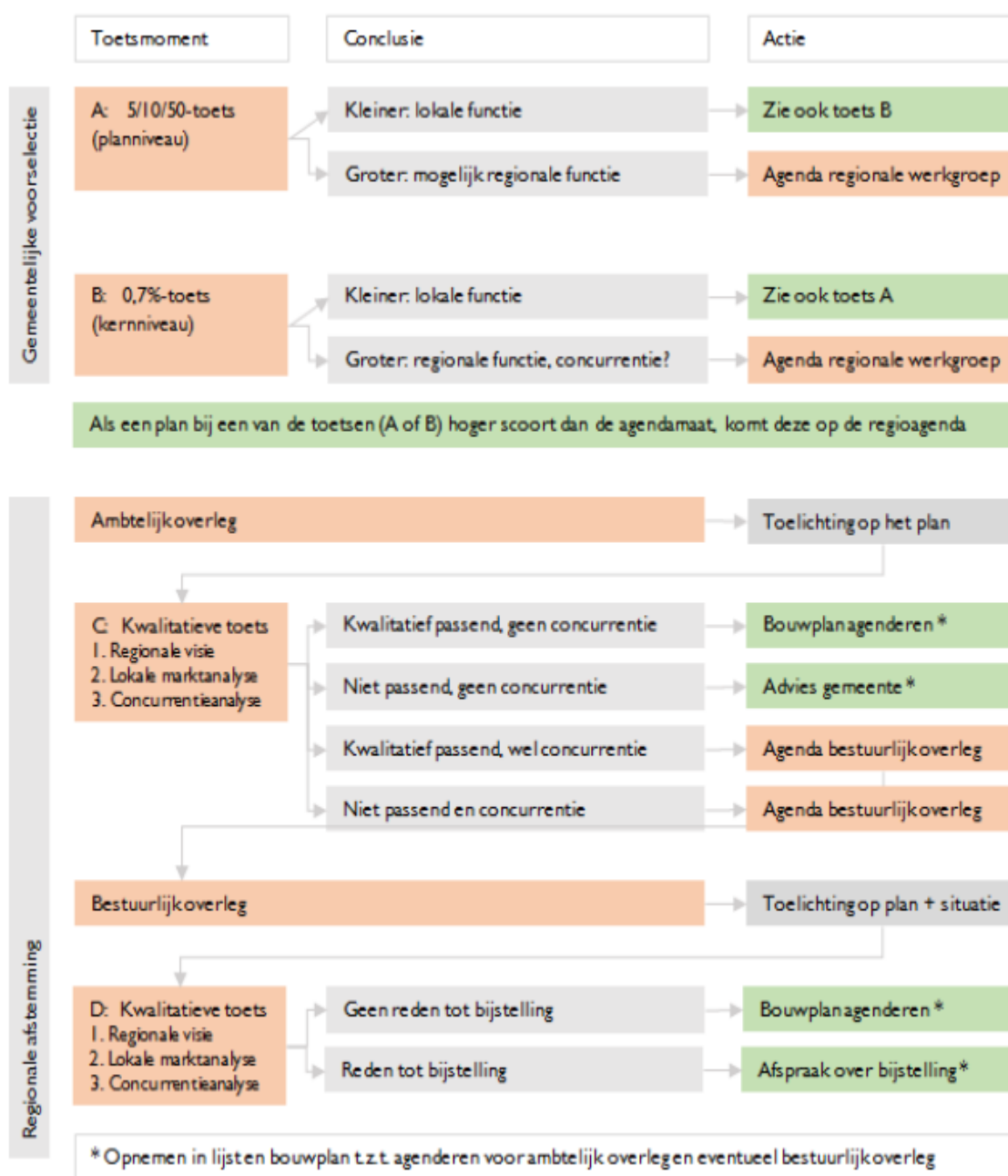
Investeren doet de regio overal, maar niet overal hetzelfde. Voor alle dorpen en wijken geldt dat behoud van kwaliteit in de bestaande woningen, woonomgeving en leefbaarheid urgenter is dan nieuwbouw. Het grootste deel van de woonomgeving van 2020 staat er nu ook al en de kwaliteit daarvan is grotendeels 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 pakaan voorzieningen. Alleen vraaggerichte plannen hebben kans van slagen: het juiste product, voor de juiste doelgroep, op de juiste plek, op het juiste moment.



Filter voor afstemming van bestemmingsplannen en bouwplannen



Toetsing

A. Nieuw-Lekkerland is een voorzieningenkern. De grens van 10 woningen waarboven plannen regionaal geagendeerd moeten worden, wordt met dit plan van 13 woningen net overschreden.

B. De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat 4.151 woningen in de periode 2010-2025. Voor de opvang van de overdruk uit andere regio's worden regionaal maximaal 2.000 woningen gebouwd. De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio komt overeen met 0,7% groei per jaar. Die 0,7% past de regio in beginsel toe op alle kernen in de regio.



De optelsom van de plannen in Nieuw-Lekkerland laat doorgerekend tot 2020 een groei zien van 1,5%. Dit is reden voor regionale agendering. Het plan is op 4 april 2017 voorgelegd en goedgekeurd. Sindsdien is het plan minimaal gewijzigd met de toevoeging van 1 woning. De doelgroep is niet gewijzigd. Dit betekent dat dit een ondergeschikte wijziging betreft en het niet nogmaals voorgelegd hoeft te worden. C/D. Uit de kwalitatieve toets komt naar voren dat het project niet concurreert met nabijgelegen woningbouwprojecten en dat het project invulling geeft aan de grote lokale vraag. Zie motivering onder 3.2

Bestaand boven nieuw

Uit eerder woningmarktonderzoek en uit demografische analyses blijkt een uitbreidingsbehoefte voor de kern Nieuw-Lekkerland. In de demografische analyse is deze becijferd op ca. 360-560 woningen tot 2025. Het totale programma voor Nieuw-Lekkerland bedraagt op dit moment ongeveer 270 woningen.

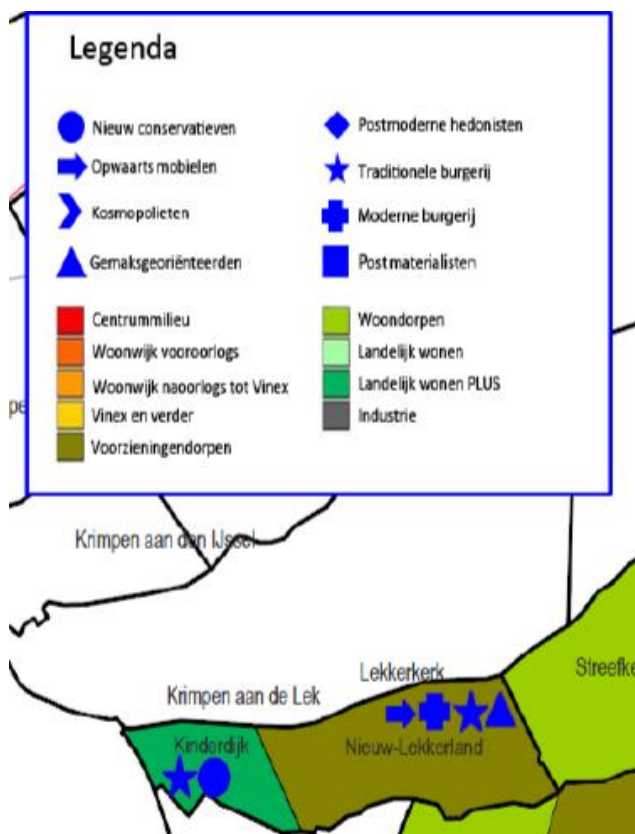
Het huidige plan kan uit de aard der zaak niet in de bestaande voorraad opgevangen worden. Er is een tekort aan gelijkvloerse woningen.

Inbreiding boven uitbreiding?

Het plan voorziet in de sloop van bedrijfsbebouwing voor woningbouw. Dit is meer passend binnen dit gebied.

Woonmilieu en beoogde PMC's (Product Markt Combinatie)

Het beoogde woonmilieu sluit aan bij het bestaande: een dorps en kleinschalig plan voor vooral de traditionele burgerij. Op onderstaand kaartfragment is dit weergegeven.



Figuur 3.2: Kaartfragment regionale woonvisie.

Lokale marktanalyse en concurrentieanalyse

Het plan dient ter vervanging van een bedrijfspand. Gezien het geringe aanbod van dit soort appartementen in Nieuw Lekkerland en de verwachte vraag is het de verwachting dat het plan een lokaal karakter heeft.

Het plan is geplaatst op de regionale agenda en is akkoord bevonden. Dit betekent dat dit onderdeel niet aan de planvorming in de weg staat.

3.4 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Molenlanden

De Toekomstvisie van Molenlanden bevat voor wonen de volgende doelstellingen:

De gemeente biedt plaats aan:

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

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

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

Relevante kaders zijn:

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

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

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 de 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.



Wonen

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.

In 2010 is een woningmarktonderzoek voor de periode 2010-2020 uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er sprake is van een negatief migratiesaldo, vooral richting omliggende gemeenten. Ondanks dit saldo, waarbij jongeren voor de grootste uitstroom zorgen, is de natuurlijke aanwas van de bevolking bovengemiddeld hoog. De natuurlijke woningbehoefte in de gemeente bedraagt 35 tot maximaal 45 woningen per jaar. Hierbij zorgen de doelgroepen starters en senioren voor de grootste vraag. Starters hebben behoefte aan sociale koopwoningen. Hiervan is de bestaande voorraad in de gemeente in principe al voldoende, maar ontbreekt het aan een goede doorstroming. Senioren hebben behoefte aan toegankelijke woningen, zowel sociale huurappartementen als grondgebonden woningen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt voorzien in gelijkvloerse appartementen met name voor senioren. Het plan voldoet hiermee aan de doelstellingen van de structuurvisie.

MeerjarenPerspectief wonen (MPW)

Het MPW is geen blauwdruk voor de toekomst, maar heeft het karakter van een leidend principe. Het MPW vormt het vertrekpunt en geeft richting aan de projecten, zowel van de gemeente als van derden. Het MPW geeft ook richting aan afspraken die de gemeente maakt met derden, met name de prestatieafspraken met de corporaties.

Omdat de vraag centraal staat, moet de vinger aan de pols van de markt gehouden worden. Dat gebeurt in de eerste plaats door het ontwikkelen van projecten binnen het Kernprogramma. Daar wordt direct duidelijk wat de markt wil en wat niet. Daarnaast is het noodzakelijk om via contacten met marktpartijen en via onderzoek (door de gemeente en door anderen) op de hoogte te blijven. De geprognosticeerde woningbehoefte is richtinggevend voor het te bouwen aantal woningen per kern. Voor de kern Nieuw-Lekkerland is dat deze becijferd op ca. 360-560 woningen tot 2025. Het totale programma voor Nieuw-Lekkerland bedraagt op dit moment ongeveer 270 woningen. Dit betekent dat er binnen deze kern nog behoefte is aan woningen.

3.5 Conclusie

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



4. Kwaliteit van de leefomgeving.

4.1. Watertoets

Beleid

Het Waterschap Rivierenland trekt in het Waterbeheerprogramma 2016-2021 de lijn door van het vorige waterbeheerplan. De doelen voor de lange termijn blijven het uitgangspunt. Ze houden rekening met nieuw beleid, nieuwe kaders en de eerdere strategische keuzes.

Om de inhoudelijke ambities te realiseren, anticiperen ze op nieuwe ontwikkelingen en gaan ze strategische allianties aan. Het accent ligt in de periode 2016-2021 onder meer op:

- gebiedsgericht werken;
- waterbewustzijn;
- innovatie.

Waterberging

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

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

Het plangebied is thans al grotendeels verhard. Alleen aan de noordzijde is er sprake van een onverhard groen dijktafgebied. In de nieuwe situatie blijft het groene dijktafgebied aanwezig, de nieuwbouw wordt niet dicht op de dijk gesitueerd. De verharding op het perceel zal niet toenemen en is er geen extra waterberging noodzakelijk.

Riolering en hemelwater

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

In veel bestaande situaties worden vuilwater en hemelwater nog gezamenlijk afgevoerd via zogenaamde gemengde rioolstelsels naar rioolwaterzuiveringsinstallaties. Herstructurering van bestaande woonwijken biedt kansen om het aanwezige rioolsysteem aan te passen. Het is de bedoeling dat schoon hemelwater niet meer onnodig wordt afgevoerd via de riolering, maar in het grond- of oppervlaktewater terechtkomt.



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

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

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

Grondwater

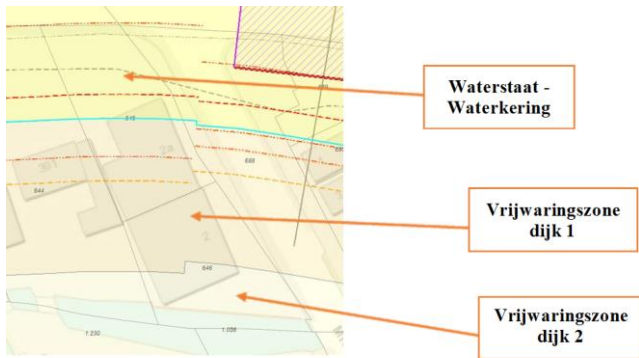
Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied. Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied NDW044. Het peilgebied heeft een zomerpeil van - 2,10 meter NAP en een winterpeil van -2,15 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter,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

Veilig inrichten

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

In het vigerende bestemmingsplan is een dubbelbestemming ter bescherming van de belangen van de kwantitatief waterbeheer en waterkerende functie opgenomen. Conform de landelijke afspraak Barro dient tegenwoordig alleen het waterstaatswerk de bestemming 'Waterstaat – waterkering' te krijgen en de beschermingszone de aanduiding 'vrijwaringszone – dijk-1'. De buitenbeschermingszone krijgt de aanduiding 'vrijwaringszone –dijk-2'. Het plangebied is in de legger deels aangemerkt als waterstaatswerk, deels als binnenbeschermingszone en overigens als buitenbeschermingszone. De daarbij behorende dubbelbestemming c.q. aanduidingen zijn verwerkt op de verbeelding van dit bestemmingsplan.





Conclusie

Het bestemmingsplan tast geen waterbelangen aan.

4.2 Geluid

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

Industrielawaai/spoorweglawaaï

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

Wegverkeerslawaaï

Wettelijk kader:

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

Artikel 74

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

a. in stedelijk gebied:

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

b. in buitenstedelijk gebied:

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

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

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

Artikel 82

Voorkeursgrenswaarde

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

Er is akoestisch onderzoek ingesteld naar wegverkeerslawaaï (Kraaij akoestisch advies, 14 maart 2017, nr. VL.1706.R01). De uitkomst laat zien dat er sprake is van een maximale geluidbelasting van 58 dB ten gevolge van verkeer op de Lekdijk. Om de nieuwbouw van een gebouw met appartementen aan de Middelweg 2-2a mogelijk te maken moet een hogere waarde worden verleend door b. en w. van de gemeente Molenlanden van 58 dB vanwege de Lekdijk. De maximale ontheffingswaarde uit de Wgh van 63 dB wordt niet overschreden. Daarnaast dient volgens het gemeentelijk beleid ook aan de voorwaarde voldaan te worden dat er een geluidluwe gevel aanwezig is. Hieraan wordt niet bij alle appartementen zondermeer voldaan. De westgevel en de zuidzijde van het gebouw kan grotendeels aangemerkt worden als geluidluwe gevel voor de cumulatieve geluidbelasting. De geluidbelasting op deze gevelzijdes overschrijdt de waarde van 53 dB (exclusief aftrek) namelijk niet (met uitzondering van de westgevel aan de noordzijde). Bij de indeling van de appartementen dient daarom aandacht te worden besteed aan de aanwezigheid van een geluidluwe buitenruimte/-gevels. Dit kan bijvoorbeeld door het creëren van een loggia of het plaatsen van tuilmuren.

4.3 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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



Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisering van in totaal 13 appartementen. De uitkomst van de hierna opgenomen berekening van de toename van het aantal verkeersbewegingen, wordt voldaan aan de hiervoor geldende norm.

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

Jaar van planrealisatie	2019
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	84
Aandeel vrachtverkeer	3,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,10
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 4.1: Nibm tool.

Voor de volledigheid is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening ook de heersende luchtkwaliteit in ogenschouw te nemen. Gegevens van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (2020, gegevens 2019) laten zien dat de jaargemiddelde achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide (NO₂) 18,35 µg/m³ lucht bedraagt, voor fijn stof (PM₁₀) is dit 18,59 µg/m³ en voor fijn stof (PM_{2,5}) is dit 11,22 µg/m³. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de luchtconcentraties ruim voldoen aan de normering Wet milieubeheer onderdeel luchtkwaliteit (grenswaarde voor stikstofdioxide en PM₁₀ bedragen 40 µg/m³) en voor PM_{2,5} is dit 25 µg/m³). De conclusie is dat vanuit het aspect luchtkwaliteit er geen belemmering bestaat voor de geplande ontwikkeling.

4.4 Bedrijven en milieuhinder

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

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

- a. Middelweg 4, Chinees-Indisch Restaurant "Blue Lotus"
- b. Middelweg 6, bedrijf Boer

- c. Lekdijk 384, fa. Spek Timmerbedrijf.
- d.

In bestaande gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging wordt de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' zoals opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' toegepast. Bij functiemengingsgebieden kan worden gedacht aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Het gebied aan de Middelweg en omgeving kenmerkt zich door de aanwezigheid van diverse functies en kan om die reden worden aangemerkt als gebied met functiemenging.

Ad a Middelweg 4

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

Ad b. Middelweg 6

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

Ad c Lekdijk 384

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

Uit het oogpunt van milieuzonering worden geen belemmeringen ondervonden.

4.5 Externe veiligheid

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



groepsrisico dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord. Eenzelfde aanpak dient gevolgd te worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door de lucht en door buisleidingen. Het kader hiervoor wordt gegeven in het Besluit externe veiligheid transportroutes. Gemeenten en provincies zijn in dat kader verplicht de normen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven en transportroutes. Tevens houdt dat in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf of transportroute.

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

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

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

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

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



Figuur 4.2: Risicokaart Provincie Zuid Holland met pijl bij planlocatie.

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

4.6 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen.

4.7 Flora en fauna

Op basis van de Wet natuurbescherming is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke diersoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. Om deze reden is een quick scan ecologie uitgevoerd (Breur ecologie&advies, 3 december 2019, nr. QS19065v1). Uit de quick scan blijkt, dat er geen sprake is van negatief effect op beschermde natuurgebieden. De geplande ontwikkeling heeft mogelijk effect op huismussen en vleermuizen. Om die reden is aanvullend huismus- vleermuisonderzoek noodzakelijk.

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

Ten slotte geldt voor alle soorten flora en fauna te allen tijde de zorgplicht. Dit betekent dat de initiatiefnemer verplicht is om zorgvuldig te werken en dat onnodige schade aan planten of dieren altijd dient te worden voorkomen. Het aanvullend huismus- en vleermuisonderzoek wordt medio 2020 uitgevoerd.

Stikstof

Vanwege recente jurisprudentie moet er ook aandacht worden besteed aan de vraag, of bij een ruimtelijke ontwikkeling er sprake zal zijn van een toename van stikstofdepositie in een Natura 2000 gebied.

Nabij het plangebied liggen de Natura 2000-gebieden Boezems Kinderdijk (op 1 km) en Donkse Laagten (op 4,2 km). Deze Natura 2000-gebieden zijn niet stikstofgevoelig.

Op een afstand van ruim 10 km ligt het Natura2000 gebied de Biesbosch. Dat gebied is wel stikstofgevoelig.

Inmiddels blijkt uit het Stroomschema beoordeling WABO-aanvragen bouw voor nieuwe initiatieven met stikstofdepositie (versie 4.0 1, november 2019) van de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid, dat bij de bouw van niet meer dan 15 woningen, op een afstand van meer dan 6.7 km van stikstofgevoelig Natura2000 gebieden, er geen sprake zal zijn van toename van stikstofdepositie in die gebieden. Conclusie is, dat er geen frictie ontstaat met de natuurwetgeving op het terrein van stikstofdepositie.

4.8 Bodem

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



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

4.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie

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

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

Op 27 maart 2017 heeft Transect een Archeologische Bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt het volgende. *Er zijn vanaf een diepte van 2,0 m –NAP archeologische resten te verwachten. Indien op een diepte van 1,8 m –NAP (inclusief een buffer van 20 cm) graafwerkzaamheden gepland zijn, wordt geadviseerd om op dat moment aanvullend archeologische maatregelen te treffen. Afhankelijk van de aard van de werkzaamheden zou dit kunnen in de vorm van proefsleuven onderzoek of in de vorm van een archeologische begeleiding (protocol proefsleuven, mogelijk met doorstart naar een opgraving). Mochten graafwerkzaamheden ten behoeve van de aanleg van funderingen niet tot die diepte reiken en/of ophogingen plaatsvinden, dan zijn geen aanvullende archeologische maatregelen noodzakelijk. Voor wat betreft het slaan van heipalen is er archeologisch gezien geen bezwaar mits de tussenafstand van de palen niet minder is dan 2,5-3,0 m. Op het moment dat tijdens vrijgegeven graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt conform de Monumentenwet 1988, artikel 53 een wettelijke plicht deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Molenlanden).*

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

4.10 Verkeer

Ontsluiting.

Het plangebied blijft ontsloten via de Middelweg. De ontsluiting vindt plaats via de bestaande uitwegen. Door de realisering van de nieuwe appartementen zullen er gemiddeld 7 vervoersbewegingen per etmaal per woonappartement plaatsvinden, derhalve in totaal circa 91 vervoersbewegingen per etmaal. In de oude situatie was op deze locatie een detailhandelsbedrijf aanwezig die meer voertuigbewegingen genereerde. De Middelweg is voldoende gedimensioneerd om de verkeersbewegingen vanuit het plangebied te verwerken.

Parkeren.

Bij nieuwe functies moet voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein worden gerealiseerd. Hier is sprake van een aanwezige woonwinkel met een bepaalde parkeervraag die verdwijnt. Daarvoor in de plaats komt de parkeervraag van de nieuwe appartementen. Er is een parkeerberekening gemaakt met de volgende uitkomst:

Bij de bepaling van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. De locatie is gecategoriseerd als 'weinig stedelijk gebied' en 'rest bebouwde kom'.

Bestaande parkeervraag

De woonwinkel had een bedrijfsvloeroppervlakte van circa 900 m² (225 m² kelder, 450 m² dijkniveau, 225 m² op 1^e verdieping). Daarnaast is een bedrijfswoning aanwezig. In de genoemde CROW-publicatie zijn voor woonwinkels de volgende parkeercijfers opgenomen.

woonwarenhuis/woonwinkel									
	Parkeercijfers (per 100 m² bvo)								aandeel laadpunten
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	0,6	1,1	1,0	1,5	1,1	1,6	1,7	2,2	0 - 2,5%
sterk stedelijk	0,9	1,4	1,3	1,8	1,4	1,9	1,7	2,2	
matig stedelijk	1,0	1,5	1,4	1,9	1,6	2,1	1,7	2,2	
weinig stedelijk	1,0	1,5	1,5	2,0	1,7	2,2	1,7	2,2	
niet stedelijk	1,0	1,5	1,5	2,0	1,7	2,2	1,7	2,2	
Opmerking Aandeel bezoekers: 91%									

Figuur 4.3: CROW richtlijn 381

Bij een bvo van 900 m² is in dit geval sprake van een parkeervraag van 1,7 tot 2,2 pp x 900/100 = 15,3 tot 19,8 parkeerplaatsen. De bedrijfswoning heeft een parkeervraag van 1,5 tot 2,3 parkeerplaatsen.

Koop, appartement, midden									
	Parkeercijfers (per woning)								Aandeel oplaadpunten
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	0.8	1.6	1.0	1.8	1.2	2.0	1.4	2.2	0.3 - 0.5% per woning
Sterk stedelijk	0.9	1.7	1.1	1.9	1.3	2.1	1.5	2.3	
Matig stedelijk	1.0	1.8	1.2	2.0	1.4	2.2	1.5	2.3	
Weinig stedelijk	1.0	1.8	1.3	2.1	1.5	2.3	1.5	2.3	
Niet stedelijk	1.0	1.8	1.3	2.1	1.5	2.3	1.5	2.3	
Opmerking Aandeel bezoekers: 0.3 pp per woning									

Figuur 4.4: CROW richtlijn 381

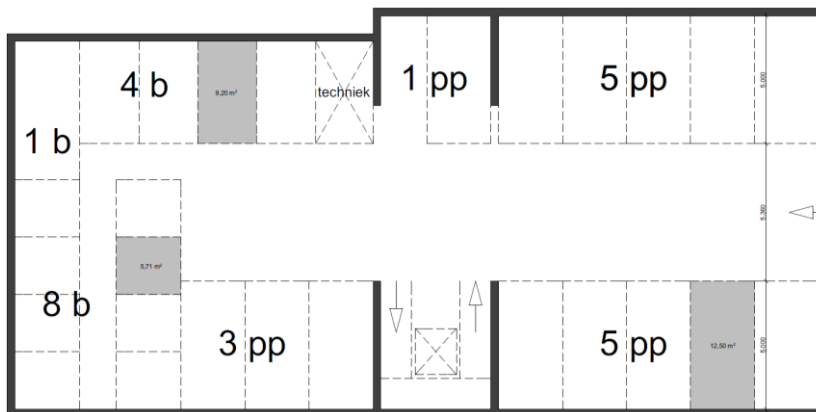
In totaal is derhalve in de bestaande situatie sprake van een parkeervraag van 16,8 tot 22,1 parkeerplaatsen en derhalve gemiddeld afgerond 20 parkeerplaatsen.



Op eigen terrein is thans ruimte voor het parkeren van circa 3 auto's. Dit betekent dat feitelijk in het openbare gebied 17 parkeerplaatsen aanwezig zijn die 'gelabeld' kunnen worden aan de locatie Middelweg 2.

Nieuwe parkeervraag

Het bouwplan voorziet in de nieuwbouw van een woongebouw met 13 appartementen. Het gaat om koopappartementen. Elk appartement krijgt 1 parkeerplaats in het souterrain van het woongebouw. In het souterrain komt nog één parkeerplaats extra, derhalve komen er intern in totaal 14 parkeerplaatsen. Daarnaast wordt één parkeerplaats buiten het gebouw op eigen terrein gerealiseerd, derhalve in totaal 15 parkeerplaatsen.



Figuur 4.5 indeling souterrain

Er zijn 7 kleinere appartementen die als koop, etage, goedkoop zijn in te schalen, 5 als koop, etage, midden en het penthouse als koop, etage, duur. Dit levert dit de volgende parkeervraag op.

Dit levert uit de volgende parkeervraag op:

Koop, appartement, goedkoop									
	Parkeerkencijfers (per woning)								Aandeel oplaadpunten
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	0.7	1.5	0.8	1.6	0.9	1.7	1.1	1.9	0.07 - 0.2% per woning
Sterk stedelijk	0.8	1.6	0.9	1.7	1.1	1.9	1.2	2.0	
Matig stedelijk	0.9	1.7	1.0	1.8	1.2	2.0	1.2	2.0	
Weinig stedelijk	0.9	1.7	1.0	1.8	1.2	2.0	1.2	2.0	
Niet stedelijk	0.9	1.7	1.0	1.8	1.2	2.0	1.2	2.0	
Opmerking Aandeel bezoekers: 0.3 pp per woning									

Koop, appartement, midden									
	Parkeerkencijfers (per woning)								Aandeel oplaadpunten
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	0.8	1.6	1.0	1.8	1.2	2.0	1.4	2.2	0.3 - 0.5% per woning
Sterk stedelijk	0.9	1.7	1.1	1.9	1.3	2.1	1.5	2.3	
Matig stedelijk	1.0	1.8	1.2	2.0	1.4	2.2	1.5	2.3	
Weinig stedelijk	1.0	1.8	1.3	2.1	1.5	2.3	1.5	2.3	
Niet stedelijk	1.0	1.8	1.3	2.1	1.5	2.3	1.5	2.3	
Opmerking Aandeel bezoekers: 0.3 pp per woning									

Koop, appartement, duur									
	Parkeerkencijfers (per woning)								Aandeel oplaadpunten
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	0,9	1,7	1,1	1,9	1,4	2,2	1,6	2,4	0,8 - 1,7% per woning
Sterk stedelijk	1,0	1,8	1,2	2,0	1,5	2,3	1,7	2,5	
Matig stedelijk	1,2	2,0	1,3	2,1	1,6	2,4	1,7	2,5	
Weinig stedelijk	1,2	2,0	1,5	2,3	1,7	2,5	1,7	2,5	
Niet stedelijk	1,2	2,0	1,5	2,3	1,7	2,5	1,7	2,5	
Opmerking Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning									

Figuur 4.6: CROW richtlijn 381

Voor de berekening van de parkeervraag is uitgegaan van het gemiddelde in het middensegment. Derhalve $13 \times 1,9 = 24,7$ parkeerplaatsen, afgerond 25. Middels een parkeeronderzoek is aangetoond dat er gemiddeld op het drukte moment (ochtend) 21 van de 35 (38 - 2 laadplekken - 1 GPP) openbare parkeerplaatsen in de omgeving van het plangebied bezet zijn. Uitgaande dat een bezetting van 80% acceptabel is betekent dat 28 plaatsen die bezet mogen zijn (80% van 35pp). Er is derhalve een overcapaciteit van 7 parkeerplaatsen (28-21). Er zal door de bewoners gebruik kunnen worden gemaakt van een zogenaamde deelauto. In Factsheet 9 parkeerregulering voor autodelen verwijst het CROW naar de parkeernota van de gemeente Wageningen waarin men de volgende bepaling heeft opgenomen 'Bij woningbouwprojecten waarbij een deelauto structureel deel uitmaakt van het woonaanbod zijn per deelauto 4 parkeerplaatsen minder nodig'.

De deelauto heeft zelf ook een plaats nodig dus reduceert dit de parkeerbehoefte met 3 plaatsen.

Dit resulteert in de volgende berekening:

13 Parkeerplaatsen onder pand (excl deelauto)

1 parkeerplaats onder pand voor deelauto

3 reductie inzet deelauto

7 overcapaciteit openbare ruimte

-----+

24 totaal parkeeraanbod

Parkeerbehoefte is 25, waardoor er 1 parkeerplaats tekort zou zijn. Deze parkeerplaats wordt op eigen terrein buiten het gebouw gecreëerd.

Conclusie

Het plan is uit oogpunt van verkeer uitvoerbaar.

4.11 Milieueffectrapportage

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

Op grond van de D-lijst uit het besluit Mer moet er in ieder geval een Milieueffectrapportage worden opgesteld bij de aanleg of wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject dat een oppervlakte van 100 hectare of meer dan wel de bouw van 2000 of meer woningen omvat.

In onderhavig bestemmingsplan gaat het om de afwijking van een bestemmingsplan voor de realisering van 13 appartementen. Daarom heeft er een vormvrije mer-beoordeling plaatsgevonden. De impact van dit plan is beperkt en de milieugevolgen zijn in de hiervoor opgenomen hoofdstukken voldoende in kaart gebracht. Het is uitgesloten dat er milieugevolgen voor het gebied optreden. Om deze reden is het niet vereist dat er een Milieueffectrapportage wordt opgesteld.

4.12 Duurzaamheid

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

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



5. Juridische planbeschrijving.

Dit bestemmingsplanplan bestaat uit een:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Deze wet vormt het wettelijk kader voor bestemmingsplannen. Vanaf 1 januari 2010 moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar worden gemaakt. Het gaat om bestemmingsplannen, provinciale verordeningen, Algemene maatregelen van Bestuur (AMvB's) en structuurvisies. Uitgangspunt hierbij is dat gemeenten, provincies en departementen verantwoordelijk zijn voor het maken en beheren van hun eigen ruimtelijke plannen en verordeningen. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden.

Een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, editie 2012 (SVBP2012), die is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. De SVBP2012 is toegepast in de planregels en verbeelding. Daarnaast is in de nieuwe Besluit ruimtelijke ordening een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van bestemmingsplannen moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de antidubbelregel. Het voorliggende plan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP2012.

Opzet verbeelding.

Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Binnen dit plan is de bestemming 'Wonen' van toepassing, met een maximum van 13 wooneenheden. Daarnaast geldt er een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' voor bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden. Ter bescherming van de Waterstaatsfunctie zijn de dubbelbestemming 'Waterstaat- Waterkering' en de aanduidingen 'vrijwaringszone - dijk-1' en 'vrijwaringszone -dijk-2' opgenomen.

Opzet regels

Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken, waarin de regels zijn opgenomen, de volgende vaste volgorde. De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat de definities van begrippen, die voor het algemene begrip, de leesbaarheid en uitleg van het plan van belang zijn en de wijze van meten. In hoofdstuk twee wordt op de bestemmingen en hun gebruik ingegaan. Het derde hoofdstuk gaat in op de algemene regels. De overgangs- en slotregel maken onderdeel uit van het vierde hoofdstuk.

