

Onderbouwing BOPA locatie Mourik, Groot- Ammers

Gemeente Molenlanden



Colofon

Gegevens over het project:

Plannaam:	Onderbouwing BOPA locatie Mourik, Groot-Ammers
Datum:	12 december 2025
Projectnummer Buro SRO:	SR240541
Projectmedewerkers	Dhr. T. van Bruggen dhr. R. van der Made

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Lek en Waard Wonen
----------------	--------------------

Gegevens Buro SRO:

Bezoekadres:	't Goylaan 11 3525 AA Utrecht
Telefoon:	030-2679198
E-mail:	utrecht@buro-sro.nl
Internet:	www.burosro.nl



BIJLAGEN

Bijlage 1. Overzicht parkeren. MOKA architecten. 8 december 2025

Bijlage 2. Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaaï. Buro SRO. 15 augustus 2025

Bijlage 3. Archeologisch vooronderzoek. Transect. 20 september 2021

Bijlage 4. Verkennend bodemonderzoek. Grondslag. 17 september 2021

Bijlage 5. Berekening stikstofdepositie. Buro SRO. 12 december 2025

Bijlage 6. Quicksan Natuur. Blom Ecologie. 7 maart 2025

Bijlage 7. Ecologisch logboek. KP Adviseurs. 22 juli 2025

Bijlage 8. Overzicht waterberging en groen. MOKA architecten. 4 december 2025.



Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en ambitie	5
1.2	Aanduiding plangebied	5
1.3	Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit	7
1.4	Leeswijzer	7
2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	8
2.1	Voortraject	8
2.2	Participatie	8
2.3	Bestuurlijk overleg	8
3	Huidige situatie	9
4	Planbeschrijving	11
5	Toetsing aan omgevingsplan	13
5.1	Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden	13
5.2	Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan	13
6	Beleid	14
6.1	Rijksbeleid	14
6.2	Provinciaal beleid	15
6.3	Regionaal beleid	20
6.4	Gemeentelijk beleid	20
7	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	22
7.1	Welstand	22
7.2	Verkeer en parkeren	22
7.3	Duurzaamheid en gezondheid	24
7.4	Geluid	25
7.5	Activiteiten en milieuzonering	26
7.6	Luchtkwaliteit	28
7.7	Archeologie en cultuurhistorie	29
7.8	Bodem	30
7.9	Omgevingsveiligheid	31
7.10	Natuur	33
7.11	Water	35
7.12	M.e.r.-beoordeling	37
8	Financiële haalbaarheid	40
9	Conclusie	41



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en ambitie

De locatie Mourik op de hoek van de Irenestraat en Bernhardstraat in Groot-Ammers is een braakliggend terrein in het centrum van Groot-Ammers. Tot voor kort waren zes woningen onderdeel van dit gebied. Deze woningen zijn na besluit van de initiatiefnemer reeds gesloopt.

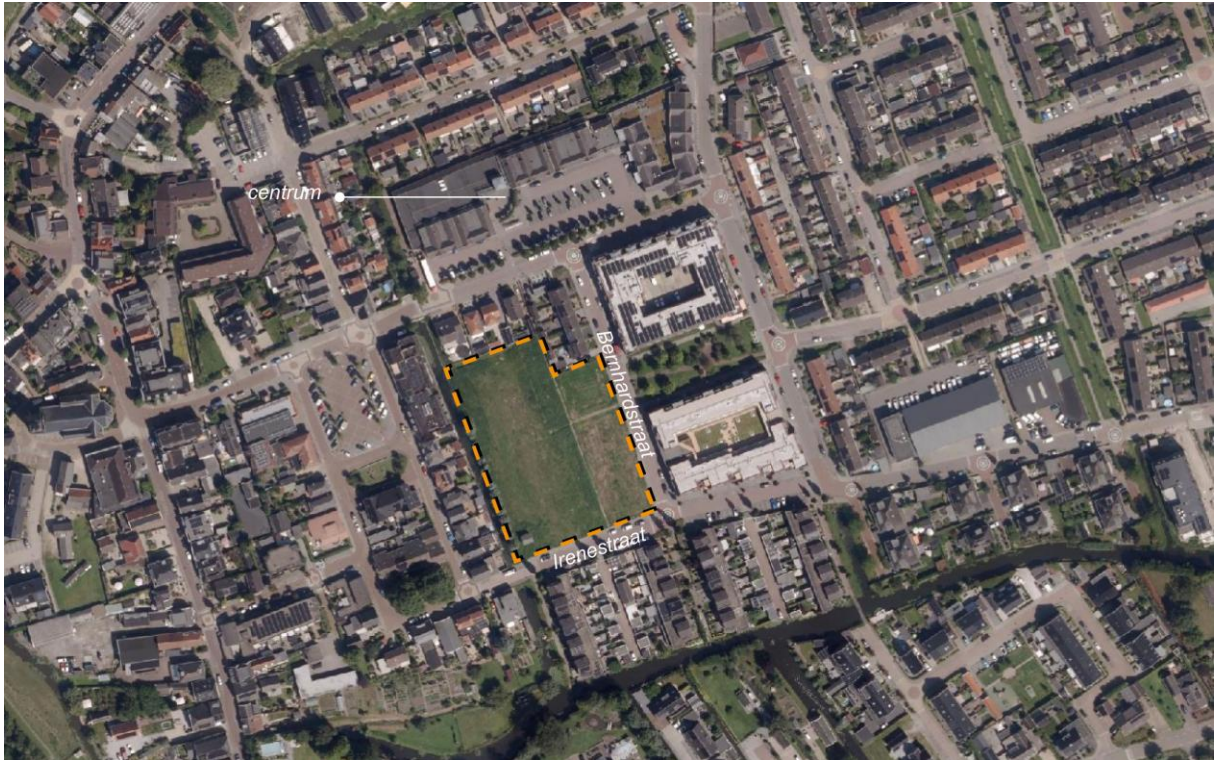
De initiatiefnemer is voornemens om twee appartementengebouwen met sociale huurwoningen te realiseren. Eén betreft een appartementengebouw met daarin 50 appartementen en de ander een gebouw met 26 woningen voor personen met een bepaalde zorgbehoefte. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de regels van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Molenlanden, waarvan het bestemmingsplan 'Dorpskernen' onderdeel is. Derhalve dient met een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA) van het tijdelijk deel van het) omgevingsplan afgeweken te worden.

1.2 Aanduiding plangebied

Het plangebied ligt in het westen van Groot-Ammers. Direct rondom de planlocatie bevinden zich voornamelijk woningen. De planlocatie staat kadastraal bekend onder de kadastrale gemeente Groot-Ammers, sectie A, perceelnummers 5031, 5728, 5716 (deels) en 4639 en hebben een gezamenlijk oppervlak van ca. 6.220 m². De navolgende afbeeldingen tonen globaal de ligging van het plangebied.



Globale ligging planlocatie oranje omkaderd (bron: beeldmateriaal.nl)



Globale begrenzing planlocatie (oranje omkaderd) in de kern Groot-Ammers (bron: beeldmateriaal.nl)



Aanduiding plangebied en functies in de omgeving (bron: MOKA architecten)



1.3 Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is. Er zijn twee varianten:

1. Een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het volgens de beoordelingsregels niet mogelijk is de vergunning te verlenen.
2. Een andere activiteit in strijd met het omgevingsplan.

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

- a. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
- b. als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden.

In beginsel is bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit conform artikel 16.62 Omgevingswet de reguliere procedure van titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De beslistermijn is acht weken, die met zes weken verlengd kan worden. In sommige gevallen kan het college echter bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten de uitgebreide procedure op basis van afdeling 3.4 van de Awb van toepassing verklaren. In beide gevallen bestaat de mogelijkheid voor bezwaar en beroep. Bij de uitgebreide procedure bestaat de mogelijkheid zienswijzen tegen het ontwerpbesluit in te dienen.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 3 omvat een beschrijving van de huidige situatie waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als functionele aspecten aan de orde komen. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de beoogde ontwikkeling.

In hoofdstuk 5 wordt het voorgenomen plan getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege en worden de strijdigheden in beeld gebracht. Aansluitend daarop wordt in hoofdstuk 6 het van toepassing zijnde beleidskader voor de locatie/het gebied verwoord. In hoofdstuk 7 wordt getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving, waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten.

In hoofdstuk 8 komt de financiële haalbaarheid van het initiatief aan de orde. Tot slot wordt in hoofdstuk 9 een algehele conclusie getrokken.



2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

2.1 Voortraject

Het voorgenomen plan is tot stand gekomen op basis van overleggen met de projectgroep, waarin de Lek en Waard Wonen en de gemeente Molenlanden zitting hebben. Diverse beleidsadviseurs van de gemeente Molenlanden en instanties hebben adviezen uitgebracht, die verwerkt zijn in het ontwerp.

2.2 Participatie

Onder de Omgevingswet is het belang van participatie toegenomen. De initiatiefnemer is in veel gevallen verplicht om te participeren met de betrokkenen. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit hoort een beschrijving van de wijze waarop de participatie plaats heeft gevonden en wat daarvan het resultaat is.

Lek en Waard Wonen heeft informatie-/inloopbijeenkomsten georganiseerd, waaronder op 3 december 2024. In december 2024 en juni 2025 zijn nieuwsbrieven uitgebracht. In de nieuwsbrief van juni 2025 worden omwonenden uitgenodigd om deel te nemen aan een (nieuwe) klankbordgroep. Deze klankbordgroep is opgericht en hierin heeft een afvaardiging per (deel van de) straat. Over specifieke individuele aandachtspunten is met bewoners separaat overleg gevoerd.

2.3 Bestuurlijk overleg

In het kader van het bestuurlijk overleg zal het plan voorgelegd worden aan de relevante vooroverlegpartners. Er is al overleg gevoerd met het Waterschap Rivierenland en nutsbedrijven.



3 Huidige situatie

De planlocatie bevindt zich op de kruising van de Bernhardstraat en de Irenestraat centraal in de kern Groot-Ammers. Het dorp Groot-Ammers ligt ten zuiden van de rivier de Lek, welke ten oosten van de kern kan worden overgestoken via een pontverbinding met Schoonhoven. Ter hoogte van de pontverbinding bevindt zich tevens het industrieterrein Gelkenes.

Ten noorden van het plangebied bevindt zich op een afstand van ca. 70 m het centrum van Groot-Ammers. Direct ten oosten van het plangebied bevinden zich twee appartementengebouwen daterend uit 2010 en 2013 aan een centraal groene zone. Verder ten oosten bevindt zich op een afstand van ca. 150 m een bedrijf gespecialiseerd in de installatiebranche. Aan de zuidkant van het plangebied bevinden zich grondgebonden woningen welke haaks op de Irenestraat staan en zijn gerealiseerd in 2005. Verder ten zuiden zijn agrarische gronden aanwezig. Aan de westzijde bevinden zich voornamelijk gemengde voorzieningen.

Na de sloop van een loods en de voormalige zes woningen op het plangebied bevindt het terrein zich momenteel in een braakliggende staat. De planlocatie maakt ruimtelijk deel uit van een woonveld. De woningen op dit woonveld staan met de voorzijden aan de omliggende straten. Zodoende grenzen de achterkanten van de bestaande bebouwing dan ook aan het binnenterrein c.q. de planlocatie.

Navolgende afbeeldingen tonen een impressie van de huidige situatie op en rondom de planlocatie.



Foto van het plangebied vanaf de zuidkant (bron: Lek en Waard Wonen)





Afbeeldingen van de planlocatie vanaf de Bernhardstraat en Irenestraat (bron: Google Earth)



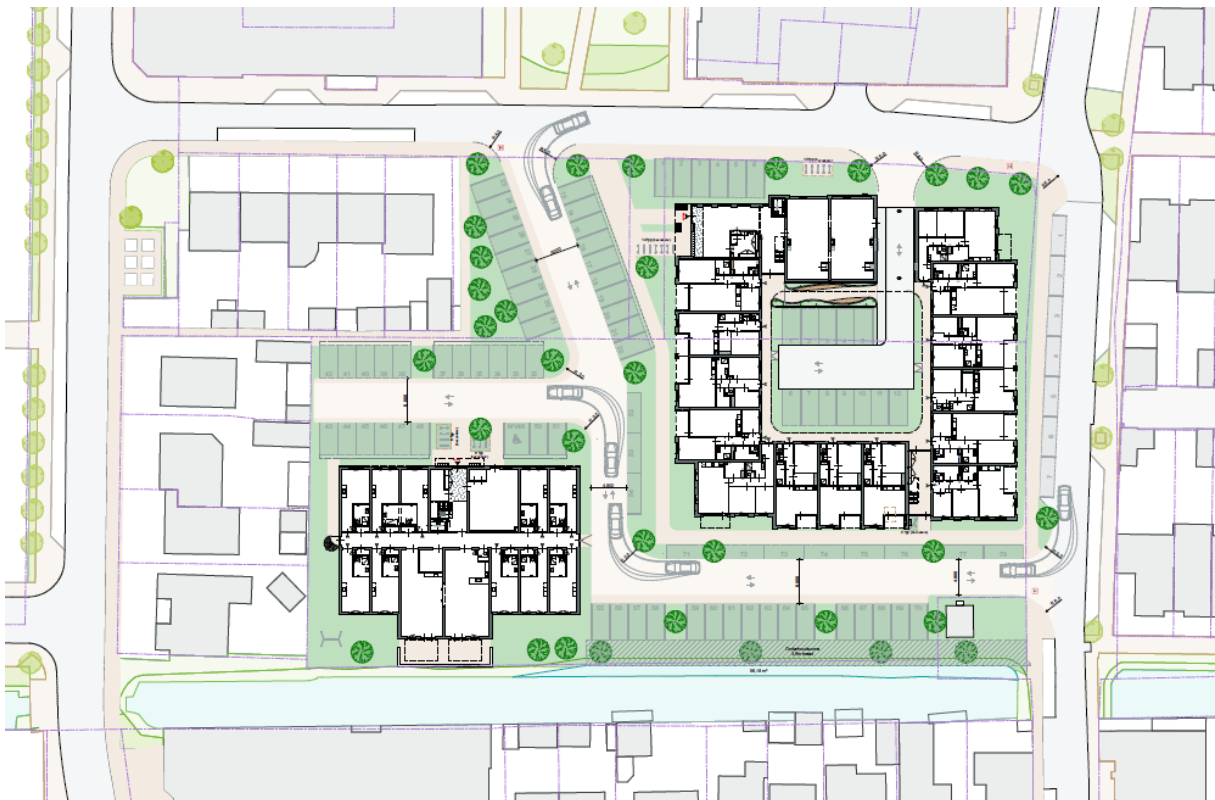
4 Planbeschrijving

De initiatiefnemer is voornemens om de planlocatie opnieuw in te richten tot een woongebied. Het voornemen is om op de locatie een appartementengebouw met 50 sociale huurwoningen en een gebouw met 26 woningen voor personen met een bepaalde zorgbehoefte te realiseren.

In de beoogde ontwikkeling bevindt het appartementengebouw zich op de hoek van de Irenestraat en de Bernhardstraat. Het gebouw heeft drie bouwlagen en eenzijdige uitstraling. Op de hoek van de entree bevindt zich een hoogte accent, de rooilijnen op de overige hoeken liggen terug gelegen. De kern van het appartementengebouw is open en daarin bevindt zich de galerijontsluiting en een collectief parkeerterrein op de begane grond.

Het gebouw met de woningen met een zorgcomponent bevindt zich aan de noordkant van het plangebied. De woningen bestaan uit studio's en tweekamerappartementen. De keukens bevinden zich in de gemeenschappelijke woonruimten. Op elke verdieping bevindt zich minstens één gemeenschappelijke ruimte. Elke woning beschikt over een woonkamer en een badkamer. Net als het andere gebouw heeft het gebouw drie bouwlagen.

Centraal in het plangebied bevindt zich een groene zone. Deze ligt in het verlengde van de groene zone aan de overzijde van de Bernhardstraat. In deze groene zone bevinden zich tevens een groot deel van de te realiseren parkeerplaatsen. De overige parkeerplaatsen bevinden zich in het binnenterrein van het appartementengebouw en in de openbare ruimte aan de Irenestraat en de Bernhardstraat. Navolgend enkele afbeeldingen van de situatie en impressiebeelden in vogelvlucht.



Situatietekening van de beoogde situatie (bron: MOKA architecten)

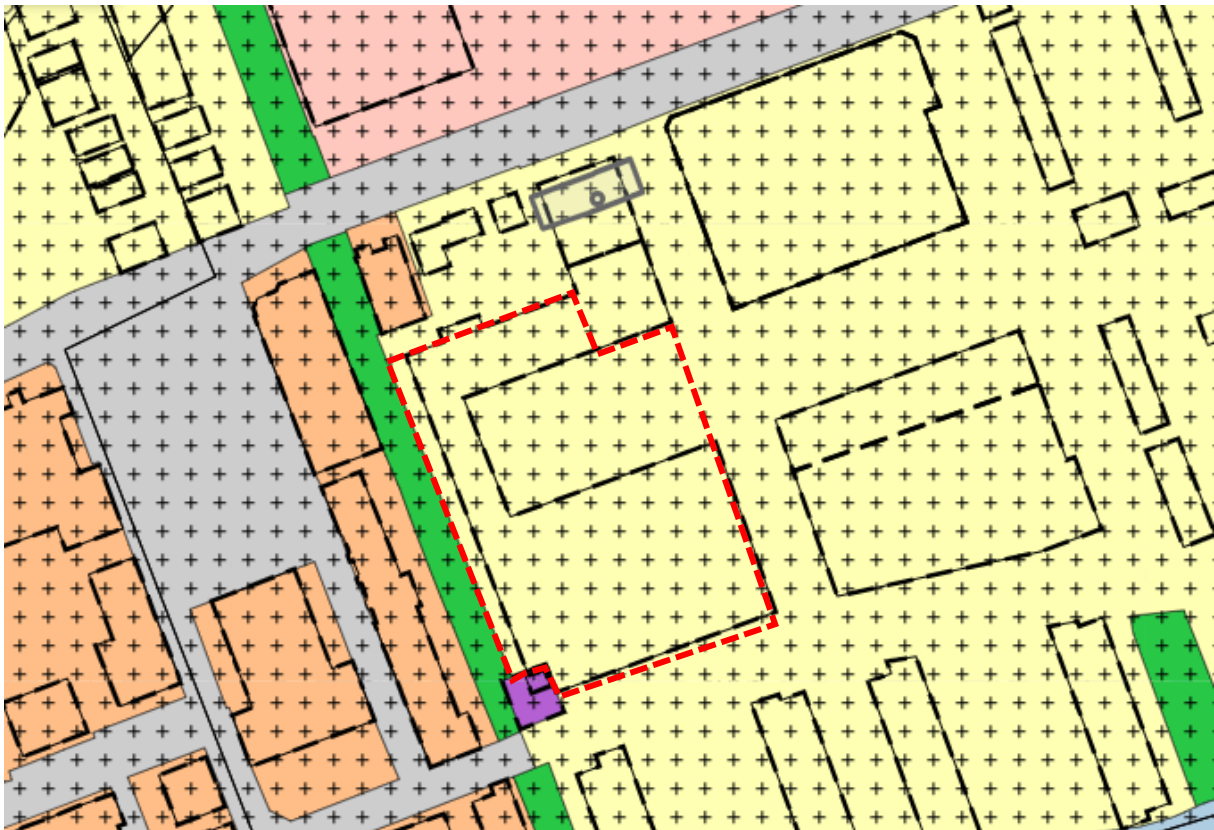


Impressiebeeld in vogelvlucht vanaf het noordoosten van de planlocatie (bron: MOKA architecten)

5 Toetsing aan omgevingsplan

5.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

Alle voorheen geldende bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Molenlanden. Voor de planlocatie gold het bestemmingsplan 'Dorpskernen' (vastgesteld op 4 november 2014 door de voormalige gemeente Molenwaard), waarin de gronden zijn voorzien van de bestemmingen 'Woongebied' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 5'. Tevens ligt er op een deel van het plangebied een bouwvlak met een maximum goothoogte van 6 m. Voor het plangebied geldt tevens de 'Parapluziening parkeren', vastgesteld op 27 oktober 2020. Verder geldt het 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten', dat op 26 oktober 2021 is vastgesteld. Tot slot geldt het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Bodem', dat op 23 september 2025 is vastgesteld. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede weer van het tijdelijk deel van het omgevingsplan 'Dorpskernen'. De voorgenomen ontwikkeling is niet toegestaan binnen het tijdelijk omgevingsplan.



Uitsnede van het bestemmingsplan 'Dorpskernen' met het plangebied globaal weergegeven in rood (bron: Regels op de kaart)

5.2 Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan

Het voorgenomen plan om woningen te realiseren op het plangebied vindt voor een deel plaats buiten het bestaande bouwvlak. Daarnaast wordt de maximum goothoogte overschreden. Daarmee is het initiatief strijdig met het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Derhalve dient afgeweken te worden van het tijdelijke omgevingsplan middels een BOPA.

6 Beleid

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 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

Onderhavig initiatief past binnen de derde prioriteit, waarmee het initiatief passend is binnen de intenties van dit rijksbeleid. Gezien de aard en omvang van het initiatief is de NOVI verder niet specifiek van toepassing op het plangebied.

6.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

In artikel 5.129g wordt bepaald dat bij een plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, rekening gehouden moet worden met:

- a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Planspecifiek

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor wat gezien wordt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wel zijn in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Met de beoogde ontwikkeling worden 76 woningen gerealiseerd. Derhalve wordt het plan gezien als stedelijke ontwikkeling en dient



het plan getoetst te worden aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Navolgend wordt de behoefte, locatie en conclusie beschouwd.

Behoefte

Er is in Nederland een groot tekort aan woningen. Voor veel mensen is het lastig een woning te vinden die aansluit bij hun wensen en mogelijkheden. Er is steeds meer behoefte aan kleine en betaalbare woningen. In de verstedelijkingsstrategie Zuid-Holland wordt als uitgangspunt benoemd om binnen bestaand stads- en dorpsgebied te bouwen. In de regio Alblasserwaard streeft men naar een evenwichtige woningmarkt. Een belangrijk uitgangspunt blijft dat de woningen in de regio aansluiten op de behoeften. De gemeente Molenlanden zoekt naar de mogelijkheden voor extra (betaalbare) woningen in het bestaand stedelijk gebied. De gemeente geeft in de Woonvisie 2020-2024 aan dat er behoefte is aan ca. 1.460 woningen in de periode tussen 2020 en 2029. Voor Groot-Amersveld geldt dat er een behoefte is van 135 woningen. Hoofdthema's van de Woonvisie 2020-2024 van de gemeente Molenlanden zijn dan ook om de woningvoorraad mee te laten veranderen met de veranderende bevolkingssamenstelling. Dit houdt in dat er meer behoefte is aan onder andere betaalbare woningen voor starters en nulredenwoningen voor senioren. Er is behoefte aan sociale huur in kernen met relatief veel voorzieningen. Het voorliggend planvoornemen draagt met de beoogde ontwikkeling van sociale huurwoningen, waarvan een deel voor personen met een bepaalde zorgbehoefte, bij aan de bovenstaande ambities.

Bestaand stedelijk gebied

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is stedelijk gebied als volgt omschreven: het stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur. Het betreft het samenstel van bebouwing dat in een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is toegelaten. Uitgaande van de definitie als omschreven in het Bkl kan het plangebied worden aangemerkt als stedelijk gebied. Het planvoornemen voorziet in inbreiding in het stedelijk gebied. Gesteld kan worden dat de locatie in lijn is met de instructieregel.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De meeste recente versie van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 18 februari 2025. Naast de algemene sturingsfilosofie en een analyse van de huidige situatie van Zuid-Holland schetst de provincie in de omgevingsvisie haar toekomstgerichte beleid in zeven provinciale vernieuwingsambities. Deze ambities vormen een stip op de horizon.

1. Samenwerken aan Zuid-Holland
2. Bereikbaar Zuid-Holland
3. Schone energie voor iedereen
4. Een welvarend Zuid-Holland
5. Naar vitale balans, water natuur en landbouw
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland
7. Gezond en veilig Zuid-Holland



Deze zeven vernieuwingsambities zijn geconcretiseerd in beleidsdoelen, die omschrijven aan welke maatschappelijke opgaven de provincie werkt. De beleidsdoelen zijn vervolgens uitgewerkt in beleidskeuzes. De provincie wil gebiedsgericht, integraal en op het regionale schaalniveau sturen op kwaliteitsverbetering, het realiseren van beleidsdoelen en bij het gebied passende ruimtelijke ontwikkelingen ('de juiste ontwikkeling op de juiste plek').

Gebiedsprofilen en ruimtelijke kwaliteit

Het landschap in de provincie Zuid-Holland is gevarieerd. Voor 16 deelgebieden zijn in 2014 gebiedsprofilen gemaakt als uitwerking van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Deze gebiedsprofilen zijn samen met de regio ontwikkeld. Elk gebied heeft eigen gebiedskenmerken die mogelijk van provinciaal belang zijn.

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden op de juiste plek, zijn ze mogelijk onder voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit behouden blijft of versterkt wordt. Ruimtelijke kwaliteit is de optelsom van toekomstwaarden, gebruikswaarden en belevingswaarden. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook toekomstvast (duurzaam houdbaar of bewust tijdelijk) en aantrekkelijk. Ruimtelijke kwaliteit omvat niet alleen de waarden die objecten en gebieden hebben, maar ook de potentie om waarden tot ontwikkeling te brengen. Het zijn waarden die te maken hebben met eigenheid, identiteit, herkenbaarheid, leefbaarheid, bruikbaarheid en continuïteit.

De gebiedsidentiteit is de basis voor nieuwe ontwikkelingen. Deze identiteit is ontstaan door eeuwenlange ingrepen in de ruimte. Daarbij is een aantal lagen te onderscheiden. De bodem, de ondergrond gaat over de grondslag van de provincie en de natuurlijke (landschapsvormende) processen. Daarop ligt de laag van de cultuur- en natuurlandschappen. In deze laag vind je het zichtbare landschap en (grondgebonden) nut. Deze laag is gevormd door eeuwenlang (vaak agrarisch) gebruik door de mens. De derde laag die onderscheiden wordt is de laag van stedelijke occupatie, bestaand uit steden, dorpen en hun onderlinge netwerken. Tot slot gaat de laag van de beleving over identiteit, met als belangrijke dragers cultuurhistorie en (recreatieve) beleving.

Passende ruimtelijke ontwikkeling

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. In de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact en des te eerder raakt deze aan provinciale doelen of belangen. Ook de bijzonderheid en kwetsbaarheid van de gebiedskwaliteit speelt daarbij een rol. De gebiedsprofilen bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact van een ontwikkeling in een bepaald gebied is.

De provincie maakt daarbij onderscheid in drie typen ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie. Hierbij spelen de schaalniveaus van de kavel, de structuur en de gebiedsidentiteit een rol. Wanneer een ontwikkeling aansluit bij de gebiedsidentiteit en zich voegt in de bestaande structuur, is sprake van inpassing. Een ontwikkeling die wel aansluit bij de gebiedsidentiteit maar op structuurniveau in wijzigingen voorziet, betekent een aanpassing. En bij transformatie zorgen de aard en omvang van een ontwikkeling voor een verandering van de gebiedsidentiteit. Deze indeling van ontwikkelingen is ook doorvertaald in de instructieregels met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit



in de omgevingsverordening. Voor ruimtelijke kwaliteit zijn drie beschermingscategorieën te onderscheiden met bijpassende gebiedstypen (zie ook paragraaf 6.2.2):

- Beschermingscategorie 1: alleen inpassen mogelijk (Graslanden Bollenstreek, Natuurnetwerk Nederland, Kroonjuweel Cultureel Erfgoed)
- Beschermingscategorie 2: inpassen en aanpassen is mogelijk (Recreatiegebied, Belangrijk weidevogelgebied, Groene Buffers)
- Beschermingscategorie 3: inpassen, aanpassen en transformeren is mogelijk (Buitengebied)

Planspecifiek

Omgevingskwaliteit

Voor de beoogde ontwikkeling is de omgevingskwaliteit van belang. Hiervoor zullen de relevante kaartlagen van de kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten nader worden omschreven. De planlocatie heeft in het provinciaal omgevingsbeleid geen beschermingscategorie voor ruimtelijke kwaliteit.

Laag van de ondergrond

Op de kaart van de 'Laag van de ondergrond' is het plangebied aangewezen als 'rivierdeltacomplex – rivierklei/veen'. Zoals overal in Zuid-Holland heeft het water en het menselijk handelen grote invloed gehad op de geomorfologie van dit deel van de provincie. Het areaal land in de delta is vergroot door het proces van landaanwinning en de aanleg van dijken rond de minder vaak overstromende gronden.

De gronden in het deltacomplex bestaan overwegend uit kleigronden. Dit zijn voedselrijke, draagkrachtige gronden. De deltawateren zijn onderdeel van het deltacomplex. De dynamiek van de estuariën is een belangrijk natuurlijk gegeven. Nauw verbonden met de deltawateren zijn de niet ingepolderde, buitendijkse kleigronden. Dit betreft de slikken, (bekade) gorzen, grienden, wilgenbossen, geulen en de uiterwaarden langs de rivieren en voormalige zeearmen. Het zijn natuurlijke landschappen waar ruimte is voor dynamische processen van water en wind en de bijbehorende flora en fauna.

De komgronden en oeverwallen van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei en liggen vooral in het oosten van de provincie, aan de randen van het veenweidelandschap. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere en drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap; het reliëf, de occupatie en het gebruik. Ontwikkelingen in het rivierengebied houden het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar. Het planvoornemen verstoort het verschil tussen komgronden en oeverwallen niet.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Op de kaart van de 'Laag van cultuur- en natuurlandschappen' is het plangebied aangewezen als 'veenweidelandschap'. De landschapsstructuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsassen zoals veenkades, vaarten en linten. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik. Het agrarisch gebruik overheerst. Belangrijke kenmerken van het veenweidegebied zijn het contrast tussen (meer verdichte) hooggelegen boezems, linten en bovenlanden en het uitgestrekte, ingeklonken veenland. Veenstromen, dijken en kades vormen landschappelijke structuurdragers en



begrenzen de poldereenheden. In het oosten van de provincie is het veengebied vermengd met oeverwallen en kommen van het rivierenlandschap. De kommen zijn grootschalig met regelmatige (cope)verkaveling, maar gaan al snel over in het veenweidelandschap. Deze overgangen zijn op de planlocatie in het stedelijk gebied niet zichtbaar. Het planvoornemen blijft binnen de bestaande kavel en verstoort daarmee geen zichtlijnen of structuren van het landschap.

Laag van de stedelijke occupatie

Op de kaart van de laag van de 'Stedelijke occupatie' is het plangebied aangewezen als 'Steden en dorpen'. Dorpen maken van oorsprong deel uit van de agrarische cultuurlandschappen. Vanuit hier werden de omliggende agrarische gronden ontgonnen en daarna vaak eeuwenlang bewerkt. Door de verschillende condities van de ondergrond en de natuurlijke omgeving in combinatie met de ligging in de netwerken ontstond een pallet aan dorpen met eigen kenmerken, karakter en kwaliteit. De richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit zijn als volgt;

- Elk dorp bouwt voort op de eigen identiteit en op de karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap.
- Ruimtelijke ontwikkelingen dragen bij aan de groen- en waterstructuren en recreatieve uitloopmogelijkheden in en rond het dorp.
- Ontwikkelingen dragen bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp.

Gesteld kan worden dat het planvoornemen aansluit op bovengenoemde richtlijnen over omgevingskwaliteit.

Beleidskeuzes

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskeuze: Behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid bestaat uit de voorgenoemde lagen van de kwaliteitskaart. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling binnen het bestaand stads- en dorpsgebied is voorzien is de beleidskeuze 'stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stads- en dorpsgebied' van toepassing. Om de bebouwde ruimte beter te benutten heeft de provincie het bestaand stads- en dorpsgebied en de linten in het buitengebied aangegeven en gesteld dat, in beginsel, hierbinnen de verstedelijking dient plaats te vinden. Het plangebied is geheel binnen het bestaand stads- en dorpsgebied gesitueerd.

6.2.2 Zuid-Hollandse Omgevingsverordening

Op 1 juli 2025 is de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsverordening. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 7.43c van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een omgevingsplan alleen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toelaat als de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. Onder de volgende voorwaarden kan ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit worden 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 (inpassen), wordt deze alleen toegelaten als deze rekening houdt met de relevante richtpunten;



- b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze alleen toegelaten mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp.

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 en gebiedsprofielen zijn reeds onder 'Omgevingsvisie Zuid-Holland' toegelicht. Hieruit blijkt dat het plan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen voldoet.

Risico's van klimaatverandering

In artikel 7.41a van de Omgevingsverordening is opgenomen dat rekening gehouden moet worden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

- a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. overstroming;
- c. hitte;
- d. droogte.

Wateroverlast

Uit de klimaateffectatlas van de provincie Zuid-Holland blijkt dat het plangebied niet gevoelig is voor extreme neerslag. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt rekening gehouden met de waterhuishouding en zullen de richtlijnen vanuit het waterschap in acht genomen worden.

Overstroming

Uit raadpleging van de overstromingskaart van de Klimaatatlas van Zuid-Holland blijkt dat ter plaatse van het plangebied voor de primaire waterkeringen een middelgrote overstromingskans is (1/30 tot 1/300 per jaar). Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van 76 woningen. Deze woningen worden gerealiseerd in twee appartementengebouwen. Beide appartementengebouwen hebben intern vluchtmogelijkheden hogerop. De verwachting is dat met het planvoornemen het overstromingsrisico niet toeneemt.

Hitte

Ter plaatse van het plangebied is op dit moment geen sprake van een hoge temperatuur vergeleken met de omgeving. De hittestress neemt mogelijk licht toe als gevolg van de ontwikkeling. Gezien de ligging in een groenblauwe omgeving, de planlocatie in de grotere context en het groen wat in de beoogde situatie voorzien is, wordt niet verwacht dat toekomstige bewoners hittestress gaan ervaren.

Droogte

Op basis van de klimaatatlas vormt droogte geen probleem op de planlocatie. Tevens wordt door de aanleg van groen zoveel mogelijk water vastgehouden op de locatie.



6.3 Regionaal beleid

6.3.1 Woningbouwprogramma Alblasserwaard 2021-2030

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

De Alblasserwaard is een bijzonder en hoogwaardig woongebied. Bijzonder omdat het een bruisende historische vestingstad met voorzieningen en stedelijke woonmilieus combineert met een groot landelijk gebied met veel grotere en kleinere kernen, met landelijke en rustige woonmilieus. Dit 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 het aantrekken van mensen van buitenaf.

Het beleid is dat inbreiding voor uitbreiding gaat. De regio blijft zich daar, waar mogelijk, op richten. Echter ziet de regio ook dat de woningbouw wel moet passen bij het karakter van het dorp en de omgeving. Het dorp moet dorps blijven, dit betekent dat er weinig ruimte is voor hoogbouw in Molenlanden.

Planspecifiek

Het open, rustige en authentieke karakter van de regio Alblasserwaard staat met onderhavige ontwikkeling niet onder druk. Het planvoornemen betreft een inbreiding van 76 sociale huurwoningen in de kern van Groot-Ammers en voorziet in de behoefte naar extra sociale huurwoningen in de regio. Het Woningbouwprogramma ziet een toename in het aantal (vitale) senioren, die zowel behoefte hebben aan zelfstandig woningen als woonomgevingen waarbij professionele zorg nabij is. Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen in lijn is met het regionale beleid.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Toekomstvisie Molenlanden 2030 'Eigenheid in verbondenheid'

Op 28 september 2021 heeft de gemeenteraad van de gemeente Molenlanden de Toekomstvisie Molenlanden 2030 vastgesteld. Op zes onderwerpen beschrijft de visie de landelijke en lokale trends en de wensen van de gemeente. Deze trends die de gemeente ziet, gebruikt de gemeente om de wensen mogelijk te maken. Per onderwerp schetst de gemeente het beeld voor het jaar 2030. Deze zes beelden samen bepalen het integrale beeld voor wat de gemeente in 2030 wil zijn. De zes beelden gaan in op de volgende aspecten:

1. Inclusieve samenleving
2. Leefomgeving
3. Economie
4. Recreatie & Toerisme
5. Klimaat & Energie
6. Bereikbaarheid

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 76 sociale huurwoningen aan de Bernhardstraat. Door de toevoeging van sociale huurwoningen sluit het planvoornemen goed aan op het onderdeel leefomgeving. De gemeente geeft in het onderdeel 'leefomgeving' aan dat zij ziet dat woningen steeds duurder worden en de



betaalbaarheid van woningen afneemt. Daarnaast voorziet de gemeente een grotere vraag naar verschillende woontypes en woonvormen, waaronder een vraag naar kleinere woonvormen. De gemeente Molenlanden wenst daarom voldoende, betaalbare en (levensloop)geschikte woningen voor de verschillende doelgroepen. Met voorgenomen ontwikkeling wordt invulling gegeven aan het voorzien van kleinere woonvormen die betaalbaar zijn. Daarnaast stelt de gemeente zichzelf de vraag: "Wat helpt om op dit onderwerp de impact te bereiken die nodig is in de samenleving?". De woningnood is op alle niveaus erg groot. Door betaalbare en kleine woningen te realiseren levert de gemeente een bijdrage aan een regionale en lokale behoefte.

6.4.2 Woonvisie 2020-2024

In oktober 2020 heeft de gemeente Molenlanden de Woonvisie 2020-2024 vastgesteld. In deze woonvisie wordt ingegaan op de volgende onderwerpen.

1. Meer woningen met de juiste kwaliteit
2. Betaalbaar wonen
3. Bestaande voorraad op peil
4. Wonen met zorg
5. Specifieke woningbehoeften
6. Leefbare en vitale dorpen

Planspecifiek

Onderhavige ontwikkeling sluit het beste aan bij de onderwerpen 'meer woningen met de juiste kwaliteit' en 'betaalbaar wonen'. De gemeente geeft aan voldoende woningen te willen bouwen om te voorzien in de verwachte vraag. Die vraag ligt voornamelijk in het realiseren van betaalbare grondgebonden woningen en nultredenwoningen voor starters en senioren. Initiatief sluit daar met de ontwikkeling van reguliere appartementen en woningen met een zorgcomponent goed op aan. De gemeente ziet ook dat er vraag is naar, naast de vraag naar koopwoningen, sociale huurwoningen in kernen met veel voorzieningen. Ook daar sluit het initiatief met de realisatie van 76 sociale huurwoningen goed op aan. Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling aansluit bij de Woonvisie 2020-2024 van de gemeente Molenlanden.



7 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

7.1 Welstand

Artikel 22.29 lid 1 onder b (bruidsschat) bepaalt dat bestaande en nieuwe bouwwerken niet in strijd mogen zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota. Veel gemeenten hebben deze welstandsnota waarin zij de beleidsregels hebben opgenomen. In het tijdelijk deel van het omgevingsplan blijven de huidige welstandsregels van toepassing.

In het omgevingsplan kunnen welstandscriteria echter ook worden opgenomen in de ruimtelijke planregels, in plaats van in beleidsregels. Ook zijn er gemeenten die bepaalde gebieden hebben aangewezen die welstandsvrij zijn. Er vindt in deze gebieden dan geen welstandstoets plaats. Ook kunnen voor nieuwe ontwikkelingen bijvoorbeeld specifieke welstandsregels gelden die zijn opgenomen in een beeldkwaliteitsplan.

Planspecifiek

Op basis van de welstandsnota van de gemeente Molenlanden (vastgesteld op 24 oktober 2019) valt het plangebied in een welstandsvrij gebied. Dat betekent dat in hoofdzaak geen 'relevante eisen van welstand' worden toegepast op een (buitenplanse) aanvraag omgevingsvergunning. Het aspect welstand vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

7.2 Verkeer en parkeren

7.2.1 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 744 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' 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 locatietekens. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Om de invloed op het verkeersnetwerk in te kunnen schatten is de verkeersgeneratie van de planlocatie berekend aan de hand van CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering'. Bij de berekening is uitgegaan van een 'niet stedelijk' woonmilieu in 'rest bebouwde kom' zoals vermeld in de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van twee appartementengebouwen. In het ene appartementengebouw bevinden zich tweekamerappartementen met een oppervlak onder de 75 m² bvo en driekamerappartementen met oppervlaktes tussen 75-100 m² bvo. In het andere gebouw bevinden zich 26



woningen (studio's en tweekamerappartementen). Die kunnen vanwege de doelgroep gerekend worden tot de categorie 'aanleunwoning, serviceflat'. De navolgende tabel geeft de verkeersgeneratie weer.

Type	CROW-categorie	Aantal	Kengetal	Verkeersgeneratie
Tweekamer-appartement	Huur, appartement, sociale huur, <75 m ² bvo	22	3,3	72,6
Driekamer-appartement	Huur, appartement, sociale huur, 75-100 m ² bvo	28	3,4	95,2
Zorgwoning	Aanleunwoning, serviceflat	26	2,6	67,6
Totaal				235,4

Tabel 1: De verkeersgeneratie in de beoogde situatie

De beoogde situatie leidt tot een toename in de verkeersgeneratie van ca. 235,4 voertuigbewegingen per etmaal. Er zijn over de Bernhardstraat of de Irenestraat geen gegevens bekend over de huidige verkeersintensiteit. Over de dichtbij zijnde weg waar het verkeer uit het plangebied op uit komt, de Kerkstraat, zijn wel gegevens bekend. De Kerkstraat kent een gemiddelde verkeersintensiteit van ca. 2.544 voertuigbewegingen per etmaal (bron: CIMLK). De verwachting is dat deze weg de extra verkeersbewegingen goed op kan nemen. In de nieuwe situatie wordt het verkeer ontsloten via een overzichtelijke inritconstructie.

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect verkeer geen belemmeringen vormt voor de beoogde ontwikkeling.

7.2.2 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 functie. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 744 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' richtlijnen voor parkeernormen. 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 of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeren is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020' (vastgesteld op 5 maart 2020). Om te waarborgen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte en ruimte is het noodzakelijk dat aan de parkeernormen wordt voldaan. De gemeente Molenlanden heeft om die reden haar parkeernormen vastgelegd in de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020.

Planspecifiek

De parkeernormen van de gemeente Molenlanden zijn gebaseerd op de kencijfers van de parkeernota. Derhalve is conform 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020' de parkeerbehoefte berekend. Volgens de parkeernota geldt



op planlocatie de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' en het woonmilieu 'rest bebouwde kom'. De onderstaande tabel toont het aantal benodigde parkeerplaatsen.

Woning	Eenheid	Aantal	Kengetal	Parkeerbehoefte
Huur, etage, midden/goedkoop	Woning	50	1,4	70,0
Verpleeg- en verzorgingstehuis	Wooneenheid	26	0,6	15,6
Totaal				85,6

Tabel 3: De parkeerbehoefte in de beoogde situatie

Uit de tabel volgt dat de parkeerbehoefte van de beoogde functies gelijk is aan 85,6 parkeerplaatsen, afgerond 86 parkeerplaatsen.

In de oorspronkelijke situatie stonden 9 rij- en hoekwoningen op de planlocatie, die tot de categorie 'huur, huis, sociale huur' gerekend worden. De parkeerbehoefte van deze woningen was $9 * 1,6 = 14,4$ parkeerplaatsen, afgerond 15 parkeerplaatsen. Langs de Bernhardstraat (12) en de Irenestraat (8) zijn in de huidige situatie direct grenzend aan het plangebied 20 parkeerplaatsen aanwezig. Van deze 20 parkeerplaatsen worden 5 parkeerplaatsen toegekend aan (woningen in) de omgeving, wat het verschil is tussen de aanwezige parkeerplaatsen in de openbare ruimte (20) en de parkeerbehoefte van de gesloopte rij- en hoekwoningen (15).

Het aantal parkeerplaatsen waar op de planlocatie en direct grenzend daaraan in voorzien moet worden is $86 + 5 = 91$ parkeerplaatsen. Op de planlocatie worden 78 parkeerplaatsen aangelegd. In de toekomstige situatie zijn in de nieuwe inrichting langs de Bernardstraat en de Irenestraat, binnen hetzelfde gebied als bovenstaand is beschouwd, respectievelijk 6 en 7 parkeerplaatsen aanwezig. Daarmee zijn in de toekomstige situatie $78 + 6 + 7 = 91$ parkeerplaatsen aanwezig, wat voldoende is om in de parkeerbehoefte te voorzien.

Het bovenstaande is gevisualiseerd in bijlage 1 (MOKA architecten, d.d. 8 december 2025).

7.3 Duurzaamheid en gezondheid

De aspecten duurzaamheid en de gezondheid van mensen zijn steeds belangrijkere thema's geworden. Om die reden zijn duurzaamheid en gezondheid in de Omgevingswet verankerd. In artikel 1.3 sub a van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit als een belangrijk maatschappelijk doel opgenomen. In een omgeving die gezond gedrag stimuleert, zijn de bewoners over het algemeen gezonder dan in een omgeving die daar niet op is ingericht. Toetsing aan de aspecten duurzaamheid en gezondheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op deze thema's. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid en/of gezondheid in het omgevingsplan, zijn vastgelegd in de vorm van omgevingswaarden.

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, die nu zijn opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). 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 nieuwe eisen zijn opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).



Planspecifiek

De beoogde woningen worden gasloos opgeleverd en volgens de BENG-methode gebouwd. Het plangebied ligt met de nabijheid van de Lekdijk in een groenblauwe omgeving. Met het planvoornemen wordt rekening gehouden met de aanleg van groen, bomen en een watergang. De centrale groene strook alsmede de watergang dient als verlenging op de bestaande groene zone aan de overkant van de Bernhardstraat. Groen heeft een positief effect op de gezondheid van de bewoners. Groen in combinatie met voldoende volwassen bomen zorgen tevens voor de verlaging van hittestress. Het aspect duurzaamheid en gezondheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

7.4 Geluid

De regels voor geluid zijn opgenomen in de bruidsschat en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het bevoegd gezag moet bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. De kern is dat geluidgevoelige gebouwen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Een geluidgevoelig gebouw (artikel 3.21 Bkl) wordt gedefinieerd als een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Het beschermen van een geluidgevoelige gebouw gebeurt aan de hand van vastgestelde geluidaanbidsgebieden, waarbij instructieregels gelden. De volgende geluidbronssoorten hebben een aandachtsgebied: rijkswegen, provinciale wegen, gemeentewegen, waterschapswegen, hoofdspoorwegen, lokale spoorwegen en industrieterreinen.

Planspecifiek

Woningen zijn geluidgevoelige gebouwen zoals bedoeld in artikel 3.21 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient aangetoond te worden dat de nieuwe woningen voldoen aan de eisen die gesteld worden in het Bkl. Het aspect geluid wordt navolgend verder beschouwd.

Wegverkeerlawaai

Het plangebied ligt binnen het geluidaanbidsgebied van de gemeentelijke wegen in de omgeving (o.a. de Bernhardstraat, Irenestraat en Margrietstraat). Derhalve is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de effecten van wegverkeerlawaai op de beoogde ontwikkeling (Buro SRO, d.d. 15 augustus 2025, bijlage 2). Hieruit blijkt dat er ruimschoots aan de gestelde eisen wordt voldaan. Voor de gevels van de beoogde woningen zijn geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig; er wordt immers voldaan met de minimale waarde uit het Bbl (20 dB). Hiermee voldoet het plan aan de kaders van de Omgevingswet. Gesteld kan worden dat het planvoornemen in het kader van het aspect wegverkeerlawaai uitvoerbaar is.



7.5 Activiteiten en milieuzonering

De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) heeft in 2024 de uitgave 'Activiteiten en milieuzonering 2024' gepubliceerd. De nieuwe handreiking ondersteunt de uitvoeringspraktijk bij keuzes over de toelaatbaarheid en inpassing van 'milieuhinderlijke activiteiten' onder de Omgevingswet. Het begrip 'milieuhinderlijke activiteiten' wordt gehanteerd om alle (bedrijfs)activiteiten met een hindercontour vanwege geur- en/of geluidproductie in één passende term te vangen. Door middel van milieuzonering kan een kader worden vastgelegd voor de toelating van deze activiteiten ten opzichte van gebieden waar wordt gewoond en waar milieugevoelige activiteiten aanwezig zijn. Onder een milieugevoelige activiteit wordt een activiteit verstaan waarvoor de ondervonden milieubelasting bepalend is voor het bereiken en in stand houden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Een gemeente kan in haar omgevingsplan voorzien in een set regels voor bedrijventerreinen en andere werkterreinen, in het bijzonder voor geluid en geur. Uitgangspunt blijft functiescheiding waar dat nodig is en het toepassen van inwaartse zonering binnen bedrijventerreinen en andere werkterreinen. Daarbij geldt: hoe groter de afstand tot de woonomgeving, hoe meer gebruiksruimte voor geluid en geur per milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteit beschikbaar is. De inwaartse zonering krijgt vorm door maximaal drie zones voor geluid en twee zones voor geur. De zones zijn afhankelijk van de ligging ten opzichte van gebieden met milieugevoelige activiteiten.

Zones, waarden en afstanden

Voor een milieuhinderlijke activiteit op een bedrijventerrein of ander werkterrein geldt voor geluid de basiswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde tot de grens van het woongebied of op 50 meter van de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht. De gemeente heeft de mogelijkheid in het omgevingsplan een zone 'geluid verruimd' toe te passen om op bedrijventerreinen, niet zijnde industrieterreinen, ook de zwaardere milieuhinderlijke activiteiten te voorzien van voldoende standaard geluidruimte (50 dB(A) tot maximaal 100 m van eigen terreingrens). Ook kan de zone 'geluid beperkt' toegepast worden. In dat geval mag er maximaal 45 dB(A) op de grens van het rustig woongebied geproduceerd worden.

Voor geur geldt de basiswaarde $0,5 \text{ ouE/m}^3$ als 98-p en 2 ouE/m^3 als 99,9-p traploos over eerste 50 meter tot grens woongebied of vanaf de eigen terreingrens. Ook voor geur kan de gemeente een zone 'verruimd' of 'beperkt' aan een bedrijventerrein of werkterrein toekennen.

Gebiedstypen

In de meeste omgevingsplannen worden, behalve regels voor het hele ambtsgebied, ook regels opgenomen voor verschillende gebiedstypen, bijvoorbeeld voor woongebied, centrumgebied, bedrijventerrein, industrieterrein en buitengebied. Er wordt onderscheid gemaakt in twee soorten woongebieden: het gebiedstype 'rustig woongebied' en 'gemengd gebied met wonen'. De gemeente dient in het omgevingsplan de locatie van de gebiedstypen aan te wijzen en hier regels aan te verbinden. Met een rustig woongebied wordt in de handreiking de gebruikelijke woonwijk en woonbuurt bedoeld. Met gemengd gebied met wonen wordt een gebied bedoeld waar een menging van aan een locatie toegedeelde milieugevoelige en milieuhinderlijke activiteiten aanwezig is of wordt beoogd. Onder een gemengd gebied met wonen kan ook lintbebouwing en woongebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen worden verstaan.

Voor een gemengd gebied met wonen geldt geen functiescheiding met inwaartse zonering. Hierdoor zijn er geen aanvullende planregels nodig die inwaartse zonering vormgeven, zoals die volgens deze handreiking wel gelden



op een bedrijventerrein en andere werkterreinen. Het uitgangspunt in een gemengd gebied met wonen is dat hier alleen milieuhinderlijke activiteiten gevestigd worden, die naar aard en impact op de omgeving passend zijn. In de basis mag het gebruik niet leiden tot milieuhinder buiten de grens van de bedrijfslocatie, dan wel verder reiken dan de overzijde van de openbare weg waaraan de activiteit ligt. De standaard (gebiedsgerichte) regels in het omgevingsplan (en in eerste instantie de Bruidsschat) bieden de basis om activiteiten wat betreft hun milieugebruiksruimte evenwichtig aan locaties toe te kunnen delen.

Bestaande activiteit

Wanneer van een bestaande rechtmatige activiteit bekend is dat deze niet voldoet aan de nieuwe milieubaarden voor geur en geluid, ligt het voor de hand om de bestaande milieugebruiksruimte specifiek (op maat) te regelen. Dit kan bijvoorbeeld via een eigen functieaanwijzing met regels of met een maatwerkvoorschrift. Voor de bestaande activiteiten kan daarom een overgangsbepaling worden opgenomen op basis waarvan een bestaande, maar niet onderkende overschrijding van de waarden onder voorwaarden kan worden voortgezet. Het moet gaan om een rechtmatige en feitelijk aanwezige geluid- of geurbelasting, ten tijde van de inwerkingtreding van de wijziging van het omgevingsplan.

Andere milieuthema's dan geur en geluid

Een groot aantal milieuthema's is al op een andere wijze afdoende gereguleerd, waardoor de VNG-handreiking niet op deze milieuthema's is gericht. Het betreft:

- Luchtverontreiniging.
- Externe veiligheid en gevaar.
- Trillinghinder.
- Geur door agrarische activiteiten in het buitengebied.
- Lichthinder.
- Spuitzones.
- De hinder door verkeer aantrekkende werking.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op de realisatie van milieugevoelige functies, namelijk woningen. Derhalve is in beeld gebracht of de voorgenomen ontwikkeling een belemmerende werking heeft op omliggende bedrijfsactiviteiten en of omliggende bedrijven invloed hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen.

Trafo

In de zuidwestelijke hoek van het plangebied bevindt zich een transformatorhuisje. Volgens de VNG-handleiding Activiteiten en milieuzonering (2024) is een transformatorhuisje van deze orde (< 10 MVA) geschikt voor functiemenging. Wel bestaat er een indicatieve richtafstand van 1 voor een transformatorhuisje van deze orde. In de praktijk wordt vaak een afstand van ca. 10 meter gehanteerd tot transformatorhuizen < 10 MVA. Derhalve wordt geadviseerd de woningen niet binnen deze afstand van het transformatorhuisje te plaatsen. In de beoogde ontwikkeling is dit niet het geval.



Bedrijven

Aan de Irenestraat op ca. 150 m afstand van het plangebied bevindt zich een bedrijf gespecialiseerd in de installatiebranche. In het geldende bestemmingsplan 'Dorpskernen' beschikt het bedrijf over de bestemming 'Bedrijf'. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven uit ten hoogste categorie A en B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'. Deze bedrijfsactiviteit past goed in een gemengd woonmilieu

Geconcludeerd kan worden dat het aspect activiteiten en milieuzonering geen belemmeringen veroorzaakt voor het planvoornemen.

7.6 Luchtkwaliteit

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in en nabij de zogenoemde aandachtsgebieden aan de rijksomgevingswaarden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden.

Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtreghels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Er is een uitzondering voor activiteiten die weinig bijdragen aan luchtvervuiling: niet in betekende mate (NIBM). Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Standaardgevallen NIBM, conform artikel 5.54 Bkl.
2. Op een andere manier zoals de NIBM-tool of detailberekeningen.

Planspecifiek

De planlocatie ligt niet in een aandachtsgebied luchtkwaliteit, zoals bedoeld in artikel 5.51 lid 2 Bkl. De ontwikkeling van gebouwen met een woonfunctie tot maximaal 1.500 woningen (een ontsluitingsweg) wordt per definitie aangemerkt als project dat niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarmee is het project in het kader van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

Met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) is gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse van receptor wegverkeer 73552739_156491 ruim voldoet aan de gestelde grenswaarde van 40 µg/m³ voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. De specifieke concentraties over 2023 van stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof PM_{2,5} en fijnstof PM₁₀ in het plangebied bedragen respectievelijk gemiddeld 12,3 µg/m³, 8,2 µg/m³ en 15,1 µg/m³. Daarmee worden de wettelijke grenswaarden niet overschreden.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



7.7 Archeologie en cultuurhistorie

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. Een gemeente moet in haar omgevingsplan rekening houden met cultureel erfgoed. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. 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'. Daarnaast zijn er algemene rijksregels: in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staan regels voor erfgoedactiviteiten. Artikel 13.8 Bal geeft aan gemeenten de mogelijkheid om in het omgevingsplan maatwerkregels te stellen ter invulling van de specifieke zorgplicht (13.7 Bal).

Gemeenten bepalen zelf of ze voor hun erfgoedbeleid archeologische beleidskaarten en/of cultuurhistorische waardenkaarten (laten) ontwikkelen. De archeologische verwachtingen en cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in archeologische en cultuurhistorische dubbelbestemmingen. Deze dubbelbestemmingen worden opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

In de bruidsschat is een algemene vrijstelling van het archeologisch onderzoek opgenomen in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid met een oppervlakte van minder dan 100 m². Gemeenten kunnen hier wel van afwijken door een andere oppervlakte op te nemen.

Planspecifiek

Archeologie

De planlocatie is in het tijdelijke deel van het omgevingsplan (bestemmingsplan 'Dorpskernen') voorzien van 'Waarde - Archeologie - 5'. Deze gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Een archeologisch onderzoek is verplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 150 cm -Mv. In september 2021 is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd door Transect (Transect, d.d. 20 september 2021, bijlage 3). Hieruit volgt dat graafwerkzaamheden tot 4,0 m -Mv vrijgegeven kunnen worden van nader archeologisch onderzoek. Naar verwachting zullen de toekomstige panden gefundeerd moeten worden op heipalen. Voor het inrichten van het palenplan voor de nieuwbouw wordt verwezen naar de Handreiking Archeologievriendelijk Bouwen, zodat rekening gehouden kan worden met eventueel in de ondergrond aanwezige rivierduinen op een diepte van meer dan 4,0 m -Mv.

Cultuurhistorie

Er dient een afweging plaats te hebben ten aanzien van het aspect cultuurhistorie. Er is hier geen sprake van een beschermd dorpsgezicht. In de directe omgeving zijn geen (rijks)monumenten aanwezig. Derhalve vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor het initiatief.



Conclusie

Geacht wordt dat het aspect archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen vormt voor het planvoornemen.

7.8 Bodem

Een omgevingsplan bevat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. De waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (artikel 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Een bodemgevoelige locatie en een bodemgevoelig gebouw worden als volgt gedefinieerd:

- Een bodemgevoelige locatie is in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend aan een bodemgevoelig gebouw;
- Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Onder een bodemgevoelig gebouw vallen ook een woonschip of een woonwagen. Een uitbreiding of wijziging van een bestaand gebouw of een bijbehorend bouwwerk tot 50 m² valt niet onder het begrip bodemgevoelig gebouw.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie artikel 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89k Bkl).

Planspecifiek

Het plangebied heeft reeds een woonbestemming. Desalniettemin is het noodzakelijk om een bodemonderzoek uit te voeren om vast te stellen of de bodem geschikt is voor de voorgenomen bouw van de nieuwe woningen. Derhalve is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (Grondslag, d.d. 17 september 2021, bijlage 4) waarvan de resultaten navolgend zijn weergegeven. Omdat de locatie na de uitvoering van het onderzoek immer braakliggend is geweest en er geen sprake is geweest van gebruik dat tot wijzigingen van milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater heeft kunnen leiden, zijn deze resultaten thans nog steeds bruikbaar.

Chemische kwaliteit

De gestelde hypothese dat verhogingen aan metalen, PAK, PCB, minerale olie en OCB worden verwacht als gevolg van verhoogde achtergrondconcentraties is deels bevestigd. Er zijn lichte verhogingen aan metalen, PCB en minerale olie aangetoond. Deze kunnen worden toegeschreven aan verhoogde achtergrondconcentraties en vormen geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek. In het grondwater is enkel een lichte verhoging aan barium aangetoond.

Asbestonderzoek

De gestelde hypothese dat de bovengrond verdacht is op het voorkomen van asbest is bevestigd. In de bovengrond is in de fijne fractie een indicatief asbestgehalte bepaald van 6,6 mg/kg ds. De toetswaarde voor nader onderzoek wordt niet overschreden. 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.



Conclusie

Behalve de chemische kwaliteit is tevens de aanwezigheid van asbest in de bodem onderzocht. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmeringen voor de beoogde woonbestemming. De onderzoeksresultaten vormen onzes inziens geen belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning. De afgifte van de omgevingsvergunning blijft echter een beleidsmatige afweging van de gemeente zelf. Aanbevolen wordt om de grond die tijdens de werkzaamheden vrijkomt te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen. Indien dit niet mogelijk is kan de grond op basis van dit rapport worden afgevoerd naar een grondbank of -depot. Hiervoor kan het noodzakelijk zijn dat de grond nog onderzocht dient te worden op PFAS. Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

7.9 Omgevingsveiligheid

Gemeenten nemen in hun omgevingsplan regels op over omgevingsveiligheid. Dat geldt onder meer als zij in de buurt van een risicobron nieuwe gebouwen toestaan of als de gemeente nieuwe risicobronnen op haar grondgebied wil toestaan. De belangrijkste regels over omgevingsveiligheid zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) opgenomen. In het Bkl worden activiteiten met externe veiligheidsrisico's risicobronnen genoemd. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden en kunnen effecten hebben op kwetsbare gebouwen en locaties.

Kwetsbare gebouwen en locaties

Bij het bepalen van de kwetsbaarheid van een gebouw of locatie wordt gekeken naar het aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is, de aanwezigheidsduur van personen en in hoeverre personen zichzelf in veiligheid kunnen brengen bij een incident. Er wordt onderscheid gemaakt tussen beperkt kwetsbare gebouwen en locaties, kwetsbare gebouwen en locaties en zeer kwetsbare gebouwen. Beperkt kwetsbaar gebouwen en locaties zijn onder meer verspreid liggende woningen en recreatieterreinen voor nachtverblijf van ten hoogste 50 personen. Kwetsbare gebouwen en locaties zijn alle gebouwen met een woonfunctie (niet verspreid liggende bebouwing) en locaties bestemd voor recreatief nachtverblijf voor meer dan 50 personen. Een gebouw is zeer kwetsbaar als het een gebouw is voor mensen die zichzelf niet op tijd in veiligheid kunnen brengen, zoals onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang en dagverblijven. De volledige beschrijving is opgenomen in bijlage IV van het Bkl. Een gemeente kan andere categorieën van locaties of gebouwen dan die in bijlage VI staan een vergelijkbare bescherming bieden. Daarnaast kan ze categorieën meer bescherming bieden, door bijvoorbeeld sommige kwetsbare gebouwen als zeer kwetsbaar te behandelen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is het risico dat 1 persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof. Voor (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties is in het Bkl (artikel 5.7) een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico opgenomen van ten hoogste één op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar). In het omgevingsplan moet deze grenswaarde 'in acht worden genomen'. Het in acht nemen betekent dat het bevoegd gezag er niet van mag afwijken. (Zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties mogen daarom niet binnen de PR (plaatsgebonden risico) 10^{-6} -contour van een activiteit worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties moet het bevoegd gezag rekening houden met een standaardwaarde (PR 10^{-6} -contour) voor het plaatsgebonden risico. 'Rekening houden met' betekent een inhoudelijke sturing op de belangenafweging. Er kan van de standaardwaarde afgeweken worden.



Aandachtsgebieden

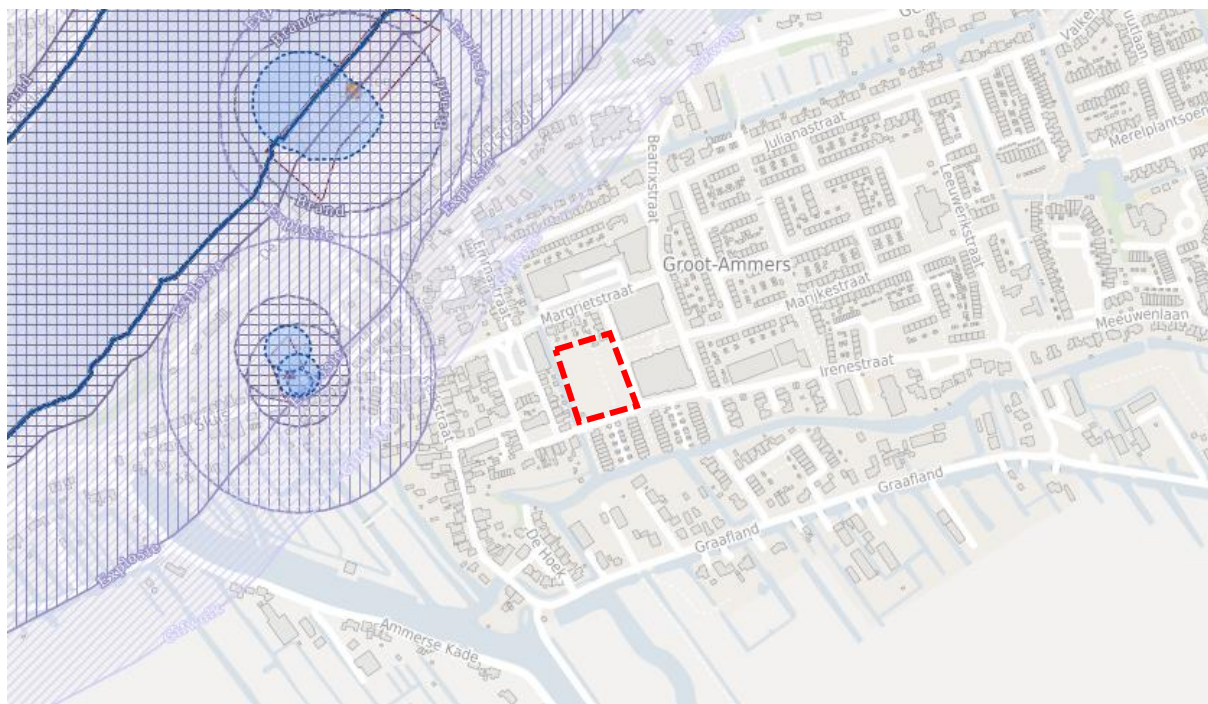
Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden: brandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied en gifwolkaandachtsgebied. De gemeente moet in het omgevingsplan binnen deze aandachtsgebieden rekening houden met het groepsrisico. Dit is opgenomen in het eerste lid van artikel 5.15 van het Bkl. Aan het groepsrisico wordt voldaan door in het aandachtsgebied geen (zeer, beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties toe te laten. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat kan ook door het beperken van het aantal personen of de verblijftijd van personen in deze gebouwen of op deze locaties.

Risicobronnen

Activiteiten met externe veiligheidsrisico's worden risicobronnen genoemd. Voor deze activiteiten moet de gemeente regels opnemen in het omgevingsplan. Het gaat onder meer om activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Voor een groot aantal van de risicovolle activiteiten gelden vaste afstanden. Deze staan in het Bal of in het Bkl. In het Bal gaat het om activiteiten zonder vergunningplicht met relatief kleine afstanden. In het Bkl staan afstanden voor zowel vergunningplichtige als niet-vergunningplichtige activiteiten.

Planspecifiek

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle activiteiten, buisleidingen, transportroutes van gevaarlijke stoffen en/of hoogspanningslijnen aanwezig zijn is de Atlas Leefomgeving geraadpleegd. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



Risicokaart, plangebied globaal omkaderd (bron: Atlas Leefomgeving)



Buisleidingen

Het plangebied bevindt zich niet binnen een brand-, explosie- of gifwolkaandachtsgebied van een buisleiding.

Transport gevaarlijke stoffen

Een gebouw met woonfunctie is een kwetsbaar gebouw. Het plangebied ligt op ca. 530 m van het midden van de rivier de Lek. Deze vaarweg maakt onderdeel uit van het Basisnet water, wat het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze route mogelijk maakt. De planlocatie ligt niet binnen de PR 10-6 contour en aandachtsgebieden van de vaarroute.

Risicovolle inrichtingen

Op ca. 280 m en 320 m bevinden zich risicovolle activiteiten. Het plangebied bevindt zich niet binnen de invloedssferen van deze activiteiten. Derhalve vormt dit aspect geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Gelet op bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen veroorzaakt voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

7.10 Natuur

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met de natuurwaarden ter plaatse. De Omgevingswet regelt activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden. Bij een ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden dat voldaan wordt aan natuurregelgeving uit de Omgevingswet.

Activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor dieren en planten worden flora- en fauna-activiteiten genoemd. De Omgevingswet geeft regels over flora- en fauna-activiteiten om soorten te beschermen. Een activiteit die significant nadelig kan zijn voor een Natura 2000-gebied wordt een Natura 2000-activiteit genoemd. Verder bevat de Omgevingswet regels over het vellen van houtopstand en herbeplanten om bossen te beschermen.

Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Omgevingswet zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland-gebieden (NNN-gebieden) en andere bijzondere natuurgebieden en landschappen. De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen voor habitattypen en -soorten opgesteld. Deze instandhoudingsdoelstellingen geven aan of de instandhouding moet zijn gericht op alleen behoud, of dat ook herstel moet worden nagestreefd om een habitatype of -soort weer in gunstige staat te brengen.

In het kader van de gebiedsbescherming is ook het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk is opgebouwd uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones, en heeft ook ten doel om de structuur te laten aansluiten op ecologische verbindingzones in het buitenland. Het NNN is gericht op de bescherming, de instandhouding en zo nodig het herstel van een gunstige staat van:

- aanwezig dier- en plantensoorten;



- typen natuurlijke habitats;
- leefgebieden van soorten die van nature in Nederland voorkomen.

Bijna alle aangewezen Natura 2000-gebieden zijn onderdeel van het NNN.

Soortenbescherming

Om de natuur te beschermen, geeft het Rijk regels voor flora- en fauna-activiteiten. Voor flora- en fauna-activiteiten met gevolgen voor dieren en planten kan een omgevingsvergunning nodig zijn. De beschermde soorten blijven in twee groepen verdeeld:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Voorts geldt dat iemand die weet of kan weten dat een flora- en fauna-activiteit nadelig kan zijn voor natuurbescherming, zich altijd moet houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit. De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten. De zorgplicht moet nageleefd worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Houtopstanden

Er gelden rijksregels als sprake is van het (deels) vellen van houtopstanden. Bij vellen kan een herbeplantingsplicht gelden. In het Besluit activiteiten leefomgeving worden echter uitzonderingen genoemd, zoals voor houtopstanden binnen stedelijk gebied, op erven of in tuinen en met een oppervlakte van minder dan 10 are.

Planspecifiek

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied betreffende Natura 2000, Natuurnetwerk Nederland of belangrijk weidevogelgebied. De afstand tot het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Lek' bedraagt ca. 5,9 km. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op ca. 230 m afstand. Belangrijk weidevogelgebied bevindt zich op ca. 430 m afstand. Met uitzondering van mogelijke stikstofdepositie is het uitgesloten dat de ontwikkeling, gelet op de afstand en de omvang, een significant verstorend effect op deze gebieden heeft. Er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig.

Het betreffende plan gaat in de aanleg- en gebruiksfase gepaard met uitstoot van stikstof. Om een beeld te krijgen van de effecten van stikstof is voor de beoogde ontwikkeling, ten behoeve van de Omgevingswet, een AERIUS-berekening voor de aanleg- en gebruiksfase uitgevoerd (Buro SRO, d.d. 12 december 2025, bijlage 5). Hieruit kan geconcludeerd worden dat de stikstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden. Met het oog op de bepalingen omtrent Natura 2000-gebieden uit de Omgevingswet en AMvB's is geen vergunning benodigd.

Soortenbescherming

Ten behoeve van de onderhavige ontwikkelingen is door Blom Ecologie op 7 maart 2025 een quickscan natuur uitgevoerd (Blom Ecologie, d.d. 7 maart 2025, bijlage 6). Daarmee zijn de effecten van het initiatief op beschermde flora en fauna in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat het plangebied in potentie geschikt is als leefgebied van de



rugstreeppad. De planlocatie kan mogelijk geschikt worden voor de soort tijdens de werkzaamheden, als er door graafwerkzaamheden ondiepe poelen en zandhopen aanwezig zijn.

Om de aanwezigheid van rugstreeppadden van de onderzoekslocatie uit te sluiten, zijn door KP Adviseurs in de periode 15 juni tot en met 15 juli 2025 onderzoeksrondes naar kooractiviteit van rugstreeppadden uitgevoerd (KP Adviseurs, 22 juli 2025, bijlage 7). Daarnaast zijn op 10 juli 2025 amfibieschermen en -goten geplaatst rondom de locatie om rugstreeppadden te weren van de locatie. Deze schermen zijn gecontroleerd op aanwezigheid van rugstreeppadden. Er zijn geen rugstreeppadden waargenomen naast de amfibieschermen. Op 17 juli 2025 is het plangebied vrijgegeven met betrekking tot de aanwezigheid van rugstreeppadden.

Houtopstanden

In de beoogde ingreep zijn geen kapwerkzaamheden voorzien aan (i) zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend, met een oppervlakte van 1000 m² of meer of (ii) een rijbeplanting met meer dan 20 bomen. Daarbij hebben de kapwerkzaamheden geen nadelige gevolgen voor de oogmerken voor regels voor deze activiteit. Een meld- en herplantplicht bij bevoegd gezag of verplichting om nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken is niet noodzakelijk.

Ten aanzien van de specifieke zorgplicht houtopstanden hoeven er geen maatregelen getroffen te worden.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmeringen voor het planvoornemen.

7.11 Water

Het aspect water 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.a.) voorkomen worden en kan ook de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Beleid

De Omgevingswet verplicht overheden om een aantal programma's vast te stellen ten aanzien van het aspect water. Dit zijn hoofdzakelijk het Nationaal Water Programma dat door het Rijk is vastgesteld, het Regionaal Water Programma dat door de provincie wordt vastgesteld en het Waterbeheerprogramma van het waterschap. De grenzen van beperkingengebieden voor waterstaatswerken in beheer bij het Rijk staan in de Omgevingsregeling. De grenzen van beperkingengebieden voor regionale waterstaatswerken staan in de waterschapsverordening. Tot slot stelt elk waterschap een waterschapsverordening op.



Nationaal Water Programma

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.

Waterschap Rivierenland

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de waterschapsverordening de keur en de algemene regels van het waterschap vervangen. In de waterschapsverordening staan alle regels die bepalen, welke activiteiten, waar mogen plaatsvinden en onder welke voorwaarden. De verordening is opgebouwd in 3 delen. Het eerste deel heeft algemene regels en gaat ondanks de invoering van de Omgevingswet in gebruik. Deel 2 gaat alleen in gebruik met de omgevingswet en deel 3 gaat in gebruik zonder de Omgevingswet.

Watercompensatie

Bij een ruimtelijke ontwikkeling is de weging van het waterbelang aan de orde. Conform de eisen van het waterschap dient een toename aan verharding gecompenseerd te worden. Er moet extra waterberging gerealiseerd worden in een plan als het verhard oppervlak 500 m² of groter is.

Planspecifiek

Watercompensatie

Als gevolg van de betreffende ontwikkeling neemt het verhard oppervlak ten opzichte van de oorspronkelijke situatie toe. Dit is inzichtelijk gemaakt in bijlage 8 (MOKA architecten, d.d. 4 december 2025). Hieruit volgt dat het verhard oppervlak in de situatie dat de rij- en hoekwoningen nog aanwezig waren 1.130 m² was. In de toekomstige situatie bedraagt het verhard oppervlak 3.747 m², wat een toename van 2.617 m² is.

De huidige regels van Waterschap Rivierenland schrijven voor dat per hectare verhardingstoename 436 m³ extra waterberging aangelegd moet worden, uitgaande van natuurlijke waterberging. Bij de betreffende verhardingstoename is 114,1 m³ extra waterberging benodigd.

De watergang aan de westzijde van het plangebied wordt verbreed. Als gevolg van de verbreding neemt het wateroppervlak met 96,2 m² toe. Bij een peilstijging van 20 cm ontstaat 19,2 m³ extra waterberging. De resterende 114,1 - 19,2 = 94,9 m³ extra waterberging wordt, in overleg met de gemeente Molenlanden en het Waterschap Rivierenland, elders aangelegd. Hiervoor zal tegen een financiële vergoeding gebruik gemaakt worden van een gemeentelijke waterbuffer.

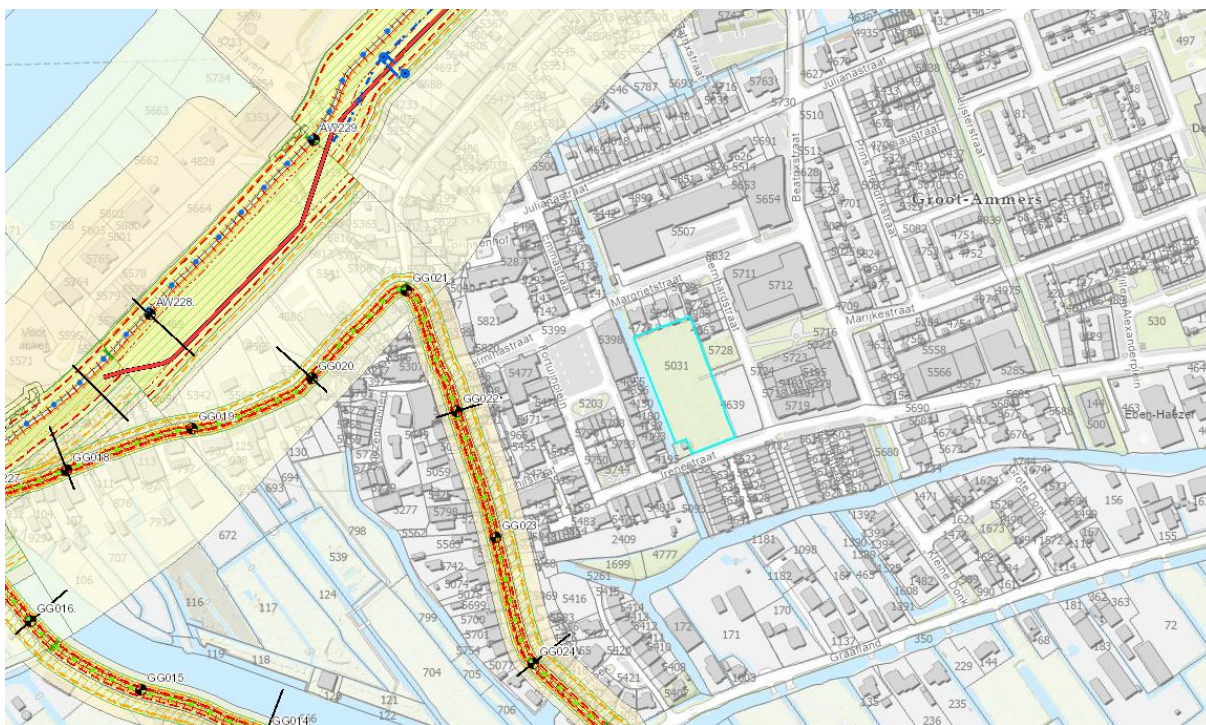
Waterafvoer

Voor de afvoer van hemelwater en afvalwater wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd, waarmee hemelwater en afvalwater op de grens met het openbaar gebied gescheiden aangeboden wordt.

Waterkeringen

Het plangebied bevindt zich niet binnen de invloedssferen van een waterkering of een watergang.





Uitsnede van de leggerkaart van Waterschap Rivierenland (bron: Waterschap Rivierenland)

Conclusie

Gelet op voorgaande zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect water.

7.12 M.e.r.-beoordeling

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 wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Er zal niet meer getoetst worden aan de limitatieve lijst van m.e.r.-plichtige plannen en programma's uit de bijlage bij het Besluit m.e.r. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één m.e.r.-beoordelingsprocedure. In bijlage V bij het Omgevingsbesluit worden de projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een m.e.r.- (beoordelings)plicht geldt aangewezen. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, dan is er een m.e.r.-plicht. Als het project voldoet aan de voorwaarden in kolom 3, dan is er een m.e.r.-beoordelingsplicht.



Een m.e.r.-beoordeling bestaat uit twee verplichte stappen.

- Stap 1: Mededeling van de initiatiefnemer aan het bevoegd gezag.
- Stap 2: Beslissing bevoegd gezag over wel of geen milieueffectrapportage.

De initiatiefnemer van een m.e.r.-beoordelingsplichtig project moet zijn voornemen schriftelijk mededelen aan het bevoegd gezag. De mededeling is vormvrij, wel zijn er eisen aan de inhoud zoals opgenomen in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit. Dit kan een aparte aanmeldnotitie zijn.

Het bevoegd gezag beoordeelt de informatie uit de mededeling en houdt bij de m.e.r.-beoordeling rekening met de criteria uit Bijlage III van de m.e.r.-richtlijn. De drie hoofdcriteria zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn:

3. de kenmerken van het project
4. de plaats van het project
5. de kenmerken van de potentiële effecten

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling ziet toe op de realisatie van 76 woningen. Onderhavig plan is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Artikel 16.43 van het Omgevingsbesluit beschrijft wanneer er sprake is van mer-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten. Artikel 16.43 lid 1 luidt als volgt:

Bij algemene maatregel van bestuur worden de projecten en de daarvoor benodigde besluiten aangewezen:

- a. die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt; en
- b. waarvoor moet worden beoordeeld of die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben, en, als dat het geval is, waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

Onderhavig initiatief is een project als bedoeld onder b. Er dient daarom te worden gezien of er wordt voldaan aan de beoordelingscriteria van bijlage III van de Europese richtlijn milieubeoordeling projecten. Een beschouwing van de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect komen hierbij aan bod. In het plangebied vinden diverse ingrepen plaats in het kader van de herontwikkeling. Om de nieuwbouw te kunnen realiseren zijn er verschillende ruimtelijke ingrepen nodig, waaronder ontgravingen, het bouwrijp maken van de gronden en het bouwen van de woningen. Dit wordt navolgend meegenomen in de toetsing aan de beoordelingscriteria.

Kenmerken van het project

De reeds gesloopte woningen worden vervangen door 76 nieuwbouwwoningen in twee appartementengebouwen. Deze gebouwen zijn alzijdig en oriënteren zich op het groen en de parkeerplaatsen die daar zijn ingepast. Het project is een op zichzelf staande ontwikkeling. Er is geen relatie met andere ontwikkelingen. In de omgeving zijn, voor zover bekend, geen andere ontwikkelingen. Derhalve is er geen sprake van cumulatie van effecten van andere projecten.



Voor de bouw worden de reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal (hout, beton, metaal, etc.). Er zijn geen andere natuurlijke hulpbronnen in het gebied aanwezig die invloed ondervinden van de voorgenomen activiteit.

Bij de bouw van de woningen en aanleg van de infrastructuur wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzaam en waar mogelijk circulaire materialen. Hiermee wordt de productie van afval zoveel mogelijk voorkomen. Er zijn daarom geen bijzondere kenmerken betreffende dit aspect.

Plaats van het project

De voorgenomen ontwikkeling bevindt zich in het stedelijk gebied waar in de bestaande situatie voornamelijk de woonfunctie aanwezig is. Derhalve worden geen grote veranderingen in de kwetsbaarheid van het 'natuurlijke' milieu verwacht.

Kenmerken van de potentiële effecten

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de belangrijkste milieuaspecten in beeld gebracht in hoofdstuk 7 van de voorliggende onderbouwing. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldnotitie. De huidig uitgevoerde onderzoeken naar archeologie, bodem, geluid, stikstofdepositie en natuur geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit te nemen. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een significant nadelig effect voor de omgeving. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op deze milieuaspecten. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

Voor onderhavige gewenste ontwikkeling geldt dat er geen directe relatie tot andere ontwikkelingen is in de nabijheid van het plangebied waarvan de effecten in cumulatie met elkaar in acht moeten worden genomen. Daarbij komt dat het een ontwikkeling is van relatief beperkte schaal, waardoor productie van afvalstoffen, gebruik van hulpbronnen, kans op verontreiniging en risico's op ongevallen beperkt is. Doordat de ontwikkeling 76 woningen mogelijk maakt zijn de aard en de complexiteit van het project relatief klein. Daarmee zijn de effecten beperkt en zijn aanzienlijke milieueffect uitgesloten.

Conclusie

Het bevoegd gezag kan op basis van deze onderbouwing een besluit nemen over de uitkomst van de m.e.r.-beoordeling, of er al dan niet een m.e.r. nodig is en publiceert dit in een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Er is geen sprake van een aparte bezwaar- en beroepsprocedure bij de beslissing over de m.e.r.-plicht. Bezwaar en beroep is alleen mogelijk tegelijkertijd met de procedure voor de omgevingsvergunning.

Op basis van deze onderbouwing en de daarin getoetste milieuaspecten kan geconcludeerd worden dat het opstellen van een milieueffectrapport niet benodigd is omdat er geen belangrijke milieugevolgen optreden.



8 Financiële haalbaarheid

Het kostenverhaal is het door de overheid verhalen van kosten op een initiatiefnemer. Het gaat over overheidskosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen. Bijvoorbeeld kosten voor het wijzigen van het omgevingsplan en het aanleggen van openbare voorzieningen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het exploitatieplan als publiekrechtelijk instrument komen te vervallen. Het publiekrechtelijk kostenverhaal is daarmee geïntegreerd in het omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Het bevoegd gezag kan voorschriften verbinden aan een vergunning voor een BOPA. Deze voorschriften mogen betrekking hebben op het gebied waar de omgevingsvergunning voor geldt en de aangevraagde ontwikkeling.

De overheid (meestal een gemeente) en een initiatiefnemer kunnen een overeenkomst sluiten over kostenverhaal voorafgaand aan het besluit dat de aangewezen activiteit mogelijk maakt: een zogenoemde 'anterieure overeenkomst'. De Omgevingswet biedt daarvoor een grondslag. Naast het kostenverhaal kan ook een 'financiële bijdrage gebiedsontwikkeling' worden afgesproken. Dat is een bijdrage voor ontwikkelingen die niet onder het kostenverhaal vallen, maar wel bijdragen aan de kwaliteit van een gebied.

Als er geen overeenkomst is gesloten, moet het kostenverhaal op een andere manier geregeld worden. Meestal regelt de gemeente het kostenverhaal in dat geval publiekrechtelijk. Dat kan de gemeente doen door kostenverhaalregels in het omgevingsplan op te nemen of het kostenverhaal te regelen in de omgevingsvergunning.

Wanneer een omgevingsvergunning wordt verleend op grond waarvan schade wordt veroorzaakt is artikel 4.5 Awb van toepassing en dient een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten te worden.

Planspecifiek

De gemeente zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst sluiten. In deze overeenkomst wordt onder andere de betaling van de eventuele tegemoetkoming in nadeelcompensatie, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld. Ook de overige kosten worden via de anterieure overeenkomst verhaald. Het ruimtelijke plan is hierdoor financieel uitvoerbaar.



9 Conclusie

Het plan sluit goed aan op het geldende provinciale, regionale en gemeentelijke beleid. Vanuit de aspecten van de fysieke leefomgeving komen geen belemmeringen voort. Omdat de planlocatie is gelegen op een binnenstedelijke locatie wordt het als een passende locatie geacht om woningen te realiseren. Alle aspecten afwegende kan de toedeling van de beoogde functies aan de locatie als evenwichtig worden beoordeeld.



