

Onderbouwing BOPA

Middelweg 50-68, Nieuw-Lekkerland

Gemeente Molenlanden



Colofon

Gegevens over het project:

Plannaam:	Middelweg 50-68, Nieuw-Lekkerland
Datum:	12 december 2025
Projectnummer Buro SRO:	SR240111
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



Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en ambitie	5
1.2	Aanduiding plangebied	5
1.3	Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	8
2.1	Omgevingstafel	8
2.2	Participatie	8
2.3	Bestuurlijk overleg	8
3	Huidige situatie	9
4	Planbeschrijving	11
5	Toetsing aan omgevingsplan	12
5.1	Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden	13
5.2	Strijdheden initiatief in relatie tot omgevingsplan	14
6	Beleid	15
6.1	Rijksbeleid	15
6.2	Provinciaal beleid	16
6.3	Regionaal beleid	21
6.4	Gemeentelijk beleid	22
7	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	24
7.1	Welstand	24
7.2	Verkeer en parkeren	24
7.3	Duurzaamheid en gezondheid	27
7.4	Geluid	27
7.5	Activiteiten en milieuzonering	29
7.6	Luchtkwaliteit	31
7.7	Archeologie en cultuurhistorie	32
7.8	Bodem	33
7.9	Omgevingsveiligheid	34
7.10	Natuur	36
7.11	Water	39
7.12	M.e.r.-beoordeling	41
8	Financiële haalbaarheid	44
9	Conclusie	45



BIJLAGEN:

- Bijlage 1. Overzicht parkeren, 8 december 2025
- Bijlage 2. Akoestisch onderzoek wegverkeer, 10 juni 2025
- Bijlage 3. Akoestisch onderzoek industrielawaai, 10 juni 2025
- Bijlage 4. Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, 17 februari 2022
- Bijlage 5. Verkennend bodemonderzoek incl. asbest, 15 april 2021
- Bijlage 6. Berekening stikstofdepositie, 12 juni 2025
- Bijlage 7. Quicksan natuur, 19 augustus 2025
-



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en ambitie

Aan de westkant van het dorp Nieuw-Lekkerland, aan de Middelweg 50-68, ligt een braakliggend terrein. Voorheen stonden aan de Middelweg 50-68 meerdere twee-onder-een-kapwoningen. Eind 2024 zijn de 10 twee-onder-een-kapwoningen die oorspronkelijk in het plangebied stonden gesloopt. De voormalige woningen waren verouderd en voldeden niet aan de hedendaagse bouwweisen.

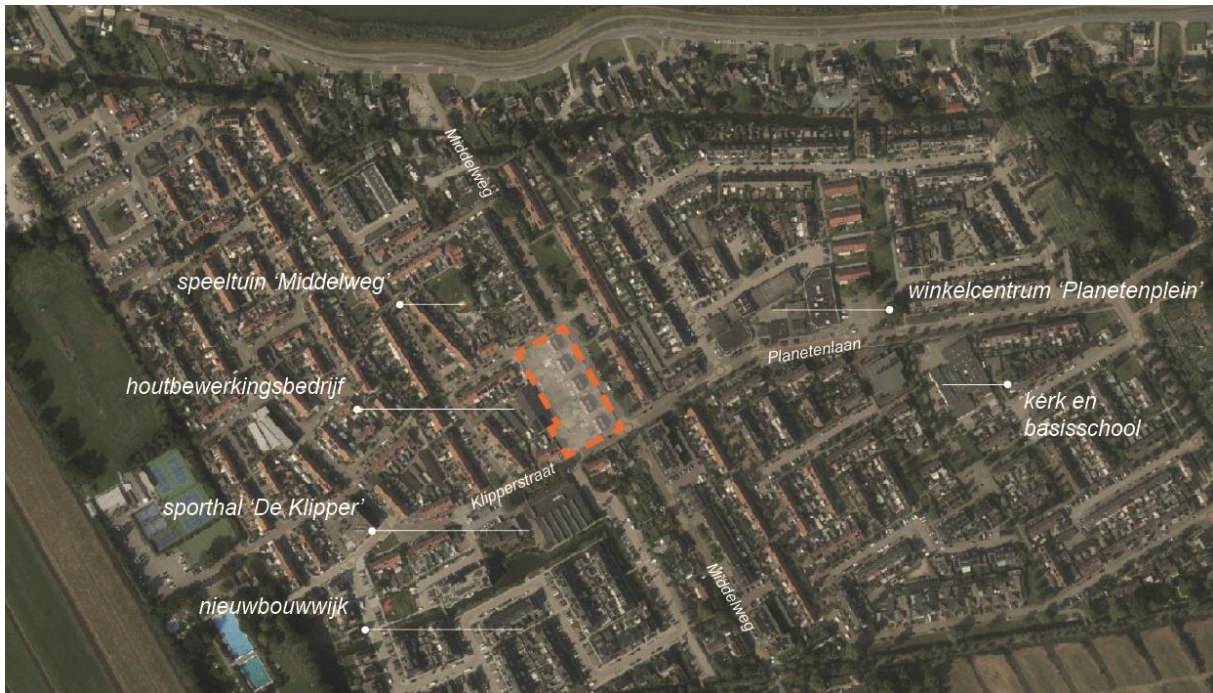
De initiatiefnemer Lek en Waard Wonen is voornemens om op de planlocatie 32 sociale huurwoningen te realiseren. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de regels van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Molenlanden, waarvan het bestemmingsplan 'Middelweg 50-68, Nieuw-Lekkerland' onderdeel is. Derhalve dient met een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA) van het tijdelijk deel van het omgevingsplan afgeweken te worden.

1.2 Aanduiding plangebied

De planlocatie staat kadastraal bekend onder de kadastrale gemeente Nieuw-Lekkerland, sectie C, perceelnummer 586 en heeft een oppervlakte van ca. 4.305 m². Rondom de planlocatie bevinden zich voornamelijk woningen. Op enkele binnenterreinen in de omgeving bevinden zich andere functies, zoals een houtbewerkingsbedrijf en een speeltuin. Ten noorden eindigt de Middelweg op de Lekdijk. Ten oosten van de planlocatie ligt een winkelcentrum, met daarin meerdere maatschappelijke voorzieningen. In diezelfde omgeving ligt een gebouw met een religieuze functie en een basisschool. Ten zuiden ligt een sporthal met verder zuidelijk gelegen een ruim opgezette nieuwbouwwijk. De navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging van het plangebied.



Globale ligging van de planlocatie in Nieuw-Lekkerland, wit omkaderd (bron: beeldmateriaal.nl)



Globale begrenzing planlocatie (oranje omkaderd), functies in de omgeving aangegeven (bron: beeldmateriaal.nl)

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 (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 Omgevingstafel

Er is nauw contact met de gemeente Molenlanden over de ontwikkeling. Er zijn ambtelijke overleggen gevoerd over het plan Middelweg 50-68. De gemeente heeft het principeverzoek beoordeeld en heeft aangegeven planvoornemen een wenselijke ontwikkeling te vinden. Er zijn wel voorwaarden gesteld aan de uitwerking van het plan. De opmerkingen worden door initiatiefnemer verwerkt in het plan.

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.

Op 24 maart 2025 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden in nabijgelegen sporthal de Klipper te Nieuw-Lekkerland. De initiatiefnemer heeft de vernieuwde plannen voor de bouw van 32 sociale huurwoningen gepresenteerd aan de omwonenden. Veel aanwezigen spraken hun tevredenheid uit over de voortgang van het project. Een buurtbewoner merkte op: "We zijn blij dat er nu schot in de zaak zit. Hopelijk krijgen nu meer 'Lekkerlanders' de kans om in het eigen dorp te blijven wonen." De plannen houden zoveel mogelijk rekening met de wensen van de buurt, wat bijdraagt aan het draagvlak voor de ontwikkeling.

Met een tweetal directe burens woonachtig op de hoek Middelweg/Rom. Krayenhof en Middelweg/Klipperstraat wordt persoonlijk overleg gevoerd. Daarnaast is separaat overleg gevoerd met de op het binnenterrein gelegen bedrijven De Schrijnwerker en Mennema bestratingen.

2.3 Bestuurlijk overleg

De gemeente Molenlanden heeft op 29 oktober 2024 de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ) verzocht advies te geven op het principeverzoek inzake het planvoornemen aan de Middelweg 50-68 te Nieuw-Lekkerland te beoordelen op haalbaarheid. Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het initiatief zullen de benodigde onderzoeksrapporten met betrekking tot de fysieke leefomgeving en milieuaspecten ter beoordeling moeten worden voorgelegd. Deze zijn opgenomen in voorliggende onderbouwing.



3 Huidige situatie

De planlocatie bevindt zich nabij het kruispunt van de Middelweg en de Planetenlaan/Klipperstraat, aan de westzijde van het dorp Nieuw-Lekkerland. Na de sloop van tien voormalige twee-onder-een-kapwoningen bevindt het terrein zich momenteel in een braakliggende staat.

Het plangebied grenst aan de historisch waardevolle Middelweg, die de verkavelingsstructuur van het landschap tussen de rivier de Lek en de vaart de Grootte- of Achterwaterschap volgt. De wijk waarin de planlocatie ligt kent een vrij monofunctionele opzet, met incidenteel in de binnenterreinen een bedrijfs- of groenfunctie. Direct achter de planlocatie zijn op het binnenterrein een grondverzet-/bestratingsbedrijf en houtbewerkingsbedrijf gevestigd.

De planlocatie wordt op enige afstand omringd door grotere landschappelijke elementen. Ten noorden ligt op ca. 300 m de rivier de Lek, die op deze locatie uitsluitend overgestoken kan worden met een pont. Ten westen ligt op ca. 1.000 m afstand UNESCO werelderfgoed Kinderdijk. Ten zuiden en oosten van het plangebied liggen uitgestrekte agrarische gronden.

Het plangebied, evenals het dorp Nieuw-Lekkerland in zijn geheel, is het bereikbaar via de provinciale weg N480 of via de veerpont over de Lek, die het dorp verbindt met Lekkerkerk.



Zicht op de planlocatie richting het noordwesten. Foto genomen vanaf het kruispunt Middelweg/Planetenlaan



Zicht op de planlocatie naar het noorden toe. Foto genomen vanaf de Klipperstraat



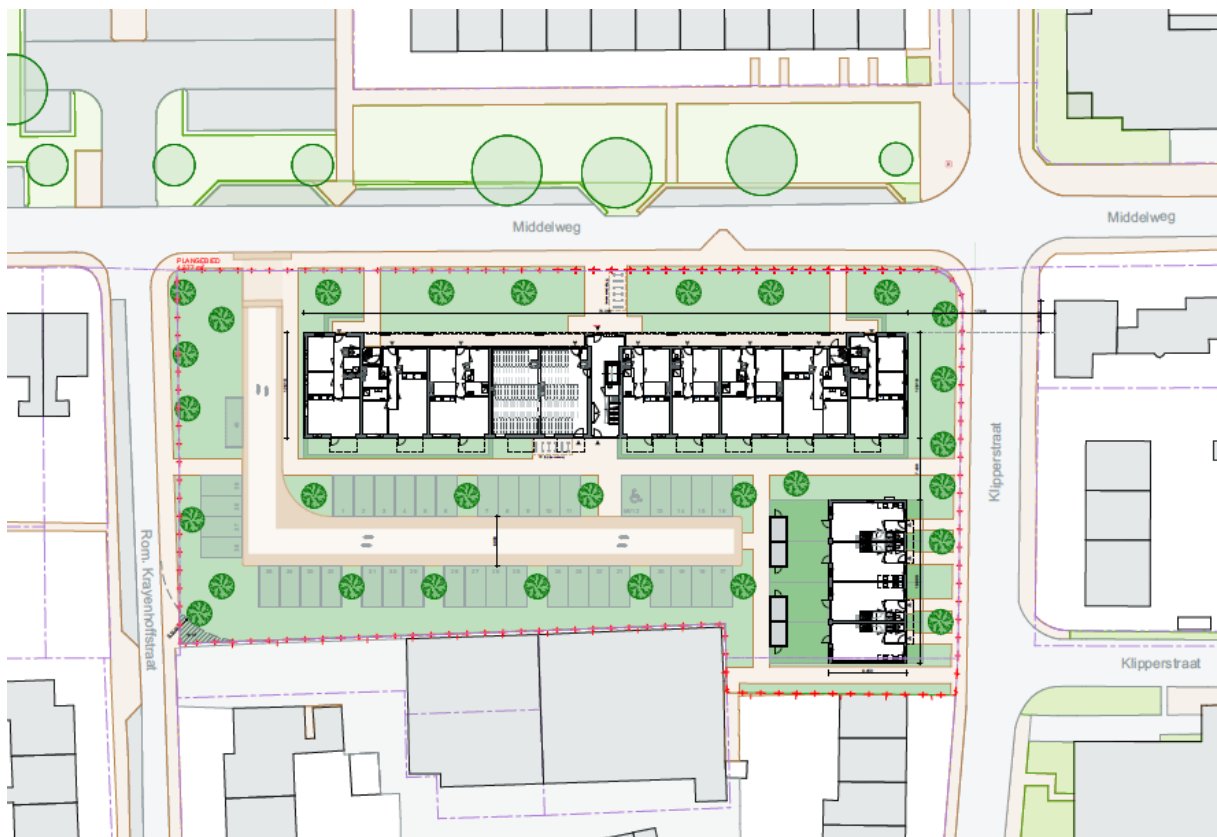
4 Planbeschrijving

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 32 sociale huurwoningen, waarvan 4 grondgebonden rijwoningen en 28 appartementen in één gebouw met 3 bouwlagen. De grondgebonden woningen zijn met de voortuin gesitueerd aan de Klipperstraat. De appartementen zijn gesitueerd aan de Middelweg.

De grondgebonden woningen hebben twee lagen met zadeldak en sluiten qua materialisatie en vormgeving aan op de omliggende bebouwing. De appartementen op de kop en de entree zijn verbijzonderd, waarbij de gevelgeleding passend is in het straatbeeld. Het appartementenblok heeft drie verdieplingslagen. De entree tot het gebouw vindt centraal en middels een galerij aan de voorzijde plaats.

De Middelweg kent, met een brede openbare groenstrook, een relatief groen karakter. Het planvoornemen haakt hierop aan, met de realisatie van smalle groenstroken aan de voorzijde van beide gebouwenmassa's. De groenstrook langs het appartementenblok fungeert tevens als overgang tussen privé en openbaar. Ook aan de zijde van de Rom Kraijenhoffstraat is een groenstrook voorzien.

Aan de noordkant van het perceel, aan de Middelweg, bevindt zich een inrit tot de achtergelegen parkeerplaatsen. In totaal worden er op het binnenterrein 40 parkeerplaatsen gerealiseerd in halfverharding. Tussen de parkeerplaatsen komen enkele bomen, die het binnenterrein een overwegend groen karakter geven. Aan de voorkant van de woningen, aan de Middelweg en de Klipperstraat, komen tevens bomen. Fietsparkeren vindt zowel buiten, centraal langs de gebouwen, als binnen in de berging plaats.



Situatietekening beoogde situatie (bron: MOKA architecten)





Impressie beoogde situatie (bron: MOKA architecten)

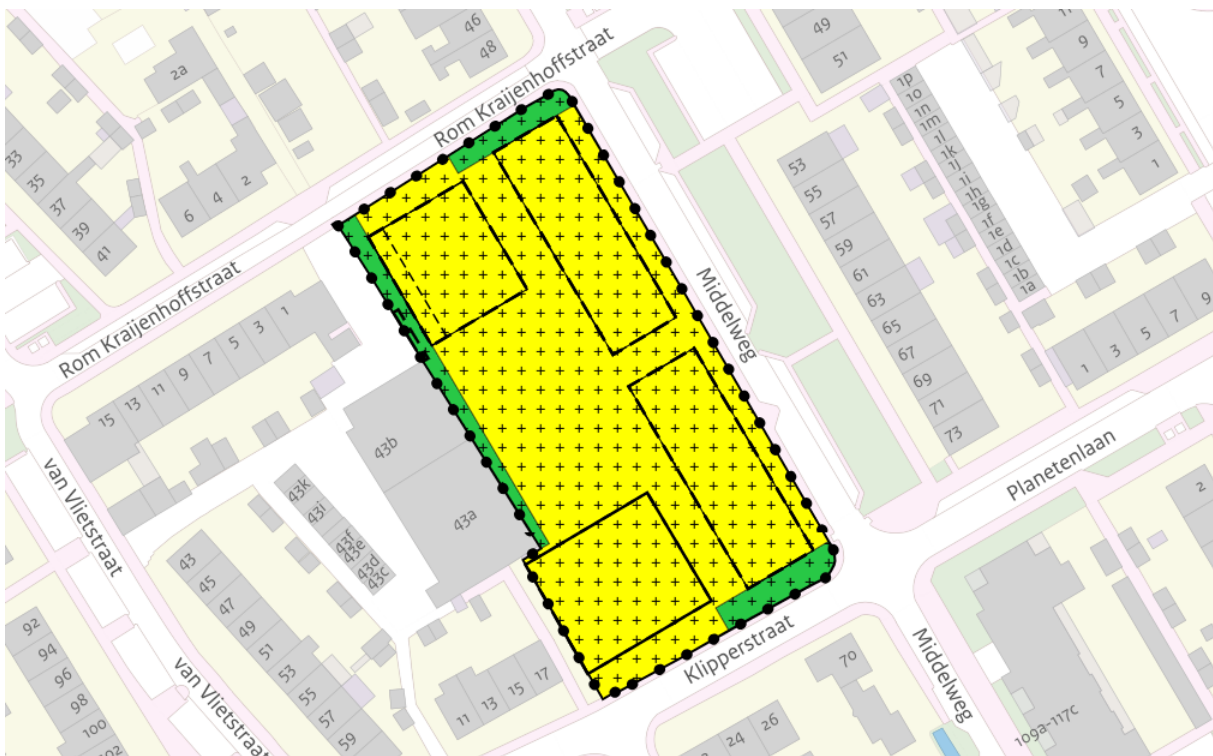


5 Toetsing aan omgevingsplan

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 'Middelweg 50-68, Nieuw-Lekkerland' (vastgesteld op 10 november 2022), waarin de gronden voorzien zijn van de bestemmingen 'Wonen' en 'Groen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Tevens geldt voor de bouwvlakken een bouwaanduiding 'aaneengebouwd'. In het plangebied liggen vier bouwvlakken. In de twee bouwvlakken langs de Middelweg geldt een maximum aantal wooneenheden van 6 per bouwvlak en een maximum bouwhoogte van 7 m. In het bouwvlak langs de Klipperstraat geldt een maximum aantal wooneenheden van 4 en een maximum bouwhoogte van 4 m. In het bouwvlak langs de Rom Kraijenhoffstraat geldt een maximum aantal wooneenheden van 3 en een maximum bouwhoogte van 4 m. De voorgenomen ontwikkeling is niet toegestaan binnen het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan. Derhalve dient afgeweken te worden van het tijdelijke omgevingsplan.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van het tijdelijk deel van het omgevingsplan 'Middelweg 50-68, Nieuw-Lekkerland' weer.



Uitsnede van het bestemmingsplan 'Middelweg 50-68, Nieuw-Lekkerland' (bron: Regels op de kaart)

In de omgeving van het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk' van de gemeente Molenlanden, die tevens onderdeel is van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Rondom de planlocatie komt voornamelijk de bestemming 'Wonen' en in mindere mate 'Bedrijf', 'Sport' en 'Centrum' voor. De omgeving van het plangebied is aan te merken als een gemengd gebied met wonen. Bij de gronden met de bestemming 'Bedrijf' direct ten westen van de planlocatie zijn bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie 1 en 2

toegestaan. In de omgeving zijn functies aanwezig die naar aard en invloed op de omgeving geschikt zijn voor de ligging nabij woningen.

5.2 Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan

Het plan is op de volgende onderdelen strijdig met het tijdelijke deel van het omgevingsplan:

- Bestemming 'Wonen'
 - Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 - Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan is aangegeven;
 - Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is maximaal het aangegeven aantal wooneenheden toegestaan.



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 32 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 regio Alblasterwaard streeft men naar een evenwichtige woningmarkt. Een belangrijk uitgangspunt blijft dat de woningen in de regio aansluiten op de behoeften. In de regionale verstedelijkingsstrategie Zuid Holland zijn voor het gebied waar planvoornemen onder valt 2.000 woningen opgenomen. Ook de gemeente Molenlanden zoekt naar de mogelijkheden voor extra (betaalbare) woningen in het bestaand stedelijk gebied. Er is behoefte aan sociale huur in kernen, zoals Nieuw-Lekkerland, met relatief veel voorzieningen. 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. Voorliggend planvoornemen draagt bij aan bovenstaande.

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.

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.

5. Samenwerken aan Zuid-Holland
6. Bereikbaar Zuid-Holland
7. Schone energie voor iedereen
8. Een welvarend Zuid-Holland
9. Naar vitale balans, water natuur en landbouw
10. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland
11. 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').



Gebiedsprofielen en ruimtelijke kwaliteit

Het landschap in de provincie Zuid-Holland is gevarieerd. Voor 16 deelgebieden zijn in 2014 gebiedsprofielen gemaakt als uitwerking van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Deze gebiedsprofielen 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 gebiedsprofielen 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 wel van belang. Hiervoor zullen de relevante kaartlagen van de kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten nader worden omschreven.

De planlocatie heeft in het provinciaal omgevingsbeleid niet een bepaalde 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. 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'. Daarnaast ligt de planlocatie op een kruispunt waar de verbindingen 'provinciaal hoofdwandelnetwerk' en 'Provinciaal hoofdfietsnetwerk' elkaar kruisen.

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.

Laag van de beleving

Het 'provinciaal hoofdwandelnetwerk' van fiets- en wandelpaden en ruiters- en vaarroutes verbindt een verscheidenheid van stedelijke en landelijke gebieden, natuur- en recreatiegebieden en andere toeristische trekpleisters. Dit netwerk is bedoeld als ontsluiting, maar ook als middel om stad en landschap van Zuid-Holland te ervaren. Recreatieknooppunten in dit netwerk zijn de overstapplaatsen tussen verschillende vervoersmodaliteiten als auto, fiets of kano. Deze kunnen een toeristisch-recreatieve bestemming op zich zijn. Een samenhangend, gevarieerd en aantrekkelijk stelsel van gebieden en routes vraagt om het opheffen van barrièrewerking of het toevoegen van ontbrekende schakels. In het hoofdnetwerk fiets zijn de voor de provincie belangrijke (boven)regionale fietsverbindingen ondergebracht. Het gaat om doorgaande fietsverbindingen voor zowel recreatief als woon-werk fietsverkeer. Dit hoofdnetwerk vormt de basis voor een fijnmazige, lokale netwerken.

Het planvoornemen zorgt niet voor nieuwe obstakels in dit netwerk. Parkeren wordt op eigen terrein gerealiseerd waarbij gebruik wordt gemaakt van één inritconstructie. Dit zijn er minder dan in de huidige situatie.

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 18 februari 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 sloop van 10 grondgebonden woningen en daarmee feitelijk in de



toevoeging van 22 woningen in stedelijk gebied. Van de 32 nieuwe woningen zijn er 4 grondgebonden en deze hebben twee bouwlagen met een kap. Acht appartementen liggen op het maaiveld, en hebben intern vluchtmogelijkheden hogerop. De verwachting is dat 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 zal licht toenemen wanneer de woningbouw gerealiseerd wordt. Gezien de reeds groenblauwe omgeving 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 water zoveel mogelijk vastgehouden op de locatie. Daarnaast is er voldoende oppervlaktewater aanwezig rondom het plangebied.

Milieubeschermingsgebied voor grondwater

De planlocatie ligt in een grondwaterbeschermingsgebied. Er wordt onderscheid gemaakt in waterwingebieden, grondwaterbeschermingszones, boringsvrije zones en gebieden voor aanvullende strategische voorraden. Het plangebied ligt in een boringsvrije zone. In omgevingsverordening worden beperkingen opgelegd in grondwaterbeschermingsgebieden. In een boringsvrije zone is onder andere voor het maken van boorgaten, het graven dieper dan 2,5 m onder het maaiveld en andere handelingen die de weerstand van de bodem kunnen aantasten een vergunning benodigd. Dergelijke ingrepen zijn niet voorzien.

Conclusie

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

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 32 sociale huurwoningen in de kern Nieuw-Lekkerland en voorziet in de behoefte naar extra sociale huurwoningen. Het initiatief sluit goed aan op het karakter van de omgeving en laat beeldbepalende elementen daar ook op aansluiten. 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 32 sociale huurwoningen aan de Middelweg. 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 zowel grondgebonden woningen als appartementen goed op aan. De gemeente ziet ook dat er vraag is naar, naast de vraag naar koopwoningen, sociale huurwoningen in kernen met veel voorzieningen zoals Nieuw-Lekkerland. Ook daar sluit het initiatief met de realisatie van 32 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 locatiemarkers. 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'. Er wordt gesaldeerd met de situatie van 10 twee-onder-een-kapwoningen, omdat deze niet langer dan 5-jaar geleden zijn gesloopt.

Met de beoogde ontwikkeling worden 32 woningen gerealiseerd. Deze zijn verdeeld in 4 grondgebonden woningen en 28 appartementen, alle in het segment sociale huur. De appartementen van de types B,C en D hebben een bruto vloeroppervlak tussen 75 en 100 m² bvo. Deze vallen in dezelfde categorie volgens de CROW publicatie. De



appartementen van type A hebben een oppervlak dat onder de 75 m² bvo blijft en vallen in een andere categorie. De grondgebonden woningen vallen op hun beurt weer in een andere categorie, waar geen onderscheid gemaakt wordt in oppervlakte. De navolgende tabel geeft weer wat de maximale verkeersgeneratie per etmaal in de toekomstige situatie is.

Type	CROW-categorie	Aantal	Kengetal	Verkeersgeneratie
Grondgebonden woning	Huur, huis, sociale huur	4	5,2	20,8
Appartement A	Huur, appartement, sociale huur, <75 m ² BVO	10	3,7	37,0
Appartement B	Huur, appartement, sociale huur, 75 – 100 m ² BVO	6	3,8	22,8
Appartement C	Huur, appartement, sociale huur, 75 – 100 m ² BVO	6	3,8	22,8
Appartement D	Huur, appartement, sociale huur, 75 – 100 m ² BVO	6	3,8	22,8
Totaal				126,2

Tabel 1: De verkeersgeneratie in de beoogde situatie.

In de situatie waarmee gesaldeerd mag worden bevinden zich op de planlocatie 10 twee-onder-een-kap woningen. De navolgende tabel geeft weer wat de maximale verkeersgeneratie per etmaal in de huidige situatie is.

Type	CROW-categorie	Aantal	Kengetal	Verkeersgeneratie
Grondgebonden woning	Huur, huis, sociale huur	10	5,2	52,0
Totaal				52,0

Tabel 2: De verkeersgeneratie in de oorspronkelijke situatie.

De nieuwe situatie leidt tot een extra verkeersgeneratie van afgerond $126,2 - 52,0 = 74,2$ voertuigbewegingen per etmaal. De Middelweg, waar in de richting van de Lekdijk een (tijdelijk) verbod voor vrachtverkeer geldt, heeft een gemiddelde verkeersintensiteit van ca. 1.561 voertuigen 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.

Type	Categorie	Aantal	Kengetal	Parkeerbehoefte
Grondgebonden woning	Huur, sociale huur	4	1,6	6,4
Appartement A	Huur, etage, midden/goedkoop	10	1,4	14,0
Appartement B	Huur, etage, midden/goedkoop	6	1,4	8,4
Appartement C	Huur, etage, midden/goedkoop	6	1,4	8,4
Appartement D	Huur, etage, midden/goedkoop	6	1,4	8,4
Totaal				45,6

Tabel 3: De parkeerbehoefte in de beoogde situatie.

Uit de tabel volgt dat er 45,6 parkeerplaatsen benodigd zijn.

Om aanspraak te kunnen maken op parkeerplaatsen in de openbare ruimte kan gesaldeerd worden met de oorspronkelijke situatie, waarin 10 twee-onder-een-kapwoningen een parkeerbehoefte van 16 parkeerplaatsen hebben (zie tabel 4).

Type	CROW-categorie	Aantal	Kengetal	Parkeerbehoefte
Grondgebonden woning	Huur, sociale huur	10	1,6	16,0
Totaal				16,0

Tabel 4: De parkeerbehoefte in de oorspronkelijke situatie.

Deze oorspronkelijke woningen hadden een lange oprit (langer dan 10 m) zonder garage. Op basis van de rekenmethode uit de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020' betekent dit dat de oorspronkelijke woningen op eigen terrein over $10 * 1,0 = 10$ parkeerplaatsen beschikken. Het verschil tussen de parkeerbehoefte van de bestaande woningen en het parkeeraanbod op eigen terrein is $16,0 - 10,0 = 6,0$ parkeerplaatsen. Dat betekent dat 6,0 parkeerplaatsen in de openbare ruimte toegekend kunnen worden aan de beoogde ontwikkeling.

Het parkeeraanbod van de beoogde ontwikkeling bestaat uit 40 parkeerplaatsen op het binnenterrein en 6 bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Er kan geconcludeerd worden dat dit voldoende is om de parkeervraag van 45,6 parkeerplaatsen op te lossen.



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.

Planspecifiek

De beoogde woningen worden gasloos opgeleverd en volgens de BENG-methode gebouwd. In de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening is ingegaan op de risico's van klimaatverandering en wat voor gevolgen dit heeft voor de beoogde ontwikkeling. Uit het raadplegen van de klimaatatlas Zuid-Holland blijkt dat er op locatie een 'middelgrote kans' op overstromingen is. Het is van belang de risico's af te wegen.

Het plangebied ligt met de nabijheid van de Lekdijk in een groenblauwe omgeving. Met het planvoornemen wordt rekening gehouden met de aanleg van groen en bomen. Langs de Middelweg vormt het groen een aanvulling op de bredere groenstrook aan de overzijde van de weg. Groen heeft een positief effect op de gezondheid van de bewoners. Groen in combinatie met boomkronen 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 geluidaanachtsgebieden, waarbij instructieregels gelden. De volgende geluidbronsorten 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.

Wegverkeerslawaai

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen het geluidaanachtsgebied van de 30 km/h wegen in de omgeving (o.a. Middelweg en Klipperstraat). Om die reden is in juni 2025 een akoestisch onderzoek naar wegverkeer (Adviesburo van der Boom, 10 juni 2025, zie bijlage 2) uitgevoerd.

De hoogste waarde van het geluid door lokale wegen ligt in één rekenpunt boven de standaardwaarde van 53 dB. Waarbij de hoogste waarde 54 dB bedraagt. De grenswaarde van 70 dB wordt niet overschreden.

Omdat de standaardwaarde van 53 dB voor wegverkeer op de lokale wegen wordt overschreden dient te worden nagegaan of sprake is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het treffen van maatregelen in de vorm van een stil wegdek stuit op financiële bezwaren; het aanbrengen van een geluidsscherm stuit op stedenbouwkundige bezwaren. De gemeente heeft nog geen geluidregels vastgesteld voor het beoordelen van geluid onder de Omgevingswet. Vooralsnog gaat de gemeente uit van de beleidsuitgangspunten uit het beleid dat werd gehanteerd voor het toekennen van hogere waarden onder de Wgh. De gemeente geeft in haar beleid aan dat *“de kwaliteit van de woon- en leefomgeving acceptabel is als er een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte aanwezig is”*. Aan deze eis kan voor alle woningen worden voldaan.

Gezien het bovenstaande kan, voor wat betreft het aspect geluid, sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, mits voldaan wordt aan de eisen voor de geluidwering uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. De hoogste waarde van het gezamenlijke geluid bedraagt 54 dB op de zuidgevel van het nieuwe woongebouw. Voor de gevel zijn mogelijk aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig om te voldoen aan de eisen uit het Bbl.

Industrielawaai

Aan de achterzijde (westkant) van de woningen staan twee bedrijfsgebouwen. In het geldende bestemmingsplan ‘Bebouwde kom Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk’ hebben deze gronden de bestemming ‘Bedrijf’ waar een maximale milieucategorie van 2 geldt. In de feitelijke situatie zijn hier een grondverzet-/bestratingsbedrijf en een houtbewerkingsbedrijf gevestigd. Om aan te tonen dat deze bedrijven geen belemmering vormen voor een goed woon- en leefklimaat is op 10 juni 2025 een akoestisch onderzoek naar industriellawaai uitgevoerd (Adviesburo van der Boom, 10 juni 2025, bijlage 3).



Het langtijdgemiddelde van alle activiteiten bedraagt hooguit 43 dB(A) overdag (Mennema maatgevend) en 21 dB(A) in de avond (De Schrijnwerker maatgevend). Daarmee worden de richtlijnen niet overschreden. De maximale geluidniveaus bedragen overdag hooguit 71 dB(A) en overdag 37 dB(A). Daarmee worden de grenswaarden uit het Bkl niet overschreden.

De richtwaarden voor de langtijdgemiddelde en maximale geluidniveaus worden niet overschreden. Maatregelen om de geluidbelasting op de omgeving te beperken zijn niet noodzakelijk om aan de eisen te voldoen. Een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd. Het bedrijf zal niet (akoestisch) worden beperkt in haar bedrijfsvoering.

Conclusie

Akoestisch onderzoek naar industrielawaai stuit op geen bezwaren voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het akoestisch onderzoek naar wegverkeer toont aan dat de standaardwaarde van 53 dB op één rekenpunt wordt overschreden. De hoogste waarde van het gezamenlijke geluid bedraagt 54 dB op de zuidgevel van het nieuwe woongebouw. Geluidwerende maatregelen moeten volgens de eisen uit het Bbl worden getroffen. Voor de gevel zijn mogelijk aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig om te voldoen aan de eisen uit het Bbl. Onder deze condities vormt het aspect geluid geen belemmering voor het planvoornemen.

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 ouE/m³ als 98-p en 2 ouE/m³ 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 zonerings. Hierdoor zijn er geen aanvullende planregels nodig die inwaartse zonerings 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. Het plangebied ligt in het westen van de kern Nieuw-Lekkerland. Navolgend zijn de relevante (bedrijfs)activiteiten nader beschreven.

Van Vlietstraat 43a en 43b

Aan de Van Vlietstraat 43a en 43b bevinden zich, direct grenzend aan het plangebied, een grondverzet-/bestratingsbedrijf en een houtbewerkingsbedrijf. In het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk', onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Molenlanden, zijn de gronden voorzien van de bestemming 'Bedrijf'. Volgens het bestemmingsplan zijn bedrijven toegestaan indien deze behoren tot de categorieën 1 en 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten. In paragraaf 7.4 is nader ingegaan op deze bedrijven.

Sporthal De Klipper

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

Conclusie

Gezien de aanwezigheid van het grondverzet-/bestratingsbedrijf en houtbewerkingsbedrijf wordt/is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Gelet op de resultaten van dit onderzoek en het voorgaand kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van de gevoelige functies (woningen) sprake is van een goed woon- en leefklimaat en activiteiten in hun omgeving niet in hun mogelijkheden beperkt worden.

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 luchtregels 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 betekenende 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_141166 ruim voldoet aan de gestelde grenswaarde van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. De specifieke concentraties over 2023 van stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof $\text{PM}_{2,5}$ en fijnstof PM_{10} in het plangebied bedragen respectievelijk gemiddeld 13,6 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, 8,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en 15,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. 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 m^2 . 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 'Middelweg 50-68') voorzien van 'Waarde - Archeologie 5'. De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. De vrijstellingsgrenzen liggen bij een oppervlakte van 250 m² en een diepte van 250 cm -Mv en zijn gebaseerd op het in 2021-2022 uitgevoerde archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (Transect, 17 februari 2022, zie bijlage 4) uitgevoerd. De vrijstellingsgrenzen worden niet overschreden, waarmee (vervolg)onderzoek niet benodigd is.

Als tijdens de werkzaamheden toevallig vondsten worden aangetroffen, dan dienen die gemeld te worden bij het bevoegd gezag.

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. In april



2021 is een verkennend bodemonderzoek inclusief asbest (Grondslag, 15 april 2021, zie bijlage 5) uitgevoerd. Na de uitvoering van het onderzoek zijn de oorspronkelijke woningen gesloopt en sindsdien is het terrein braakliggend. Er is geen sprake geweest van gebruik dat tot wijzigingen van milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater heeft kunnen leiden.

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

In de bovengrond is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetroffen. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek.

Uit de onderzoeksresultaten komen geen belemmeringen voort en blijkt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Aanbevolen wordt om de grond die tijdens de werkzaamheden vrijkomt te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmeringen vormt voor het planvoornemen.

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.

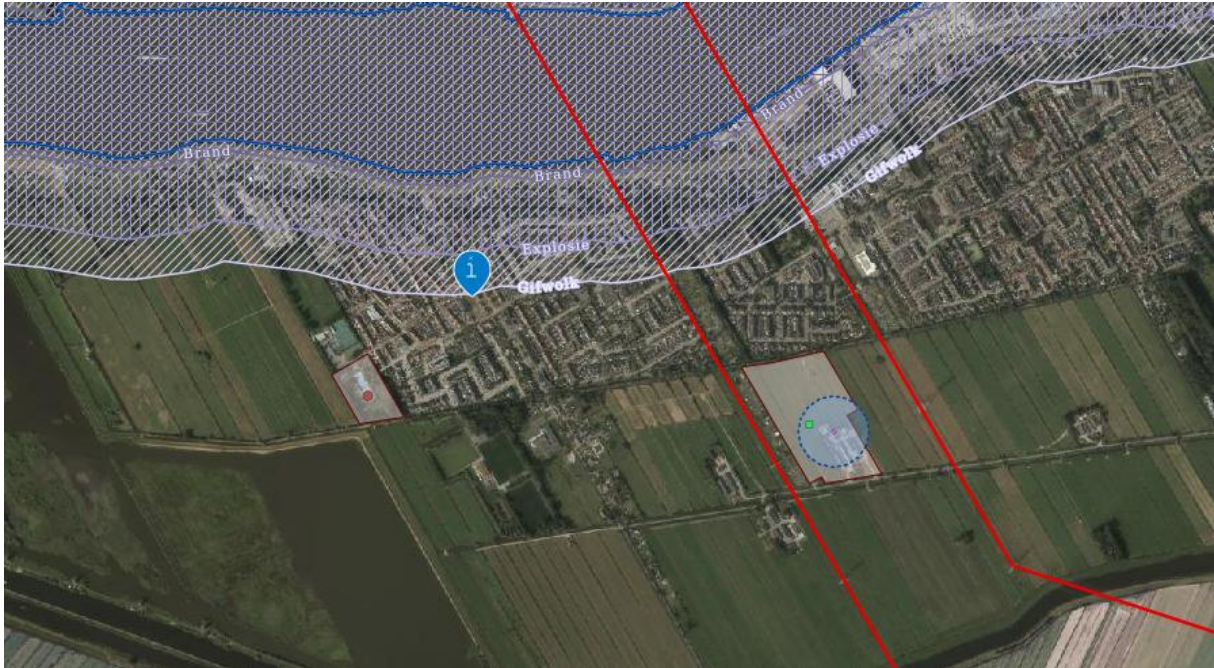
Risicobronnen

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 weergegeven met blauwe indicator (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. 400 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 van de vaarroute. Een deel van het plangebied ligt binnen het gifwolkaandachtsgebied van de vaarroute. Echter is de kans op een incident zeer klein. Met uitschakelbare ventilatie en goede informatievoorziening kunnen de risico's als aanvaardbaar beschouwd worden.

Risicovolle inrichtingen

Op ca. 350 m en 900 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 (niet-stikstofgevoelige) Natura 2000-gebied 'Boezems Kinderdijk' bedraagt ca. 400 m. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op ca. 400 m afstand. Op ca. 550 m afstand ligt een belangrijk weidevogelgebied. 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, 12 juni 2025, bijlage 6).

Voor de stikstofemissie van de aanlegfase is gerekend met de uitstoot die ontstaat als gevolg van de te gebruiken mobiele werktuigen, de voertuigbewegingen van personeel en materialen van en naar de bouwplaats, het stationair draaien van het vrachtverkeer op het terrein en de koude starts van het licht verkeer. Uit de berekening voor deze aanlegfase volgt dat er geen resultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j voor de Natura 2000-gebieden zijn.

Bij het berekenen van de stikstofemissie van de gebruiksfase is gerekend met de uitstoot die ontstaat als gevolg van de verkeersgeneratie van het plangebied en de koude starts van het licht verkeer. Uit de berekening voor de gebruiksfase volgt dat er geen resultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j voor de omliggende Natura 2000-gebieden zijn.

Er 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 het plan derhalve uitvoerbaar.

Soortenbescherming

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een quickscan natuur uitgevoerd (Blom Ecologie, d.d. 19 augustus 2025, bijlage 7). Daarmee zijn de effecten van het initiatief op beschermde flora en fauna in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat het plangebied geen essentiële betekenis voor beschermde soorten heeft. Er dienen enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de algemene zorgplicht, verblijvende en foeragerende vleermuizen, amfibieën, jaarrond beschermde vogels en algemene broedvogels.

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. 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 belemmering voor het initiatief.



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 huidige situatie toe met meer dan 500 m². Op de eenmalige vrijstellingsbevoegdheid kan geen beroep worden gedaan. Binnen het plangebied kan geen extra waterberging aangelegd worden. De benodigde 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.

De toename aan verhard oppervlak ten opzichte van de oorspronkelijke situatie als gevolg van de beoogde ontwikkeling en de benodigde extra waterberging zijn gevisualiseerd in bijlage 8 (MOKA architecten, d.d. 4 december 2025).

Waterafvoer

De VWA en HWA zijn gescheiden systemen. Hemelwaterafvoer wordt geïnfiltreerd in de openbare ruimte. De VWA loopt over het midden van het plangebied naar beneden onder de Klipperstraat door. Deze sluit aan op de VWA-riolering van de nieuwbouwwijk die daar eerder is gerealiseerd. Hiervoor dient de Klipperstraat te worden opgebroken. Hierover dient nader overleg gevoerd te worden tussen gemeente en initiatiefnemer.

Waterkeringen en watergangen

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



Uitsnede van de legger waterkeringen van Waterschap Rivierenland, plangebied omkaderd in cyaan (bron: Waterschap Rivierenland)



Conclusie

Watercompensatie via de waterbank is benodigd. Daarnaast dient de VWA te worden aangesloten op de afvoer onder de Klipperstraat.

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:

1. de kenmerken van het project
2. de plaats van het project
3. de kenmerken van de potentiële effecten

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling ziet toe op de realisatie van 32 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 bezien 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

Aangezien de inmiddels gesloopte woningen worden vervangen door nieuwbouwwoningen, zijn de effecten van het plan op de omgeving beperkt. De effecten die in de huidige situatie reeds optreden zullen -door een toevoeging van het aantal woningen- in de beoogde situatie licht toenemen. Van cumulatie met andere projecten is geen sprake. Het gaat om op een opzichzelfstaande ontwikkeling.

Plaats van het project

Vorgenomen 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, waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, stikstof en ecologie, in beeld gebracht in hoofdstuk 7 van de voorliggende onderbouwing. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldnotitie. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit te nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante 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 slechts 32 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 kan geconcludeerd worden dat het opstellen van een milieueffectrapport niet benodigd is.



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. Op het gebied van wegverkeerlawaaai worden maatregelen nodig geacht. 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.



