

Onderbouwing BOPA
Peursumseweg 93a, Giessenburg

Gemeente Molenlanden



Colofon

Gegevens over het project:

Plannaam:	Peursumseweg 93a, Giessenburg
Status:	definitief
Datum:	18 april 2025
Projectnummer Buro SRO:	SR230470

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Gemeente Molenlanden
----------------	----------------------

Gegevens Buro SRO:

Bezoekadres:	't Goylaan 11 3525 AA Utrecht
Telefoon:	030-2679198
E-mail:	utrecht@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.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	6
2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	8
2.1	Voortraject	8
2.2	Participatie	8
2.3	Bestuurlijk overleg	8
3	Huidige situatie	9
3.1	Ruimtelijke opzet	9
3.2	Functionele opzet	9
4	Planbeschrijving	10
4.1	Ruimtelijke opzet en inpassing in omgeving	10
4.2	Functionele ontwikkeling en programma	10
5	Toetsing aan omgevingsplan	11
5.1	Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden	11
5.2	Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan	11
6	Beleid	12
6.1	Rijksbeleid	12
6.2	Provinciaal beleid	13
6.3	Gemeentelijk beleid	17
7	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	20
7.1	Welstand	20
7.2	Verkeer en parkeren	20
7.3	Duurzaamheid en gezondheid	22
7.4	Geluid	22
7.5	Activiteiten en milieuzonering	23
7.6	Geur	24
7.7	Luchtkwaliteit	25
7.8	Archeologie en cultuurhistorie	25
7.9	Bodem	26
7.10	Omgevingsveiligheid	28
7.11	Natuur	30
7.12	Water	32
7.13	M.e.r.-beoordeling	33
8	Financiële haalbaarheid	36
9	Conclusie	37



BIJLAGEN

Bijlage 1. Archeologisch onderzoek ADC ArcheoProjecten

Bijlage 2. Bodemonderzoek Bakker Milieuadviezen 2017

Bijlage 3. Bodemonderzoek Hoste Milieutechniek 2022

Bijlage 4. Ecologische quickscan Blom Ecologie

Bijlage 5. AERIUS-berekening

Bijlage 5a. AERIUS-projectberekening Aanlegfase

Bijlage 5b. AERIUS-projectberekening Gebruiksfase



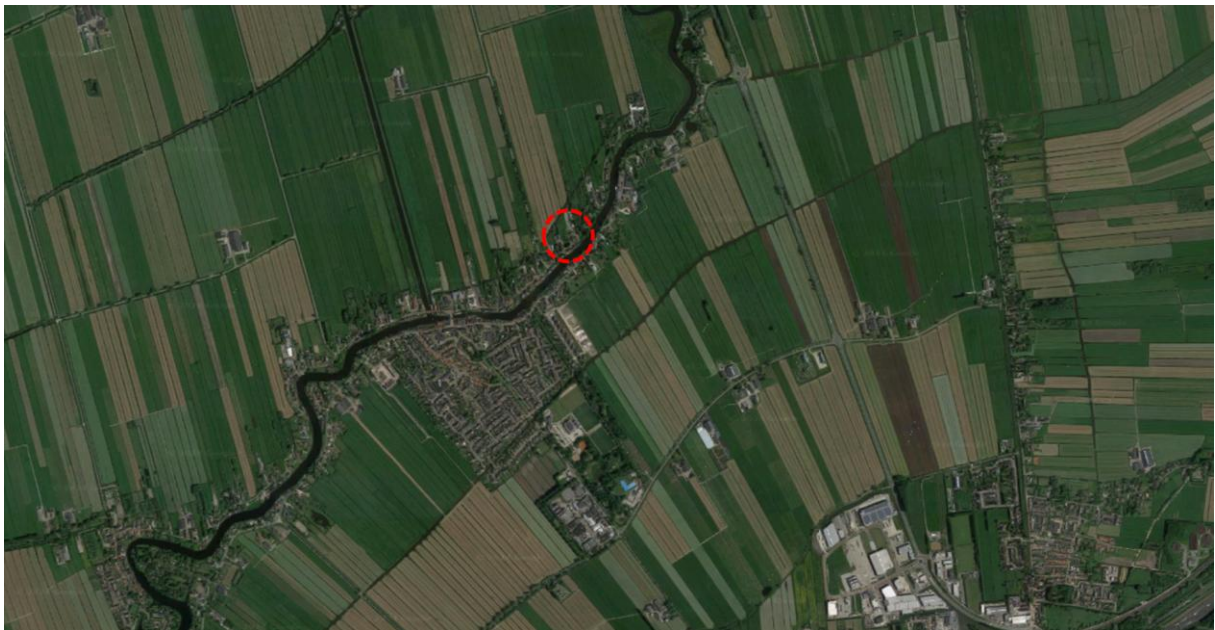
1 Inleiding

1.1 Aanleiding en ambitie

In het zuidelijke deel van de gemeente Molenlanden bevindt zich het dorp Giessenburg. De planlocatie is gelegen aan de Peursumseweg, langs de Giessen. Het plangebied is deels verhard en deels onverhard, verder is er geen bebouwing aanwezig. De initiatiefnemer is voornemens om op deze locatie tijdelijk een opvang voor Oekraïense vluchtelingen te vestigen. Hiertoe worden de benodigde functies en slaapkamers in de vorm van 24 woonunits voor 75 personen en een drietal units voor algemene voorzieningen op het perceel geplaatst voor een periode van maximaal 10 jaar. De beoogde ontwikkeling past niet binnen de regels van het tijdelijke omgevingsplan (omgevingsplan van rechtswege) van de gemeente Molenlanden. Derhalve dient met een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) van het tijdelijke omgevingsplan afgeweken te worden.

1.2 Aanduiding plangebied

De planlocatie staat kadastraal bekend onder de gemeente Giessenburg, sectie K, perceelnummers 685 en 682 en betreft een totale oppervlakte van ca. 7.625 m². Het plangebied grenst aan de noordelijke kant aan een sloot, verder ten noorden liggen agrarische gronden. In het verlengde van het bebouwingslint van de Peursumseweg bevinden zich voornamelijk woningen. Ten zuiden van de planlocatie bevindt zich de Giessen, welke parallel aan de Peursumseweg loopt. Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Globale begrenzing planlocatie, rood omkaderd (bron: Google Maps)



Globale begrenzing planlocatie, rood omkaderd (bron: Atlas Leefomgeving)

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.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt ingegaan op de resultaten van de omgevingstafel, de participatie en het bestuurlijk overleg. 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

Onder de Omgevingswet is het belang van participatie toegenomen. De gemeenteraad moet voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet aangeven in welke gevallen participatie verplicht wordt gesteld. Daarbij moet aandacht besteed worden aan de rol en/of het doel van de participatie. 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. In sommige gevallen kan het college echter wel bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten de uitgebreide procedure op basis van afdeling 3.4 van de Awb van toepassing verklaren. Bij de reguliere procedure bestaat de mogelijkheid voor bezwaar. Bij de uitgebreide procedure bestaat geen mogelijkheid voor bezwaar. Daar bestaat de mogelijkheid zienswijzen tegen het ontwerpbesluit in te dienen.

2.1 Voortraject

Er is een klankbordgroep waar de plannen voor Giessenburg worden getoetst. Er zijn meerdere buurtbijeenkomsten geweest en er zijn gesprekken met omwonenden gevoerd. Daarnaast heeft er omgevingsoverleg plaatsgevonden en vindt periodiek plaats. Onderstaand bij het kopje participatie wordt nader ingegaan op deze bijeenkomsten en gesprekken.

2.2 Participatie

Direct omwonenden hebben 13 december al een gesprek gehad met de gemeente. Op 14 december is aan de bewoners van de Peursumseweg (vanaf de Provincialeweg tot aan de Maranathakerk) in Giessenburg bekend gemaakt dat de gemeente Molenlanden Oekraïense vluchtelingen tijdelijk wil huisvesten in Giessenburg op het perceel achter Peursumseweg 93a. Op 19 december is een inloopavond georganiseerd voor de omwonenden over het initiatief en de toekomstige plannen. Tijdens deze inloopavond heeft de gemeente veel gesprekken gevoerd met de inwoners van Giessenburg. De inwoners ontvingen 18 januari een brief met een samenvatting van de plannen, zorgen en vragen vanuit de inwonersbijeenkomst. Het grootste deel van de bewoners begreep de noodzaak van een opvang voor Oekraïense vluchtelingen. In 2024 en 2025 heeft een aantal omgevingsoverleggen plaatsgevonden met daarnaast een aantal één op één gesprekken met direct belanghebbenden. Tijdens de collegevergadering van 13 februari 2024 is met de informatie uit de bijeenkomsten en gesprekken het plan opnieuw uitvoerig besproken. Het college heeft naar aanleiding van al deze informatie het volgende besloten:

- Opvang voor alleen Oekraïense vluchtelingen te realiseren op deze locatie (één plan).
- Vergunning aan te vragen die de maximale tijd van de draagkracht van de grond toelaat (voor dit tijdelijke plan). Deze vergunning is alleen voor Oekraïense vluchtelingen en zolang de oorlog duurt (met overgangsfase).
- Het aantal mensen te baseren op functioneel beschikbare ruimte. Het kan bijvoorbeeld zijn dat een gezin van 3 in een 4-persoons unit wordt geplaatst. De genoemde 75 is dus een maximum.
- Vervolgonderzoek te doen naar de invulling daarna (hetzij tijdelijk hetzij permanent). Vanwege de hoge nood ligt focus nu op realisatie opvanglocatie. Manier waarop we het vervolgtraject vormgeven wordt op een later moment besproken met de omgeving.

2.3 Bestuurlijk overleg

Het plan is voorgelegd aan het college, het gemeentelijk projectteam en de omgevingsdienst.



3 Huidige situatie

3.1 Ruimtelijke opzet

De planlocatie ligt aan de Peursumseweg, ten noorden van de kern van Giessenburg. De voorgestelde locatie voor de vestiging van de opvang betreft het perceel gelegen achter de Peursumseweg 93a. In de huidige situatie bestaat het plangebied deels uit grasland en deels uit verharding, daarnaast is in het plangebied een aftakking van de ten noorden gelegen sloot aanwezig.

De planlocatie maakt deel uit van het bebouwingslint aan de Peursumseweg. De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een mix van woonhuizen en agrarische gronden, behorende tot dit lint. Verderop, in het verlengde van het plangebied, strekken zich uitsluitend agrarische gronden uit.

3.2 Functionele opzet

Het plangebied bevindt zich deels op agrarisch en deels op bedrijfsperceel. Voorheen stond er op de oostzijde van het perceel een loods voor bedrijfsdoeleinden. Het westelijk deel van het perceel is daarentegen de afgelopen jaren enkel grasland geweest. Daarnaast ligt het plangebied net buiten het centrum van Giessenburg, aan een bebouwingslint van woningen met tuinen. Aan de oostkant van het plangebied ligt een bedrijfsperceel waar een monteur gevestigd is. Tot slot loopt de rivier Giessen langs de zuidzijde van het plangebied.

Peursumseweg 93a in Giessenburg is een interessante locatie die zowel agrarische als bedrijfsmatige activiteiten bevatten. Het perceel bestaat uit twee duidelijk onderscheiden delen: een voormalige bedrijfsloods aan de oostzijde en grasland aan de westzijde.



4 Planbeschrijving

4.1 Ruimtelijke opzet en inpassing in omgeving

In de huidige situatie kenmerkt de planlocatie zich door gedeeltelijke verharding en een aftakking van de sloot. De beoogde ontwikkeling introduceert een nieuwe invulling voor dit terrein, waarbij het wordt omgevormd tot een tijdelijke verblijfslocatie met woonunits.

In de toekomstige situatie zal er gebruik gemaakt worden van de reeds aanwezige toegangsweg. Binnen het plangebied zal ruimte worden gereserveerd voor onder andere recreatie, een kantoorpand, een speeltuin, een moestuin en enkele andere bijbehorende voorzieningen. Voor de rest van het plangebied staat een groene invulling centraal.

4.2 Functionele ontwikkeling en programma

De geplande ontwikkeling omvat de realisatie van in totaal 24 woonunits voor maximaal 75 personen, die zorgvuldig over het plangebied verdeeld zullen worden. Binnen deze verdeling wordt voorzien in twee 6-persoons woonunits, twaalf 4-persoons woonunits en tien 2-persoons woonunits. Tevens zijn er drie algemene units voor onder andere recreatie, opslag en beveiliging. Daarnaast wordt gestreefd naar een groene invulling van het plangebied, met onder andere de toevoeging van een moestuin en een speeltuin. Deze groenvoorzieningen dragen niet alleen bij aan het visuele aspect, maar bieden tevens ruimte voor ontspanning en gemeenschapsactiviteiten. De geplande indeling van het plangebied is schematisch weergegeven op onderstaande afbeelding.

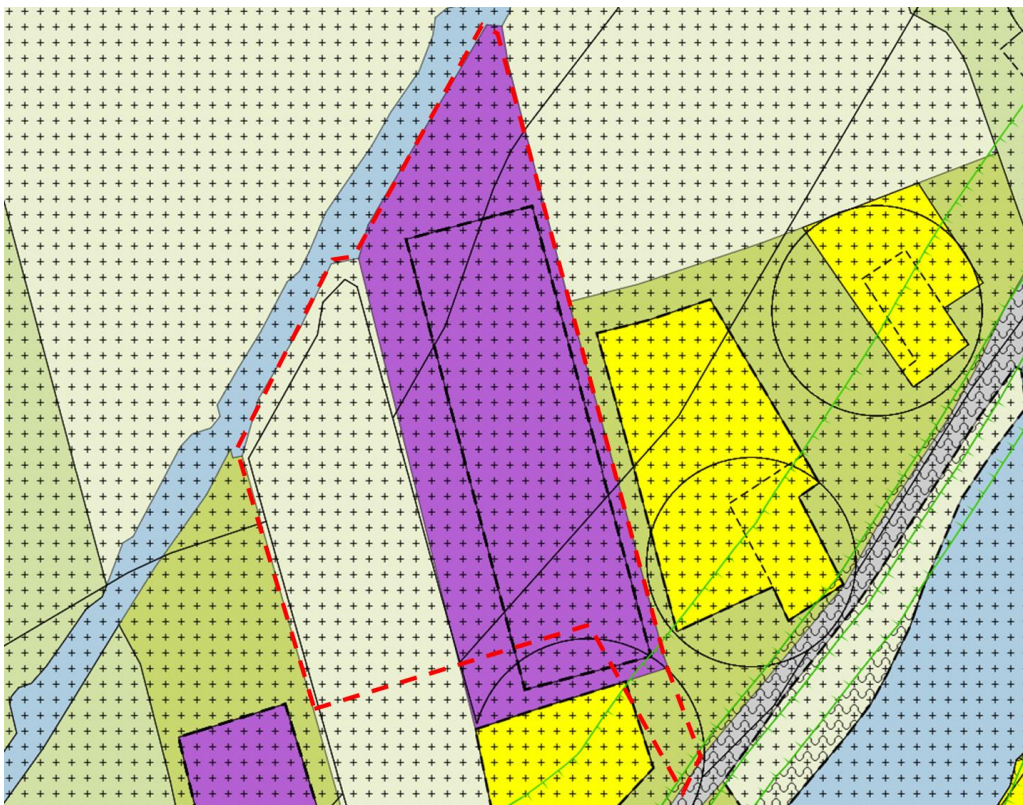


Situatietekening plangebied (bron: gemeente Molenlanden)

5 Toetsing aan omgevingsplan

5.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

Alle voorheen geldende bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Molenlanden. Voor de locatie gold het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' (vastgesteld op 11 maart 2015 door de voormalige gemeente Giessenlanden), waarin de gronden voorzien waren van de bestemmingen 'Bedrijf', 'Agrarisch' en 'Tuin'. Het beoogde voornemen past niet binnen deze bestemmingen, waardoor buitenplannen afgeweken dient te worden van het tijdelijke omgevingsplan. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van het voormalige bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' weer.



Uitsnede van voormalige bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In de omgeving van het projectgebied komen conform het tijdelijke deel van het omgevingsplan de bestemmingen 'Bedrijf', 'Wonen', 'Tuin', 'Water', 'Agrarisch' en 'Verkeer' voor. Omdat de omgeving voornamelijk uit woningbouw bestaat is het plangebied aan te merken als een rustige woonwijk. Bij de gronden met de bestemming 'Bedrijf', gelegen in en ten zuidwesten van het plangebied, zijn bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie 2 toegestaan. In de omgeving zijn functies aanwezig die naar aard en invloed op de omgeving geschikt zijn voor de ligging nabij de beoogde opvanglocatie.

5.2 Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan

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

- Bestemming 'Bedrijf' en 'Agrarisch': Het realiseren en gebruiken van tijdelijke woonunits is strijdig met deze bestemmingen.

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 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

Stedelijke ontwikkeling

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 24 tijdelijke woonunits gerealiseerd. Derhalve is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.



Behoefte

De opvang van vluchtelingen stelt Nederland voor grote uitdagingen. Ook gemeente Molenlanden zoekt continu naar mogelijkheden voor opvang van vluchtelingen om haar aandeel te leveren in de opvang van vluchtelingen. In september 2023 kwam er een noodoproep van de staatssecretaris met de opdracht om in januari 2024 extra plekken te realiseren. Die opgave wordt vanuit het Rijk via de provincie en vervolgens de veiligheidsregio verdeeld. De veiligheidsregio, Zuid-Holland Zuid, had nog niet genoeg opvangplekken. De gemeente Molenlanden heeft daarbinnen de opgave om voor meer gemeentelijke opvang te zorgen. Zij had op dat moment 250 plekken (180 particulier, 75 gemeentelijk) en moet groeien naar 480 plekken. Momenteel zijn er in Nederland al veel plekken voor Oekraïense vluchtelingen, maar dit zijn er nog steeds niet genoeg. Het toevoegen van deze opvangplekken zal een positieve bijdrage leveren aan dit tekort.

Stedelijk gebied

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is stedelijk gebied als volgt omschreven: Stedelijk gebied is het 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. Het plangebied is gelegen ten noorden van de kern van Giessenburg en in de huidige situatie is aan het bebouwingslint van de Peursumseweg voornamelijk woningbouw aanwezig. 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 1 april 2023. De Omgevingsvisie bestaat uit vier onderdelen:

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

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

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



2. Ambities en sturing

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

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

- Naar een klimaatbestendige delta;
- Naar een nieuwe economie: the next level;
- Naar een levendig meerkernige metropool;
- Energievernieuwing;
- Best bereikbare provincie;
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

3. Omgevingskwaliteit

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

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

4. Beleidskeuzes

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

Planspecifiek

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

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

2. Ambities en sturing

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

3. 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.



Laag van de ondergrond

Op de kaart 'Laag van de ondergrond' is het plangebied aangewezen als 'rivierdeltacomplex'. De komgronden en oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei en liggen vooral in het oosten van de provincie. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap. Een richtpunt voor dit gebied is dat ontwikkelingen het verschil herkenbaar houden tussen komgronden en oeverwallen. Met de voorgenomen ontwikkeling worden geen activiteiten verricht welke het verschil onherkenbaar zouden maken. Daarnaast is de ontwikkeling van tijdelijke aard.

Het plangebied is ook deels gelegen binnen 'bijzonder reliëf – oude stroomgordels en geulafzettingen'. Zuid-Holland is, uitgezonderd de duinen en de dijken, relatief plat. Binnen dit platte land is nog een aantal bijzondere, natuurlijke hoogteverschillen te vinden. Het betreft strandwallen in de kustzone, oude stroomruggen, kreken en geulafzettingen, rivierduinen met donken en oude bovenlanden met restveen. Vanwege de hogere ligging waren deze plekken aantrekkelijk voor (pre)historische bewoning. Het zijn vaak plekken van grote archeologische en aardkundige waarde. Richtpunten voor dit gebied zijn: ontwikkelingen houden de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand; waar mogelijk worden de archeologische waarden van deze structuren meer herkenbaar gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Voorgenomen ontwikkeling zal de onregelmatige patronen niet aantasten.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied bevindt zich in een 'veen(weide)landschap'. De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de verkavelingspatronen. Richtpunten voor het veenlandschap zijn:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden.
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders.
- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.

Het plangebied bevindt zich daarnaast in een 'lint'. Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend. Richtpunten voor linten zijn:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.



- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

De beoogde ontwikkeling betreft hoofdzakelijk het plaatsen van 24 woonunits. De beoogde woonunits worden achter de Peursumseweg 93a en niet in de veenweidepolders geplaatst. Het perceel waar deze units op gerealiseerd worden, maakt nog deel uit van de lintbebouwing. De gronden achter de sloot kenmerken zich als veenweidepolders, deze blijven vrij van bebouwing. Voorheen was op dit perceel een loods aanwezig voor bedrijfsdoeleinden, wat toen onderdeel was van de lintbebouwing van de Peursumseweg. Deze loods is enkele jaren geleden gesloopt. Door woonunits op dit perceel te realiseren, zullen deze worden ingepast in het lint. Daarnaast blijft het lineaire karakter van de lintbebouwing behouden. De ontwikkeling heeft een kleinschalig karakter en betreft de plaatsing van tijdelijke opvangplekken voor Oekraïense vluchtelingen. Het veen(weide)landschap en het karakter van het lint worden met de beoogde ontwikkeling niet aangetast.

4. Beleidskeuzes

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskeuze 'behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit'. Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid bestaat uit de voorgenoemde lagen van de kwaliteitskaart. 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 onderdeel van de lintbebouwing van de Peursumseweg. Het voorliggende plan maakt een tijdelijke ontwikkeling van verblijfplekken voor vluchtelingen mogelijk.

6.2.2 Zuid-Hollandse Omgevingsverordening

Op 1 januari 2024 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 het 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 Klimaatatlas van de provincie Zuid-Holland blijkt dat het plangebied niet gevoelig is voor extreme neerslag. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt er 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 kleine overstromingskans van toepassing is. Specifieke maatregelen met betrekking tot overstroming worden daarom niet noodzakelijk verwacht.

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 woonunits gerealiseerd worden. Gezien de groenblauwe omgeving wordt niet verwacht dat toekomstige bewoners hittestress gaan ervaren.

Droogte

In het plangebied, lijkt op basis van de klimaatatlas, droogte geen probleem te vormen. Tevens wordt door de aanleg van groen en halfverharding, water zoveel mogelijk vastgehouden op de planlocatie. Daarnaast is er voldoende oppervlaktewater aanwezig rondom het plangebied.

Conclusie

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

6.3 Gemeentelijk beleid

6.3.1 Omgevingsvisie Molenlanden

Molenlanden beschikt over tal van unieke kwaliteiten: van het open, landelijke karakter en de bijzondere toeristisch-recreatieve voorzieningen tot de eigenheid van de verschillende kernen en een bloeiende ondernemerscultuur. Deze eigenschappen vormen de kern van onze identiteit en zijn het fundament onder onze ambities voor de korte en lange termijn. Waar nodig zetten we ons in om deze kwaliteiten te behouden en verder te versterken.



Tegelijkertijd staan we als gemeente voor diverse uitdagingen. Voorbeelden hiervan zijn de gevolgen van bodemdaling, de bereikbaarheid van kernen en voorzieningen, en een veranderende bevolkingssamenstelling. Veel van deze vraagstukken worden versterkt door bredere maatschappelijke transitie, zoals de energietransitie, klimaatadaptatie, de ontwikkeling naar een circulaire economie, de herinrichting van het landelijk gebied, de woningbouwopgave en de opvang van vluchtelingen. Het zijn stuk voor stuk opgaven waarvoor we gezamenlijk verantwoordelijkheid dragen. De gemeente Molenlanden zet in op de volgende ambities:

1. Levendige kernen met een eigen karakter
2. Een gezonde, inclusieve en samen redzame samenleving
3. Een vitaal en toekomstbestendig landelijk gebied: water en bodem sturend
4. Een optimaal ondernemersklimaat voor passende bedrijvigheid
5. Een klimaatrobuuste, circulaire en energieneutrale gemeente
6. Een veilig en duurzaam bereikbare gemeente

Planspecifiek

In de omgevingsvisie is opgenomen dat aandacht voor de opvang van vluchtelingen noodzakelijk is. Er ligt een concrete harde opgave om de komende jaren opvanglocaties voor vluchteling en asielzoekers te realiseren. Dit wordt kleinschalig ingevuld, zodat dit past binnen de kernen van de gemeente. De kleinschaligheid zorgt ervoor dat menselijk contact met elkaar centraal staat. Met het bieden van opvanglocaties voor vluchtelingen neemt de diversiteit in de gemeente verder toe. De gemeente levert een bijdrage aan de landelijke opgave. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt opvang gerealiseerd voor vluchtelingen. Er kan gesteld worden dat dit in lijn is met de gemeentelijke omgevingsvisie.

6.3.2 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 het tijdelijk opvangen van maximaal 75 vluchtelingen in tijdelijke woonunits aan de Peursumseweg 93a. In de toekomstvisie van de gemeente is hiervoor geen specifieke toekomstvisie opgenomen. Echter stelt de gemeente zichzelf de vraag: "Wat helpt om op dit onderwerp de impact te bereiken die nodig is in de samenleving?" De nood voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen is hoog en de gemeente Molenlanden heeft de opdracht gekregen om meer opvangplaatsen aan te bieden. Door op deze locatie 75 opvangplekken te realiseren, levert de gemeente een grote bijdrage aan een regionale en zelfs nationale behoefte.



6.3.3 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 meest aan bij de specifieke woningbehoeften. Eén van deze behoeften betreft de huisvesting van statushouders. Het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) wijst een aantal vergunninghouders per jaar toe aan de gemeente. De gemeente moet hen een passende woonruimte aanbieden. De gemeente Molenlanden is, zoals toegelicht in hoofdstuk 5.1.2, aangewezen om in totaal 400 opvangplekken te realiseren voor vluchtelingen.



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 het plangebied. Het aspect welstand vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

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 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatienmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling worden in totaal 24 woonunits gerealiseerd. Om de invloed op het verkeersnetwerk in te kunnen schatten is de verkeersgeneratie van de planlocatie berekend aan de hand van de CROW-publicatie 744. Bij de berekening is uitgegaan van een 'niet stedelijk' woonmilieu in 'rest bebouwde kom'. Conform de CROW-publicatie zal de realisatie van de woningen ca. 51 voertuigbewegingen per etmaal genereren (zie tabel).

Type	CROW-categorie	Aantal	Kengetal	Verkeersgeneratie
Opvangplek vluchtelingen	Huur, appartement, <75 m ²	24	5,2	124,8



Uit de tabel volgt dat de extra verkeersgeneratie ca. 51 voertuigbewegingen per etmaal bedraagt. Echter zal naar waarschijnlijkheid, gelet op het type bewoner, het aantal verkeersbewegingen lager uitvallen dan berekend via de CROW. Gezien de achtergrond en de omstandigheden van vluchtelingen, is het waarschijnlijk dat zij niet allemaal in het bezit zijn van een auto. De bestaande infrastructuur kan de berekende verkeersgeneratie gemakkelijk opvangen. Het aspect verkeer vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen 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 bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 744 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 om de parkeernormen in de bestemmingsplannen te laten landen. Daarbij is het wenselijk om te kunnen verwijzen naar een nota waarin de parkeernormen zijn vastgelegd. De gemeente Molenlanden legt om die reden haar parkeernormen vast in een Nota Parkeernormen Molenlanden 2020.

Planspecifiek

De parkeernormen van de gemeente Molenlanden zijn gebaseerd op de kencijfers van de CROW. Derhalve is conform 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020' de parkeerbehoefte berekend. Er is bij de berekening uitgegaan van een 'weinig stedelijk' woonmilieu in de 'rest bebouwde kom'. De onderstaande tabel toont het aantal benodigde parkeerplaatsen.

Type	CROW-categorie	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Opvangplek vluchtelingen	Huur, appartement, <75 m ²	24	0,9	21,6 (22)

Uit de tabel volgt dat er in ieder geval 22 parkeerplaatsen benodigd zijn. Verder is het wenselijk twee (2) parkeerplaatsen toe te voegen voor bijvoorbeeld beveiliging, locatiemanagement, bezoekers e.d. Daarmee komt het totaal uit op 24 parkeerplaatsen. Op dit moment staan er 18 parkeerplaatsen ingetekend. Het perceel biedt mogelijkheden om de benodigde zes (6) parkeerplaatsen toe te voegen.

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.



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. 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 woonunits worden gasloos en volgens de BENG methode gebouwd. Het voornemen is om deze units prefab te realiseren, wat naar verwachting resulteert in minimale verstoring van de omgeving tijdens de aanlegfase. 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 voor het plangebied een kleine kans op overstromingen is. Gelet op de aard en omvang van het initiatief is het thema overstromingen verder niet van belang. Het plangebied ligt in een groene omgeving, wat een positief effect heeft op de gezondheid van de bewoners. Een groene omgeving zorgt tevens voor het verlagen van hittestress. Daarnaast zal onderhavige ontwikkeling geen geuroverlast veroorzaken.

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 geluidsgevoelige 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
- gebouw voor kinderopvang met bedden;
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige gebouwen gebeurt aan de hand van vastgestelde geluidaandachtsgebieden, waarbij instructieregels gelden. De volgende geluidbronsoorten hebben een



aandachtsgebied: rijkswegen, provinciale wegen, gemeentewegen, waterschapswegen, hoofdspoorwegen, lokale spoorwegen en industrieterreinen.

Planspecifiek

Een woonfunctie is een geluidgevoelig gebouw zoals bedoeld in artikel 3.21 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Een geluidgevoelig gebouw dat met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is toegelaten voor een duur van niet meer dan tien jaar wordt echter niet in aanmerking genomen. Onderhavige ontwikkeling betreft de tijdelijke realisatie van opvangplekken voor Oekraïense vluchtelingen voor een periode van minder dan tien jaar. Het uitvoeren van akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

7.5 Activiteiten en milieuzonering

Het aspect activiteiten en milieuzonering gaat in op de invloed die activiteiten hebben op hun omgeving. In de Omgevingswet wordt in de bijlage bij artikel 1 het begrip milieubelastende activiteit (mba) gedefinieerd. Dit gaat feitelijk om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van 'directe lozingen' en wateronttrekkingsactiviteiten). Milieubelastende activiteiten zijn niet in alle gevallen aan de orde. Er moet gecontroleerd worden of het Bkl, Bal of Bbl instructieregels bevatten die relevant zijn voor het project.

In het gemeentelijke omgevingsplan wordt het milieuspoor verder geïntegreerd. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) heeft in 2019 de uitgave 'Milieuzonering nieuwe stijl' gepubliceerd. Met deze uitgave wordt de toelating van bedrijven gereguleerd op basis van een voor een locatie beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van concrete milieuwaarden. De uitgave is verder doorontwikkeld tot geïntegreerde staalkaart. De Staalkaart Bedrijventerrein maakt inzichtelijk hoe activiteiten met gebruiksruimte en milieugevolgen inpasbaar kunnen worden gemaakt en welke regeling in het omgevingsplan hiervoor kan worden opgenomen. De staalkaart zal vervangen worden door de VNG-uitgave 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet 2024'. Deze kan ook worden toegepast buiten bedrijventerreinen, in tegenstelling tot de uitgave uit 2019 en de geïntegreerde staalkaart.

Bij milieuzonering gaat het om de milieuthema's die afstandsgerelateerd zijn en niet op een andere wijze zijn gereguleerd. Afstandsgerelateerd wil zeggen dat de milieubelasting afneemt bij grotere afstand, zoals bij geluid en geur.

In het stedelijk gebied kunnen grofweg drie soorten gebieden worden onderscheiden:

- industrieterreinen, bedrijventerreinen of andere werkgebieden: dit zijn gebieden waar de bedrijfsfunctie (of een andere werkgerelateerde functie) prevaleert;
- woongebieden: dit zijn gebieden waar de woonfunctie (en andere milieugevoelige functies) prevaleert;
- gemengde gebieden met wonen (functiemenging): dit zijn gebieden met een tussenvorm met zowel milieugevoelige functies als bedrijfsfuncties, maar ook andere milieubelastende functies zoals horeca, detailhandel, etc.



Planspecifiek

Het voorgenomen initiatief betreft de oprichting van tijdelijke woonunits voor opvang van Oekraïense vluchtelingen voor een periode van minder dan tien jaar. Wonen is een gevoelige functie, waardoor beoordeeld dient te worden of ter plaatse van deze gevoelige bestemming sprake is van een goed woon- en leefklimaat en milieubelastende activiteiten in de omgeving niet belemmerd worden als gevolg.

De voorgenomen ontwikkeling op deze locatie voorziet in de realisatie van tijdelijke woonunits op een bestaand bedrijfsperceel (deels) voor een periode van minder dan tien jaar. Omdat de woonunits tijdelijk worden bewoond, worden deze nieuwe woonunits volgens artikel 3.21 en 5.91 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) niet als een (geur- en geluids)gevoelige bestemming aangemerkt. Tevens gaat het in onderhavig plan om de ontwikkeling van uitsluitend tijdelijke woningen en worden er geen milieubelastende activiteiten mogelijk gemaakt die een belemmering vormen voor gevoelige bestemmingen in de omgeving.

Daarnaast dient, in het kader van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving, te worden beschouwd of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Ten westen van het plangebied bevindt zich een bedrijfsperceel waar een monteur gevestigd is. Hiervoor geldt milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 m. De afstand van het bedrijfsperceel tot de beoogde woonunits is ruim 30 m en voldoet aan de richtafstand. Daarbij dient opgemerkt te worden dat het nadrukkelijk gaat om een tijdelijke opvanglocatie gaat voor Oekraïense ontheemden. Voor deze bewoners dienen de woonunits dan ook als tussenoplossing.

Het aspect activiteiten en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

7.6 Geur

Er bestaan diverse sectoren waar geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. In artikel 5.91 Bkl is opgenomen wat geurgevoelige gebouwen zijn. Specifieke beoordelingsregels voor geur voor de milieubelastende activiteit staan in artikel 8.20 Bkl.

In beginsel stelt de gemeente in het omgevingsplan regels voor geur om te zorgen voor een aanvaardbaar hinderniveau. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan dan gelden de regels uit de Bruidsschat. Voor rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's), het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten moet de gemeente geurregels opnemen in het omgevingsplan. De gemeente stelt in aanvulling hierop waar nodig 1 of meer bebouwingscontouren geur vast waaraan een beschermingsniveau gekoppeld is. Voor andere geurveroorzakende activiteiten kan de gemeente zelf kiezen welke regels ze stelt. Tevens kan de gemeente omgevingswaarden voor geur opnemen in het omgevingsplan.

Planspecifiek

Een woonfunctie is een geurgevoelig gebouw zoals bedoeld in artikel 5.91 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Een geurgevoelig gebouw dat met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is toegelaten voor een duur van niet meer dan tien jaar wordt echter niet in aanmerking genomen. Onderhavige



ontwikkeling betreft de tijdelijke realisatie van opvangplekken voor Oekraïense vluchtelingen voor een periode van minder dan tien jaar. Het uitvoeren van een geur onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

7.7 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 betekenende 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 de Atlas Leefomgeving is gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse ruim voldoet aan de gestelde grenswaarde van 40 µg/m³ voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. De specifieke concentraties over 2021 van stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_{2,5}) en (PM₁₀) en in het plangebied bedragen respectievelijk 14,3 µg/m³, 9,27 µg/m³ en 16,2 µg/m³. Daarmee worden de wettelijke grenswaarden niet overschreden.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

7.8 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. Maar er zijn ook 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 (3.7 Bal).



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

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

Planspecifiek

Het plangebied valt binnen verschillende archeologische bestemmingen, te weten 'Waarde - Archeologie - 1, 2, 4 en 8', zoals opgenomen in het tijdelijk omgevingsplan. Voor deze gronden geldt een vrijstellingsgrens van dieper dan 30 cm -Mv, waarbij de specifieke vrijstellingsgrenzen voor oppervlakte variëren van 30 m² tot 10.000 m².

Voor het plangebied is een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (ADC ArcheoProjecten, d.d. 31 maart 2022, zie bijlage 1). Op basis van het bureauonderzoek gold voor het plangebied een middelhoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten. Tijdens het veldonderzoek is geen potentieel bewoningsniveau aangetroffen in de vorm van gerijpte kleilaag. Bovendien is in alle boringen de top van het bodemprofiel verstoord. De verstoring reikt in de meeste gevallen tot in de top van het veen. Een intacte top van het veen is in 1 boring aangetroffen. De komklei op het veen is ofwel verstoord (met zandbrokken en puinresten) ofwel helemaal vergraven (afwezig). Slechts in 1 boring resteert een dunne laag komklei op het veen. Op grond hiervan wordt de archeologische verwachting voor het hele plangebied en voor alle perioden bijgesteld naar laag en wordt het plangebied vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling.

De beoogde ontwikkeling brengt heilwerkzaamheden met zich mee. Concluderend uit het archeologisch onderzoek kunnen deze werkzaamheden verricht worden.

In het bebouwingslint zijn enkele rijksmonumenten aanwezig, waaronder op Peursumseweg 95, 99 en 103. Echter is de beoogde ontwikkeling van kleine schaal en tijdelijke duur en worden deze rijksmonumenten niet aangetast. Nader onderzoek naar cultuurhistorie kan derhalve achterwege blijven.

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

7.9 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, artikel IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Planspecifiek

Bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw is het uitvoeren van een bodemonderzoek noodzakelijk. Tot op heden zijn verschillende bodemonderzoeken op de onderzoekslocatie uitgevoerd. In 2017 is door Bakker Milieuadviezen Waalwijk een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 2. Daarna is voor het terrein door Hoste Milieutechniek BV in 2022 een aanvullend bodemonderzoek en nader onderzoek naar asbest in de grond uitgevoerd, zie bijlage 3. De belangrijkste resultaten van deze onderzoeken zijn onderstaand weergegeven.

Bakker Milieuadviezen Waalwijk

De bovengrond op het noordelijke terreindeel is licht tot matig verontreinigd. De bovengrond ter plaatse van het grasland is ook licht verontreinigd. De bovengrond rondom de woning en aan de Giessenzijde toont eveneens tekenen van lichte verontreiniging, waarbij verschillende metalen en PAK's een rol spelen.

Halverwege het terrein ligt een gedempte sloot en een dam. Deze dempingsgrond blijkt licht verontreinigd en bevat een sterk verhoogd asbestgehalte.

De onverdachte kleiige ondergrond op het terrein is licht verontreinigd met alleen molybdeen. Dit geeft aan dat de verontreinigingen in de toplaag onverplaatsbaar zijn

Hoste Milieutechniek BV

In 2022 is een aanvullend bodemonderzoek ter plaatse van de gesloopte loods en een nader bodemonderzoek naar asbest in de grond uitgevoerd. De voorgaande bodemonderzoeksgegevens gaven onvoldoende inzicht om te bepalen of de voorgenomen ontwikkeling mogelijk is.

Uit veldresultaten blijkt dat de bodem van de locatie overal bestaat uit zand. Tot maximaal 1,0 m -Mv is de bodem geroerd. De bovenlaag van de bodem bleek lokaal matig tot sterk puinhoudend te zijn. Tijdens de werkzaamheden is geconstateerd dat verdeeld over het plangebied grote hoeveelheden asbest zijn aangetroffen. De grond onder de gesloopte loods is overwegend niet tot maximaal licht verontreinigd. Het gewogen asbestgehalte van de grond met daarin visueel zichtbare asbesthoudende materialen is overwegend boven de 100 mg/kg d.s.

Er kan geconstateerd worden dat sprake is van ernstige bodemverontreiniging met asbest. De verontreiniging is direct te relateren aan de aanwezigheid van waarneembare asbesthoudende scherven in de bodem. Ten behoeve



van de geplande ontwikkeling zijn sanerende maatregelen noodzakelijk. Hiervoor is een BUS-melding opgesteld (18 november 2022). Voordat de units gerealiseerd worden dient de bodem gesaneerd te worden.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

7.10 Omgevingsveiligheid

Gemeenten nemen in hun omgevingsplan regels op over externe veiligheid. 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. Waar onder het oude recht de regels over externe veiligheid verspreid waren, waaronder in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), zijn de belangrijkste regels over externe veiligheid onder de Omgevingswet opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Kwetsbare gebouwen en locaties

Om kwetsbare gebouwen en locaties te beschermen tegen externe veiligheidsrisico's, gaat het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) in op drie categorieën waar afstanden voor kunnen gelden: 'beperkt kwetsbare gebouwen en locaties', 'kwetsbare gebouwen en locaties' en 'zeer kwetsbare gebouwen'. Beperkt kwetsbaar zijn bijvoorbeeld verspreid liggende woningen en recreatieterreinen voor nachtverblijf van ten hoogste 50 personen, bij kwetsbaar gaat het hierbij om meer dan 50 personen. Onder kwetsbare gebouwen vallen gebouwen met een woonfunctie (niet verspreid liggende bebouwing), kantoren en sportgebouwen. De categorie zeer kwetsbaar is nieuw en hieronder vallen gebouwen die groepen mensen bevatten die niet of slecht zelfredzaam zijn. Deze vielen voorheen onder de categorie kwetsbaar en bevatten onder meer onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang en dagverblijven.

Aandachtsgebieden

De Omgevingswet vult het groepsrisico anders in dan in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) het geval was. Bij risicovolle activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) regelt het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dat gemeenten aandachtsgebieden aanwijzen. 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. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongevoen voorval binnen een aandachtsgebied. 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. Deze maatregelen dienen te geschieden met voorschriftengebieden. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. In dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouwweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare



gebouwen. Deze aanvullende bouweisen staan in de artikelen 4.90 tot en met 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Plaatsgebonden risico

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn er geen inhoudelijke wijzigingen voor het plaatsgebonden risico. Voor (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties is in het Besluit kwaliteit leefomgeving (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'. (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, zoals verspreid liggende woningen en kleine sportlocaties, geldt de PR- 10^{-6} -contour als standaardwaarde. Hiermee moet in het omgevingsplan 'rekening gehouden worden'. Dit houdt in dat aan de norm van ten hoogste één op de miljoen per jaar moet worden voldaan, tenzij er redenen zijn om af te wijken. Het Bkl geeft in de bijlagen ook aan wat de PR-contouren en aandachtsgebieden zijn.

Seveso-inrichtingen

De milieubelastende activiteit Seveso-inrichting wordt in paragraaf 3.3.1 van het Bal aangewezen. Deze activiteit kan schadelijk zijn voor het milieu. Er zijn vooral nadelige gevolgen voor de omgevingsveiligheid vanwege de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen. Bij een Seveso-inrichting gaat het om een bedrijf waar een gevaarlijke stof aanwezig is of mag zijn, of kan ontstaan bij verlies van controle over de processen. In bijlage VII van het Bkl staan de afstanden voor het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden. Onderdeel E6 gaat in op Seveso-inrichtingen. Daar staat dat beide afstanden moeten berekend worden.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Er geldt verschillende nationale en internationale wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Dit zorgt ervoor dat de kans op een ongeval en het vrijkomen van deze stoffen zo klein mogelijk is. Er bestaat wet- en regelgeving voor vervoer van gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water, oftewel het Basisnet. Regels over vervoer van gevaarlijke stoffen blijven buiten de Omgevingswet bestaan onder de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs). Alle artikelen over de ruimtelijke ordening gaan over naar de Omgevingsregeling.

In bijlage VII onder C bij het Bkl zijn de afstanden voor de aandachtsgebieden voor het Basisnet:

- 30 meter voor een brandaandachtsgebied
- 200 meter voor een explosieaandachtsgebied

De Omgevingsregeling (artikel 2.23 Invoeringsregeling Omgevingswet) wijst wegen en spoorwegen aan die een aandachtsgebied hebben. Welke wegen en spoorwegen dit zijn, staat in de Regeling basisnet, tabellen I en II. Voor deze wegen en spoorwegen gelden dan de eerdergenoemde aandachtsgebieden.

Planspecifiek

Een gebouw met een woonfunctie is een kwetsbaar gebouw. Het plangebied ligt op ca. 975 m van een buisleiding. Het plangebied ligt buiten de risico contour 10^{-6} en het brandaandachtsgebied. Deze buisleiding vormt geen belemmering voor het plan. Over de N216, A15 en A27 worden gevaarlijke stoffen vervoerd, echter ligt het plangebied niet in het invloedgebied van deze wegen. Tot slot zijn er geen gevaarlijke inrichtingen aanwezig in de omgeving van het plangebied.



Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

7.11 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 in het wild 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.

De uitgangspunten, begrippen en systematiek van de Wet natuurbescherming zijn de afgelopen jaren al zoveel mogelijk afgestemd op de vergunning- en ontheffingverlening onder de Omgevingswet. De regels uit de Wet natuurbescherming zijn beleidsneutraal overgeheveld naar de Omgevingswet. Dat betekent dat het normenkader en de instrumenten ongewijzigd blijven. Hetzelfde geldt voor het beschermingsniveau voor habitatsoorten, vogelsoorten en andere (beschermde) soorten. Anders gezegd: de bescherming blijft op peil. Bovendien blijft ook de algemene zorgplicht bestaan.

Activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor dieren en planten in het wild 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 geeft de Omgevingswet ook 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:

- aanwezige 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 in het wild, 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

Voor het plangebied is in 2022 door Blom Ecologie een quickscan uitgevoerd, zie bijlage 4. Navolgend zijn de belangrijkste conclusies weergegeven.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en locatie betreffende Natura 2000 of het Natuurnetwerk Nederland. De ingreep leidt niet tot een fysieke afname van oppervlakte van aangewezen habitattypen in Natura 2000-gebieden of het NNN en heeft geen significant verstorend effect op soorten. De afstand tot het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied is ca. 4,6 km (Biesbosch). Mogelijke stikstof effecten zijn daarom niet op voorhand uitgesloten. Derhalve is er voor de beoogde ontwikkeling een stikstofberekening uitgevoerd (Buro SRO, 2 april 2025, zie bijlage 5). Voor de Natura 2000-gebieden geldt dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. De beoogde ontwikkeling heeft geen significante gevolgen voor de Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

De voormalige bebouwing is reeds volledig gesloopt. De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Ten aanzien van de rugstreeppad dienen er extra maatregelen getroffen te worden (zie te treffen maatregelen in bijlage 4). Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels (in het kader van algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt.

Conclusie

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling geen belemmering ervaart van het aspect natuur.



7.12 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 t.a.v. het aspect water. Dit zijn hoofdzakelijk het 'Nationaal waterprogramma' dat door het Rijk is vastgesteld, het 'Regionaal waterprogramma' 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 Waterprogramma

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.

Weging van het waterbelang

Het begrip 'weging van het waterbelang' houdt in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. In bepaalde gevallen kan de provincie in de omgevingsverordening regels stellen over activiteiten met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betekent dat er een balans moet zijn tussen de verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen hebben.



Berging van water in de bodem

Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen moet minimaal 20 mm van elke grote bui in 24 uur in de bodem opgevangen worden. De eis geldt voor al het nieuwe verharde oppervlak. De neerslag moet opgevangen worden in het naastgelegen onverharde oppervlak, of onder het eigen verharde oppervlak.

Watercompensatie

Er moet extra waterberging gerealiseerd worden in een plan als het verhard oppervlak 500 m² of groter is. Bij het realiseren van nieuw oppervlaktewater is het oppervlakte minimaal even groot is als 15% van de toename in het hard oppervlak. Is de toename van hard oppervlak in het plangebied meer dan 5.000 m², dan moet ervoor gezorgd worden dat in 24 uur minimaal 90 millimeter neerslag kan worden opgevangen binnen het plangebied. De 90 mm-regel zorgt ervoor dat wateroverlast in het plangebied zoveel mogelijk wordt voorkomen en dat de kans op overlast in het omliggende gebied niet toeneemt en in veel gevallen zelfs afneemt.

Planspecifiek

Watercompensatie

Watercompensatie is voor de voorgenomen ontwikkeling noodzakelijk. Hieronder is een overzicht gegeven van de oude en nieuwe verharding in de vorm van een verhardingsbalans.

Onderdeel	Bestaand oppervlak m ²	Nieuw oppervlak m ²	Vershil verharding
Halfverharding	273	29	-244
Verharding	1.947	1.621	-326
Bebouwing	1.210	1.605	+395
Groen	3.990	4.165	-175
Water	1.060	1.060	0
Totaal	8.480	8.480	-350

Er is sprake van afname van verharding, waardoor gesteld kan worden dat watercompensatie niet noodzakelijk is.

Afvalwater

Het afvalwater wordt via een verzamelleiding en (nieuwe) pompput aangesloten op het bestaande persriool.

Hemelwater

Het hemelwater wordt via verzamelleidingen aangesloten op de sloot aan de oostzijde van het plangebied en de Wetering aan de noordzijde.

Regionale waterkering

De planlocatie bevindt zich buiten de beschermingszone van de waterkering (behorende tot de Giessen).

7.13 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 75 opvangplekken in de vorm van 24 woonunits op het terrein. Onderhavig plan is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Artikel 16.43 van de Omgevingswet 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.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in hoofdstuk 5. Hieruit valt te concluderen dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een aanzienlijke invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit ruimtelijke plan te nemen. Het opstellen van een milieueffectrapport zal verder geen



inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten. De kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zijn niet van dien aard dat er aanleiding bestaat tot het opstellen van een milieueffectrapport.



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 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 zijn mogelijk voor zover ze betrekking hebben op het gebied waar de vergunningaanvraag op ziet én voor zover de voorschriften betrekking hebben op 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 vrijwillige '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 tot stand komt, moet het kostenverhaal op een andere manier geregeld worden. Meestal regelt de gemeente het kostenverhaal. 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 opvanglocatie wordt vergoed vanuit de transitiekosten en vanuit het normbedrag van €4 p.p.p.d. Er wordt een tijdelijke vergunning aangevraagd voor deze locatie voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen. Met de aannemer wordt er een UAV overeenkomst afgesloten met een bestek. Er is niet gesproken over een anterieure overeenkomst. Planschade is niet van toepassing aangezien het een tijdelijke vergunning is.



9 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling ziet op het realiseren van tijdelijke opvangplekken voor Oekraïense vluchtelingen op het perceel gelegen achter de Peursumseweg 93a. Het initiatief is nauwkeurig getoetst aan de beleidslijnen op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. Uit deze toetsingen is gebleken dat het voorgestelde plan in overeenstemming is met deze beleidskaders. Deze bevinding benadrukt dat het initiatief binnen het kader van overheidsrichtlijnen valt en daarmee toepasbaar is binnen de geldende wet- en regelgeving.

Bovendien is het initiatief nauwkeurig onderzocht op alle relevante aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving en milieueffecten. Dit omvat een grondige analyse van mogelijke hinder of belemmeringen die zouden kunnen ontstaan door de voorgestelde ontwikkeling. Uit de resultaten is geconcludeerd dat er geen significante belemmeringen zijn die de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling zouden verhinderen. Bovendien is vastgesteld dat de voorgestelde ontwikkeling bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies binnen de betreffende omgeving.

Deze uitgebreide beoordeling en afstemming met de geldende beleidslijnen en milieuaspecten bevestigen dat de voorgenomen ontwikkeling zorgvuldig is voorbereid en alle relevante aspecten in ogenschouw heeft genomen, waardoor het plan op een verantwoorde wijze kan worden uitgevoerd.



