BESTEMMINGSPLAN UITKOOPREGELING HOOGSPANNINGSLEIDING MARSLAAN, VENUSLAAN EN NEPTUNUSSTRAAT

GEMEENTE MOLENLANDEN



ORDITO

BESTEMMINGSPLAN UITKOOPREGELING HOOGSPANNINGS-LEIDING MARSLAAN, VENUSLAAN EN NEPTUNUSSTRAAT
GEMEENTE MOLENLANDEN

Planstatus	**Vastgesteld**
Datum	**02 - 02 - 2024**
Plan identificatie	**NL.IMRO.1978.BPUitkMarVenNeLKL-VG01**
Auteur(s)	**I. van de Weijer, K. Kusters**



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54811554

TOELICHTING



1. Inleiding 2
1.1 Aanleiding 2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 2
1.3 Vigerend bestemmingsplan 4
1.4 Leeswijzer 6
2. Bestaande situatie 7
2.1 Historie en ruimtelijke structuur omgeving 7
2.2 Bestaande situatie 8
3. Planbeschrijving 11
3.1 Algemeen 11
3.2 Verkeer en parkeren 14
4. Beleidskader 16
4.1 Rijksbeleid 16
4.2 Provinciaal beleid 17
4.3 Regionaal beleid 20
4.4 Gemeentelijk beleid 20
5. Randvoorwaarden 22
5.1 Archeologie en cultuurhistorie 22
5.2 Bedrijven en milieuzonering 23
5.3 Bodemkwaliteit 24
5.4 Externe veiligheid 25
5.5 Geluid 28
5.6 Luchtkwaliteit 28
5.7 Natuurwetgeving 29
5.8 Water 34
5.9 M.e.r.- beoordeling 37
6. Juridische regelgeving 39
6.1 Inleiding 39
6.2 Systematiek van de regels 39
6.3 Beschrijving van de bestemmingen 40
7. Uitvoerbaarheid 42
7.1 Economische uitvoerbaarheid 42
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 42

Bijlagen:

1. Verkennend bodemonderzoek
2. Quickscan natuurwetgeving
3. Aanvullend ecologisch onderzoek
4. Ecologisch werkprotocol huismus en vleermuis
5. Stikstofdepositie onderzoek

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan is de uitkoopregeling voor woningen onder hoogspanningsleidingen in Nieuw-Lekkerland in de gemeente Molenlanden. Op 1 januari 2017 is de ministeriële uitkoopregeling voor woningen onder hoogspanningskabels in werking getreden. De gemeente Molenlanden koopt ter uitvoering van deze regeling woningen aan welke loodrecht onder een hoogspanningsverbinding zijn gelegen. De regeling verplicht de gemeente om de woonbestemmingen van deze panden te verwijderen. De ministeriële uitkoopregeling liep af op 1 januari 2022. Om de aangekochte percelen/woningen een nieuwe bestemming te geven is een participatietraject doorlopen.

De volgende locaties zijn in dit bestemmingsplan opgenomen:
- Marslaan 135, 137, 141, 145 tot en met 163 (oneven), met achterliggende percelen;
- Venuslaan 113, 115, 117, 123, 133, 135, 137, 141, 143;
- Neptunusstraat 2.

Bovengenoemde panden worden gesaneerd. De panden aan de Marslaan 159 t/m 163 (oneven) worden getransformeerd of gesaneerd ten behoeve van nieuwbouw. Deze panden krijgen een maatschappelijke voorziening in de vorm van een huisartsenpraktijk. De bijgebouwen ter plaatse van de maatschappelijke bestemming worden eveneens gesloopt.

Om het planvoornemen juridisch-planologisch mogelijk te maken, is deze herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een bestemmingsplan voor de genoemde locaties.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van onderhavig planvoornemen betreft een uitgestrekt gebied langs de Marslaan, de Venuslaan en een gedeelte van de Neptunusstraat te Nieuw-Lekkerland in de gemeente Molenlanden. De lengte van de Marslaan en de Venuslaan, het plangebied, bedraagt circa 350 meter. In onderstaande tabel is de kadastrale registratie van het plangebied weergegeven.

De percelen van het plangebied staan kadastraal bekend als:

Adres binnen plangebied	**Gemeente**	**Sectie**	**Perceelnummer** (*Respectievelijk aan adres binnen plangebied)*
Marslaan 135, 137 en 139 t/m 163 (oneven)	Molenlanden	C	155, 329, 249 t/m 261
Achterliggende percelen Marslaan; 135, 137 t/m 163 (oneven)	Molenlanden	C	1118, 1001 t/m 1014
Venuslaan 111, 113, 115, 117, 119, 121, 123, 133, 135, 137, 139, 141, 143	Molenlanden	C	327, 326, 325, 324, 323, 322, 1335, 1340, 1341, 1342, 385, 1399, 1397
Achterliggende percelen Venuslaan; 141, 143,	Molenlanden	C	1398, 1396
Voorliggend perceel Venuslaan 139, 141, 143	Molenlanden	C	1154 (gedeeltelijk)
Neptunusstraat 2	Molenlanden	C	1334

Tabel 1: Percelen binnen het plangebied

Aan de noordzijde van het plangebied op een afstand van circa 130 meter bevindt zich de rivier de Lek. Aan de oostzijde van Nieuw-Lekkerland is weideland gelegen. De gemeente Alblasserdam ligt circa 1,3 km ten zuiden van het plangebied. Aan de westzijde van het plangebied ligt op een afstand van circa 1,5 km het UNESCO Werelderfgoed ‘Kinderdijk’.

In paragraaf 1.1 zijn de woningen welke onderdeel uitmaken van het plangebied omschreven. In onderstaande afbeelding is het plangebied visueel weergegeven.



Figuur 1: Plangebied (plangebied rood omkaderd)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

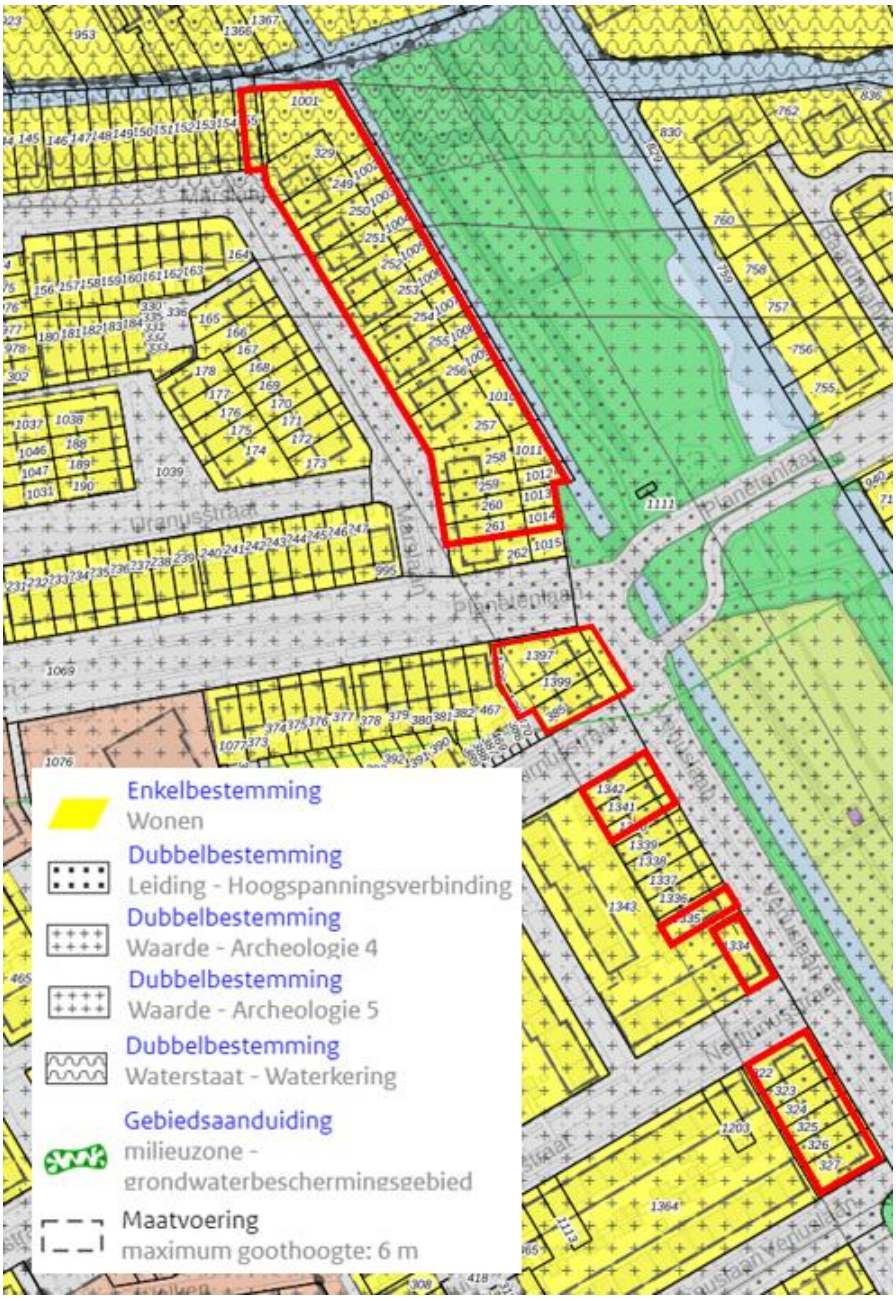
Ter plaatse van plangebied vigeert het bestemmingsplan ‘’Bebouwde kom Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk’’, vastgesteld op 28 juni 2012 door de voormalige gemeente Nieuw-Lekkerland. Alle gronden binnen het plangebied kennen de enkelbestemming ‘Wonen’. Daarbij geldt voor het gehele plangebied de dubbelbestemming ‘Leiding – Hoogspanningsverbinding’. Ter plaatse van de Marslaan 135 en 137, geldt de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’. Ter plaatse het gehele plangebied met uitzondering van de Marslaan 141 t/m 149 (oneven) geldt gedeeltelijk de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’. Ter plaatse van Marslaan 141 t/m 149 (oneven) geldt gedeeltelijk de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’.

Elke adreslocatie kent een bouwvlak waarbinnen voor alle locaties een maximale goothoogte geldt van 6 meter. De gebiedsaanduiding ‘Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’ geldt voor de gronden binnen het plangebied ten zuiden van de Venuslaan 141.

Voor het plangebied geldt tevens de ‘’Parapluherziening Parkeren’’, vastgesteld op 27 oktober 2020. Het doel van deze parapluherziening is het bieden van een eenduidige regeling ten aanzien van het aspect ‘parkeren’ in de gemeente Molenlanden. Dit paraplubestemmingsplan vormt de juridische vertaling van het parkeerbeleid. De parkeerregeling uit deze Parapluherziening is verwerkt in dit bestemmingsplan.

Voor het plangebied geldt tevens het ‘’Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten’’, vastgesteld op 26 oktober 2021. Het doel van het paraplubestemmingsplan is het bieden van een eenduidige regeling voor het aspect ‘huisvesting arbeidsmigranten’ in de gemeente Molenlanden. Dit paraplubestemmingsplan vormt de juridische vertaling van de huisvestingsregelingen voor arbeidsmigranten.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de verwijdering van de woonbestemming op sommige panden onder hoogspanningsleidingen. Derhalve wordt er binnen onderhavig planvoornemen niet voorzien in de ontwikkeling van woningen en wordt de opname van het ‘Paraplubestemmingsplan huisvesting arbeidsmigranten’ uitgesloten voor dit bestemmingsplan.



Figuur 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan (panden plangebied rood omkaderd)

Wonen (enkelbestemming)
De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor het wonen met daaronder begrepen aan-huis-verbonden beroepen, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen en de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals tuinen. Hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak. Binnen de woonbestemming is eveneens de bouwaanduiding 'bijgebouwen' opgenomen.

Leiding - Hoogspanningsverbinding (dubbelbestemming)
De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een bovengrondse hoogspanningsverbinding. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken ten dienste van de leidingen toegestaan, zoals meet- en regelkasten en hoogspanningsmasten.

Waarde – Archeologie 4 (dubbelbestemming)
De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Op deze gronden mogen ten behoeve van deze genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag uitsluitend worden gebouwd, indien wordt voldaan aan de opgestelde voorwaarden. Graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm zijn niet toegestaan zonder omgevingsvergunning.

Waarde – Archeologie 5 (dubbelbestemming)
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. Op deze gronden mogen ten behoeve van deze genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag uitsluitend worden gebouwd, indien wordt voldaan aan de opgestelde voorwaarden. Graafwerkzaamheden dieper dan 150 cm zijn niet toegestaan zonder omgevingsvergunning.

Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)
De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor het in stand houden, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken, dijksloten en andere waterstaatswerken.

Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied (gebiedsaanduiding)
Ter plaatse van de gebiedsaanduiding ‘Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’ zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van de drinkwaterkwaliteit.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt allereerst ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarna in hoofdstuk 3 de beoogde toekomstige situatie wordt weergegeven. Een beschrijving van het relevante beleidskader op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau staat in hoofdstuk 4. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de milieukundige randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. De juridische opzet van het plan staat in hoofdstuk 6. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 7 beschreven.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Historie en ruimtelijke structuur omgeving

Algemeen
De kern Nieuw-Lekkerland is één van de kernen van de gemeente Molenlanden. Deze gemeente behoort tot de provincie Zuid-Holland en beslaat grotendeels het midden en noorden van de Alblasserwaard. De gemeente Molenlanden is sinds januari 2019 ontstaan uit een fusie van de gemeenten Molenwaard en Giessenlanden. De kern Nieuw-Lekkerland is gelegen langs de rivier de Lek.

Ruimtelijke structuur
Heel vroeger was het grondgebied van Nieuw-Lekkerland in handen van de Romeinen. In die tijd was Nieuw-Lekkerland alleen maar moeras. Pas in de 10de eeuw kwam daar verandering in, men ging het moeras uitgraven. Vandaar dat het land zo laag ligt. Rond 1280 wordt het dorp Leckerlant genoemd. De naam Nieue-Leckelant wordt voor het eerst genoemd rond 1325 als tegenhanger van het dorpje Oud-Leckelant (nu Lekkerkerk). Pas in 1903 werd het dorpje Nieuw-Lekkerland genoemd.

De stedenbouwkundige opzet van Nieuw-Lekkerland was zeer eenvoudig; Nieuw-Lekkerland bestond oorspronkelijk uit twee wijken, die van de dijk landinwaarts zijn gegroeid: de westelijke wijk Middelweg en de oostelijke wijk Dorpslaan Deze twee wijken werden verbonden door de karakteristieke bebouwing langs de Lekdijk. De twee wijken zijn langzaam naar elkaar toe gegroeid. Met de bouw van woningen in het Middengebied wordt de kern één geheel.

De kern Nieuw-Lekkerland wordt gevormd door een langgerekte strook van min of meer aaneengegroeide bebouwing op en aan de dijk. Tussen de dijk en de wetering bevindt zich van oudsher bebouwing. Een deel van de historische bebouwing is ten behoeve van de dijkverzwaring afgebroken. Het karakter van de bebouwing is echter in stand gebleven en heeft een kleinschalig halfopen karakter en kent een grote diversiteit aan gebouwvormen en bouwstijlen. De zone heeft een groen karakter.

De verkavelingsrichting is vrijwel overal op rationele en daardoor overzichtelijke wijze afgeleid van het oorspronkelijke langwerpige en smalle kavelpatroon (slagenlandschap). Naast de richting van de verkaveling, zijn ook de dijken en de hoogspanningsleidingen aan te merken als richtinggevende structuurlijnen. De bebouwing bestaat voornamelijk uit compacte woonbebouwing. Traditionele rijwoningen overheersen. Binnen de bebouwing zijn weinig open plekken met groen aanwezig.

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Marslaan, Venuslaan en gedeeltelijk de Neptunusstraat in de buurt Middelweg. De buurt is gebouwd in de jaren ‘70 en bestaat uit voornamelijk rijwoningen. Verder kent de buurt een klein centrum, een kerk en een basisschool.

2.2 Bestaande situatie



Figuur 3: Uitsnede plangebied (participerende panden rood omkaderd)



Figuur 4: Marslaan 135 en 137



Figuur 5: Marslaan 141 en Marslaan 145 t/m 163 (oneven)



Figuur 6: Venuslaan 141 en 143



Figuur 7: Venuslaan 113, 115 en 117



Figuur 8: Venuslaan 123, 133, 135 en 137 en Neptunusstraat 2

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Algemeen

Marslaan 135
De woning aan de Marslaan 135 wordt gesaneerd. De grond van het perceel krijgt de bestemming ‘Groen’, met uitzondering van de eerste 3 meter langs de perceelsgrens van Marslaan 133. Deze gronden krijgen de bestemming ‘Tuin’. Ten behoeve van een nieuwe spouwmuur wordt langs de zijgevel van Marslaan 133 70 cm woonbestemming gesitueerd.

Marslaan 137
De woning aan de Marslaan 137 wordt gesaneerd. De grond van het woonperceel en achtergelegen perceel krijgen de bestemming ‘Groen’, met uitzondering van de eerste 3 meter langs de perceelsgrens van Marslaan 139. Deze gronden krijgen de bestemming ‘Tuin’. Ten behoeve van een nieuwe spouwmuur wordt langs de zijgevel van Marslaan 139 70 cm woonbestemming gesitueerd.

Marslaan 139
De woning aan de Marslaan 139 is geen onderdeel van de ministeriële uitkoopregeling hoogspanningsleidingen. De woning blijft behouden in de toekomstige situatie. De bouwaanduiding van de woning verandert van aaneengebouwd naar vrijstaand.

Marslaan 141
De woning aan de Marslaan 141 wordt gesaneerd. De grond van het woonperceel en achtergelegen perceel krijgt de bestemming ‘Tuin’. Ten behoeve van een nieuwe spouwmuur wordt langs de zijgevel van Marslaan 143 70 cm woonbestemming gesitueerd. De tuinbestemming komt ten goede van de woning aan de Marslaan 143.

Marslaan 143
De woning aan de Marslaan 143 is geen onderdeel van de ministeriële uitkoopregeling hoogspanningsleidingen. De woning blijft behouden in de toekomstige situatie. De bouwaanduiding van de woning verandert van aaneengebouwd naar vrijstaand.

Marslaan 145 t/m 155 (oneven)
De woningen aan de Marslaan 145 t/m 155 (oneven) worden gesaneerd. De gronden van de woonpercelen en achterliggende percelen krijgen de bestemming ‘Groen’, met uitzondering van 5,80 meter (80 cm talud) ter plaatse van de gronden van woning Marslaan 145. De eerste vier meter grond krijgt de bestemming ‘Tuin’ en de overige 1 meter 80 krijgt de bestemming ‘Water’ en komt ten goede van de woning aan de Marslaan 143.

Marslaan 157 t/m 163 (oneven)
De woningen aan de Marslaan 159 t/m 163 (oneven) krijgen de bestemming ‘Maatschappelijk’. Ten behoeve van een huisartsenpraktijk. De woning aan de Marslaan 157 wordt gesloopt en krijgt de bestemming ‘Verkeer’. Ter plaatse wordt een parkeerkoffer gerealiseerd ten behoeve van de maatschappelijke functie ter hoogte van de panden aan de Marslaan 159 t/m 163 (oneven). De achtergelegen percelen van deze panden krijgen de bestemming ‘Groen’.

Venuslaan 141 en 143
De woningen aan de Venuslaan 141 en 143 worden gesaneerd. De gronden krijgen de bestemming ‘Groen’, met uitzondering van de eerste 3 meter langs de perceelsgrens van Venuslaan 139. Deze gronden krijgen de bestemming ‘Tuin’. Ten behoeve van een nieuwe spouwmuur wordt langs de zijgevel van Venuslaan 139 70 cm woonbestemming gesitueerd. Aan de achterzijde van de woonpercelen wordt 3 meter tuinbestemming gesitueerd ten behoeve van Planetenlaan 56.

Venuslaan 139
De woning aan de Venuslaan 139 is geen onderdeel van de ministeriële uitkoopregeling hoogspanningsleidingen. De woning blijft behouden in de toekomstige situatie. De bouwaanduiding van de woning verandert van aaneengebouwd naar vrijstaand.

Venuslaan 133, 135 en 137
De woningen aan de Venuslaan 133, 135, 137 worden gesaneerd. De gronden krijgen de bestemming ‘Groen’, met uitzondering van de eerste 3 meter langs de perceelsgrens van Venuslaan 131. Deze gronden krijgen de bestemming ‘Tuin’. Ten behoeve van een nieuwe spouwmuur wordt de langs de zijgevel van Venuslaan 131 70 cm woonbestemming gesitueerd.

Venuslaan 123
De woning aan de Venuslaan 123 wordt gesaneerd. De grond krijg de bestemming ‘Groen’, met uitzondering van de eerste 70 cm langs de perceelsgrens van Venuslaan 125. Deze grond krijgen de bestemming ‘Tuin’. Ten behoeve van een nieuwe spouwmuur wordt langs de zijgevel van Venuslaan 125 70 cm woonbestemming gesitueerd.

Neptunusstraat 2
De woning aan de Neptunusstraat 2 wordt gesaneerd. De grond krijgt de bestemming ‘Groen’, met uitzondering van de eerste 3 meter langs de perceelsgrens van Neptunusstraat 4. Deze gronden krijg de bestemming ‘Tuin’. Ten behoeve van een nieuwe spouwmuur wordt langs de zijgevel van de Neptunusstraat 4 70 woonbestemming gesitueerd.

Venuslaan 119, 121
De woning aan de Venuslaan 119 en 121 zijn geen onderdeel van de ministeriële uitkoopregeling hoogspanningsleidingen. De woning blijft behouden in de toekomstige situatie. De bouwaanduiding van de woningen veranderen van twee-aaneen naar vrijstaand.

Venuslaan 113, 115, 117
De woningen aan de Venuslaan 113, 115, 117 worden gesaneerd. De grond krijgt de bestemming ‘Tuin’, met uitzondering van 70 cm langs de zijgevels van Venuslaan 111 en 119. Binnen deze 70 cm wordt de vigerende woonbestemming behouden ten behoeve van de nieuwe spouwmuur van zowel Venuslaan 111 als 119. De oppervlakte van de resterende tuinbestemming wordt evenredig verdeeld over de woningen aan de Venuslaan 111 en 119.

Venuslaan 111
De woning aan de Venuslaan 111 is geen onderdeel van de ministeriële uitkoopregeling hoogspanningsleidingen. De woning blijft behouden in de toekomstige situatie. De bouwaanduiding van de woning verandert van aaneengebouwd naar vrijstaand.

Door de gemeente Molenlanden is een ingrepenkaart opgesteld, zoals onderstaand weergegeven. Deze ingrepenkaart is een opbrengst van het doorlopen participatietraject. De ingrepenkaart visualiseert de bovengenoemde tekstuele planbeschrijving.



Figuur 9: Uitsnede ingrepenkaart

3.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Planetenlaan. De Planetenlaan is een wijkontsluitingsweg die in beide richtingen aansluit op de Lekdijk. De Lekdijk is een gebiedsontsluitingsweg die langs de Lek loopt en de kernen Streefkerk, Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk met elkaar verbindt.

Door het slopen van de woningen aan de Marslaan, Venuslaan en Neptunusstraat en deze gronden een tuin-, groen-, of waterbestemming te geven zal het aantal verkeersbewegingen afnemen. De woningen aan de Marslaan 159 t/m 163 (oneven) worden vooralsnog niet gesloopt. Ter hoogte van de panden aan de Marslaan 159 t/m 163 (oneven) vindt een functiewijziging plaats waarbij de woonfunctie wijzigt naar een maatschappelijke functie. Als gevolg van de functiewijziging zal het aantal verkeersbewegingen wijzigen.

Voor het bepalen van de verkeeraantrekkende werking, wordt aangesloten bij de CROW-publicatie 381 'Toekomstig bestendig parkeren'. Gezien de ligging van het plangebied in de kern Nieuw-Lekkerland van de gemeente Molenlanden is aansluiting gezocht bij de gemiddelde cijfers voor 'Rest bebouwde kom, matig stedelijk'. In onderstaande tabel is de bestaand en toekomstige verkeersgeneratie schematisch weergegeven. Voor de toekomstige maatschappelijke functie wordt aansluiting gezocht bij de kengetallen voor 'huisartsenpraktijk'.

Bestaande situatie			
Functie	**Norm**	**Eenheid**	**Verkeersgeneratie**
Koop, huis, twee-onder-een-kap *Marslaan 137, 141, 145, 147, 149, 151, 153, 155*	7,8 mvt/ etmaal per woning	9	70,2 mvt/ etmaal
Koop, huis, tussen/hoek *Marslaan 135, 157, 159, 161, 163* *Venuslaan 113, 115, 117, 123, 133, 135, 137, 141, 143* *Neptunusstraat 2*	7,1 mvt/ etmaal per woning	14	99,4 mvt/ etmaal
Totaal			169,6 mvt/ etmaal
Toekomstige situatie			
Functie			
Behandelkamer voor artsen *Huisartsenpraktijk*	25,6 mvt/ etmaal per behandelkamer	2	51,2 mvt/ etmaal
Behandelkamer voor praktijkondersteuner Huisarts – S *Huisartsenpraktijk*	25,6 mvt/ etmaal per behandelkamer	2	51,2 mvt/ etmaal
Behandelkamer voor praktijkondersteuner Huisarts – GGZ *Huisartsenpraktijk*	25,6 mvt/ etmaal per behandelkamer	1	25,6 mvt/ etmaal
Totaal			128 mvt/ etmaal
Afname			*41,6 mvt/ etmaal*

Tabel 2: Verkeersgeneratie bestaande- en toekomstige situatie plangebied

De totale verkeersgeneratie zal afnemen na de realisatie van het planvoornemen. Geconcludeerd kan worden dat verkeer geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

Parkeren

Voor het parkeren dient voldaan te worden aan de ‘’Nota Parkeernormen Molenlanden 2020’’. Voor het plangebied is aansluiting gezocht bij ‘(Rest) bebouwde kom’.

Door het slopen van de woningen aan de Marslaan, Venuslaan en Neptunusstraat en deze gronden een tuin-, groen-, of waterbestemming te geven zal de parkeerbehoefte afnemen. De woningen aan de Marslaan 159 t/m 163 (oneven) worden vooralsnog niet gesloopt. Ter hoogte van de panden aan de Marslaan 159 t/m 163 (oneven) vindt een functiewijziging plaats waarbij de woonfunctie wijzigt naar een maatschappelijke functie. Als gevolg van de functiewijziging zal de parkeerbehoefte wijzigen. Voor de bepaling van de toekomstige parkeerbehoefte wordt voor de maatschappelijke functie aansluiting gezocht bij kengetallen voor ‘huisartsenpraktijk’.

In onderstaande tabel is de huidige en toekomstige parkeerbehoefte in beeld gebracht.

Bestaande situatie			
Functie	**Norm**	**Eenheid**	**Parkeerbehoefte**
Koop, huis, twee-onder-een-kap *Marslaan 137, 141, 145, 147, 149, 151, 153, 155*	2,2 pp per woning	9	19,8 parkeerplaatsen
Koop, huis, tussen/hoek *Marslaan 135, 157, 159, 161, 163* *Venuslaan 113, 115, 117, 123, 133, 135, 137, 141, 143* *Neptunusstraat 2*	2,0 pp per woning	14	28 parkeerplaatsen
Totaal			47,8 parkeerplaatsen
Toekomstige situatie			
Functie			
Behandelkamer voor artsen *Huisartsenpraktijk*	3,3 pp per behandelkamer	2	6,6 parkeerplaatsen
Behandelkamer voor praktijkondersteuner Huisarts – S *Huisartsenpraktijk*	3,3 pp per behandelkamer	2	6,6 parkeerplaatsen
Behandelkamer voor praktijkondersteuner Huisarts – GGZ *Huisartsenpraktijk*	3,3 pp per behandelkamer	1	3,3 parkeerplaatsen
Totaal			16,5 parkeerplaatsen
Afname			*16,5 parkeerplaatsen*

Tabel 3: Parkeerbehoefte bestaande- en toekomstige situatie plangebied

Gezien de afname van de parkeerbehoefte kan worden geconcludeerd dat parkeren geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

In de planregels is dit in artikel 15.1 (parkeren) geborgd:
“Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient getoetst te worden aan diens rechtsopvolger”.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Met onderhavig planvoornemen wordt door de gemeente Molenlanden invulling gegeven aan de ministeriële uitkoopregeling voor woningen onder hoogspanningsleidingen in Nieuw-Lekkerland. Het is in de eerste plaats de keuze van de burger om gebruik te maken van deze minsteriele regeling. De regeling verplicht de gemeente om de woonbestemming van deze woningen te verwijderen. Dit bestemmingsplan geeft voor de genoemde percelen een andere bestemming. Hiermee wordt de woon- en leefbaarheid ter plaatse verbeterd. Hetgeen in lijn is met de NOVI.

Besluit algemene regels ruimtelijke Ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te kunnen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 1 oktober 2012 in werking getreden.

Met onderhavig planvoornemen wordt door de gemeente Molenlanden invulling gegeven aan de ministeriële uitkoopregeling voor woningen onder hoogspanningsleidingen in Nieuw-Lekkerland, zoals onder het kopje Nationale Omgevingsvisie (NOVI) staat vermeld. Hiermee wordt de woon- en leefbaarheid ter plaatse verbeterd. Hetgeen in lijn is met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Ministeriële Uitkoopregeling hoogspanningsleidingen

Op 1 januari 2017 is de 'Regeling specifieke uitkering aankoop woningen onder een hoogspanningsverbinding' van start gegaan. Met de uitkoopregeling kunnen gemeenten woningen, die recht onder de draden van een hoogspanningsverbinding staan, aankopen of verplaatsen. Dit gebeurt middels een participatietraject en op initiatief van de woningeigenaar.

Door de strekking van de hoogspanningsleidingen boven Nieuw-Lekkerland deelt de gemeente Molenlanden mee in de uitkoopregeling. Zo ook de woningen aan de Marslaan, Venuslaan en gedeeltelijk de Neptunusstraat. De uitkoopregeling wordt hier dan ook toegepast, waarbij sanering van de panden plaatsvindt.

Conclusie

Het nationale ruimtelijke beleid geeft geen belemmeringen voor het planvoornemen.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd. Op 1 augustus 2020 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie in werking getreden.

De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. De ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zes ambities draagt de provincie bij aan het sterker maken van Zuid-Holland.
De zes ambities zijn:

1. Naar een klimaatbestendige delta;
2. Naar een nieuwe economie: the next level;
3. Naar een levendigere meerkernige metropool;
4. Energievernieuwing;
5. Best bereikbare provincie;
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Voor het realiseren van de maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden.

Beleid ruimtelijke kwaliteit
De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).
Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij een gebied, onderscheidt de provincie de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving. Hieruit is de Kwaliteitskaart ontwikkeld, een kaart waarbij de kwaliteiten van onder meer het plangebied inzichtelijk worden gemaakt.

Steden en dorpen
Het plangebied is volgens de kwaliteitskaart gelegen in 'steden en dorpen'. Voor dergelijke gebieden zijn de volgende richtlijnen opgenomen in de Omgevingsvisie:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp;
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijk structuur;
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met 'zwaartepunten' in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving;
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur;
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand;
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd;
- Het eigen karakter van het historische centrum wordt versterkt;
- Historische centra en kernen blijven ervaarbaar vanuit het omringend gebied;
- Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht.

Met onderhavig planvoornemen wordt door de gemeente Molenlanden invulling gegeven aan de ministeriële uitkoopregeling voor woningen onder hoogspanningsleidingen in Nieuw-Lekkerland. Hiermee wordt de woon- en leefbaarheid ter plaatse verbeterd. Hetgeen in lijn is met de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

Omgevingsverordening Zuid-Holland
In samenhang met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening opgesteld, van kracht vanaf 20 februari 2019. Op 9 april 2019 is er een wijzigingsbesluit vastgesteld voor het onderdeel NNN Krimpenenerwaard van de Omgevingsverordening. Op 1 juli 2020 is de Omgevingsverordening Zuid-Holland – verzamelherziening 2020 vastgesteld.

De Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening zijn instrumenten die onderling sterk met elkaar samenhangen. In de systematiek van de Omgevingswet is de inhoud van de Omgevingsvisie voor een groot deel leidend voor de inhoud van de Omgevingsverordening. In de Omgevingsverordening zijn de regels opgenomen voor het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving.

In relatie tot het onderhavige plan is artikel 6.9 “Ruimtelijke kwaliteit” van de Omgevingsverordening van toepassing. De provincie Zuid-Holland streeft er naar om stedelijke ontwikkelingen primair te laten plaatsvinden binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het onderhavige plangebied is gelegen binnen het BSD.

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

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

Met onderhavig planvoornemen wordt door de gemeente Molenlanden invulling gegeven aan de ministeriële uitkoopregeling voor woningen onder hoogspanningsleidingen in Nieuw-Lekkerland. Hiermee wordt de woon- en leefbaarheid ter plaatse verbeterd. De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen). Het planvoornemen past binnen de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

Conclusie

Het planvoornemen is in lijn met het provinciaal beleid.

4.3 Regionaal beleid

Visie 2030 ''Open voor elkaar''

De "Visie 2030 'Open voor elkaar" is vanuit de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en waarin de beleidskeuzes worden bepaald met het oog op 2030. Binnen de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat en een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren. In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooien. De visie "Open voor elkaar" benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

Met onderhavig planvoornemen wordt door de gemeente Molenlanden invulling gegeven aan de ministeriële uitkoopregeling voor woningen onder hoogspanningsleidingen in Nieuw-Lekkerland. Hiermee wordt de woon- en leefbaarheid ter plaatse verbeterd. Het voornemen sluit daarmee aan op de Visie 2030 "Open voor elkaar".

Conclusie

Het planvoornemen is in lijn met het regionaal beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Nieuw-Lekkerland

De voormalige gemeente Nieuw-Lekkerland heeft op 29 november 2012 de structuurvisie 'Nieuw-Lekkerland' vastgesteld. In dit structuurplan heeft de gemeente haar integraal ruimtelijk beleid voor de langere termijn vastgelegd.

De structuurvisie moet helderheid verschaffen in het ruimtelijke beleid van de (voormalige gemeente) kern Nieuw-Lekkerland en de wijze waarop zij deze tot uitvoering wil brengen. Deze helderheid is gewenst voor inwoners en ondernemers, als ook voor andere (semi-) overheden en maatschappelijke partners. De (voormalige gemeente) kern Nieuw-Lekkerland beoogt met de opstelling van de structuurvisie meerdere inhoudelijke en procesmatige doelen te bereiken:

- Integrale visievorming voor de lange termijn;
- Bijeenbrengen en afwegen van belangen (inhoudelijk en procesmatig);
- Toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen. - 'bottom-up' voor regionale en provinciale planvorming. - 'top-down' voor ruimtelijke initiatieven;
- Basis voor uitwerking in sectoraal beleid en in juridisch-planologische kaders (zoals bestemmingsplannen);
- Basis voor uitvoering: de structuurvisie vervult een functie als grondpolitiek instrument. Zo kan via een structuurvisie bij particuliere ontwikkelingen de programmatische invulling van het woningbouwprogramma en het kostenverhaal van bovenplanse kosten af worden gedwongen.

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

Met onderhavig planvoornemen wordt door de gemeente Molenlanden invulling gegeven aan de ministeriële uitkoopregeling voor woningen onder hoogspanningsleidingen in Nieuw-Lekkerland. Daarbij is ook het participatietraject doorlopen. Hiermee wordt de woon- en leefbaarheid ter plaatse verbeterd. Met het planvoornemen blijft de leefbaarheid aan de Marslaan, Venuslaan en gedeeltelijk de Neptunusstraat behouden met de gekozen opzet. Bouwvlakken zijn zoveel mogelijk strak om de huidige bebouwing gelegd en voor de maximale goot- en bouwhoogtes is aangesloten op de omliggende bestaande bebouwing. De nieuwe functies passen daarbij goed bij de bestaande functies in het gebied.

Het voornemen sluit daarmee aan op de Structuurvisie Nieuw-Lekkerland van de voormalige gemeente Nieuw-Lekkerland.

Conclusie

Het planvoornemen is in lijn met het gemeentelijk beleid.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Archeologie en cultuurhistorie

Beleidskader

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient volgens de Erfgoedwet, sinds 1 juli 2016 van kracht, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk.

Beleidsnota Archeologie

De gemeenten in de regio Alblasserwaard – Vijfheerenlanden, waaronder de gemeente Molenlanden, hebben een regionaal archeologiebeleid geformuleerd. Dit archeologiebeleid, vastgesteld op 24 november 2009, is genaamd “Een archeologische inventarisatie, verwachtings- en beleidsadvieskaart”.

De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe “de verstoorder betaalt”. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming van archeologische waarden en verwachtingen via de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan vormt hierin het centrale instrument.

Bij een nieuwe ontwikkeling, waarbij het noodzakelijk is een bodem verstorende activiteit uit te voeren op een plaats waar archeologische waarden aanwezig zijn of verwacht worden, zal door de gemeente worden getoetst of aan die activiteit specifieke voorwaarden verbonden moeten worden. Dit geschiedt aan de hand van de Archeologische Monumentzorgcyclus, die er op is gericht om kennis te verzamelen om vervolgens een afgewogen besluit te kunnen nemen over het al dan niet of onder voorwaarden toestaan van die bodem verstorende activiteit. Bij de verlening van omgevingsvergunningen kunnen voorschriften worden opgenomen over (bijvoorbeeld) aanpassingen van het bouwplan, archeologievriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

Onderzoek

De onderzoeklocaties liggen binnen het vigerende bestemmingsplan ‘Bebouwde kom Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk’ en geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ en ‘Waarde – Archeologie 5’. Er geldt een onderzoekplicht bij bodemingrepen groter of gelijk aan 250 m² en met een diepte van respectievelijk 30 cm en 150 cm.

Voor het planvoornemen worden de deelnemende woningen van de uitkoopregeling gesloopt, met uitzondering van Marslaan 159 t/m 163 (oneven). Deze woningen blijven behouden en krijgen een maatschappelijke bestemming. De gronden van de andere woningen krijgen de bestemming ‘Groen’, ‘Tuin’ of ‘Water’.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de sloop van 20 woningen en in de functiewijziging van 3 woningen. Met de te verwachten werkzaamheden met betrekking tot de sloop zullen naar verwachting bodemingrepen plaatsvinden door middel van het roeren van de bodem. Verwacht wordt dat het roeren van de bodem geen belemmering vormt in het kader van waarde en archeologie omdat ten tijde van de bouw van de woning grondwerkzaamheden hebben plaatsgevonden welke destijds geen belemmering vormde. De nieuwe bestemmingen ‘Tuin’, ‘Groen’ en ’Water’ zullen naar verwachting geen bodemingrepen behoeven. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. In het nieuwe bestemmingsplan zullen de huidige dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 4’ en ‘Waarde – Archeologie 5’ worden overgenomen.

Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

De Wet milieubeheer zorgt er voor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer.

In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstandenlijst voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen opgenomen. Alle bedrijven die in de buurt van de planlocatie liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met maximale hinderafstand. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden.

Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Milieucategorie	**t.o.v. rustige woonwijk**	**t.o.v. gemengd gebied**
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1.000 meter	700 meter
6	1.500 meter	1.000 meter

Tabel 4: Richtafstanden voor bedrijfsactiviteiten

Onderzoek

Een inventarisatie naar de aanwezigheid van milieubelastende bedrijfsactiviteiten in de directe omgeving van het plangebied is noodzakelijk. Onderhavig planvoornemen voorziet in de sloop van de participerende woningen uit de uitkoopregeling. Ter plaatse van de gesloopte woningen komen de bestemmingen ‘Groen’, ‘Tuin’ en ‘Water’. Dit geldt voor alle woningen met uitzondering van de woningen aan de Marslaan 157 t/m 163 (oneven). De gronden ter hoogte van deze panden krijgen een maatschappelijke functie. Marslaan 157 wordt gesloopt en vervangen door een parkeerkoffer ten behoeve van de maatschappelijke functie ter hoogte van de panden aan de Marslaan 159 t/m 163 (oneven).

De Marslaan, Venuslaan en Neptunusstraat maken onderdeel uit van een woonwijk. De woonwijk kent enkele maatschappelijke en centrum bestemmingen voor in de directe omgeving. Gelet op de omgevingskarakteristieken van het plangebied kan gesproken worden van het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

Met onderhavig planvoornemen wordt door de gemeente Molenlanden invulling gegeven aan de ministeriële uitkoopregeling woningen onder hoogspanningsleidingen in Nieuw-Lekkerland. Onderhavig planvoornemen voorziet niet in de ontwikkeling van gevoelige bestemmingen, derhalve is toetsing aan de omliggende milieubelastende bedrijfsactiviteiten niet noodzakelijk.

Onderhavig planvoornemen voorziet wel in de functiewijziging naar maatschappelijk voor de panden aan de Marslaan 159 t/m 163 (oneven). Ter plaatse van de maatschappelijke functie wordt in de toekomstige situatie een huisartsenpraktijk gevestigd. Conform de VNG brochure richtafstandentabel kent een artsenpraktijk milieucategorie 1. De richtafstand voor een artsenpraktijk in een rustige woonwijk dient 10 meter te bedragen. Aan deze richtafstand kan niet worden voldaan. Echter wordt er in het kader van bedrijven en milieuzonering geen belemmering verwacht voor een goed woon- en leefklimaat, omdat tot kort voorheen een huisartsenpraktijk was gevestigd aan de Marslaan 167. Deze huisartsenpraktijk grensde direct aan de naastgelegen woning. Daarnaast zijn bedrijven met milieucategorie 1 qua woon- en leefklimaat goed verenigbaar met omliggende woningen.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.3 Bodemkwaliteit

Beleidskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient een bodemonderzoek te worden verricht met het oog op de beoordeling van de realiseerbaarheid van een bepaalde (bestemmings-)wijziging. Het beleid is erop gericht zorg te dragen dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor het geplande gebruik. Hiervoor is het bij nieuwe ontwikkelingen verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren.

Onderzoek

Onderhavig planvoornemen voorziet in verschillende bestemmingswijzigingen, derhalve is een bodemonderzoek genoodzaakt. Het doel van het bodemonderzoek is het inzichtelijk maken van de huidige bodemkwaliteit en of deze bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor toekomstig gebruik. Onderstaand zijn de conclusies uit het bodemonderzoek opgenomen. Het volledige bodemonderzoek is opgenomen als bijlage van deze toelichting.

In februari 2023 heeft Inventerra een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740 op de locaties aan de Marslaan en Venuslaan te Nieuw-Lekkerland. Op basis van het uitgevoerde veldonderzoek is een hypothese opgesteld met betrekking tot een mogelijke verontreinigingssituatie in de bodem, namelijk verdacht voor een bodemverontreiniging met voornamelijk zware metalen en PAK als gevolg van een diffuse bodembelasting.
Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- Het zintuiglijk onverdachte zand onder de aanwezige verhardingen in de tuinen van de Marslaan en de Venuslaan (0,5 – 0,4 m-mv, MM1) is licht verontreinigd met PCB en is niet verontreinigd met de overige onderzochte stoffen.
- De zintuiglijk onverdachte kleiige bovengrond in de tuinen langs het noordelijk deel van de Marslaan (0,15 – 0,5 m-mv, MM2) is licht verontreinigd met lood en is niet verontreinigd met de overige onderzochte stoffen. De zintuiglijk onverdachte kleiige bovengrond in de tuinen langs het zuidelijk deel van de Marslaan (0 – 0,5 m-mv, MM3) is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen. De zintuiglijk onverdachte kleiige bovengrond in de tuinen langs de Venuslaan (0 – 0,5 m-mv, MM4) is licht verontreinigd met PCB en is niet verontreinigd met de overige onderzochte stoffen.
- De zintuiglijk onverdachte kleiige ondergrond in de tuinen langs de Marslaan (0,5 – 1,5 m-mv, MM5) is licht verontreinigd met diverse zware metalen en is niet verontreinigd met de overige onderzochte stoffen. De zintuiglijk onverdachte kleiige ondergrond in de tuinen langs de Venuslaan (0,5 – 1,0 m-mv, MM6) is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen.
- Het grondwater op de onderzoekslocatie (peilbuizen 111 en 121) bevat licht verhoogde concentraties met barium; deze worden beschouwd als natuurlijk verhoogde achtergrondconcentraties.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is de hypothese ‘verdacht voor verontreiniging’ bevestigd, vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten in de grond. De licht verhoogde gehalten aan zware metalen en PCB in de grond worden toegeschreven aan de lange bewoningsgeschiedenis (ca. 50 jaar). Een relatie met het gebruik van licht verontreinigde grond in het kader van tuinverbetering gedurende die periode is niet uit te sluiten.

De aangetoonde gehalten in de grond zijn zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt wordt het onderzochte terrein geschikt geacht voor de huidige en de toekomstige bestemming.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.4 Externe veiligheid

Beleidskader

Bij de invloed van de externe veiligheid wordt bezien in hoeverre de veiligheidsrisico’s door de gewenste bestemmingen worden overschreden. Het gaat hierbij om risico’s door stationaire (inrichtingsgebonden) activiteiten met gevaarlijke stoffen en risico’s door het transport van gevaarlijke stoffen. In beide gevallen wordt de afweging gebaseerd op de omvang van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen, de mogelijke effecten die optreden en de kans dat die effecten ook daadwerkelijk manifest worden. Nieuwe (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogen niet voorkomen op plaatsen waar het plaatsgebonden risico groter is dan 10-6 per jaar. De normen voor het plaatsgebonden risico zijn bedoeld als grenswaarden volgens de Wet milieubeheer. Naast het plaatsgebonden risico wordt gekeken naar het groepsrisico. De normen worden weergegeven door middel van risicocontouren.

Invloed van stationaire bronnen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijventerrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en LPG-tankstations. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunning en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is -op enkele onderdelen na- op 27 oktober 2004 inwerking getreden. Nieuwe kwetsbare objecten mogen niet worden gerealiseerd in gebieden waar sprake is van een plaatsgebonden risico (PR) van meer dan 10-6 per jaar. De kans per jaar dat één persoon, die op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen moet kleiner zijn dan 1 op 1 miljoen. Ook het vaststellen van een bestemmingsplannen geldt als nieuwe situatie, waarbij voldaan moet worden aan de eisen uit het Bevi. Concreet betekent dit dat kwetsbare objecten binnen de 10-6 contour niet zijn toegestaan

Volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland liggen in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen. Wel ligt het plangebied nabij rivier de Lek. Hetgeen een risicovolle transportroute (vaarweg) is.



Figuur 10: Uitsnede Atlas voor de Leefomgeving (plangebied rood omkaderd, globaal aangegeven)

Invloed transport gevaarlijke stoffen, buisleiding

Bij het besluit van 24 juli 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van kracht geworden. Dit besluit stelt regels voor risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen.

Conform de Atlas voor de Leefomgeving is het plangebied gelegen buiten de invloedgebieden van buisleidingen.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, wegverkeer

Per 1 april 2015 is de Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen van kracht. Basisnet Weg moet de bereikbaarheid van de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het aangrenzende buitenland garanderen voor wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Met Basisnet Weg is een duurzaam evenwicht gecreëerd tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkeling en externe veiligheid. Het Basisnet Weg richt zich uitsluitend op het hoofdwegennet (Rijkswegen en verbindende wegen die van belang worden geacht voor het vervoer van gevaarlijke stoffen).

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen transport van gevaarlijke stoffen over wegen plaats.

Invloed van transport gevaarlijke stoffen, spoorwegen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig waarover transport van gevaarlijke stoffen plaats vindt.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, vaarwegen

Op circa 130 meter van het plangebied ligt de Lek. De Lek is onderdeel van de corridor Amsterdam – Rijn en is opgenomen in het Basisnet water. De volgende transporten vinden plaats op de Lek:

LF1	LF2	LT1	LT2	GF2	GF3	GT3
8.303	9.063	0	0	0	332	0

Het plangebied ligt echter niet binnen het invloedsgebied van de Lek. Het invloedsgebied, gebaseerd op de 1%-letaliteitafstand, bedraagt maximaal 90 meter (conform tabel 4-2 uit de HART). Dit vanwege het transport van brandbare gassen (GF3).

Conform Artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (verder: Bevt) moet ingegaan worden op de hoogte van het groepsrisico, de verandering daarvan naar aanleiding van plan en eventuele maatregelen of alternatieven. Dit kan buiten beschouwing worden gelaten als aangetoond kan worden dat het groepsrisico niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde of de personendichtheid niet meer dan 10% toeneemt én het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde blijft. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van de vuistregels uit de bijlagen van de Handleiding risicoanalyse transport (verder: HART). Aangezien de Lek is ingedeeld in bevaarbaarheidsklasse 6 (CEMT), kan vuistregel 1 voor vervoer per water worden toegepast. Een overschrijding van 10% van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico is alleen mogelijk wanneer binnen 200 meter van de oever aanwezigheidsdichtheden voorkomen groter dan 500 personen/ha en de vervoershoeveelheden van stofcategorieën LT2 plus GT3 groter zijn dan 1.000 transporten per jaar. Aangezien geen transporten van LT2 of GT3 plaatsvinden op de Lek, wordt 10% van de oriëntatiewaarde aantoonbaar niet overschreden.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.5 Geluid

Beleidskader

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. De Wgh kent drie soorten geluidsbronnen: industrie, wegverkeer en spoorwegen.

De wet bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van deze bronnen. Indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van deze bronnen, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bij het vaststellen van geluidbelasting voor geluidsgevoelige functies zoals 'Wonen' dient op grond van de Wgh iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf is gelegen of voor de weg een maximum snelheidsregime geldt van 30 km/uur. Op basis van de Wro is het noodzakelijk om aan te tonen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er moet voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Onderzoek

Binnen onderhavig planvoornemen worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Daarbij maakt het plangebied deel uit van een 30 km/ uur zone. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.6 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). De Wet milieubeheer, met ingang van 15 november 2017, implementeert deze regelgeving. Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt worden getoond in onderstaande tabel.

Stof	**Toetsing van**	**Grenswaarde**	**Geldig**
Stikstofdioxide (NO^2)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m^3	Vanaf 2015
Fijnstof (PM^{10})	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m^3	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof ($PM^{2,5}$)	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m^3	Vanaf 11 juni 2011

Tabel 5: Grenswaarden stikstofdioxiden en fijnstof

Om toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit "Niet In Betekenende Mate" vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekenede mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit Niet in Betekenende Mate (NIBM) en de bijbehorende regeling is bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden getoetst hoeft te worden. Hierbij zijn twee situaties te onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO^2 en PM^{10};
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden: deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Huidige luchtkwaliteit

Door middel van de NSL-monitoringstool kan gekeken worden naar de huidige luchtkwaliteit in (de omgeving van) het plangebied. Op de NSL-kaart voor de luchtkwaliteit zijn metingen verricht voor het bepalen van de luchtkwaliteit in (de omgeving van) het plangebied. Uit de NSL-monitoringstool (MT 2025, peiljaar 2023) blijkt dat de concentratie voor NO^2, PM^{10} en $PM^{2,5}$ respectievelijk 16,2, 14,7 en 8,0 µg/m³ bedragen. Deze concentraties liggen ver onder de grenswaarden. Bovendien is het aantal dagen dat de toegestane concentratie voor stikstof en fijnstof wordt overschreden minder dan 35 dagen.

Toekomstige luchtkwaliteit

Met onderhavig planvoornemen neemt het aantal verkeersbewegingen af (zie paragraaf 3.2). Een luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.7 Natuurwetgeving

Beleidskader

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wn) in werking getreden. De Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet zijn opgegaan in deze wet. Deze nieuwe wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de drie vorige wetten. De uitvoering van de Wet natuurbescherming komt grotendeels in handen van de provincies. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

In de nieuwe Wet natuurbescherming vervalt de bescherming van Beschermde Natuurmonumenten uit de Natuurbeschermingswet. Deze vallen echter vrijwel altijd (op enkele kleine gebieden na) binnen Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland en worden dus indirect beschermd. De provincies hebben daarnaast de bevoegdheid om bijzondere provinciale landschappen of bijzonder provinciale natuurgebieden aan te wijzen. Zij kunnen in een later stadium door de Minister worden toegevoegd aan de Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd, is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden. Het NNN is gebaseerd op provinciale regelgeving die met ingang van de Wet natuurbescherming (Wnb) niet is veranderd.

In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder 20 nationale parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grotere wateren, meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

In het Natuurpact hebben de provincies met het Rijk afgesproken om tot 2027, 80.000 hectare natuur in te richten. Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen een aaneengesloten Pan-Europees Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen.

Beschermde planten en dieren

Met de nieuwe wet wijzigt de lijst van beschermde soorten. Er zijn soorten die voorheen beschermd waren en met de komst van de Wnb niet meer en andersom. De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes:

1. Soorten Vogelrichtlijn: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn);
2. Soorten Habitatrichtlijn: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlage van de verdragen worden tevens vogels genoemd;
3. Andere soorten: dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wn. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

Voor soorten die ook niet in de bijlage van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepalingen moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te beperken.

Onderzoek

Quickscan natuurwetgeving

Voor onderhavig planvoornemen is binnen het plangebied een ecologische Quickscan uitgevoerd door Blom Ecologie. De Quickscan natuurwetgeving is opgenomen als bijlage van deze toelichting. Onderstaand zijn de bevindingen en aanbevelingen van de Quickscan weergeven.

1. Soortenbescherming
   De planlocatie vervult mogelijk een essentiële functie voor gebouwbewondende vleermuizen, huismussen en/of gierzwaluwen. Ook kan de bebouwing mogelijk een functie vervullen als nestlocatie voor de spreeuw. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, amfibieën, insecten welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

2. Gebiedsbescherming
   De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland, graslanden bollenstreek, belangrijke weidevogelgebieden of groene buffer. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking. Onder het kopje ‘stikstofdepositie’ zijn de resultaten opgenomen van de AERIUS-berekening, welke de stikstofdepositie meet van het planvoornemen op Natura 2000-gebieden.
3. Houtopstanden
   Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Algemene zorgplicht
De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Er dienen enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen, rugstreeppadden en algemene broedvogels. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor gebouwbewonende vleermuizen (soortenbescherming). Indien er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming kan bevoegd gezag onder voorwaarden een ontheffing verlenen. De voorwaarden betreffen: er is geen andere bevredigende oplossing, er is sprake van een wettelijk belang (vleermuizen: er is sprake van een reden van sociale of economische aard) en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (een robuust en ruim maatregelenpakket van tijdelijke en permanente voorzieningen wordt hiertoe voorgesteld en uitgevoerd). Gezien het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden.

Aanvullend ecologisch onderzoek
Vleermuis
Tijdens de onderzoeksrondes zijn in totaal een drietal soorten waargenomen in het onderzoeksgebied. Waargenomen soorten betreffen de gewone dwergvleermuis, laatvlieger en ruige dwergvleermuis. De meest waargenomen soort betrof de gewone dwergvleermuis. De ruige dwergvleermuis is uitsluitend waargenomen in het najaar.

Gedurende het vleermuisonderzoek zijn 7 vleermuisverblijfplaatsen vastgesteld. Hiervan zijn er 3 vleermuisverblijfplaatsen aanwezig binnen het plangebied en de overige vleermuisverblijfplaatsen zijn aanwezig buiten het plangebied. Binnen het plangebied is sprake van 2 paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en één paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis.

Gedurende het vleermuisonderzoek is geen essentiële vliegroute en/of essentieel foerageergebied vastgesteld binnen het plangebied. Op basis van het vleermuisonderzoek wordt de bomenlaan aan de Venuslaan sporadisch gebruikt als foerageergebied. Langs de bebouwing binnen het plangebied wordt tevens sporadisch gefoerageerd. De meeste vlieg- en foerageeractiviteit vond plaats boven de volkstuinen ten oosten van het plangebied en de nabij gelegen waterlichamen.

Indien algemene maatregelen omtrent lichtgebruik worden getroffen hebben de werkzaamheden geen invloed op een mogelijke essentiële vliegroute of essentieel foerageergebied. De resultaten van het vleermuisonderzoek onderschrijven deze beoordeling.

Huismus
Per veldbezoek zijn in totaal circa 50 huismussen waargenomen binnen- en buiten het plangebied. Gemiddeld waren er circa 30 individuen binnen het onderzoeksgebied. Gezien het aantal waarnemingen van huismussen is er sprake van een grote populatie binnen en in de directe omgeving van het onderzoeksgebied.

Gedurende het onderzoek zijn 66 nesten van de huismus vastgesteld. Van deze nesten bevonden zich er 21 binnen het plangebied, de overige nesten zijn aangetroffen in de directe nabijheid van het plangebied. Ten gevolge van de beoogde ingreep worden de nestlocaties binnen het plangebied weggenomen.

Het waargenomen functionele leefgebied van huismussen is geconcentreerd in de groenstructuren van de tuinen en de gemeentelijk groenstroken in de directe omgeving van de nestlocaties. Op deze plaats zijn een afwisseling van stofplekken, inheems groen en enkele grote bomen, groenblijvende struiken en planten, water en voedsel aanwezig.

Ten gevolge van de beoogde ingreep worden enkel de delen in de directe omgeving van de planlocatie weggenomen binnen de beoogde ingreep. Deze structuren zullen echter door huismussen op het plangebied worden gebruikt gezien de nabij ligging tot de nestlocaties binnen het plangebied. Er wordt derhalve geen essentieel leefgebied van huismussen buiten het plangebied weggenomen binnen de beoogde ingreep.

Daarbij zijn er diverse mitigerende maatregelen genomen zoals het plaatsen van huismuskasten en vleermuiskasten. Deze worden eveneens aangebracht in de nieuwe muren. Ook zijn de woningen en goten die gesloopt worden ongeschikt gemaakt.

Gierzwaluw
Tijdens de veldbezoeken zijn er in of in de directe omgeving van het plangebied geen gierzwaluwnesten vastgesteld. Tevens zijn gedurende het onderzoek weinig tot geen foeragerende gierzwaluwen waargenomen. Het functioneel leefgebied van gierzwaluwen laat zich vrijwel niet definiëren.

Te treffen maatregelen
- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- Mogelijke overwinteringslocaties van reptielen/amfibieën (vorstvrije structuren als stenenstapels, houtwallen, dichte struwelen etc.) dienen verwijderd of ongeschikt gemaakt te worden buiten de overwinteringsperiode oktober – april.

- Voor rugstreeppad dient het terrein gedurende de ontwikkeling ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Het ontoegankelijk maken dient bij voorkeur voor de migratie- en voortplantingsperiode plaats te vinden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.
- De werkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.
- In het kader van de algemene zorgplicht wordt geadviseerd de waterstand tussen de nieuw te gegraven watergang en de reeds bestaande watergang gelijk te maken alvorens de wateren verbonden worden, om negatieve effecten m.b.t. stroming op fauna te voorkomen.

In de bijlage van deze toelichting is een werkprotocol opgenomen ten behoeve van de huismus en de vleermuis. Het rapport is opgesteld om negatieve effecten ten aanzien van de huismus en vleermuis, zoveel mogelijk te voorkomen alsmede om verdere overtreding van wetgeving en het vigerende beleid te ondervangen.

Stikstofdepositie
Met de uitspraak van de Raad van State (29 mei 2019) is het Programma Aanpak Stikstof komen te vervallen. Ieder plan en project zal daarom moeten aantonen dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de kwalificerende soorten en habitattypen uit de dichtstbijzijnde stikstofgevoelige delen van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden middels de AERIUS Calculator.

Projecten waarvan (met behulp van deze rekenmethode) kan worden bewezen dat de projecten de natuur niet raken, komen in aanmerking voor een vergunning. De natuur wordt niet geraakt zolang de depositie van stikstof op beschermde natuurgebieden niet hoger bedraagt dan 0,00 mol/ha/jaar.

Voor het planvoornemen is een berekening gemaakt met behulp van AERIUS Calculator 2022 (versie 2022.1). Deze berekening maakt inzichtelijk wat de stikstofdepositie is gedurende de aanleg- en gebruiksfase. Het volledige rapport is opgenomen in de bijlage van deze toelichting.

Uit de berekening blijkt dat -met de uitgangspunten die in dit onderzoek zijn gedaan- zowel gedurende de aanleg- als de gebruiksfase geen toename van de stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend.

Conclusie
Het aspect natuurwetgeving vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen, mits de mitigerende maatregelen worden gehandhaafd.

5.8 Water

Beleidskader

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water (KRW) is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal water programma 2022-2027

In het Nationaal Water Programma 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Dit doet het Rijk voor de periode 2022 – 2027, maar men kijkt ook verder vooruit. Het Rijk werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De ministeries van Infrastructuur en Waterstaat, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het opstellen van het NWP. Dit ontwikkelen zij samen met medeoverheden, drinkwaterbedrijven, maatschappelijke organisaties en branche- en sectorpartijen. Om de uitdagingen rondom water het hoofd te bieden is samenwerking cruciaal.

Bestuursakkoord Water

Het Bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- Heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- Beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- Doelmatig beheer van de waterketen;
- Werkzaamheden slim combineren;
- Het waterschapsbestuur;

De doelstellingen van het ‘oude’ Nationaal Bestuursakkoord blijven van kracht.

Regionaal Waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027

Op 9 maart 2022 is het Regionaal Waterprogramma Zuid-Holland 2022 – 2027 vastgesteld. In dit programma beschrijft de provincie Zuid-Holland haar waterbeleid. Hierin staat hoe we samen met onze partners werken aan een regionaal watersysteem dat bijdraagt aan een gezond, veilig, aantrekkelijk, concurrerend en bereikbaar Zuid-Holland. Voorheen gold het Regionaal Waterplan Zuid-Holland 2016-2021. Op hoofdlijnen wordt het beleid uit het regionale waterplan voortgezet in het regionaal waterprogramma, maar op punten is het ook aangepast. Aanleidingen daartoe waren:

1. Kwaliteitsverbetering;
2. Klimaatadaptatie;
3. Verandering van wetgeving;

Er zijn diverse Europese richtlijnen rondom water, zoals de Kaderrichtlijn Water, de Grondwaterrichtlijn, de Richtlijn Overstromingsrisico's en de Zwemwaterrichtlijn. In de Waterwet is bepaald wat de provincie moet doen om uitvoering te geven aan deze richtlijnen. Dit is opgenomen in het regionaal waterprogramma van de provincie. De provincie Zuid-Holland gaat in het regionaal waterprogramma - naast deze verplichte onderwerpen - ook in op onderwerpen zoals zoetwatervoorziening, waterrecreatie, vaarwegen en wateroverlast. Op deze manier komt al het beleid dat te maken heeft met water samen in één document.

In het Regionaal Waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027 komen de volgende beleidskeuzes aan de orde:

- Waterveiligheid: De provincie kiest voor een duurzaam en toekomstbestendig waterveiligheidsbeleid;
- Mooi en schoon water: De provincie wil een goede kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlaktewater;
- Bodemdaling: De provincie wil, samen met alle belanghebbende partners en partijen, de directe en indirecte maatschappelijke kosten door bodemdaling beperken;
- Sport, recreatie, water- en groenbeleving: De provincie streeft naar behoud en versterking van de sportieve en recreatieve belevingswaarde van landschap, water en erfgoed en ontwikkelt en verbindt hiervoor onder meer met name de uit oogpunt van belevingswaarde bijzonder waardevolle gebieden inzake landschap, water en natuur en verbindt sportief en recreatief de groenblauwe netwerken in en om de stad;
- Goed functionerende provinciale infrastructuur: De provincie zorgt voor een vlotte en veilige afwikkeling van het verkeer in Zuid-Holland en voor een zo efficiënt en duurzaam mogelijk onderhoud van de provinciale infrastructuur;
- Toekomstbestendige infrastructuur: De provincie werkt aan duurzame en toekomstbestendige infrastructuur ten behoeve van bereikbaarheid en veiligheid. Daarnaast draagt de provincie bij aan het behalen van andere maatschappelijke opgaven en doelstellingen, zoals energie transitie, CO2-reductie, circulariteit, klimaat adaptatie en biodiversiteit.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 (Waterschap Rivierenland)
Het waterbeheerprogramma (WMP) beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode (2022-2027) wil bereiken en hoe ze dat willen doen en waarom. In de watervisie 2050 beschrijft Waterschap het gewenste toekomstbeeld: een toekomstbestendig rivierengebied. De principes zijn als volgt:

1. De natuurlijke kenmerken van de ondergrond vormen het uitgangspunt voor het werk van Waterschap Rivierenland;
2. Water is bepalend voor de inrichting van het gebied;
3. Zuinig op water en grondstoffen;
4. Bescherming van het gebied tegen overstromingen;
5. Pakken uitdagingen op binnen de generatie en wentelen het niet af;
6. Waterbeheer van de toekomst: Waterschap maakt maatschappelijke verantwoorde keuzes;
7. Met elkaar zorgen voor een toekomstbestendig rivierengebied.

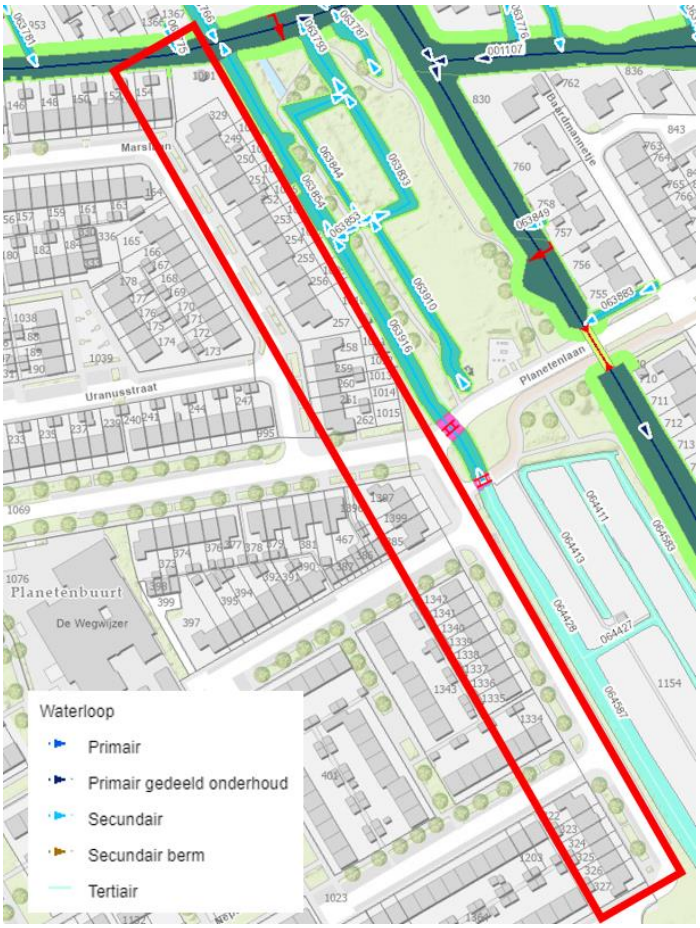
Verordening ''de Keur''

Het Waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening "de Keur". Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de verordening "de Keur" is geregeld dat langs A- en B-waterlopen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. Dit houdt in dat binnen de beschermingszone van een A- of B-waterloop niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden mogen plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de Keur. Het onderhoud en de toestand van de waterlopen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Watertoets

Oppervlakte water

Rond het plangebied lopen zowel A- B- en C- watergangen. Geen van deze watergangen dienen aangepast te worden voor onderhavig planvoornemen.



Figuur 11: Uitsnede Legger Waterschap Rivierenland (plangebied rood omkaderd, globaal)

Waterkwantiteit

In de Keur heeft het waterschap een vuistregel opgenomen voor de watercompensatie bij een toename van verhard oppervlak. Deze vuistregel houdt in dat voor elke hectare nieuw verhard oppervlak, er 436 m³ waterberging gerealiseerd moet worden. Daarbij mag het waterpeil niet meer dan 0,20 meter stijgen.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de sloop van 20 woningen. De gronden ter hoogte van de panden aan de Marslaan 159 t/m 163 (oneven) krijgen een maatschappelijke functie. Met de functiewijziging van wonen naar maatschappelijk wordt er geen verharding toegevoegd aan het plangebied. Ter plaatse van Marslaan 157 wordt de bestaande woning gesloopt en vervangen door een parkeerkoffer. De panden 159 t/m 163 (oneven) worden mogelijk gesloopt of getransformeerd ten dienste van een huisartsenpraktijk. De totale hoeveelheid verharding in het plangebied zal afnemen. Watercompensatie is derhalve niet noodzakelijk. Ter hoogte van de gronden van Marslaan 145 wordt een watergang aangelegd met een breedte van 1,80 meter over de lengte van het woonperceel. De watergang sluit aan op de bestaande watergang achter de woonpercelen.

Afvalwater en riolering
Het beleid van het Waterschap Rivierenland is erop gericht om hemelwater van dak- en wegoppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Er mogen hierbij geen uitlogende bouwmaterialen worden gebruikt. Met de inwerkingtreding van het 'Besluit lozen buiten inrichtingen' per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van het afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is lozen van hemelwater op oppervlaktewater toegestaan. Indien schoon hemelwater vervuild wordt door het oppervlak waar het over afstroomt kan wel maatwerk door Waterschap Rivierenland mogelijk blijven.

Met de functiewijziging van wonen naar maatschappelijk vindt een kleine wijziging plaats met betrekking tot de afval- en hemelwaterafvoer. Ter plaatse van Marslaan 157 zal er geen afvalwater worden afgevoerd middels het gemeentelijk rioolstelsel aangezien de woning ter plaatse wordt gesloopt. Hemelwater ter plaatse van Marslaan 157 zal niet worden afgevoerd op het rioolstelsel. Voor de nieuwe functie ter hoogte van de panden 159 t/m 163 (oneven) vindt er feitelijk geen verandering plaats aan de afvoer van afval- en hemelwater op het gemeentelijk rioolstelsel.

Waterkering
Het noordelijke gedeelte van het plangebied, vanaf (gedeeltelijk) Marslaan 147, is het plangebied gelegen in de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – dijk – 2'. De gronden zijn naast de voor de gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering.

Conclusie
Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.9 M.e.r.- beoordeling

Beleidskader
Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarbij is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarde in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarde ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r-beoordelingsplichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarde liggen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is.

Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies komen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten.

In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Onderzoek

Drempelwaarde D-lijst

In D.11.2 in bijlage II van het Besluit m.e.r. is de activiteit “stedelijke ontwikkeling” opgenomen. Dit betreft de aanleg, de wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordelingplichtige activiteit van D.11.2. bedragen

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Een aaneengesloten gebied van 2.000 of meer woningen.

Gelet op de kenmerken van het plan (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarde), de locatie en de kenmerken van potentiële effecten, kan worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake is van ‘belangrijke nadelige milieugevolgen’. Dit blijkt ook uit de onderzoeken naar de verschillen milieuaspecten zoals deze in voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk.

Conclusie

Gelet op het inzicht in de milieugevolgen van het project op basis van de plantoelichting kan gesteld worden te beslissen af te zien van het opstellen van een milieueffectrapport. Dit is als een afzonderlijk beslispunt in het collegevoorstel opgenomen.

6. JURIDISCHE REGELGEVING

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag hebben gelegen en hoe de juridische regeling is vormgegeven.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels wordt voor het onderhavige bestemmingsplan aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan “Bebouwde kom Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk” van de gemeente Molenlanden (vastgesteld op 28 juni 2012). Hier is voor gekozen, omdat het plangebied gelegen is binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan. De opzet van de regels is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012).

Uiteraard is de mogelijkheid tot het leveren van maatwerk opgenomen, om de specifieke eisen die een gebied stelt aan de bestemmingsregeling te kunnen verwerken. Daarnaast is in landelijke standaarden (SVBP 2012 en IMRO 2012) vastgesteld welke kleuren, lijnen, symbolen, e.d. toegepast worden bij het opstellen van de verbeelding. In de volgende paragraaf worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Hieronder wordt een toelichting gegeven op welke wijze één en ander in de regels is vastgelegd.

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen
Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begripsomschrijvingen opgenomen, het tweede artikel bevat de wijze van meten.

Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen
Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen. Deze kennen per bestemming globaal de volgende opzet:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels voor gebouwen;
- Bouwregels voor aan-, uit- en bijgebouwen;
- Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- Eventuele afwijking van de bouwregels;
- Eventuele specifieke gebruiksregels;
- Eventuele afwijking van de gebruiksregels.

In dit hoofdstuk worden de bestemmingen van gronden als eerste beschreven en daarna gevolgd door eventuele dubbelbestemmingen voor leidingen, waarden en waterstaatsdoelen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels
Dit hoofdstuk bevat de regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Anti-dubbeltelregel;
- Algemene bouwregels;
- Algemene aanduidingsregels;
- Algemene afwijkingsregels;
- Algemene wijzigingsregels;
- Overige regels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregel
Dit hoofdstuk bevat regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Overgangsregeling: bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is het in strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;
- Titel: in deze regel wordt aangegeven onder welke naam de regels aangehaald kunnen worden.

6.3 Beschrijving van de bestemmingen

Artikel 3 Groen
De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor bermbeplanting en andere groenvoorzieningen, picknickplaatsen en speelvoorzieningen, wegen, paden, parkeervoorzieningen, ontsluitingen van percelen en verhardingen en bij de bestemming behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, bruggen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 4 Maatschappelijk
De voor ‘Maatschappelijk’ aangewezen gronden zijn ter plaatse van de aanduiding ‘Specifieke vorm van maatschappelijk - huisartsenpraktijk’ bestemd voor voorzieningen ten behoeve van een huisartsenpraktijk. Wat betreft de bouwregels wordt aangesloten bij een maximale maatvoeringen die op de verbeelding zijn aangegeven, met uitzondering van bijgebouwen. Bijgebouwen mogen maximaal 6 m² bedragen.

Artikel 5 Tuin
De gronden met de bestemming ‘Tuin’ zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Bij de bestemming behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd.

Artikel 6 Verkeer
De gronden voor ‘Verkeer’ zijn bestemd voor verkeersvoorzieningen waaronder parkeervoorzieningen, in- en uitritten en groenvoorzieningen. De gronden zijn eveneens bestemd voor eventuele nutsvoorzieningen en zitgelegenheden. Op de gronden binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

Artikel 7 Water
De voor ‘Water’ aangewezen gronden zijn bestemd voor water en ontvangst, berging en/of afvoer van water. De gronden zijn eveneens bestemd voor waterhuishoudkundige voorzieningen, taluds en natuurvriendelijke oevers. Op de gronden binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

Artikel 8 Wonen
De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals kunstwerken en andere waterstaatswerken, ten behoeve van de waterafvoer en waterberging. Daarbij is een aan huis gebonden beroep onder voorwaarden toegestaan. Hoofdgebouwen kennen, afhankelijk van het type bebouwing, de bouwaanduiding ‘twee-aaneen’ of ‘vrijstaand’.

Artikel 9 Leiding-Hoogspanningsverbinding
De voor 'Leiding-Hoogspanningsverbinding' bestemde gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor aanleg, het beheer en instandhouding van een hoogspanningsverbinding; met de daarbij behorende masten en (veiligheids)voorzieningen. In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

Artikel 10 Waarde – Archeologie 4
In dit artikel is de bescherming van de archeologische waarde van gronden in het plangebied geregeld. De voor 'Waarde - Archeologie - 4' aangewezen gronden zijn -behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en)- mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Artikel 11 Waarde – Archeologie 5
In dit artikel is de bescherming van de archeologische waarde van gronden in het plangebied geregeld. 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.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De grond is in eigendom van de gemeente Molenlanden. De exploitatieopzet, waarin onderzoek is uitgevoerd naar de financieel-economische haalbaarheid van het plan, heeft uitgewezen dat een positief exploitatieresultaat is te verwachten. Het kostenverhaal wordt middels de gronduitgifte zeker gesteld.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Wettelijk vooroverleg
Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met belanghebbende overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan de volgende partijen:

- Provincie Zuid-Holland;
- Waterschap Rivierenland;
- TenneT.

De reacties van de overlegpartners Waterschap Rivierenland en TenneT zijn positief. De Provincie Zuid-Holland heeft nog niet gereageerd. De ambtelijke opmerkingen zijn verwerkt in voorliggende toelichting.

Zienswijze
Op de voorbereiding van een ruimtelijke planprocedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 december 2023 tot en met 26 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

REGELS



1 Inleidende regels **2**
Artikel 1 Begrippen 2
Artikel 2 Wijze van meten 4

2 Bestemmingsregels **5**
Artikel 3 Groen 5
Artikel 4 Maatschappelijk 6
Artikel 5 Tuin 8
Artikel 6 Verkeer 9
Artikel 7 Water 10
Artikel 8 Wonen 11
Artikel 9 Leiding - Hoogspanningsverbinding 15
Artikel 10 Waarde - Archeologie 4 17
Artikel 11 Waarde - Archeologie 5 19

3 Algemene regels **21**
Artikel 12 Anti-dubbeltelregel 21
Artikel 13 Algemene bouwregels 22
Artikel 14 Algemene gebruiksregels 23
Artikel 15 Algemene aanduidingsregels 24
Artikel 16 Algemene afwijkingsregels 25
Artikel 17 Overige regels 26

4 Overgangs- en slotregels **27**
Artikel 18 Overgangsrecht 27
Artikel 19 Slotregel 28

1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Uitkoopregeling hoogspanningsleiding Marslaan, Venuslaan en Neptunusstraat' van de gemeente Molenlanden;

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand ''NL.IMRO.1978.BPUitkMarVenNeLKL-VG01'' met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanduiding
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.6 begane grondbouwlaag
de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder;

1.7 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlak
het totale vloeroppervlak van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein dat wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.8 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.9 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.10 bevoegd gezag
bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.11 bijgebouw
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.12 bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.13 bouwwerk
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.14 cultuurhistorische waarde
de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur;

1.15 gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.16 hoofdgebouw
een gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.17 ondergeschikte bouwdelen
ondergeschikte delen aan een gebouw zoals, trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte (dak)opbouwen;

1.18 seksinrichting
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.19 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
Wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van dit plan;

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 bebouwingspercentage
het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming

2.2 de dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak

2.3 de goothoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel

2.4 de inhoud van een bouwwerk
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen

2.5 de bouwhoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk

2.7 peil

a. het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte bouwterrein;
b. indien de voorgevel van een gebouw of de uitbreiding daarvan gelegen is binnen een afstand van ten hoogste 5 m uit de grens van een bestemming verkeersdoeleinden, gelegen op een dijk, wordt de kruin van de dijk als peil beschouwd voor het betreffende gebouw en alle (bestaande) aangebouwde bijgebouwen;
c. in alle andere gevallen, waarin aan een dijk wordt gebouwd, wordt als peil beschouwd de gemiddelde hoogte van het aanliggend afgewerkt terrein.

2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. plantsoenen;
c. speelplekken en speeltoestellen;
d. voet- en fietspaden;
e. water, waterberging, waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals kunstwerken en andere waterstaatwerken, ten behoeve van de waterafvoer en waterberging;

één en ander met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen en overeenkomstig in de artikel 3 lid 1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in artikel 3 lid 1.1

3.1.2.1 a Waterberging

Het oppervlak, en daarmee het waterbergend vermogen, van de binnen deze bestemming aanwezige waterpartijen mag niet worden aangetast.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de gronden binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

3.2.2 Bouwregels, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
b. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het (scheepvaart)verkeer mag niet meer bedragen dan 5 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. voorzieningen ten behoeve van een huisartsenpraktijk ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van maatschappelijk - huisartsenpraktijk';
b. parkeervoorzieningen;
c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals kunstwerken en andere waterstaatwerken, ten behoeve van de waterafvoer en waterberging;

Met dien verstande dat:

d. bewoning niet is toegestaan.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak, met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' mag de goothoogte van gebouwen niet meer bedragen dan in het bouwvlak is aangegeven; de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' niet meer bedragen dan de aangegeven goothoogte vermeerderd met maximaal 6 m.

4.2.3 Bijgebouwen en aan-/uitbouwen

Voor bijgebouwen en aan-/uitbouwen gelden de volgende regels:

a. bijgebouwen en aan-/ uitbouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', behoudens het bepaalde onder c;
b. de bouwhoogte van bijgebouwen en aan-/uitbouwen mag ten hoogste 3 m bedragen, behoudens het bepaalde onder c;
c. in afwijking van het bepaalde onder a. en b. mag een portiek of erker buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' worden gesitueerd, met dien verstande dat de hoogte van het portiek of de erker ten hoogste gelijk mag zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag; de gezamenlijke oppervlakte van portieken en erkers buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' mag niet meer bedragen dan 3 m².
d. De gezamenlijke oppervlakte van bij het pand behorende bouwwerken en aan-/uitbouwen mag ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' niet meer dan 6 m² bedragen, met dien verstande dat de bebouwde oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' die is gelegen vóór de voorgevelrooilijn niet meetelt;
e. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag maximaal 50% van de gronden worden bebouwd, mits ten minste 40 m² van dit vlak onbebouwd blijft. Deze bepaling geldt niet:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' voor zover deze is gelegen vóór de voorgevelrooilijn.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2.4, ten behoeve van het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bouwhoogte van 6 m, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden en de bezonning van de belendende percelen. Deze bepaling is niet van toepassing op erf- en terreinafscheidingen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen het gebruiken van gronden of bouwweken ten behoeve van:

a. een asielzoekerscentrum, crematorium, opvang van dieren, justitiële inrichtingen of militaire zaken.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

1. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
2. bij de bestemming behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m;
c. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verkeersvoorzieningen waaronder parkeervoorzieningen en in- en uitritten;
b. groenvoorzieningen;
c. zitgelegenheden;
d. nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de gronden binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m;
b. de bouwhoogte van signalerings- en telecommunicatiemasten mag niet meer bedragen dan 40 m;
c. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 12 m;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water;
b. ontvangst, berging en/of afvoer van water;
c. waterhuishoudkundige voorzieningen, taluds en natuurvriendelijke oevers.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de gronden binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 5 m;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals kunstwerken en andere waterstaatswerken, ten behoeve van de waterafvoer en waterberging;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en overeenkomstig de in artikel 8 lid 1.2 opgenomen nader detaillering van de bestemmingsomschrijving.

8.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in artikel 8 lid 1.1:

Aan huis verbonden beroep

Het gebruik van ruimten binnen een woning en bijbehorende aanbouwen en bijgebouwen voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep is toegestaan, mits:

a. de gezamenlijke vloeroppervlakte van die ruimten niet meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning en de bijbehorende aanbouwen en bijgebouwen, en niet meer dan 45 m²;
b. de bedrijfsactiviteiten niet milieuvergunningplichtig zijn in de zin van de Wet milieubeheer en/of andere milieuwetgeving;
c. de bedrijfsactiviteiten geen detailhandel betreffen; en
d. de bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend door de bewoner.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Uitsluitend ten dienste aan de bestemming zijn gronden toegelaten:

a. hoofdgebouwen overeenkomstig met het woningtype zoals deze hieronder en binnen het bouwvlak zijn aangegeven:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' zijn uitsluitend twee aaneengebouwde woningen toegestaan;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
b. aan-/uitbouwen;
c. bijgebouwen;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zend-, ontvangst- en lichtmasten uitgezonderd.

8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
b. de voorgevel dient in de voorgevelrooilijn te worden opgericht, behoudens ondergeschikte bouwdelen in de vorm van een portiek of erker;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' mag de goothoogte van gebouwen niet meer bedragen dan in het bouwvlak is aangegeven; de bouwhoogte mag ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' niet meer bedragen dan de aangegeven goothoogte vermeerderd met maximaal 5 m;
d. hoofdgebouwen worden afgedekt met een kap, waarbij de dakhelling van hoofdgebouwen ten minste 30° en maximaal 65°.

8.2.3 Bijgebouwen en aan/uitbouwen

Voor bijgebouwen en aan-/uitbouwen gelden de volgende regels:

a. bijgebouwen en aan-/uitbouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', behoudens het bepaalde onder c;
b. de bouwhoogte van bijgebouwen en aan-/uitbouwen mag ten hoogste 3 m bedragen, behoudens het bepaalde onder c;
c. in afwijking van het bepaalde onder a. en b. mag een portiek of erker buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' worden gesitueerd, met dien verstande dat de hoogte van het portiek of de erker ten hoogste gelijk mag zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag; de gezamenlijke oppervlakte van portieken en erkers buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 3 m²;
d. de diepte van een aangebouwd bijgebouw of een aan-/uitbouw ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag niet meer bedragen dan 2,5 m, met dien verstande dat voor een aangebouwd bijgebouw of een aan-/uitbouw ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' die is gelegen vóór de voorgevelrooilijn geen maximale diepte geldt;
e. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende bijgebouwen en aan-/uitbouwen mag ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' niet meer dan 70 m² bedragen, met dien verstande dat de bebouwde oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' die is gelegen vóór de voorgevelrooilijn niet meetelt;
f. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag maximaal 50 % van de gronden worden bebouwd, mits ten minste 40 m^2 van dit vlak onbebouwd blijft.

8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak, waarbij de volgende bepalingen voor overkappingen gelden:
    1. de bebouwde oppervlakte aan overkapping mag niet meer bedragen dan 30 m²;
    2. overkappingen mogen uitsluitend op minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
    3. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dan indien een overkapping direct aan een woning wordt gebouwd, de overkapping niet hoger dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met tweede bouwlaag mag zijn;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor een naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Bouwwijze

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8 lid 2.1 onder a. teneinde het voorgeschreven woningtype te wijzigen in een ander daar genoemd woningtype, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:

a. de in deze regels voorgeschreven hoogtematen mogen niet worden overschreden;
b. er mag geen onevenredige afbreuk worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende erven;
c. de stedenbouwkundige kwaliteit dient behouden te blijven dan wel te worden verstrekt;
d. er zijn geen overige milieuhygiënische belemmeringen.

Wanneer sprake is van vermeerdering van het aantal woningen, geldt aanvullend de volgende bepaling:

e. er wordt voldaan aan de eisen ingevolge de Wet geluidhinder.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen het gebruiken van gronden of bouwwerken ten behoeve van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

8.5.1 Aan huis verbonden (bedrijfs)activiteit

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8 lid 4, ten behoeve van het gebruiken van ruimten binnen een woning en bijbehorende aanbouwen en bijgebouwen voor de uitoefening van bedrijfsactiviteiten in of bij de woning, mits:

a. de gezamenlijke vloeroppervlakte van die ruimte niet meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning en de bijbehorende aanbouwen en bijgebouwen, en niet meer dan 4 m²;
b. de bedrijfsactiviteiten niet milieuvergunningplichtig is in de zin van de Wet milieubeheer en/of andere milieuwetgeving;
c. de bedrijfsactiviteiten geen onevenredig nadelige gevolgen hebben voor het milieu van de woonomgeving door milieuhinder en verkeers- en parkeeroverlast;
d. de bedrijfsactiviteiten door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen, het woonkarakter van de buurt niet onevenredig aantasten;
e. de bedrijfsactiviteiten geen detailhandel betreffen; en
f. de bedrijfsactiviteiten geen afbreuk doen aan de woonfunctie in die zin dat de relatie tussen de bewoner(s) van de woning en de uitoefening daarin van bedrijfsactiviteiten wordt verbroken.

8.5.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8 lid 1 en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
c. een afhankelijke woonruimte kan uitsluitend worden toegestaan indien voldaan wordt aan de geldende geurnormen of afstanden;
d. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de bestaande bijgebouwen of er vindt herbouw plaats met de bestaande situering, met een maximale gebruiksoppervlakte van 60 m². Indien de afhankelijke woonruimte redelijkerwijs niet binnen deze oppervlakte is in te passen, is een gebruiksoppervlakte van maximaal 8 m² toegestaan;
e. het bijgebouw is gelegen op een afstand van maximaal 25 m van de woning;
f. geluid, geur en veiligheid vormen geen belemmering voor het toestaan van de woonfunctie;

het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

8.5.3 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8 lid 1 voor het uitoefenen van een bed & breakfast, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. de woonfunctie blijft de hoofdfunctie en beslaat meer dan 50% van het totale bebouwde oppervlak op het perceel;
b. de benodigde parkeerplaatsen, te bepalen op grond van de richtlijnen van het CROW zoals omschreven in de ASVV, worden gerealiseerd op eigen terrein;
c. de verkeersbelasting mag niet onevenredig toenemen;
d. het aantal slaapplaatsen bedraagt niet meer dan 4;
e. de functie wordt uitsluitend binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd;
f. er is geen sprake van detailhandel;
g. het gebruik levert geen ernstige c.q. onevenredige hinder op voor de directe woonomgeving en doet geen ernstige afbreuk aan het (woon)karakter van de buurt en de woning;
h. voldaan moet worden aan de geldende geurnormen en afstanden;
i. de bed en breakfast wordt gerund door de permanente bewoners van de woning.

Artikel 9 Leiding - Hoogspanningsverbinding

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' bestemde gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, het beheer en instandhouding van een hoogspanningsverbinding; met de daarbij horende:

a. Masten en (veiligheids)voorzieningen.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dir artikel vóór de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op of in de in dit artikel bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de hoogspanningsverbinding worden gebouwd;
b. op of in de in dit artikel bedoelde gronden zijn geen gebouwen en bouwwerken toegestaan, met uitzondering van bestaande (vergunde) gebouwen en bouwwerken;
c. indien bestaande gebouwen en/of bouwwerken worden vervangen, vernieuwd of veranderd is dit toegestaan indien de oppervlakte en hoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9 lid 2 in die zin dat de in de basisbestemming(en) genoemde gebouwen en andere-bouwwerken worden gebouwd, mits:

a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig, betrouwbaar en duurzaam functioneren van de betreffende hoogspanningsleiding;
b. vooraf schriftelijk advies is verkregen van de betreffende netbeheerder.

Afwegingskader

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig, betrouwbaar en duurzaam functioneren van de betreffende hoogspanningsverbinding.

9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden om zonder, op of in de artikel 9 lid 1 bedoelde gronden, een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen en/of rooien van opgaande beplanting en bomen;
b. het wijzigen van maaiveld- of weghoogte door ontgrondingswerkzaamheden, ophoging of andere graafwerkzaamheden;
c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van (reeds bestaande) watergangen, alsmede het verhogen of verlagen van het waterpeil;
d. het opslaan van goederen, (brandbare)stoffen en/of materialen;
e. het aanbrengen en/of slopen van bovengrondse opstallen, constructies, straatmeubilair, installaties of apparatuur anders dan ten dienste van in lid artikel 9 lid 1 bestemming;
f. het aanleggen, verbreden, of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
g. het aanleggen van zonneparken.

9.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het verbod in artikel 9 lid 4.1 is niet van toepassing op werken, geen gebouwen zijnde en/of werkzaamheden die:

a. reeds in uitvoering zijn bij het van kracht worden van het plan;
b. verband houden met de aanleg, aanpassing of onderhoud van de betreffende hoogspanningsverbinding en de daarbij horende voorzieningen;
c. het onderhoud en beheer hetgeen krachtens de onderliggende bestemming is toegestaan.

9.4.3 Voorwaarden vergunningverlening

Tot het verlenen van een omgevingsvergunning wordt eerst overgegaan, indien uit het verkregen positief schriftelijk advies van de netbeheerder is gebleken dat hierdoor de veiligheid en leveringszekerheid niet blijvend onevenredig worden geschaad. Aan de hand daarvan kan het bevoegd gezag desgewenst voorwaarden verbinden aan de vergunning, ter bescherming van de bedoelde verbinding.

Afwegingskader

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

a. hierdoor geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het veilig, betrouwbaar en duurzaam functioneren van de desbetreffende hoogspanningsleiding;
b. vooraf schriftelijk advies is verkregen van de betreffende netbeheerder.

Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

a. een gebruik dat geen rekening houdt met een ongestoorde werking van de bovengrondse hoogspanningsleiding en de risico's die ermee verbonden zijn.

Artikel 10 Waarde - Archeologie 4

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

10.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 10 lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden gelende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
    1. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is de omgevingsvergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld;
    2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
    3. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
        - vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij het gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
        - een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 250 m²;
        - een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

10.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.3.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden de volgende werken, geen gebouwen zijnde, of de werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 30 cm;
b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van bos of boomgaard;
i. het scheuren van grasland;
j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgegraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.

10.3.2 Uitzonderingen

Het verbod van lid artikel 10 lid 3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid artikel 10 lid 2 in acht is genomen;
b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;
c. niet dieper worden uitgevoerd dan 30 cm;
d. reeds in uitvoering zijn op het tijdsstip van de inwerkingtreding van het plan;
e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

10.3.3 Voorwaarden

De werken en werkzaamheden, zoals in lid artikel 10 lid 3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 11 Waarde - Archeologie 5

11.1 Bestemmingsomschrijving

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.

11.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 11 lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden gelende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
    1. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is de omgevingsvergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld;
    2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
    3. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
        - vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij het gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
        - een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 250 m²;
        - een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 150 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

11.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.3.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden de volgende werken, geen gebouwen zijnde, of de werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 30 cm;
b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van bos of boomgaard;
i. het scheuren van grasland;
j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte hoogte dan 150 cm, waartoe worden gerekend afgegraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.

11.3.2 Uitzonderingen

Het verbod van lid artikel 11 lid 3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid artikel 11 lid 2 in acht is genomen;
b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;
c. niet dieper worden uitgevoerd dan 150 cm;
d. reeds in uitvoering zijn op het tijdsstip van de inwerkingtreding van het plan;
e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

11.3.3 Voorwaarden

De werken en werkzaamheden, zoals in lid artikel 11 lid 3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

3 ALGEMENE REGELS

Artikel 12 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 13 Algemene bouwregels

13.1 Afwijkingenregeling

In afwijking van het bepaalde in artikel 3 tot en met 9 geldt voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde die zijn of kunnen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouw- of omgevingsvergunning ingevolge de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht het volgende:

a. indien en voorzover de bestaande maatvoering, afstanden en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde de voorgeschreven maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum;
b. indien de bestaande situering afwijkt van deze regels, is ook de bestaande situering toegestaan.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen het gebruiken van gronden of bouwwerken:

a. als staan- of ligplaats van onderkomens;
b. als standplaats van voertuigen, waarin detailhandel plaatsvindt;
c. als kampeer- of caravanterrein;
d. als opslag- stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten;
e. ten behoeve van lawaaisporten; tenzij het gebruik is dat verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik en beheer van de gronden;
f. een seksinrichting;
g. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning.

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

15.1 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van de drinkwaterkwaliteit.

15.2 Vrijwaringszone - dijk - 2

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - dijk - 2' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, aangeduid als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

16.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van het leveren van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het plan ten aanzien van:

a. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken met een hoogte van ten hoogste 3,50 m en met een inhoud van ten hoogste 50 m³ ten dienste van het openbaar nut, zoals:
    1. wachthuisjes, muurtjes en standbeelden;
    2. transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes en andere nutsgebouwtjes, zulks met uitzondering van een gasdrukregel- en gasdrukmeetstations;
b. het in geringe mate aanpassen van het plan, ten einde enig onderdeel van het plan, zoals een bouwgrens of een weg nader te bepalen, indien bij definitieve uitmeting een verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan redelijk, gewenst en/of noodzakelijk is;
c. het veranderen van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken met ten hoogste 15%, indien in verband met ingekomen bouwplannen deze veranderingen noodzakelijk zijn en hiertoe niet al eerder gebruik is gemaakt van een andere, binnen dit plan opgenomen, afwijkingsbijvoegdheid.

16.2 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 16 lid 1 wordt niet verleend, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 17 Overige regels

17.1 Parkeren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient getoetst te worden aan diens rechtsopvolger.

4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

18.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

18.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 18 lid 1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 18 lid 1.1 met maximaal 10 %.

18.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 18 lid 1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

18.2 Overgangsrecht gebruik

18.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

18.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 18 lid 2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

18.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 18 lid 2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

18.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 18 lid 2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Uitkoopregeling hoogspanningsleiding Marslaan, Venuslaan en Neptunusstraat'

VERBEELDING





LEGENDA

plangebied

Enkelbestemmingen

- G — Groen
- M — Maatschappelijk
- T — Tuin
- V — Verkeer
- WA — Water
- W — Wonen

Dubbelbestemmingen

- L-HV — Leiding - Hoogspanningsverbinding
- WR-A4 — Waarde - Archeologie 4
- WR-A5 — Waarde - Archeologie 5

Gebiedsaanduidingen

- milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied
- vrijwaringszone - dijk - 2

Functieaanduidingen

- (sm-hap) — specifieke vorm van maatschappelijk - huisartsenpraktijk

Bouwvlakken

- bouwvlak

Bouwaanduidingen

- [aeg] — aaneengebouwd
- [bg] — bijgebouwen
- [tae] — twee-aaneen
- [vrij] — vrijstaand

Maatvoeringen

- 6 — maximum goothoogte (m)
- ondergrond

ORDITO

Verbeelding

Bestemmingsplan
"Uitkooppregeling hoogspanningsleiding Marslaan, Venuslaan en Neptunusstraat"

Gemeente:	Molenlanden	voorontwerp:	..-..-....	datum:	30-01-2024
IMRO-code:	NL.IMRO.1978.BPUitkMarVenNeLKL-VG01	ontwerp:	12-12-2023	getekend:	FH
		vastgesteld:	..-..-....	schaal:	1:1000
Tekening nr:	1-A	onherroepelijk:	..-..-....	formaat:	A3