

# Toelichting

**Bestemmingsplan 'Nieuwpoort, De Vesting 3'**



# Gemeente Molenwaard

## Toelichting

### Bestemmingsplan 'Nieuwpoort, de Vesting 3'

#### Identificatie

Identificatiecode:  
NL.IMRO.1927.BPdevesting3NPT-VG01

Projectnummer:  
15041

Projectleider:  
Robbert Kip

#### Planstatus

Datum:  
30-10-2018

Versie:  
3.0

Status:  
Vastgesteld

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>6</b>
1.1	<b>Inleiding</b>	<b>6</b>
1.1.1	Aanleiding	6
1.1.2	Plangebied	6
1.1.3	Belang	7
1.2	<b>Kader</b>	<b>7</b>
1.3	<b>Maatschappelijk resultaat</b>	<b>8</b>
1.4	<b>Maatschappelijk draagvlak</b>	<b>8</b>
1.5	<b>Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid</b>	<b>8</b>
1.6	<b>Communicatie</b>	<b>8</b>
1.7	<b>Realisatie</b>	<b>9</b>
1.8	<b>Leeswijzer</b>	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>10</b>
2.1	<b>Bestaande situatie</b>	<b>10</b>
2.1.1	Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur	10
2.1.2	Huidige status/gebruik	11
2.2	<b>Nieuwe situatie</b>	<b>12</b>
2.2.1	Plan	12
2.2.2	Verkeer en parkeren	13
2.2.3	Beeldkwaliteit en stedenbouwkundige uitgangspunten	14
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>17</b>
3.1	<b>Rijksbeleid</b>	<b>17</b>
3.2	<b>Provinciaal beleid</b>	<b>17</b>
3.3	<b>Regionaal beleid</b>	<b>17</b>
3.4	<b>Gemeentelijk beleid</b>	<b>18</b>
3.5	<b>Conclusie</b>	<b>18</b>
<b>4</b>	<b>Sectorale aspecten</b>	<b>19</b>
4.1	<b>Watertoets</b>	<b>19</b>
4.2	<b>Geluid</b>	<b>20</b>
4.3	<b>Luchtkwaliteit</b>	<b>21</b>
4.4	<b>Bedrijven- en milieuhinder</b>	<b>21</b>
4.5	<b>Externe veiligheid</b>	<b>21</b>
4.6	<b>Kabels en leidingen</b>	<b>22</b>
4.7	<b>Ecologie</b>	<b>22</b>
4.8	<b>Bodem</b>	<b>22</b>
4.9	<b>Archeologie</b>	<b>23</b>
	<b>Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving</b>	<b>25</b>

<b>5.1 Inleiding .....</b>	<b>25</b>
<b>5.2 Systematiek van de regels .....</b>	<b>25</b>
<b>5.3 Bestemmingen .....</b>	<b>25</b>
<b>5.4 Aanduidingen .....</b>	<b>26</b>
<b>6 Verantwoording beleidskader.....</b>	<b>27</b>
<b>6.1 Rijksbeleid .....</b>	<b>27</b>
6.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	27
6.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) .....	27
6.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) .....	28
<b>6.2 Provinciaal beleid.....</b>	<b>29</b>
6.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) .....	29
6.2.3 Provinciale Verordening Ruimte (PVR) .....	30
<b>6.3 Regionaal beleid .....</b>	<b>32</b>
6.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar' .....	32
6.3.2 Regionale Woonvisie .....	32
<b>6.4 Gemeentelijk beleid .....</b>	<b>34</b>
6.4.1 Structuurplan Liesveld .....	34
6.4.2 MeerjarenPerspectief Wonen .....	34
6.4.3 Toekomstvisie Molenwaard.....	34
6.4.4 Bestemmingsplan 'De Poort' .....	35
6.4.5 Bestemmingsplan 'Beschermd stadsgezicht Nieuwpoort .....	35
<b>6.5 Conclusie .....</b>	<b>36</b>
<b>7 Verantwoording sectorale aspecten .....</b>	<b>37</b>
<b>7.1 Watertoets .....</b>	<b>37</b>
<b>7.2 Geluid .....</b>	<b>42</b>
<b>7.3 Luchtkwaliteit .....</b>	<b>43</b>
<b>7.4 Bedrijven en milieuhinder .....</b>	<b>44</b>
<b>7.5 Externe veiligheid .....</b>	<b>46</b>
<b>7.6 Kabels en leidingen .....</b>	<b>49</b>
<b>7.7 Ecologie .....</b>	<b>50</b>
<b>7.8 Bodem.....</b>	<b>53</b>
<b>7.9 Archeologie .....</b>	<b>54</b>

<b>Bijlage</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Auteur</b>	<b>Referentie</b>	<b>Datum</b>
1	Akoestisch onderzoek	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1292/18.1137	16-04-2018
2	Actualiserend en nader bodem-onderzoek	Mulder Consultancy	70803/ao/2007	Nov. 2007
3	Inventariserend veldonderzoek d.m.v. boringen	Synthegra B.V	HKL/UIT/SAD/176140	02-04-2007
4	Inventariserend veldonderzoek d.m.v. proef-sleuven	De Steekproef B.V.	2011-09/02	Sept. 2011
5	Saneringsplan	Mulder Consultancy	70803/EM/sp	Dec. 2007
6	Evaluatie Saneringsplan	Star Milieutechniek B.V.	12.003	22-12-2013
7	Digitale Watertoets	Waterschap Rivierenland	20150615-9-11103	15-06-2015
8	Inrichtingschets	Van der Padt en Partners B.V.	Situatietekening	04-09-2017
9	Advies monumenten-commissie	Gemeente Molenwaard	LSV - 0900133/INTERN-01628	28-01-2010
10	Advies monumenten-commissie	Gemeente Molenwaard	LSV - 010060/IN33295	01-03-2012
11	Kort verslag monumenten-commissie	Gemeente Molenwaard	14892	26-09-2013
12	Kort verslag monumenten-commissie	Gemeente Molenwaard	14892	31-10-2013
13	Kort verslag monumenten-commissie	Gemeente Molenwaard	14892	21-05-2014
14	Advies Monumenten-commissie	Gemeente Molenwaard	14892	21-05-2014
15	Welstandsadvies	Welstands-commissie	100936	18-06-2014
16	Advies Monumenten-commissie	Gemeente Molenwaard	890882/899941	25-06-2018
17	Ecologisch onderzoek	Blom Ecologie	BE/2017/422/r	08-11-2017
18	Verkeer- en parkeeronderzoek	DTV Consultants	-	14-03-2018

# 1 Inleiding

## 1.1 Inleiding

### 1.1.1 Aanleiding

Op het perceel Hoogstraat 69-75 te Nieuwpoort heeft zich jarenlang een garagebedrijf gevestigd. Voor een toekomstbestendig garagebedrijf was een uitbreiding van het bedrijf noodzakelijk. Daarop is besloten om het garagebedrijf te verplaatsen naar het nabijgelegen bedrijventerrein Gelkenes en de garage af te breken. In 2006 heeft Herkon B.V. als nieuwe eigenaar van de locatie Hoogstraat 69-75 te Nieuwpoort een ontwikkelingsplan opgesteld. Het ontwikkelingsplan bestond uit de nieuwbouw van zes appartementen, vijf zogenoemde stadswoningen en een vrijstaande woning. Voor dit ontwikkelingsplan is tot twee keer toe een bestemmingsplanprocedure doorlopen. De vaststellingsbesluiten van deze bestemmingsplannen zijn door de Raad van State vernietigd. Het vaststellingsbesluit van het laatste bestemmingsplan 'Nieuwpoort, De Vesting 2' is op 15 februari 2017 door de Raad van State vernietigd.

In september 2017 heeft Herkon B.V. na overleg met de gemeente Molenwaard besloten om het ontwikkelingsplan te wijzigen. De vrijstaande woning komt te vervallen en er worden 7 extra parkeerplaatsen gerealiseerd binnen het plangebied. Voor het nieuwe ontwikkelingsplan dient een nieuwe bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

### 1.1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in de historische stadskern van Nieuwpoort binnen de gemeente Molenwaard. Het plangebied wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door de openbare wegen, de Hoogstraat en Bij de Waterschuur. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de historische stadswal en de erfafscheiding van het perceel Bij de Waterschuur 6. De stadswallen zijn begroeid met bomen en worden begraasd door schapen. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de erfafscheidingen van de percelen Hoogstraat 77, 79 en 79a.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied



### 1.1.3 Belang

De gemeente Molenwaard geeft toestemming aan ruimtelijke ontwikkelingen wanneer er sprake is van een aangetoonde verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de individuele, bedrijfs- en maatschappelijke belangen en overige belangen in de directe omgeving niet nadelig worden beïnvloed.

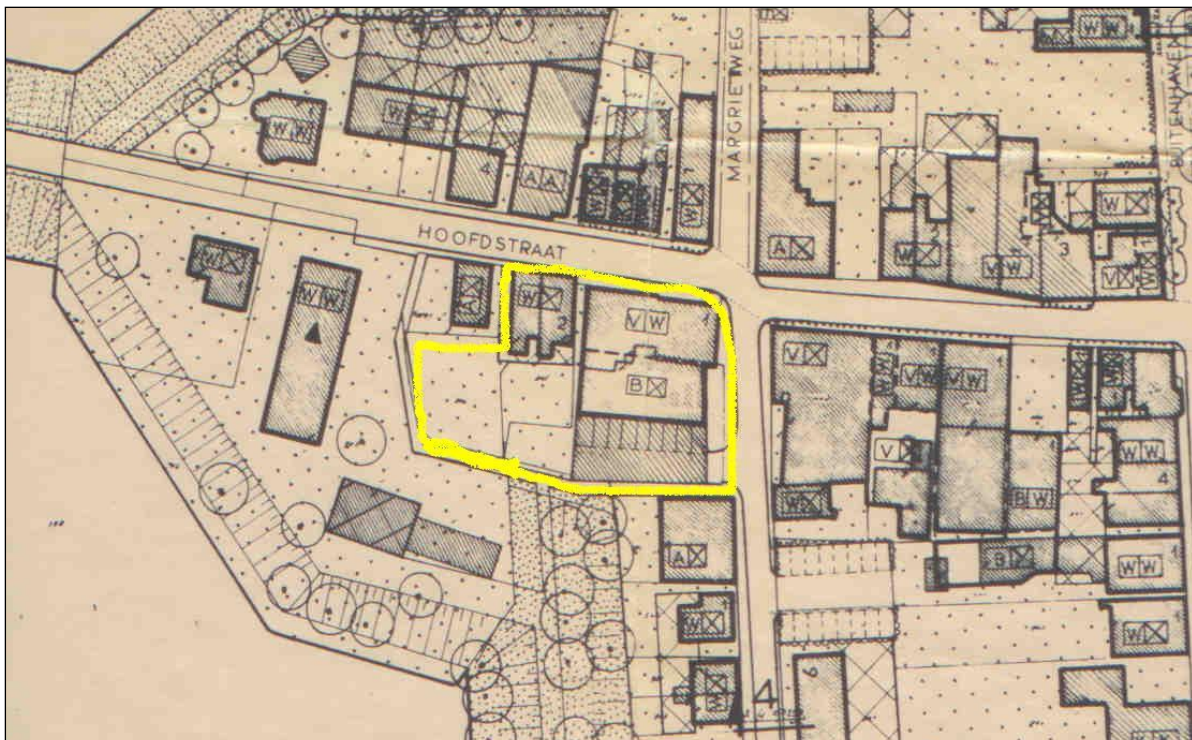
In het kader van de ruimtelijke kwaliteit is het voor de gemeente Molenwaard wenselijk dat het braakliggende terrein aan de westentree van de historische stadskern Nieuwpoort een passende invulling krijgt. In het ontwikkelingsplan is rekening gehouden met de directe omgeving en daarmee de cultuurhistorische waarde van de stadskern Nieuwpoort. Het onderhavige plan is een wenselijke ontwikkeling voor de gemeente Molenwaard.

## 1.2 Kader

### Bestemmingsplan 'De Poort'

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'De Poort' van de gemeente Molenwaard van toepassing, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 24 april 1973. Het vigerende bestemmingsplan is gedateerd en stemde niet meer geheel overeen met de bestaande situatie toen de bedrijfsopstallen nog aanwezig waren. De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de bestemmingen:

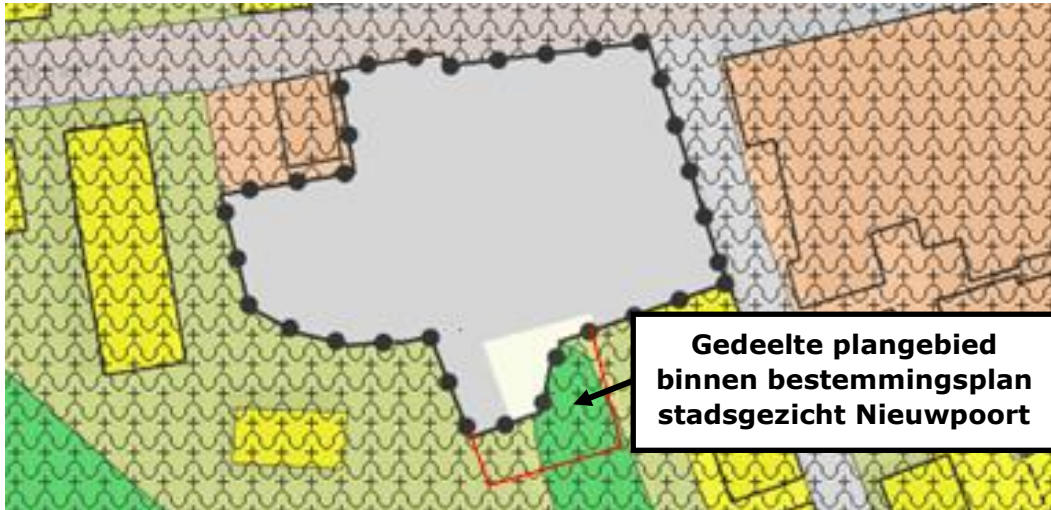
- Woningen (W);
- Verkoopruimten (V);
- Ambachtelijke bedrijven (B);
- Tuinen;
- Openbaar groen.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'De Poort'

### **Bestemmingsplan 'Beschermd stadsgezicht Nieuwpoort'**

Op 29 november 2012 is door de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Beschermd stadsgezicht Nieuwpoort' vastgesteld. Omdat voor het plangebied reeds een ontwikkelingstraject was ingezet is het onderhavige plan buiten dit bestemmingsplan gehouden. Echter is door latere planwijzigingen (parkeerplaatsen die zijn verplaatst van de Hoogstraat naar het achterterrein) het plangebied vergroot. Hierdoor valt een klein gedeelte van het plangebied binnen het bestemmingsplan 'Beschermd stadsgezicht Nieuwpoort'.



**Afbeelding 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Beschermd stadsgezicht Nieuwpoort'**

#### **1.3 Maatschappelijk resultaat**

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Door medewerking te verlenen aan het verzoek krijgt het braakliggende terrein aan de westentree van de historische stadskern Nieuwpoort een passende invulling middels woningbouw.

#### **1.4 Maatschappelijk draagvlak**

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

#### **1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid**

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan, voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid voor de gemeente is er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer getekend, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

#### **1.6 Communicatie**

Er wordt op de wettelijke manier gecommuniceerd over de te voeren procedure (via internet en de Staatscourant).



## **1.7 Realisatie**

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

## **1.8 Leeswijzer**

Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van het onderhavige plan zijn beschreven:

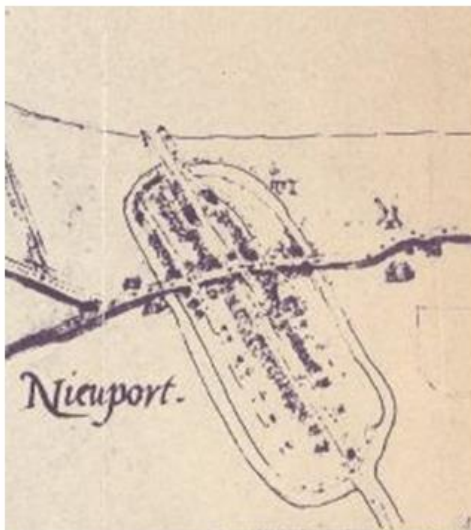
- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Beleidskaders;
- Hoofdstuk 4: Sectorale aspecten;
- Hoofdstuk 5: Juridische planbeschrijving;
- Hoofdstuk 6: Verantwoording beleidskader;
- Hoofdstuk 7: Verantwoording sectorale aspecten.

## 2 Planbeschrijving

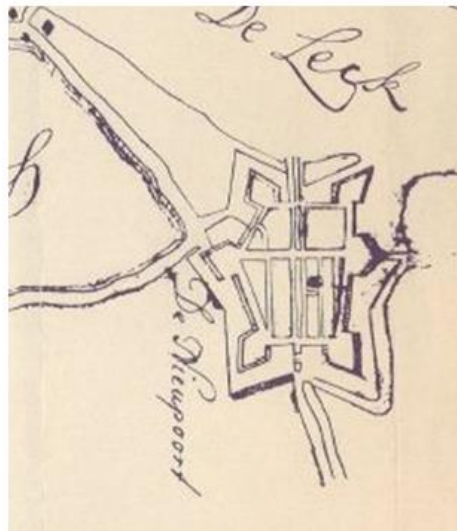
### 2.1 Bestaande situatie

#### 2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

Nieuwpoort ligt aan de Lek tegenover Schoonhoven. De stadsrechten dateren uit 1283. Het is nog altijd een gaaf middeleeuws vestingstadje, dat sinds de 17e eeuw met vestingwerken omringd is. De fortificaties werden aangelegd als onderdeel van de Oude Hollandse Waterlinie. In 1816 werden de vestingwerken afgestoten. Deze hadden hun militaire functie verloren. Maatregelen als de aanleg van een weg langs de beer (een inundatiesluis als onderdeel van de vestingwerken waarmee de waterstand kon worden geregeld of het aangrenzende deel van de polder onder water worden gezet), het binnendijs verlagen van de wallen, bomen op de wallen en de afbraak van poorten werden in 1862 gedeeltelijk teruggedraaid. Voor de opvang bij watersnoodrampen werden de wallen weer opgehoogd. De gebruikelijke parkinrichting werd achterwege gelaten. De gave combinatie van een middeleeuwse vestingstad met een 17e-eeuwse fortificatie daar omheen maakt Nieuwpoort tot een zeldzame en cultuurhistorisch bijzondere kern.



Jacob van Deventer 1550



1720

#### Afbeelding 4: Middeleeuwse opzet Nieuwpoort

De structuur wordt bepaald door een eenvoudig assenpatroon. De noord-zuidas bestaat uit een buitenhaven en een binnenhaven. Deze lengteas vormt de hoofdas. Deze was bepalend voor de ontwikkeling met twee parallelstraten (achterstraten) aan weerszijden. De oost-westgerichte dwarsas wordt gevormd door de Lekdijk. Deze ligt hoger dan de omgeving. De noord-zuidas had oorspronkelijk een lengte van 600 m. Bij de aanleg van de vestingwerken is deze ingekort tot 340 m. De oost-westas is zo'n 240 m lang binnen de vestingwallen. Het rechthoekige patroon met een assenkruis en een circuit van achterstraten heeft een eenvoudige verkaveling. Afwijkingen zijn er slechts in de noordwesthoek van de Buitenhaven, waar de bebouwing met de achterzijde naar de haven is gekeerd, en aan de zuidoostkant, waar bebouwing tegen de wallen op een hangslot is georiënteerd.

De vestingwerken bestaan uit wallen met een getrappt profiel, 6 bastions en een brede vestinggracht. Twee bastions liggen op de snijpunten met de Lekdijk, de overige vier op de hoeken. De noord-zuidas doorsnijdt de wallen waarin schutbalken kunnen worden geplaatst om het water tegen te houden. Deze doorsteken vormen een soort 'poorten'. Aan de oost- en westzijde is de overgang meer open. De verhoogde ligging maakt een waterkering hier overbodig. Aan de oostkant ligt een stenen beer met twee monniken.

Aan de noordkant buiten de wallen ligt een haventje, dat in verbinding staat met de Lek. Het Hoofd bevat ook een ruim parkeerterrein en een veld, dat voor evenementen kan worden gebruikt. Aan de zuidzijde buiten de vestinggracht is een lusvormige watergang een overblijfsel van de middeleeuwse gracht. Het gebied rondom de vestingwerken (het schootsveld) is open gehouden zodat het vrije zicht gewaarborgd blijft.

De bebouwing langs de beide havens is zeer bepalend voor het karakteristieke beeld. De grachtenwanden bevatten maar liefst 27 rijksmonumenten. Het stadhuis uit 1697 ligt door de verhoogde ligging zeer markant op het kruispunt van de havens en de Lekdijk. De oostelijke bebouwingswand van de Buitenhaven bestaat uit eenvoudige bebouwing van één bouwlaag met kap in een vloeiende rooilijn. De bebouwing staat los maar dicht opeen. Hekjes en poortjes schermen de open ruimten veelal af. Alleen het noordelijk deel is geschakeld. De westelijke wand is veel gevarieerder. De wand wordt gedomineerd door het grote arsenaal en het ernaast gelegen herenhuis. De grotere massa's (hoog zadeldak en 2 lagen met kap) zijn beeldbepalend. Het gat in de straatwand koppelt de havenwand los van die aan de Hoogstraat. Een aaneengesloten blokje staat met de achterzijde tegen de waterrand. De wand heeft geen strakke rooilijn. Op de kop van de Buitenhaven staat het Veerhuis, dat boven de wallen uittroont.

De Hoogstraat, waar het plangebied aan is gelegen, kenmerkt zich door de aaneengesloten bebouwing. De tussenruimten worden veelal gebruikt voor parkeren op eigen terrein.

### **2.1.2 Huidige status/gebruik**

Het plangebied betreft thans braakliggend terrein. Het plangebied heeft een bouwrijpe status (voormalige bedrijfsopstallen, bomen etc. zijn verwijderd).

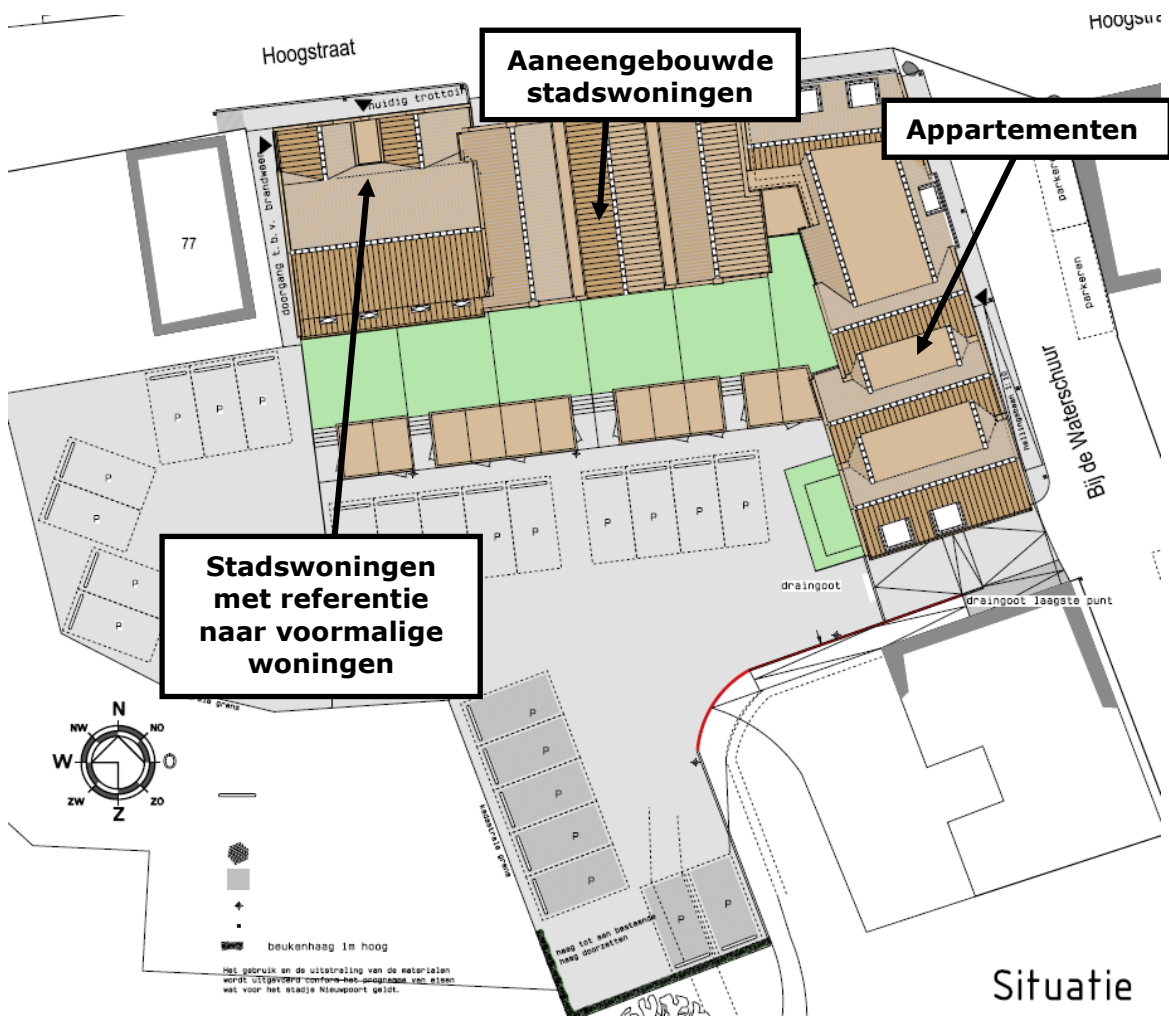


**Afbeelding 5: Bestaande situatie**

## 2.2 Nieuwe situatie

### 2.2.1 Plan

Het onderhavige plan betreft de nieuwbouw van zes appartementen en vijf zogenoemde stadswoningen. De vijf aaneengebouwde stadswoningen worden gerealiseerd aan de noordzijde van het plangebied grenzend aan de Hoogstraat. Op de locatie van deze woningen stonden in het verleden twee monumentale woningen. Om te refereren naar deze originele oude gevels van de voormalige woningen worden twee van de vijf stadswoningen voorzien van gevel naar het voorbeeld van de voormalige woningen. Aansluitend aan de stadswoningen worden zes appartementen gerealiseerd. De appartementen strekken zich uit langs de weg Bij de Waterschuur. Het hoek-appartement is gelegen op de kruising met de Hoogstraat.



Afbeelding 6: Nieuwe situatie

## 2.2.2 Verkeer en parkeren

### Ontsluiting

Het plangebied wordt in de huidige situatie ontsloten via de Hoogstraat. Ter verbetering van de doorstroming van het verkeer over de Hoogstraat wordt het plangebied in de nieuwe situatie ontsloten via de achterweg Bij de Waterschuur. Hiermee is vanuit verkeerskundig oogpunt sprake van een verbeterde situatie. De achterweg Bij de Waterschuur is ter plaatse van het plangebied ingericht met een maximale snelheid van 30-km/u.

### Parkeren

Het parkeren wordt volledig op eigen terrein opgelost. Binnen het plangebied wordt een parkeerterrein gerealiseerd bestaande uit 23 parkeerplaatsen. Het parkeerterrein wordt ontsloten via de achterweg Bij de Waterschuur. Parkeerplaatsen aan de Hoogstraat is geen optie in het kader van de verkeersdoorstroming. De parkeerplaatsen op de stadswal (deel van het achterliggend parkeerterrein) zijn besproken en ingestemd door de welstands- en monumentencommissie. Bij de realisatie van het parkeerterrein wordt getracht de bomen zoveel mogelijk te handhaven. De gerooide bomen op de Wal worden elders binnen Nieuwpoort gecompenseerd. Voor de parkeervervoorziening wordt geadviseerd groen in het plan te voorzien om het verhardingseffect te beperken en het beeld te optimaliseren. Ter afscheiding van de parkeerplaats en de wal zal er een haagbeplanting worden aangelegd, welke aansluit op de bestaande naastgelegen haag.

Om er zeker van te zijn dat in de nieuwe situatie wat betreft parkeren sprake is van een aanvaardbare situatie is door DTV Consultants een parkeeronderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

*'Uit de resultaten van de parkeerbalans wordt geconcludeerd dat er een overschot van 5 of 6 parkeerplaatsen (afhankelijk van het hanteren van de vigerende parkeerkengetallen of de oorspronkelijke kengetallen ten tijde van het opstellen van het plan).*

*Op basis van voorliggend onderzoek wordt geconcludeerd dat de parkeerdruk toeneemt ten opzichte van de huidige situatie. Het ontwikkelplan voorziet weliswaar in voldoende parkeercapaciteit om de parkeerbehoefte van de voorziene woningen op te vangen. Echter, door het opheffen van openbare parkeerplaatsen in de straten Bij de Waterschuur en de Hoogstraat neemt de parkeerdruk licht toe. Doordat in de omgeving van het ontwikkelgebied nog parkeercapaciteit beschikbaar is, komt de parkeerbalans voor de toekomstige situatie toch uit op een overschot van 5 of 6 parkeerplaatsen (afhankelijk van de parkeerkengetallen die gehanteerd worden). Hierdoor wordt gesteld dat het ontwikkelplan niet zal leiden tot een onaanvaardbare parkeersituatie.'*

Het volledige parkeeronderzoek is toegevoegd in de bijlage van dit bestemmingsplan.





**Afbeelding 7: Parkeerterrein**

### 2.2.3 Beeldkwaliteit en stedenbouwkundige uitgangspunten

De ruimtelijke kwaliteit van de historische stadskern Nieuwpoort wordt in hoofdzaak bepaald door de kleinschaligheid van de bebouwing. De woonbebouwing van Nieuwpoort bezit een klein stedelijk c.q. dorpskarakter die is opgenomen in de groene setting van de stadswallen. Het onderhavige plan sluit aan bij de door de gemeente Molenwaard destijds geformuleerde stedenbouwkundige uitgangspunten voor het plan:

- In het onderhavige plan wordt rekening gehouden met het feit dat het plangebied is gelegen op een beeldbepalende plek (de kruising van twee structuurlijnen (Hoogstraat en Achter het Arsenaal/Bij de Waterschuur) en de overgang van de kleinschalige stedelijke kern naar de open groene ruimte van de stadswallen). De kruising van de twee structuurlijnen blijft gehandhaafd en de nieuwbouw versterkt de zichtlijn naar het raadhuis;
- De meeste panden aan de Hoogstraat zijn met de noklijn haaks op de straat gesitueerd. In het onderhavige plan wordt hierop aangesloten. De nok- en goothoogte en de verschijningsvorm van de bebouwing is in harmonie met de omgeving;
- Omdat direct aan de Hoogstraat wordt gebouwd ligt de noordzijde van het plangebied op een hoger peilniveau dan de zuidzijde. Hiermee wordt rekening gehouden door:
  1. Aan de Hoogstraat wordt de bebouwing niet hoger dan twee bouwlagen (stadswoningen);
  2. Aan Bij de Waterschuur wordt de bebouwing vanwege het aflopende terrein één extra bouwlaag hoger (appartementen);
- De overgang van de nieuwbouw naar de stedelijke kern wordt vormgegeven worden door stenige verharding;
- De overgang van het plangebied naar de stadswallen wordt vormgegeven door tuinen of groenvoorzieningen;
- De voetverbinding van de stadswal naar Bij de Waterschuur blijft gehandhaafd.





**Afbeelding 8: Impressie nieuw straatbeeld**

Naast de stadswallen en het middeleeuwse stratenpatroon dient de karakteristieke bebouwing aan o.a. de Hoogstraat zoveel mogelijk te worden behouden. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden aangesloten bij het historische karakter van de stadskern Nieuwpoort. Dit karakter wordt gekenmerkt door kleinschaligheid en eenvoud. Het realiseren van twee kleine stadswoningen, welke qua architectuur aansluiten bij de voormalige woningen, sluit daarmee aan bij het historische karakter van Nieuwpoort. Hetzelfde geldt voor de overige bebouwing in het plangebied.

Voor de stadswoningen en de appartementen aan de Hoogstraat/ Bij de Waterschuur is gekozen voor smalle percelen met smalle gevels. De achtertuinen strekken zich uit in de richting de stadswallen. Hierdoor is er vrij zicht op de wallen en is er sprake van een verdunning van de bebouwing in de richting van de randen van de vesting. De toegepaste materialen, baksteen gevels en pannendaken sluiten naadloos aan bij de bestaande bebouwing en eerbiedigen de cultuurhistorie van Nieuwpoort.

## **Monumenten- en welstandsadvies**

Bij het ontwerp van ontwikkelingsplan zijn de monumenten- en welstandscommissie van de gemeente Molenwaard uitvoerig betrokken. De verslagen en adviesdocumenten zijn toegevoegd in de bijlage van dit bestemmingsplan. De monumenten en welstandscommissie hebben de volgende adviezen uitgebracht:

- De monumentencommissie is van mening dat de twee gevels van de gemeentelijke monumenten behouden dienen te blijven en te worden geïntegreerd in het nieuwe plan. De commissie vraagt om een studie te doen naar deze integratie (26 november 2009);
- De monumentencommissie adviseert positief over alternatief C en ziet de uitwerkte plannen tegemoet (extra aandacht voor gevelopeningen). Een verdere studie van alternatief A is een tweede optie. Deze dient zorgvuldig uitgewerkt te worden. Hetzelfde geldt voor de noodzaak om parkeer- plaatsen onderaan de Wal te realiseren (28 januari 2010);
- De monumentencommissie is van mening dat het aanleggen van parkeerplaatsen op de monumentale stadswallen de cultuurhistorische waarden van dit bijzondere monument aantast en dient daarom extra aandacht aan te krijgen (28 februari 2012);
- De monumentencommissie is van mening dat het vervallen van de parkeerplaatsen langs de Hoogstraat een verbetering is van de doorstroming van de Hoogstraat. De commissie geeft aan geen moeite te hebben met de uitbreiding van de parkeerplaatsen op de stadswallen. Wel dient de ruimtelijke uitstraling beter in beeld te worden gebracht en dient te worden onderzocht of er alternatieven zijn voor het parkeren, waardoor één boom behouden kan blijven (26 september 2013);
- De monumentencommissie adviseert positief over het plan, mits de haag aan de zuidkant van de parkeerplaats aansluit op de bestaande haag en in dezelfde soort wordt uitgevoerd. Wanneer besloten wordt om de boom in de zuidwesthoek van de parkeerplaats te kappen, dient een vervangende boom te worden geplaatst (31 oktober 2013);
- De monumentencommissie kan instemmen met het nieuwe ontwerpplan (21 mei 2013). Men stemt in met het feit dat voor de voormalige gemeentelijke monumenten de getoonde steen wordt gebruikt in plaats van de originele stenen, te weinig bruikbare stenen beschikbaar (21 mei 2014).
- De welstandscommissie is van mening dat het plan voldoende basis biedt voor een positief welstandsadvies. Hierbij is er vanuit gegaan dat de getoonde baksteen in de welstandscommissie, zoals in overleg met de monumentencommissie is besloten, getrommeld wordt toegepast (18 juni 2014).
- De monumentencommissie is positief over het vervallen van de vrijstaande woning. Voor de parkeervoorziening wordt geadviseerd groen in het plan te voorzien om het verhardingseffect te beperken en het beeld te optimaliseren. Let hierbij ook op de inpassing met de toekomstige groenstructuur van de wallen (25 juni 2018).

De bovengenoemde adviezen zijn zorgvuldig verwerkt in het onderhavige plan. De parkeerplaatsen aan de Hoogstraat zijn vervallen om de doorstroming in de Hoogstraat te verbeteren. Bij het ontwerp van de achtergelegen parkeerplaats is nadrukkelijk rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van de stadswallen. Ten zuiden van de parkeerplaats wordt een haag gerealiseerd in dezelfde soort als de bestaande haag. De gerooide bomen op de Wal worden elders binnen Nieuwpoort gecompenseerd. Twee van de vijf stadswoningen worden, ter referentie naar de voormalige gemeentelijke monumenten, voorzien van een gevel in een door de monumenten- en welstandscommissie goedgekeurde baksteen en overeenkomstig de vorm en afmeting van de oorspronkelijke gevels. De originele stenen van de oude gevels worden gebruikt voor de bouw van een aantal bergingschuren in het binnengebied.

## 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk zijn de conclusies vanuit de beleidsaspecten weergegeven. De uitgebreide verantwoording van het beleidskader staat beschreven in hoofdstuk 6.

### 3.1 Rijksbeleid

Op rijksniveau zijn op ruimtelijk gebied de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de meest bepalende beleidsdocumenten. Vanwege het kleinschalige karakter van het onderhavige plan kan een beschrijving van het Rijksbeleid achterwege worden gelaten.

#### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

Het onderhavige plan betreft de nieuwbouw van zes appartementen en vijf stadswoningen. Vanuit jurisprudentie is hiermee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet aan de orde. De woningen zijn reeds regionaal afgestemd en opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

### 3.2 Provinciaal beleid

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plan sluit hiermee aan bij de verstedelijkingsopgave conform het provinciaal beleid.

Het onderhavige plan betreft de herontwikkeling van een voormalige bedrijfslocatie van een garagebedrijf binnen de historische stadskern van Nieuwpoort. Het onderhavige plangebied betreft thans braakliggend terrein. Middels het onderhavige plan krijgt het terrein een passende nieuwe invulling in de vorm van woningbouw, waarbij qua vormgeving van de nieuwe bebouwing is aangesloten bij de architectuur van de historische bebouwing in de directe omgeving.

#### **Ladder voor duurzame ontwikkeling**

De woningen zijn reeds regionaal afgestemd en opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030. Het onderhavige plangebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD).

#### **Ruimtelijke kwaliteit**

Het onderhavige plan kan worden geschaard binnen de categorie 'inpassen'. De ontwikkeling is gebiedseigen en passend bij de schaal en aard van het gebied. Middels het onderhavige plan is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

### 3.3 Regionaal beleid

Op regionaal niveau is op ruimtelijk gebied de regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar' en de 'Regionale Woonvisie' de meest bepalende beleidsdocumenten. De regionale structuurvisie 'open voor elkaar' benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, is de invulling van het braakliggende terrein binnen de historische stadskern Nieuwpoort wenselijk. Middels het onderhavige plan zijn de cultuurhistorische waarden en daarmee het authentieke karakter van de stadskern Nieuwpoort verzekerd.

Het onderhavige plan betreft de nieuwbouw van zes appartementen en vijf stadswoningen. De woningen zijn reeds regionaal afgestemd en opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

Met de ontwikkeling van het voorgenomen plan wordt voorzien in de gemeentelijke doelstellingen zoals opgenomen in het Structuurplan Liesveld, het MeerjarenPerspectief Wonen en de Toekomstvisie Molenwaard van de gemeente Molenwaard.

Het onderhavige plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'De Poort'. Op gronden met de bestemming 'Ambachtelijke bedrijven (B)', 'Tuinen' en 'Openbaar groen' is het niet toegestaan om burgerwoningen te realiseren.

Het onderhavige plan is eveneens strijdig met het bestemmingsplan 'Beschermd stadsgezicht Nieuwpoort'. Op het kleine deel van het plangebied binnen het bestemmingsplan 'Beschermd stadsgezicht Nieuwpoort' zijn parkeerplaatsen gepland. Binnen de bestemming 'Groen' en 'Tuin' zijn parkeerplaatsen niet toegestaan.

### **3.5 Conclusie**

De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan, maar is wel in overeenstemming met het ruimtelijk beleid.

## 4 Sectorale aspecten

Sectoraal aspect:	Extern onderzoek uitgevoerd:	Belemmering:	Nadere voorwaarden:
<b>4.1 Watertoets</b>	<b>Nee</b>	<b>Nee</b>	<b>Nee</b>
<b>4.2 Geluid</b>	<b>Ja</b>	<b>Nee</b>	<b>Nee</b>
<b>4.3 Luchtkwaliteit</b>	<b>Nee</b>	<b>Nee</b>	<b>Nee</b>
<b>4.4 Bedrijf-milieuhinder</b>	<b>Nee</b>	<b>Nee</b>	<b>Nee</b>
<b>4.5 Externe veiligheid</b>	<b>Nee</b>	<b>Nee</b>	<b>Nee</b>
<b>4.6 Kabels en leidingen</b>	<b>Nee</b>	<b>Nee</b>	<b>Nee</b>
<b>4.7 Ecologie</b>	<b>Ja</b>	<b>Nee</b>	<b>Nee</b>
<b>4.8 Bodem</b>	<b>Ja</b>	<b>Nee</b>	<b>Nee</b>
<b>4.9 Archeologie</b>	<b>Ja</b>	<b>Nee</b>	<b>Nee</b>

### 4.1 Watertoets

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20150615-9-11103). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied OVW071. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,35 m NAP en een winterpeil van - 1,35 m NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.

#### Watergangen

In de omgeving van het plangebied zijn een tweetal B-watergangen gelegen. In het onderhavige plan worden geen wijzigingen aan de watergangen aangebracht. De bouwwerkzaamheden vinden plaats op ruime afstand van deze B-watergangen.

#### Waterberging en -compensatie

Het onderhavige plan betreft de herinrichting van een voormalige bedrijfslocatie van een garagebedrijf. Het plangebied was in de voormalige situatie nagenoeg volledig bebouwd en verhard (garagebedrijf en omliggend buitenterrein). Het plangebied is al geruime tijd braakliggend terrein. In de nieuwe situatie wordt het plangebied ingericht met woningen en een achterliggend parkeerterrein.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan opnieuw voorgelegd aan het waterschap Rivierenland. Het waterschap Rivierenland heeft aangegeven dat het plan leidt tot een toename aan verharding met 613 m<sup>2</sup>. Gezien de lange doorlooptijd van het plan en de gemaakte afspraken tussen de gemeente en het waterschap in het verleden heeft het Waterschap Rivierenland aangegeven dat voor dit plan een vrijstelling van 500 m<sup>2</sup> is gerechtvaardigd.

Het onderhavige plan resulteert met de aftrek van de vrijstelling in een totale toename aan verharding met 113 m<sup>2</sup>. Op basis hiervan is watercompensatie noodzakelijk. De benodigde waterberging bedraagt  $113 \text{ m}^2 * 0,0436 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 4,927 \text{ m}^3$ . Uitgaande van een toelaatbare peilstijging van 0,2 meter betekent dit een te realiseren waterberging van 25 m<sup>2</sup>.

De benodigde waterberging dient conform het beleid van het waterschap Rivierenland bij voorkeur binnen het plangebied te worden gerealiseerd. Binnen het plangebied en de vesting Nieuwpoort is geen ruimte voor het realiseren van waterberging. Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied OVW071 (Nieuwpoort-West). Het peilgebied OVW071 watert af op het peilgebied OVW065 (Gelkenes Noord). Voor deze peilgebieden heeft

de gemeente Molenwaard een waterbergingsbank. In de waterbergingsbank zit een overschot. De situatie is beoordeeld door het waterschap Rivierenland. Het waterschap Rivierenland heeft aangegeven akkoord te zijn dat de initiatiefnemer de watercompensatieplicht afkoopt bij de gemeente Molenwaard en daarmee de benodigde waterberging wordt meegenomen in de waterbergingsbank van de gemeente Molenwaard. De afspraken inzake de watercompensatie worden vastgelegd in een overeenkomst tussen de gemeente Molenwaard en de initiatiefnemer.

### **Riolering**

Vanwege het ontbreken van oppervlaktewater in de directe het plangebied (tussen het plangebied en de B-watgangen bevindt zich bebouwing) zal hemelwater direct naar het gescheiden rioolstelsel afgevoerd worden. Vuil water wordt eveneens afgevoerd via dit gescheiden rioleringsstelsel worden afgevoerd. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenwaard. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

### **Primaire waterkering**

Het plangebied is gelegen in de beschermings- en buitenbeschermingszone van een primaire waterkering, de stadswallen van Nieuwpoort. De nieuwbouw valt binnen de beschermingszone van de primaire waterkering. Daarmee dient voor het plan een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland. De nieuwe woningen worden gerealiseerd boven het Profiel van vrije ruimte (Pvvr), waardoor de stabiliteit van de waterkering niet nadelig wordt beïnvloed.

### **Conclusie**

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Het plan is positief beoordeeld door het Waterschap Rivierenland.

## **4.2 Geluid**

Het onderhavige plan betreft de nieuwbouw van zes appartementen en vijf stads-woningen. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van een toevoeging van een geluidgevoelig object. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai. De resultaten van het onderzoek luiden:

- *'De gecumuleerde geluidbelasting (LCUM\*) ten gevolge van wegverkeerslawaai van alle wegen ten hoogste 58 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. De Hoogstraat is hierbij veruit maatgevend;*
- *30 km/h wegen hebben van rechtswege geen geluidszone en worden in het kader van de ruimtelijke ordening niet getoetst aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder;*
- *Alle woningen en appartementen beschikken over een geluidluwe gevel zodat aan de voorwaarden uit het gemeentelijk beleid wordt voldaan en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.*

*Voor deze planlocatie hoeven geen hogere waarden te worden vastgesteld.'*

### **Conclusie**

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaai geen belemmeringen.



### 4.3 Luchtkwaliteit

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht.

### 4.4 Bedrijven- en milieuhinder

Het onderhavige plan betreft de nieuwbouw van zes appartementen en vijf stadswoningen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele beperking van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven als gevolg van de toevoeging van milieugevoelige functies. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Ter plaatse van het onderhavige plangebied is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen zijn andere functies als detailhandel en kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen één afstandstrap worden verlaagd. Uit de toetsing blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Op basis hiervan kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de omliggende bedrijven/ instellingen niet (verder) in hun bedrijfsvoering wordt beperkt. Bovendien zijn op kortere afstand van de omliggende bedrijven reeds woningen gelegen welke de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven beperken.

#### **Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de omliggende bedrijven niet verder in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect bedrijven- en milieuhinder geen belemmeringen.

### 4.5 Externe veiligheid

#### **Invloed van stationaire bronnen**

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en/of inrichtingen waar werkzaamheden met gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.

#### **Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen**

In en om het plangebied zijn geen van dergelijke buisleidingen aanwezig.

#### **Invloed transport gevaarlijke stoffen, Spoorverkeer**

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig.

#### **Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen**

Voor het onderhavige plangebied geldt dat de afstand tussen de waterlijn en het plangebied meer dan 25 meter bedraagt. Daarnaast blijft de bevolkingsdichtheid in de kern Nieuwpoort/Langerak ruim onder de 1500 per hectare, waardoor een verantwoordingsplicht van het groepsrisico niet aan de orde is.

## **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

## **4.6 Kabels en leidingen**

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het onderhavige plan.

## **4.7 Ecologie**

### **Soortenbescherming**

Het onderhavige plan gaat uit van de nieuwbouw van woningen en de aanleg van een parkeerterrein. Hiermee is sprake van werkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor beschermde flora en fauna. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

*'De ruimtelijke ontwikkeling van de planlocatie aan Hoogstraat 69-75 te Nieuwpoort is, na toepassing van de maatregelen, uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).'*

### **Gebiedsbescherming**

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland. Natura2000 gebieden in de omgeving van de planlocatie betreffen het habitatrictlijngebied 'Uiterwaarden Lek' op circa 2.6 km ten oosten en het vogelrichtlijngebied 'Donkse Laagten' op circa 7.7 km ten zuidwesten van het plangebied.

## **Conclusie**

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft ecologie geen belemmeringen. Indien er gewerkt wordt conform de gestelde richtlijnen leiden de werkzaamheden niet tot overtreding van de Wet Natuurbescherming.

## **4.8 Bodem**

De kwaliteit van de bodem is ten behoeve van het eerder opgestelde bestemmingsplan, door Mulder Consultancy in kaart gebracht middels een actualiserend en nader bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

*'De bovengrond op het terrein bleek in een mengmonster sterk verontreinigd met lood en licht verontreinigd met koper, kwik, zink, PAK en olie. Dergelijke verontreiniging komen bijna standaard voor in zeer oude vestingen of stedelijke gebieden en zijn een cumulatief effect van deponie van afval en verbrandings- resten en van uitloging van bouwmaterialen en dergelijke. Na de uitgevoerde uitsplitsing op lood van de 8 individuele monsters blijkt dat de hoogste gehalten zich op het westelijk terreindeel bevinden. Ook op het aangrenzende perceel Hoogstraat 77 is in 2006 in een bodemonderzoek lood sterk verhoogd aangetroffen.*

*'De contour van de olieverontreiniging in grond en grondwater is middels de uitgevoerde boringen en analyses grotendeels vastgesteld. Opgemerkt wordt dat in een aantal analyses nog licht verhoogde oliegehalten zijn aangetroffen, welke grotendeels toegeschreven kunnen worden aan humuscomponenten in (met name de venige) bodem.'*

Naar aanleiding van de aangetroffen bodemverontreiniging is in december 2007 door Mulder Consultancy een saneringsplan opgesteld. De bodemsanering is inmiddels uitgevoerd. De conclusie uit de evaluatie van de bodemsanering luidt:

*'De verontreinigde grond en het verontreinigde grondwater zijn verwijderd conform de uitgangspunten uit het Saneringsplan en het Plan van Aanpak. Er worden in de controlemonsters van de grond geen verhoogde gehalten meer aangetoond ten opzichte van de tussenwaarden. In het grondwater worden tevens geen verhoogde gehalten meer aangetoond ten opzichte van de tussenwaarde.*

*De saneringswerkzaamheden zijn uitgevoerd conform de afspraken zoals vastgelegd met de omgevingsdienst Zuid- Holland zuid en daarmee afgesproken en vastgestelde uitgangspunten.*

*Ter plaatse van de Hoogstraat blijft in de openbare weg een restverontreiniging achter met een bodemvolume van ca. 4 m<sup>3</sup>.*

*De deelsanering kan als afgerond worden beschouwd.'*

### **Conclusie**

Het onderhavige plan ondervindt geen belemmeringen voor wat betreft bodemkwaliteit.

## **4.9 Archeologie**

Ten behoeve van het eerder opgestelde bestemmingsplan is door Synthegra B.V. uit Doetinchem op 8 november 2006 een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

- **'Zijn er binnen het plangebied archeologische resten of vondstniveaus aanwezig?**  
*De bovengenoemde stadsgrond bestaat uit ophogingen, die waarschijnlijk dateren vanaf de stichting van de stad in de dertiende eeuw. Hierin kunnen zich meerdere vondstniveaus bevinden. In boring 3 werden leerresten aangetroffen.*
- **Op welke diepte bevinden zich deze archeologische resten?**  
*Deze resten bevinden zich tussen 0,9 en 1,2 meter onder het huidige maaiveld ter plaatse.*
- **Kan reeds iets worden gezegd over de kenmerken van de aangetroffen archeologische resten (qua periode, datering, complextype, omvang, karakter)?**  
*Het ligt voor de hand, dat de leerresten samenhangen met bewoning of economische activiteiten in de Late Middeleeuwen of de Nieuwe Tijd. Zonder vervolgonderzoek kan niet vastgesteld worden, wat de periode is en of het gaat om resten van bewoning of van activiteiten of van afval, afkomstig van elders.*
- **Kan reeds iets gezegd worden over de kwaliteit (gaafheid, conservering) van de archeologische resten?**  
*Er zijn resten van leer aangetroffen. Ondanks het feit dat leer relatief kwetsbaar materiaal is, is het tamelijk goed geconserveerd in de vochtige bodem. Dat betekent, dat er een grote kans bestaat om meer goed geconserveerd organisch en ander materiaal van diverse soorten aan te treffen.*

*Tijdens het archeologische onderzoek is mogelijk een archeologische vindplaats aangetroffen. De aard, omvang en datering van de vindplaats konden nog niet vastgesteld worden. De kwaliteit en behoudenswaardigheid van de vindplaats is daarmee nog niet duidelijk. Hiervoor dient een waarderend veldonderzoek uitgevoerd te worden.*

*Op basis van de resultaten wordt geadviseerd om binnen het plangebied in de zone tussen boring 1 en boring 3 nader te onderzoeken door middel van een "waarderend onderzoek door middel van proefsleuven". Het doel van dit onderzoek zal, conform de KNA, zijn vast te stellen, of er sprake is van een vindplaats binnen deze zone en zo ja, wat daarvan de behoudenswaardigheid is. Voor een dergelijk onderzoek dient eerste een Programma van Eisen te worden opgesteld, dat dient te worden goedgekeurd door het bevoegd gezag.'*

Op 6 september 2011 door Archeologisch Onderzoeks- en Adviesbureau De Steekproef een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd. De samenvatting van dit aanvullend archeologisch onderzoek luidt:

*'Voor het onderzoek zijn twee proefsleuven aangelegd van 4 bij 16 meter. Het vlak is aangelegd op een diepte van 1 tot 1,2 meter onder maaiveld. In totaal zijn er 30 sporen aangetroffen bestaande uit bakstenen constructies, houten structuren en grondsporen. Er is uit de sporen en lagen vondstmateriaal verzameld ter datering van de vindplaats. In de beide proefsleuven is een profielkolom gezet ter bestudering van de bodemopbouw. Ter controle is een kijkgat op 1,8 meter diep aangelegd in proefsleuf 1. Hierbij is geen tweede archeologisch niveau aangetroffen.*

*Uit de profielkolommen blijkt dat er geen natuurlijke lagen in het plangebied aanwezig zijn. Het archeologisch vlak is gelegen in een moderne ophogingslaag. Uit het kijkgat blijkt dat deze laag zeker 1,8 meter dik is. Er zijn tijdens het onderzoek geen sporen ouder dan de 19e eeuw aangetroffen. De aangetroffen vindplaats is als niet behoudenswaardig gewaardeerd.*

### **Advies**

*Tijdens het onderzoek is het plangebied onderzocht tot een diepte van 1,80 meter onder maaiveld (60 centimeter +NAP) en zijn er geen archeologisch behoudenswaardige resten aangetroffen. Uit bouwgegevens verstrekt door de opdrachtgever blijkt dat de maximale bouwdiepte niet dieper gaat dan dit niveau. Tijdens de bouw zullen geen archeologisch behoudenswaardige resten worden vernietigd. De Steekproef adviseert daarom geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven.'*

### **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

# Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

## 5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Nieuwpoort, De Vesting 3' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Nieuwpoort, De Vesting 3' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

## 5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan is aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan 'Beschermd stadsgezicht Nieuwpoort', vastgesteld op 29 november 2012. De regels van het onderhavige bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

## 5.3 Bestemmingen

### **Wonen**

De gronden waarop woningen zijn gesitueerd krijgen de bestemming 'Wonen'. De ligging en omvang van de nieuw op te richten woningen zijn precies vastgelegd. Er is gekozen voor een bouwvlak welke ongeveer dezelfde afmetingen en dezelfde richting heeft als het bouwvlak van de gesloopte opstallen. Binnen de bouwregels wordt onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Voor alle bouwwerken gelden maximale goot- en bouwhoogten. Alleen voor hoofdgebouwen is de goothoogte op de verbeelding aangeduid. De regels voorkomen dat een bouwperceel volledig wordt bebouwd en dat stedenbouwkundig gezien ongewenste situaties ontstaan. De bouwregels bieden daarnaast de mogelijkheid tot het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf. Het gaat hierbij om dienstverlenende beroepen op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerp-technisch of kunstzinnig gebied en bedrijven gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten.

### **Verkeer – Verblijfsgebied**

De gronden waarop het parkeerterrein en de ontsluitingsweg zijn gesitueerd krijgen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'.

### **Waarde – Archeologie - 1**

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 1' is mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### **Waarde – Cultuurhistorie**

De dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' is mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van cultuurhistorische waarden.

## 5.4 Aanduidingen

- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – dijk – 1;
- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – dijk – 2;
- Bouwaanduiding 'aaneengebouwd';
- Bouwaanduiding 'gestapeld';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 5 en 6';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m): 8 en 11';
- Bouwvlakken.



## 6 Verantwoording beleidskader

### 6.1 Rijksbeleid

#### 6.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het Rijk streeft naar een Nederland dat concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Dit wil zij doen met een krachtige aanpak, die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om deze nieuwe aanpak vorm te geven. Daarnaast geven nieuwe politieke accenten, veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen aanleiding voor herziening van het rijksbeleid.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Het Rijk geeft aan dat landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten identiteit geven aan een gebied en culturele voorzieningen en cultureel erfgoed bovendien van groeiend belang zijn voor de concurrentiekracht van Nederland. In de nieuwe structuurvisie is aangegeven dat het Rijk verantwoordelijk blijft voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed. Het beleid ten aanzien van landschap is echter niet langer een Rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad.

#### 6.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in de AMvB Ruimte. De nieuwe AMvB Ruimte, het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) is gebaseerd op enkele hoofdstukken uit de voorgaande AMvB Ruimte en enkele nieuwe toevoegingen. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard en maakt geen onderdeel uit van de genoemde ruimtelijke rijksbelangen in het Barro.

### **6.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)**

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6. van de Bro op een aantal punten gewijzigd. In het geval in het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient de toelichting een beschrijving te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

#### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

Of toetsing van het plan aan de hand van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Inmiddels biedt jurisprudentie wel een beoordelingskader van welke woningbouwontwikkelingen als nieuw 'stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt.

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie van stedelijke ontwikkeling opgenomen: '*Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*'.

*Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3).*

Het onderhavige plan betreft de nieuwbouw van zes appartementen en vijf stadswoningen. Vanuit jurisprudentie is hiermee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet aan de orde. De woningen zijn reeds regionaal afgestemd en opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

## 6.2 Provinciaal beleid

### 6.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde brengen en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

1. Beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. Vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Versterken van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

#### 1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Beter benutten en opwaarderen leidt tot een intensiever, compact ruimtegebruik.

Het onderhavige plan betreft de herontwikkeling van een voormalige bedrijfslocatie van een garagebedrijf binnen de historische stadskern van Nieuwpoort. Het onderhavige plangebied betreft thans braakliggend terrein. Middels het onderhavige plan krijgt het terrein een passende nieuwe invulling in de vorm van woningbouw, waarbij qua vormgeving van de nieuwe bebouwing is aangesloten bij de architectuur van de historische bebouwing in de directe omgeving.

#### 2. Versterken van de agglomeratiekracht

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijventra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst de concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daarnaast werkt de provincie aan een goede aantakking van de Zuid-Hollandse economie op het nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer. Detailhandel is een belangrijke drager voor levendige centra. De VRM concentreert winkels zoveel mogelijk in bestaande winkelgebieden om leegstand in de kern te voorkomen.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalig plan. Dit thema is hiermee niet van toepassing.

#### 3. Versterken ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De versterking van de kwaliteiten van de gebieden wordt centraal gesteld. De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

In het kader van de ruimtelijke kwaliteit is braakliggend terrein niet wenselijk. Middels het onderhavige plan krijgt het terrein een passende nieuwe invulling middels woningbouw. In het ontwikkelingsplan is rekening gehouden met de directe omgeving en daarmee de cultuurhistorische waarde van de stadskern Nieuwpoort. Het onderhavige plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

#### **4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving**

De provincie zet in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. De provincie kiest er voor de verstedelijkingsopgave primair te realiseren binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Dit sluit aan op de vraag en levert een bijdrage aan het versterken van de agglomeratiekracht. Bovendien is er binnen het stedelijk gebied nog veel ruimte beschikbaar, door in te zetten op intensivering, herstructurering en transformatie. De realisatie van nieuwe uitleglocaties is alleen mogelijk als na het doorlopen van de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat een bepaalde verstedelijkingsopgave die beantwoordt aan een aangetoonde duurzame kwalitatieve behoefte niet is te realiseren binnen BSD.

Voor het onderhavige plan komt het erop neer dat de provincie in haar beleid blijft streven naar een vitaal platteland. Nieuwe ontwikkelingen vinden bij voorkeur plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Nieuwe ontwikkelingen kunnen alleen plaats vinden als er sprake is van een aantoonbare (maatschappelijke) vraag en/of een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plan sluit hiermee aan bij de verstedelijkingsopgave conform het provinciaal beleid.

De provincie Zuid-Holland is op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht om de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen in de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM). Vanuit jurisprudentie is het onderhavige plan geen nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet vereist dan wel noodzakelijk.

#### **6.2.3 Provinciale Verordening Ruimte (PVR)**

Gelijktijdig met de VRM is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. In de Verordening Ruimte is bijvoorbeeld geregeld dat stedelijke functies zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied (BSD) een plaats moeten krijgen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie. In de Verordening Ruimte zijn onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen- en landgoedbiotopen.

### **Ladder voor duurzame ontwikkeling**

Conform artikel 2.1.1 van de provinciale Verordening Ruimte dient een stedelijke ontwikkeling te voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de volgende eisen:

- De stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- In die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of;
- Indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van de locaties die,
  - i. Gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig wordt ontwikkeld;
  - ii. Passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en
  - iii. Zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

De woningen zijn reeds regionaal afgestemd en opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasterwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030. Het onderhavige plangebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD).

### **Ruimtelijke kwaliteit**

In paragraaf 2.2 van de provinciale Verordening Ruimte zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit. In het kader van de verordening gelden drie categorieën wanneer sprake is van ruimtelijke planvorming, te weten 'inpassen', 'aanpassen' en 'transformeren'. Het onderhavige plan kan worden geschaard binnen de categorie 'inpassen'. De ontwikkeling is gebiedseigen en passend bij de schaal en aard van het gebied. Middels het onderhavige plan is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

## 6.3 Regionaal beleid

### 6.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden, heeft de regio recent een nieuwe visie, de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en worden de beleidskeuzes 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, 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 ontplooiën. De opvolgende visie 'open voor elkaar' (2012) benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, is de invulling van het braakliggende terrein binnen de historische stadskern Nieuwpoort wenselijk. Middels het onderhavige plan zijn de cultuurhistorische waarden en daarmee het authentieke karakter van de stadskern Nieuwpoort verzekerd.

### 6.3.2 Regionale Woonvisie

In antwoord op de provinciale Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020 heeft de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een regionale woonvisie opgesteld. De regionale woonvisie is een uitwerking van de Visie 2030 en heeft als doel de regionale afstemming van woningbouwplannen te bevorderen en de beleidslijnen ten aanzien van woningbouw in de regio helder te krijgen. De gemeenten kunnen de regionale woonvisie tevens gebruiken voor de verantwoording van nut en noodzaak van een bestemmingsplan waarin woningbouw is opgenomen. Doel van de visie is om in te kunnen spelen op de veranderende dynamiek van de woningmarkt en de woonkwaliteit te verbeteren. De woonvisie gaat uit van investeren in nieuwbouw regio-breed, maar aangepast op de lokale vraag. Om hierin het onderscheid aan te kunnen geven wordt er in de visie onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

Langerak/Nieuwpoort is aangeduid als een voorzieningendorp. Langerak/Nieuwpoort heeft hiermee een bovenlokale functie in wonen en voorzieningen.

Voor de gemeente Molenwaard zijn de volgende winstpunten te behalen:

- Het vasthouden van modern georiënteerde starters in hun eigen voorzieningendorpen. Voor deze starters zijn voorzieningen van groot belang;
- Woondorpen gaan niet op slot. De hechte gemeenschappen van de woondorpen zijn sterk bepalend voor de leefbaarheid van een dorp. De nabijheid van sterke voorzieningendorpen is ook in het voordeel van de omliggende woondorpen. En er is ruimte voor maatwerk in nieuwbouw door gericht te bouwen voor een concrete, lokale vraag. Alle reden om ook blijvend te investeren in de kwaliteit van de woonomgeving en van bestaande woningen in de woondorpen;
- Er zijn kansen voor het aantrekken van nieuwe groepen met een landelijke woonoriëntatie.



In de visie is een toetsingskader opgenomen voor woningbouwprojecten:

- A. Voor nieuwbouwplannen bestaande uit minder dan 50 woningen, binnen stedelijk gebied, is in regionaal verband afgesproken dat regionale afstemming niet noodzakelijk is.
- B. De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 350 woningen of huishoudens, wat overeenkomt met 0,7% groei per jaar. De 0,7% past de regio in beginsel toe op alle kernen in de regio.
- C./D. Uit de kwalitatieve toets komt naar voren dat het bouwplan niet concurreert met nabijgelegen woningbouwplannen en dat het bouwplan invulling geeft aan de grote lokale vraag naar woningen.

Medewerking door de gemeente Molenwaard wordt in principe alleen toegezegd wanneer uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan een aanvulling is op de bestaande woningvoorraad in de kern en dat de woningen een duidelijke kwalitatieve meerwaarde hebben. Er moet eerst worden bekeken of een bouwplan binnen bestaande bebouwing of door inbreiding kan worden gerealiseerd. Realisatie in bestaande bebouwing is in geval van grondgebonden woningen niet aan de orde. Binnen de kern zijn ook geen inbreidingslocaties voorhanden en is ook geen sprake van ruimte binnen een gereserveerde planmatige uitbreiding.

Het onderhavige plan betreft de nieuwbouw van zes appartementen en vijf stadswoningen. De woningen zijn reeds regionaal afgestemd en opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

## 6.4 Gemeentelijk beleid

### 6.4.1 Structuurplan Liesveld

De gemeente Molenwaard staat voor 'landelijk, leefbaar en levendig'. Landelijk is de sfeer aan de noordrand van de Alblasserwaard in het Groene Hart, waar rust en ruimte de groene polders verbinden met de dynamiek van de Lek. Dat levert niet alleen een levendig beeld op van een typisch Hollands rivierenlandschap. Ook menselijke activiteiten in de dorpen, het bedrijventerrein en het buitengebied dragen hieraan bij. Dit alles zorgt voor een prettige en leefbare omgeving, waar het goed wonen, werken en recreëren is. Het is echter niet vanzelfsprekend dat dit in de toekomst zo blijft. Om de kwaliteiten en nieuwe kansen te benutten, heeft de gemeente besloten een integraal Structuurplan op te stellen. Met dit instrument in de hand wil de gemeente ook in de toekomst een vitale gemeente blijven en waar mogelijk de dreiging van neerwaartse ontwikkelingen afwenden.

In relatie tot het onderhavige plan richt het Structuurplan Liesveld zich op de versterking van de verzorgingskern, de verbetering van de leefomgeving en de concentratie van woningbouw in de kern Nieuwpoort. Daarnaast staat het behoud van het beschermde stadsgezicht van Nieuwpoort en de monumenten hoog in het vaandel. Het onderhavige plan betreft een inbreidingsplan op een braakliggend terrein in de kern van Nieuwpoort. Wat betreft het ontwerp van de nieuwe woningen wordt aangesloten bij de karakteristieken van de in de historische stadskern van Nieuwpoort gelegen historische bebouwing.

### 6.4.2 MeerjarenPerspectief Wonen

Het MeerjarenPerspectief Wonen van de gemeente Molenwaard (december 2013) geeft aan dat de vraag en de berekende woningbehoefte in een kern leidende principes zijn. Het plan past binnen de berekende woningbehoefte. Verder beschouwt de gemeente mensen met een binding aan de gemeente/kern als doelgroep. Voor voorzieningen-kernen ligt de nadruk op starters en doorstromers en daarnaast ook op senioren. Het onderhavige plan richt zich op een brede doelgroep, waaronder senioren en starters. Het plan past daarmee binnen het lokale woonbeleid.

### 6.4.3 Toekomstvisie Molenwaard

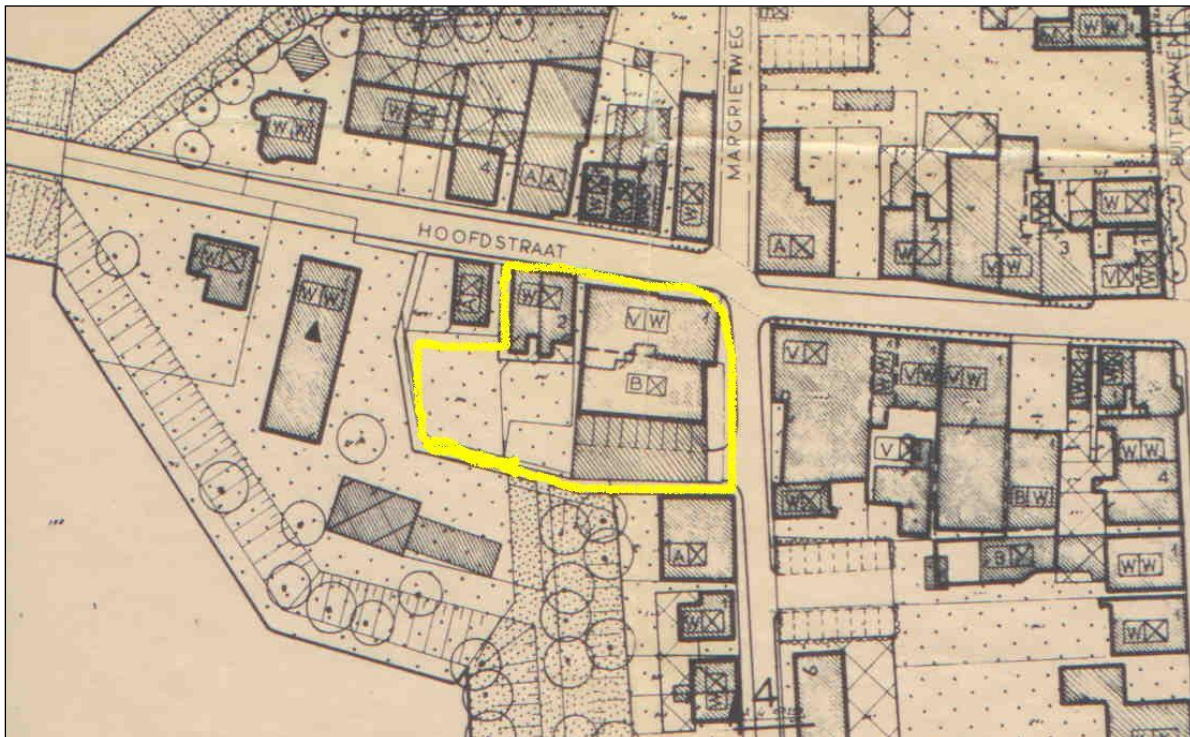
De Toekomstvisie van Molenwaard geeft aan dat de gemeente plaats biedt aan mensen die hier wonen en die hier willen blijven en mensen die een binding hebben met de gemeente. Mensen moeten kunnen wonen waar ze willen, de woonwens en de eigen kern als woonplaats staan centraal. Mensen moeten zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Daarom zet Molenwaard in op levensloopbestendige wonen en zorg aan huis. In mei 2013 heeft de raad de kaders voor verdeling van het woningbouw-programma vastgesteld. Relevante kaders zijn het aansluiten bij de demografische ontwikkeling, het bouwen in voorzieningendorpen voor senioren en plannen met maatschappelijke urgentie (zoals centrumplannen) voorrang geven.

Het plan betreft een kwalitatieve toevoeging aan de woningvoorraad van de gemeente Molenwaard. Het onderhavige plan draagt bij aan de gewenste doorstroming op de woningmarkt. Doorstroming is essentieel voor een gezonde woningmarkt.

#### 6.4.4 Bestemmingsplan 'De Poort'

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'De Poort' van de gemeente Molenwaard van toepassing, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 24 april 1973. Het vigerende bestemmingsplan is gedateerd en stemde niet meer geheel overeen met de bestaande situatie toen de bedrijfsopstallen nog aanwezig waren. De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de bestemmingen:

- Woningen (W);
- Verkoopruimten (V);
- Ambachtelijke bedrijven (B);
- Tuinen;
- Openbaar groen.



Afbeelding 9: Uitsnede bestemmingsplan 'De Poort'

Het onderhavige plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'De Poort'. Op gronden met de bestemming 'Ambachtelijke bedrijven (B)', 'Tuinen' en 'Openbaar groen' is het niet toegestaan om burgerwoningen te realiseren.

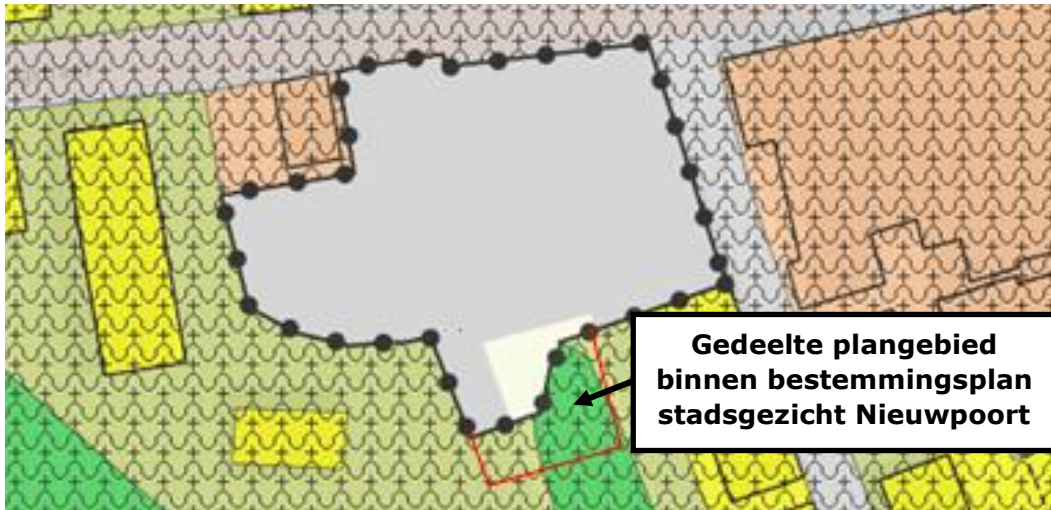
#### 6.4.5 Bestemmingsplan 'Beschermd stadsgezicht Nieuwpoort'

Op 29 november 2012 is door de gemeenteraad een nieuw bestemmingsplan 'Beschermd stadsgezicht Nieuwpoort' vastgesteld. Omdat voor het plangebied reeds een ontwikkelingstraject was ingezet is het plangebied buiten dit bestemmingsplan gehouden. Echter is door latere planwijzigingen (parkeer- plaatsen) het plangebied vergroot. Hierdoor valt een klein deel van het plangebied binnen het bestemmingsplan 'Beschermd stadsgezicht Nieuwpoort'. De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemmingen:

- Groen;
- Tuin.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie - 1;
- Waarde – Cultuurhistorie;
- Waterstaat – Waterkering.



**Afbeelding 10: Uitsnede bestemmingsplan 'Beschermd stadsgezicht Nieuwpoort'**

Het onderhavige plan is eveneens strijdig met het bestemmingsplan 'Beschermd stadsgezicht Nieuwpoort'. Op het kleine deel van het plangebied binnen het bestemmingsplan 'Beschermd stadsgezicht Nieuwpoort' zijn parkeerplaatsen gepland. Binnen de bestemming 'Groen' en 'Tuin' zijn parkeerplaatsen niet toegestaan.

## 6.5 Conclusie

Op basis van de beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'De Poort' en 'Beschermd stadsgezicht Nieuwpoort';
- Vanuit jurisprudentie is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is niet vereist dan wel noodzakelijk;
- De woningen zijn reeds regionaal afgestemd en opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030;
- Het onderhavige plan betreft een passende invulling van een stuk braakliggend terrein en zorgt daarmee voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- Het onderhavige plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

## 7 Verantwoording sectorale aspecten

### 7.1 Watertoets

#### Beleidskader

In het onderhavige plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen, beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties en wegbeheerder van de wegen buiten de bebouwde kom, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

#### Gemeentelijk beleid

Vanuit onder andere het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), is bepaald dat voor alle gemeenten in Nederland een stedelijk waterplan opgesteld moet worden. Om aan deze eis te kunnen voldoen hebben de voormalige gemeenten Liesveld en Graafstroom en het waterschap Rivierenland de handen ineen geslagen en het Stedelijk Waterplan Gemeente Liesveld en Graafstroom opgesteld. In dit waterplan is aangegeven welke doelen men wenst te bereiken op het gebied van stedelijk waterbeheer voor de voormalige gemeenten Liesveld en Graafstroom. De doelen uit het beleidsplan zijn uitgewerkt in vier aspecten:

- Afkoppelen, meer ruimte voor water creëren en diffuse bronnen aanpakken (duurzaam onkruidbeheer, duurzaam bouwen);
- Belevingswaarde;
- Samenwerking;
- Beheer en onderhoud.

Het beleidsplan moet de gemeenten helpen om een veilig, robuust en duurzaam watersysteem te bereiken in 2025 door optimalisering van het huidige systeem. De gemeenten en het waterschap gaan de komende jaren intensief samenwerken om de gestelde doelen te bereiken. Hierbij wordt, naast het toetsen van nieuwe ontwikkelingen in de ruimtelijke inrichting, ook aandacht besteed aan de gezamenlijke uitvoering en communicatie rond de geplande ingrepen. In het laatste aspect wordt deze samenwerking doorgezet voor het beheer en onderhoud. Dit is een belangrijke pijler voor het op orde houden van het watersysteem.

#### Waterschapsbeleid

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om afvalwater effectief te zuiveren. De speerpunten hierin zijn:

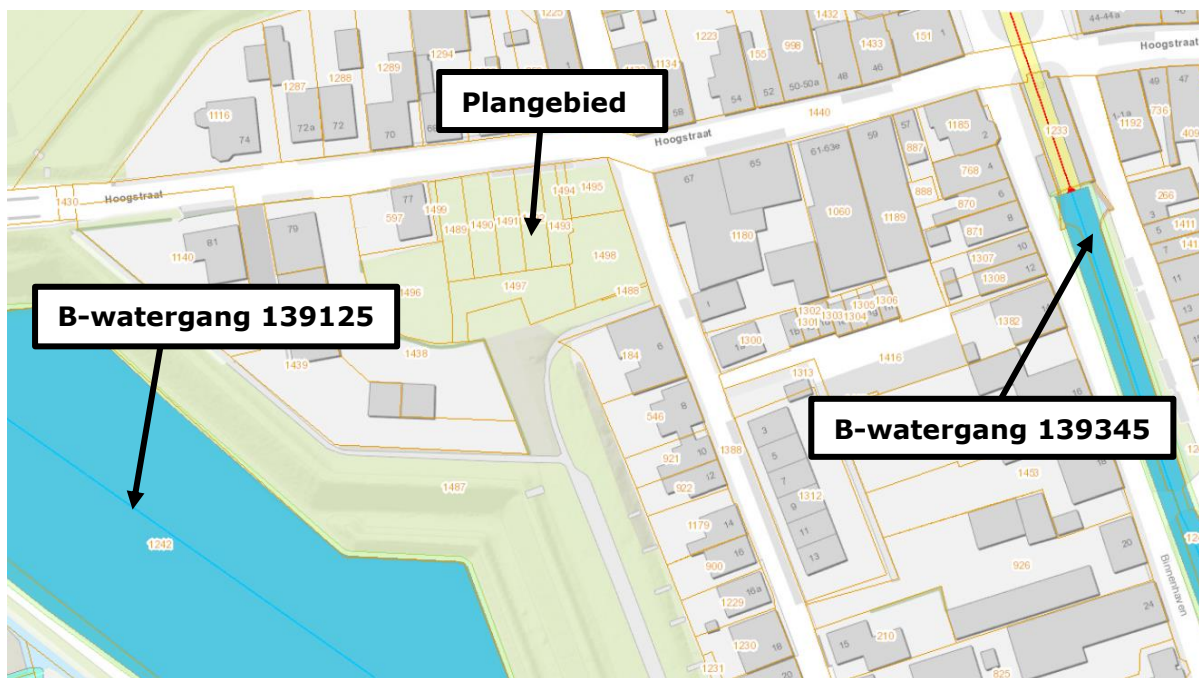
- Een veilig rivierengebied. Verbeteren en versterken dijken en boezemkades. Met daarnaast oog voor oplossingen door een aangepast ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijv. evacuatie);
- Anticiperen op klimaatveranderingen. Een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water van goede kwaliteit biedt aan landbouw, natuur, stedelijk gebied en recreatie;
- Het duurzaam en doelmatig zuiveren van afvalwater door o.a. centralisatie van zuiveringen en van slibverwerkingen.



## 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 Keur is geregeld dat langs A- en B-watergangen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. Dit houdt in dat binnen de beschermingszone van een A- of B-watergang 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 watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd. Voor een A- en een B-watergang gelden in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een beschermingszone van 5 en 1 meter. Werkzaamheden binnen deze beschermingszones zijn vergunnings- en/of meldingsplichting.

In de omgeving van het plangebied zijn een tweetal B-watergangen gelegen. In het onderhavige plan worden geen wijzigingen aan de watergangen aangebracht. De bouwwerkzaamheden vinden plaats op ruime afstand van deze B-watergangen.



**Afbeelding 11: Uitsnede Legger Wateren**

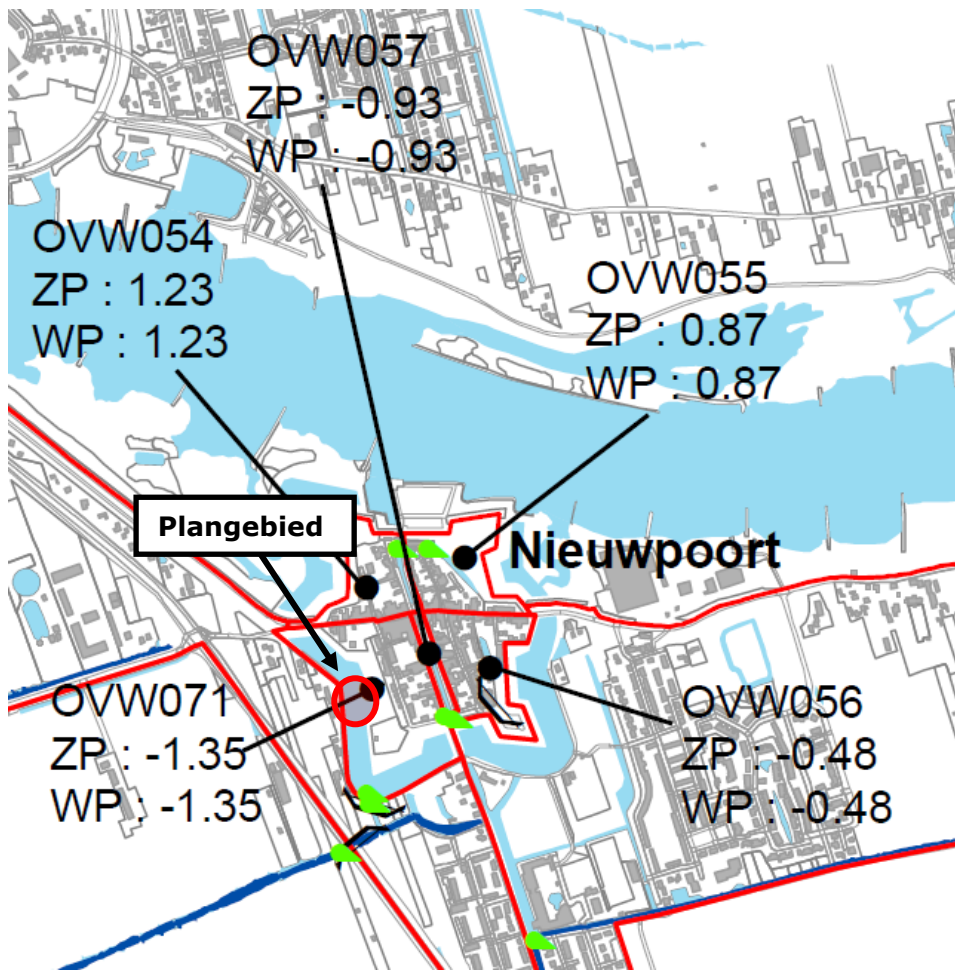
## Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20150615-9-11103). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied OVW071 (Nieuwpoort-West). Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,35 m NAP en een winterpeil van -1,35 m NAP. Het peilgebied OVW071 watert af op het peilgebied OVW065 (Gelkenes Noord). Dit peilgebied heeft een zomerpeil van -1,52 m NAP en een winterpeil van -1,57 m NAP.

Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.





Afbeelding 12: Uitsnede peilgebiedenkaart

### Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het stedelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak meer toeneemt dan 500 m<sup>2</sup>. Om te bereken welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m<sup>3</sup> waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m<sup>2</sup>. Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling wanneer deze nog niet eerder is benut. In het stedelijk gebied geldt een eenmalige vrijstelling van 500 m<sup>2</sup>.

Het onderhavige plan betreft de herinrichting van een voormalige bedrijfslocatie van een garagebedrijf. Het plangebied was in de voormalige situatie nagenoeg volledig bebouwd en verhard (garagebedrijf en omliggend buitenterrein). Het plangebied is al geruime tijd braakliggend terrein. In de nieuwe situatie wordt het plangebied ingericht met woningen en een achterliggend parkeerterrein.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan opnieuw voorgelegd aan het waterschap Rivierenland. Het waterschap Rivierenland heeft aangegeven dat het plan leidt tot een toename aan verharding met 613 m<sup>2</sup>. Gezien de lange doorlooptijd van het plan en de gemaakte afspraken tussen de gemeente en het waterschap in het verleden heeft het Waterschap Rivierenland aangegeven dat voor dit plan een vrijstelling van 500 m<sup>2</sup> is gerechtvaardigd.

Het onderhavige plan resulteert met de aftrek van de vrijstelling in een totale toename aan verharding met 113 m<sup>2</sup>. Op basis hiervan is watercompensatie noodzakelijk. De benodigde waterberging bedraagt  $113 \text{ m}^2 * 0,0436 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 4,927 \text{ m}^3$ . Uitgaande van een toelaatbare peilstijging van 0,2 meter betekent dit een te realiseren waterberging van 25 m<sup>2</sup>.

De benodigde waterberging dient conform het beleid van het waterschap Rivierenland bij voorkeur binnen het plangebied te worden gerealiseerd. Binnen het plangebied en de vesting Nieuwpoort is geen ruimte voor het realiseren van waterberging. Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied OVW071 (Nieuwpoort-West). Het peilgebied OVW071 watert af op het peilgebied OVW065 (Gelkenes Noord). Voor deze peilgebieden heeft de gemeente Molenwaard een waterbergingsbank. In de waterbergingsbank zit een overschot. De situatie is beoordeeld door het waterschap Rivierenland. Het waterschap Rivierenland heeft aangegeven akkoord te zijn dat de initiatiefnemer de watercompensatieplicht afkoopt bij de gemeente Molenwaard en daarmee de benodigde waterberging wordt meegenomen in de waterbergingsbank van de gemeente Molenwaard. De afspraken inzake de watercompensatie worden vastgelegd in een overeenkomst tussen de gemeente Molenwaard en de initiatiefnemer.

### **Riolering**

Conform de Leidraad Riolering en het wetenschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

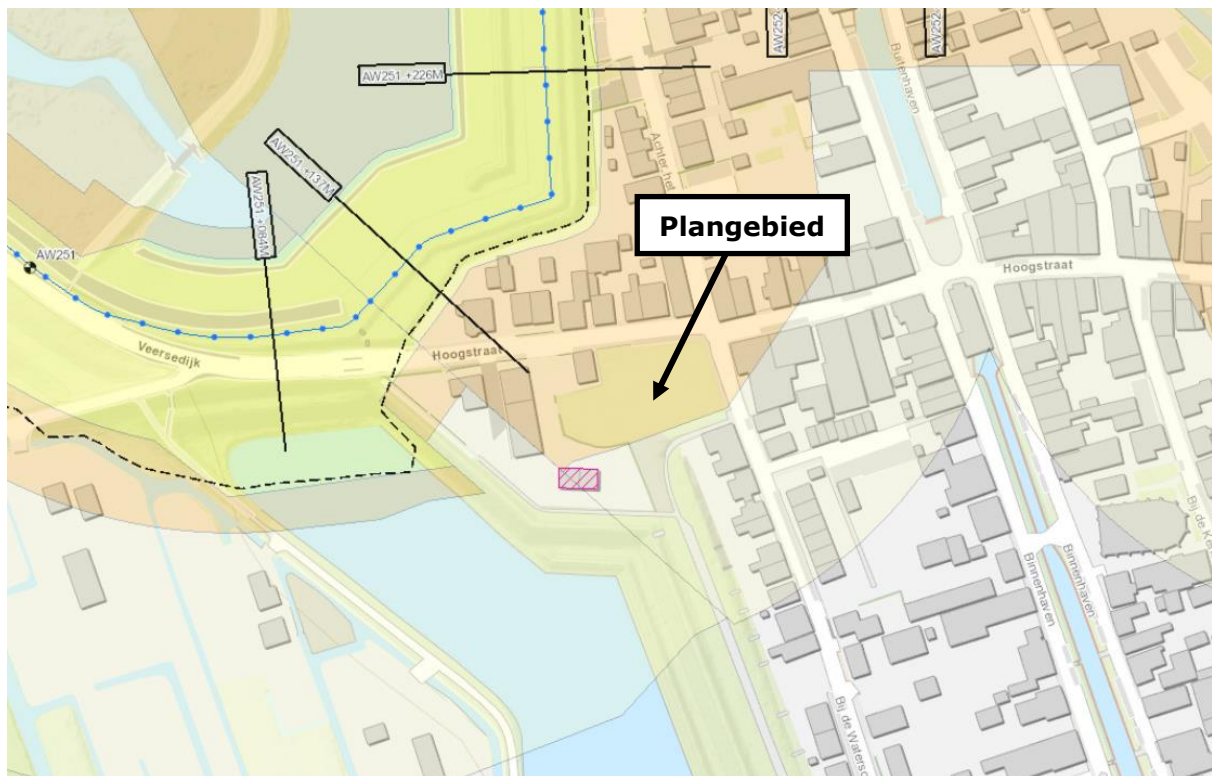
- Ligging watergangen en type watergangen;
- Tertiair of primair belang;
- Wel of niet behoren tot de Kaderrichtlijn Water (KRW)-lichamen;
- Wel of niet gelegen binnen de kern-/beschermingszone van een waterkering;

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen. 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 afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan.

Vanwege het ontbreken van oppervlaktewater in de directe het plangebied (tussen het plangebied en de B-watergangen bevindt zich bebouwing) zal hemelwater direct naar het gescheiden rioolstelsel afgevoerd worden. Vuil water wordt eveneens afgevoerd via dit gescheiden rioleringsstelsel worden afgevoerd. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenwaard. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

### Primaire waterkering

Het plangebied is gelegen in de beschermings- en buitenbeschermingszone van een primaire waterkering, de stadswallen van Nieuwpoort. De waterkering is door de verordening Keur beschermd. In principe geldt dat er geen bebouwing op de waterkering aanwezig mag zijn. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering. Binnen de buitenbeschermingszone geldt dat de volgende zaken niet toegestaan zonder vergunning: afgravingen en seismische onderzoeken, werken met een overdruk van 10 bar en explosiegevaarlijk materiaal of explosiegevaarlijke inrichtingen. Onder de noemer afgravingen worden diepe ontgravingen verstaan en daaronder valt ook ondergronds bouwen. Uitgangspunt hierbij is dat de ontgrondingen geen nadelige invloed mogen hebben op de functie van de waterkering, alsmede de waterhuishouding.



**Afbeelding 13: Uitsnede Legger Waterkeringen**

De nieuwbouw valt binnen de beschermingszone van de primaire waterkering. Daarmee dient voor het plan een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland. De nieuwe woningen worden gerealiseerd boven het Profiel van vrije ruimte (Pvvr), waardoor de stabiliteit van de waterkering niet nadelig wordt beïnvloed.

Op basis van de Barro (2012) wordt voor de beschermingszone van de waterkering de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk 1' en voor de buitenbeschermingszone de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk 2' opgenomen. Deze gebiedsaanduidingen beschermen de waterkering door de bouwmogelijkheden van de onderliggende bestemming te beperken.

### Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Het plan is positief beoordeeld door het Waterschap Rivierenland.

## 7.2 Geluid

### Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen. De Wgh stelt dat alle wegen een geluidszone hebben, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Conform artikel 74 lid 2 van de Wet Geluidhinder hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht voor 30 km/h wegen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone van wegen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 53 dB.

De stadswoningen en appartementen zijn ten aanzien van wegverkeerslawaai binnen de invloedssfeer van de Hoogstraat, Bij de Waterschuur, Achter het Arsenaal en de Binnenhaven. Deze 30 km/h wegen zijn niet gezoneerd conform de Wet geluidhinder maar worden conform het gemeentelijk geluidbeleid in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel onderzocht. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein dus kan buiten beschouwing worden gelaten.

### Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de nieuwbouw van zes appartementen en vijf stadswoningen. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van een toevoeging van een geluidgevoelig object. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai. De resultaten van het onderzoek luiden:

- *'De gecumuleerde geluidbelasting (LCUM\*) ten gevolge van wegverkeerslawaai van alle wegen ten hoogste 58 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. De Hoogstraat is hierbij veruit maatgevend;*
- *30 km/h wegen hebben van rechtswege geen geluidszone en worden in het kader van de ruimtelijke ordening niet getoetst aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder;*
- *Alle woningen en appartementen beschikken over een geluidluwe gevel zodat aan de voorwaarden uit het gemeentelijk beleid wordt voldaan en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.*

*Voor deze planlocatie hoeven geen hogere waarden te worden vastgesteld.'*

### Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaai geen belemmeringen.

## 7.3 Luchtkwaliteit

### Beleidskader

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). Met haar Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) implementeert Nederland de Europese richtlijn in de Nederlandse wetgeving. Het Besluit Luchtkwaliteit is echter op 15 november 2007 vervangen. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit is sindsdien opgenomen in de Wet milieubeheer. Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt bedragen:

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO <sup>2</sup> )	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>	Vanaf 2015
Fijnstof (PM <sup>10</sup> )	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m <sup>3</sup>	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM <sup>2,5</sup> )	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m <sup>3</sup>	Vanaf januari 2015

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

### Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring het volgende overzicht:

- Een roetconcentratie tussen 0,8 – 0,9 µg EC/m<sup>3</sup>;
- Een stikstofconcentratie tussen 20 - 25 µg NO<sub>2</sub>/m<sup>3</sup>;
- Een fijnstofconcentratie tussen 21 – 22 µg PM<sup>10</sup>/m<sup>3</sup>;
- Een fijnstofconcentratie tussen 14 – 14,5 µg PM<sup>2,5</sup>/m<sup>3</sup>;

Voor het plangebied kan dus worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan.

### Besluit Niet in Betekende Mate (NIBM)

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

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO<sub>2</sub> en PM<sup>10</sup>;
- 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.

### Conclusie

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat.



## 7.4 Bedrijven en milieuhinder

### Beleidskader

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). In de praktijk wordt gebruik gemaakt van de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG, editie 2009). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). In de onderstaande tabel zijn de afstanden weergegeven.

**Tabel 2: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)**

Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

### Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de nieuwbouw van zes appartementen en vijf stadswoningen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele beperking van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven als gevolg van de toevoeging van milieugevoelige functies. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Ter plaatse van het onderhavige plangebied is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen zijn andere functies als detailhandel en kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen één afstandstrap worden verlaagd.

**Tabel 3: Omliggende bedrijven/instellingen**

Adres	Functie	Richtafstand conform VNG (gemengd gebied)	Werkelijke afstand (tot aan bouwvlak geplande woningen)
<b>Hoogstraat 65/ 67</b>	Detailhandel (Elektronicazaak)	0 meter	10 meter
<b>Buitenhaven 1</b>	Eetcafé	0 meter	60 meter
<b>Achter het Arsenaal 5</b>	Maatschappelijke voorziening	0 meter	45 meter



Uit bovenstaande blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Op basis hiervan kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de omliggende bedrijven/ instellingen niet (verder) in hun bedrijfsvoering wordt beperkt. Bovendien zijn op kortere afstand van de omliggende bedrijven reeds woningen gelegen welke de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven beperken.

### **Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de omliggende bedrijven niet verder in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect bedrijven- en milieuhinder geen belemmeringen.

## 7.5 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 ook gekeken naar het groepsrisico. De normen worden weergegeven door middel van risicocontouren.

### Onderzoek

#### Invloed van stationaire bronnen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en LPG-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is, op enkele onderdelen na, op 27 oktober 2004 in werking getreden. Nieuwe kwetsbare objecten mogen niet worden gerealiseerd in gebieden waar sprake is van een plaatsgebonden risico van meer dan  $10^{-6}$  per jaar. Voor het PR geldt als norm dat dit kleiner dan  $10^{-6}$  per jaar moet zijn. De kans per jaar dat één persoon, die op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden door een ongeval van het vervoer van gevaarlijke stoffen moet kleiner zijn dan 1 op 1 miljoen. Ook het vaststellen van een bestemmingsplan geldt als een nieuwe situatie, waarbij voldaan moet worden aan de eisen uit het Bevi. Concreet betekent dit dat kwetsbare objecten binnen de  $10^{-6}$  per jaar contour niet zijn toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder voorwaarden toegestaan.

Wanneer zich binnen de  $10^{-6}$  per jaar contour kwetsbare objecten kan een bestemmingsplan worden vastgesteld mits er zodanige voorschriften aan het besluit zijn verbonden dan wel er een traject van wijziging van de milieuvergunning is ingezet, zodat binnen 3 jaar na vaststelling van het besluit voldaan wordt aan de grenswaarde (artikel 8 lid 3 Bevi). Wel dient in de tussentijd voldaan te worden aan de grenswaarde van  $10^{-5}$  per jaar. Naast Bevi-inrichtingen zijn er ook inrichtingen die niet onder het Bevi vallen, maar waar wel opslag van risicovolle stoffen plaatsvindt. Regulering van de risico-aspecten die samenhangen met de opslag van deze stoffen vindt plaats middels het Activiteitenbesluit dan wel de WM-vergunning. Een belangrijke richtlijn voor opslag en gebruik vormen de zogenaamde PGS-richtlijnen. De PGS-richtlijnen beschrijven de eisen voor de opslag van verpakte gevaarlijke stoffen waarmee een aanvaardbaar beschermingsniveau voor mens en milieu kan worden bereikt.

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en/of inrichtingen waar werkzaamheden met gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.



**Afbeelding 14: Uitsnede Risicokaart**

#### **Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen**

Bij 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. In en om het plangebied zijn geen van dergelijke buisleidingen aanwezig.

#### **Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer**

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

#### **Invloed transport gevaarlijke stoffen, Spoorverkeer**

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig.

#### **Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen**

Naast het Basisnet Weg en Basisnet Spoor bestaat de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' uit het Basisnet Water. Het Basisnet Water gaat uit van de kaart met alle vaarwegen van CEMT klasse II en hoger.

- Categorie zeevaart (rood): Belangrijke toegangen naar zeehavens;
- Categorie binnenvaart met frequent vervoer van gevaarlijke stoffen (zwart): Belangrijke binnenvaarwegen;
- Categorie scheepvaart zonder frequent vervoer van gevaarlijke stoffen (groen): Minder belangrijke vaarwegen.

Het onderhavige plangebied is gelegen in de nabijheid van rivier de Lek. De Lek wordt in het rapport Basisnet Water aangeduid als zwarte vaarweg.

Voor de rode, zwarte en groene vaarwegen zijn gebruiksruimtes voor het vervoer (veiligheidsbuffer) gedefinieerd. Deze gebruiksruimten worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR)  $10^{-6}$  per jaar contour op de vaarweg en het groepsrisico. In tegenstelling tot het Basisnet Weg en Basisnet Spoor is in het Basisnet Water geen risicoplafond ingevoerd voor het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn voor de rode en zwarte vaarwegen beperkingen opgelegd. Zo dient er rekening te worden gehouden met de effecten van een ongeluk met zeer brandbare vloeistoffen. Langs enkele vaarwegen zijn eveneens de zogenaamde Plasbrand Aandacht Gebieden (PAG's) vastgesteld.

Voor belangrijke binnenvaarwegen (zwart) geldt:

- Geen nieuwe bestemmingen binnen de waterlijn;
- Plasbrand Aandacht Gebied (PAG) 25 meter vanaf de waterlijn en in de uiterwaarden. Bouwen binnen een PAG is mogelijk in afweging met de gemeente;
- Verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Berekening nodig indien bevolkingsdichtheid > 1500 personen/ha dubbelzijdig of 2250 personen/ha enkelzijdig.

Voor het onderhavige plangebied geldt dat de afstand tussen de waterlijn en het plangebied meer dan 25 meter bedraagt. Daarnaast blijft de bevolkingsdichtheid in de kern Nieuwpoort/Langerak ruim onder de 1500 per hectare, waardoor een verantwoordingsplicht van het groepsrisico niet aan de orde is.

### **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

## 7.6 Kabels en leidingen

### **Beleidskader**

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

### **Onderzoek**

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het onderhavige plan.

### **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

## 7.7 Ecologie

### Beleidskader

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Voor wat soortenbescherming betreft is de Wet Natuurbescherming toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

### Onderzoek

#### Soortenbescherming

Het onderhavige plan gaat uit van de nieuwbouw van woningen en de aanleg van een parkeerterrein. Hiermee is sprake van werkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor beschermde flora en fauna. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

*'In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen mogelijk beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. Het plangebied heeft, behoudens foerageergebied van opportunistische vleermuizen en algemene broedvogels gedurende het broedseizoen, aannemelijk geen essentiële betekenis voor de overleving van soorten die behoren tot het beschermingsregime habitatrictlijnsoorten, vogelrichtlijnsoorten of overige soorten. Algemene broedvogels maken mogelijk gebruik van de te kappen bomen binnen het plangebied als nestlocatie. Om verstoring van algemene broedvogels in de groenelementen rondom de planlocatie te voorkomen dienen de werkzaamheden opgestart te worden buiten het broedseizoen. De planlocatie en de directe omgeving hiervan maakt tevens mogelijk onderdeel uit van het leefgebied van algemene amfibieën, zoogdieren, insecten en overige ongewervelden. Geschikt leefgebied van de rugstreeppad is niet aangetroffen op de planlocatie. Geschikt leefgebied kan tijdens de herontwikkeling ontstaan op de planlocatie. Echter gezien de barrière werking van de omgeving, met name de infrastructuur, is de kans op de vestiging van de soort uitgesloten.*

*Indien enkele maatregelen getroffen worden om verstoring van vleermuizen en algemene broedvogels te voorkomen leidt de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden. Tijdens de uitvoering dient tevens rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van algemene amfibieën, insecten en zoogdieren. De aanwezigheid van overige beschermde soorten (Wnb, overige soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkeling (vrijstellingsbesluit).*

#### Conclusie

*De ruimtelijke ontwikkeling van de planlocatie aan Hoogstraat 69-75 te Nieuwpoort is, na toepassing van de maatregelen, uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).*

#### Te treffen maatregelen

- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (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 bodem bewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.*
- *Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- *De kap van de bomen dient plaats te vinden buiten het broedseizoen om. Indien dit niet mogelijk is dient er voorafgaand aan de kap door een deskundige gecontroleerd te worden of er nesten in de bomen aanwezig zijn (e.e.a.. op aanwijzing van een ecooloog). De ontwikkelingswerkzaamheden dienen tevens bij voorkeur opgestart te worden buiten het broedseizoen om verstoring van algemene broedvogels in de hagen rondom de planlocatie te voorkomen. Het broedseizoen vangt aan onder bepaalde klimatologische omstandigheden maar betreft indicatief de periode medio maart - medio juli.*
- *Ten aanzien van de vleermuizen dienen de werkzaamheden uitsluiten tussen zonsopkomst en zonsondergang uitgevoerd te worden of een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toegepast te worden teneinde verstoring van vleermuizen in de directe omgeving te voorkomen. Hieronder kan onder andere worden verstaan: beperkte hoogte van lichtmasten, verlichting naar beneden richten en convergeren, toepassen van UV-vrije verlichting, gebruik van sterk bundellicht vermijden et cetera.'*

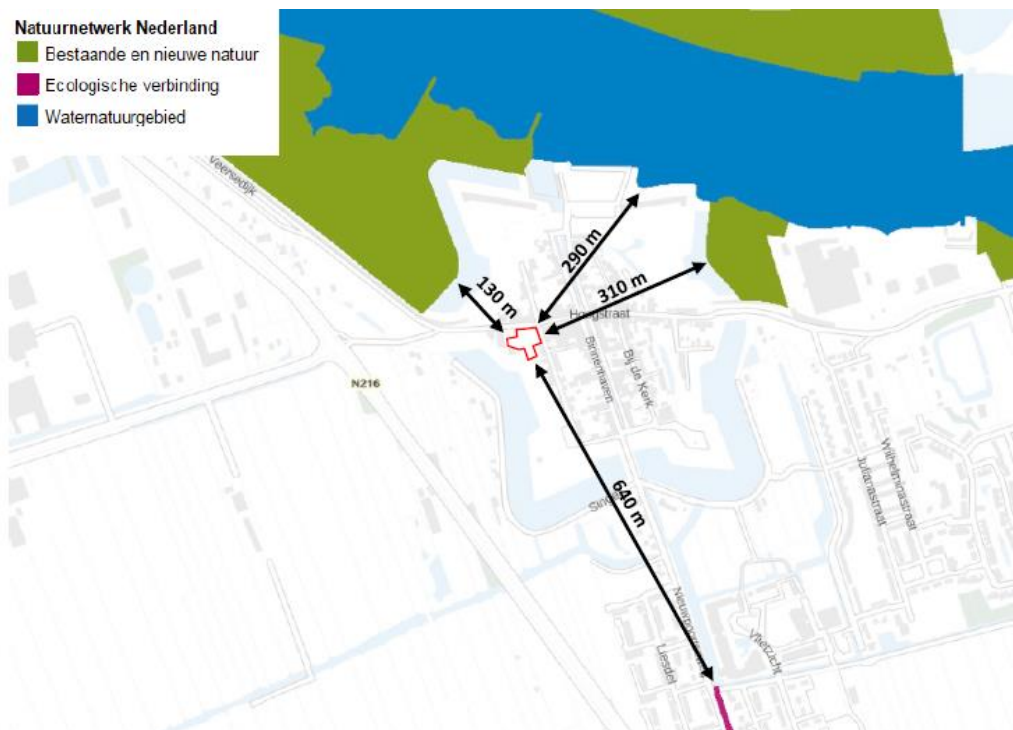
### **Gebiedsbescherming**

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland. Natura2000 gebieden in de omgeving van de planlocatie betreffen het habitatrictlijngebied 'Uiterwaarden Lek' op circa 2.6 km ten oosten en het vogelrichtlijngebied 'Donkse Laagten' op circa 7.7 km ten zuidwesten van het plangebied. De herontwikkeling van het plangebied leidt tot een tijdelijke toename in de stikstofdepositie als gevolg van een projecteffect. Echter gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling is een negatief effect van de beoogde ontwikkelingen op de instandhoudingsdoelen van het Natura2000 gebieden zeer onwaarschijnlijk. Ervaring leert tevens bij soortgelijke en grotere projecten, gecombineerd met de afstand tussen het plangebied, dat de stikstofdepositie onder de drempelwaarde van 0.05 mol per hectare per jaar blijft. Voor overige negatieve effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) is de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied per definitie te groot. Sinds 1 januari 2017 is de beleidsvoering en beoordeling gedecentraliseerd van de overheid naar de provincie. Door deze decentralisatie zijn er verschillen in interpretatie, toetsing en beoordeling van de ruimtelijke ingrepen in relatie tot de Programma Aanpak Stikstof (PAS). Ondanks dat er geen effecten verwacht worden kan het derhalve, ten behoeve van een feitelijke rekenkundige onderbouwing, door de provincie wenselijk worden geacht een Aerius berekening uit te voeren.



**Afbeelding 15: Natura2000-gebieden in relatie tot plangebied**

Dichtstbijzijnde gebieden van het Natuurnetwerk Nederland liggen rondom de planlocatie op 130 tot > 640 m. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied leidt niet tot aantasting van de landschappelijke kwaliteit en de wezenlijke natuurwaarden van het Natuurnetwerk Nederland. Gezien de afstand tussen de planlocaties en de gebieden van het natuurnetwerk is er geen sprake van externe werking (geen toetsingskader).



**Afbeelding 16: Natuurnetwerk Nederland in relatie tot plangebied**

### Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft ecologie geen belemmeringen. Indien er gewerkt wordt conform de gestelde richtlijnen leiden de werkzaamheden niet tot overtreding van de Wet Natuurbescherming.

## 7.8 Bodem

### Beleidskader

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. De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

### Onderzoek

Het onderhavige plan gaat uit van de nieuwbouw van zes appartementen en vijf stadswoningen binnen de historische stadskern van Nieuwpoort. De kwaliteit van de bodem is ten behoeve van het eerder opgestelde bestemmingsplan, door Mulder Consultancy in kaart gebracht middels een actualiserend en nader bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

*'De bovengrond op het terrein bleek in een mengmonster sterk verontreinigd met lood en licht verontreinigd met koper, kwik, zink, PAK en olie. Dergelijke verontreiniging komen bijna standaard voor in zeer oude vestingen of stedelijke gebieden en zijn een cumulatief effect van deponie van afval en verbrandingsresten en van uitloging van bouwmaterialen en dergelijke. Na de uitgevoerde uitsplitsing op lood van de 8 individuele monsters blijkt dat de hoogste gehalten zich op het westelijk terreindeel bevinden. Ook op het aangrenzende perceel Hoogstraat 77 is in 2006 in een bodemonderzoek lood sterk verhoogd aangetroffen.*

*De contour van de olieverontreiniging in grond en grondwater is middels de uitgevoerde boringen en analyses grotendeels vastgesteld. Opgemerkt wordt dat in een aantal analyses nog licht verhoogde oliegehalten zijn aangetroffen, welke grotendeels toegeschreven kunnen worden aan humuscomponenten in (met name de venige) bodem.'*

Naar aanleiding van de aangetroffen bodemverontreiniging is in december 2007 door Mulder Consultancy een saneringsplan opgesteld. De bodemsanering is inmiddels uitgevoerd. De conclusie uit de evaluatie van de bodemsanering luidt:

*'De verontreinigde grond en het verontreinigde grondwater zijn verwijderd conform de uitgangspunten uit het Saneringsplan en het Plan van Aanpak. Er worden in de controlemonsters van de grond geen verhoogde gehalten meer aangetoond ten opzichte van de tussenwaarden. In het grondwater worden tevens geen verhoogde gehalten meer aangetoond ten opzichte van de tussenwaarde.*

*De saneringswerkzaamheden zijn uitgevoerd conform de afspraken zoals vastgelegd met de omgevingsdienst Zuid-Holland zuid en daarmee afgesproken en vastgestelde uitgangspunten.*

*Ter plaatse van de Hoogstraat blijft in de openbare weg een restverontreiniging achter met een bodemvolume van ca. 4 m<sup>3</sup>.*

*De deelsanering kan als afgerond worden beschouwd.'*

### Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt geen belemmeringen voor wat betreft bodemkwaliteit.

## 7.9 Archeologie

### Beleidskader

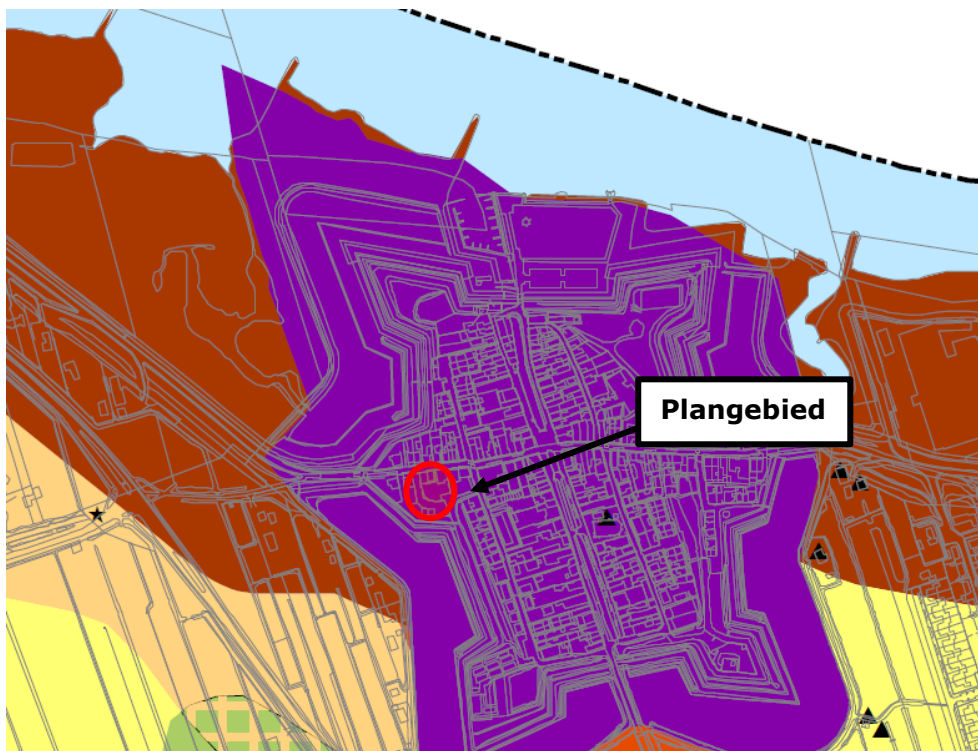
Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Erfgoedwet, sinds 1 juli 2016 van kracht, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons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

### Beleidsnota Archeologie

De gemeenten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, waaronder de gemeente Molenwaard hebben een regionaal archeologiebeleid geformuleerd. Dit archeologiebeleid is samengevat in drie elementen te weten: de beleidsnota, een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en een beleidsadvies, opgesteld door het adviesbureau BAAC.

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 Monumentenzorgcyclus, 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 bodemverstorende activiteit. Bij de verlening van omgevingsvergunningen kunnen dan voorschriften worden opgenomen over (bijvoorbeeld) aanpassingen van het bouwplan, archeologievriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.



Afbeelding 17: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart



## Onderzoek

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is te zien dat:

- Het plangebied heeft een zeer hoge verwachting voor de late middeleeuwen tot nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Ten behoeve van het eerder opgestelde bestemmingsplan is door Synthegra B.V. uit Doetinchem op 8 november 2006 een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

- **'Zijn er binnen het plangebied archeologische resten of vondstniveaus aanwezig?**

*De bovengenoemde stadsgrond bestaat uit ophogingen, die waarschijnlijk dateren vanaf de stichting van de stad in de dertiende eeuw. Hierin kunnen zich meerdere vondstniveaus bevinden. In boring 3 werden leerresten aangetroffen.*

- **Op welke diepte bevinden zich deze archeologische resten?**

*Deze resten bevinden zich tussen 0,9 en 1,2 meter onder het huidige maaiveld ter plaatse.*

- **Kan reeds iets worden gezegd over de kenmerken van de aangetroffen archeologische resten (qua periode, datering, complextype, omvang, karakter)?**

*Het ligt voor de hand, dat de leerresten samenhangen met bewoning of economische activiteiten in de Late Middeleeuwen of de Nieuwe Tijd. Zonder vervolgonderzoek kan niet vastgesteld worden, wat de periode is en of het gaat om resten van bewoning of van activiteiten of van afval, afkomstig van elders.*

- **Kan reeds iets gezegd worden over de kwaliteit (gaafheid, conservering) van de archeologische resten?**

*Er zijn resten van leer aangetroffen. Ondanks het feit dat leer relatief kwetsbaar materiaal is, is het tamelijk goed geconserveerd in de vochtige bodem. Dat betekent, dat er een grote kans bestaat om meer goed geconserveerd organisch en ander materiaal van diverse soorten aan te treffen.*

*Tijdens het archeologische onderzoek is mogelijk een archeologische vindplaats aangetroffen. De aard, omvang en datering van de vindplaats konden nog niet vastgesteld worden. De kwaliteit en behoudenswaardigheid van de vindplaats is daarmee nog niet duidelijk. Hiervoor dient een waarderend veldonderzoek uitgevoerd te worden.*

*Op basis van de resultaten wordt geadviseerd om binnen het plangebied in de zone tussen boring 1 en boring 3 nader te onderzoeken door middel van een "waarderend onderzoek door middel van proefsleuven". Het doel van dit onderzoek zal, conform de KNA, zijn vast te stellen, of er sprake is van een vindplaats binnen deze zone en zo ja, wat daarvan de behoudenswaardigheid is. Voor een dergelijk onderzoek dient eerste een Programma van Eisen te worden opgesteld, dat dient te worden goedgekeurd door het bevoegd gezag.'*

Op 6 september 2011 door Archeologisch Onderzoeks- en Adviesbureau De Steekproef een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd. De samenvatting van dit aanvullend archeologisch onderzoek luidt:

*'Voor het onderzoek zijn twee proefsleuven aangelegd van 4 bij 16 meter. Het vlak is aangelegd op een diepte van 1 tot 1,2 meter onder maaiveld. In totaal zijn er 30 sporen aangetroffen bestaande uit bakstenen constructies, houten structuren en grondsporen. Er is uit de sporen en lagen vondstmateriaal verzameld ter datering van de vindplaats. In de beide proefsleuven is een profielkolom gezet ter bestudering van de bodemopbouw. Ter controle is een kijkgat op 1,8 meter diep aangelegd in proefsleuf 1. Hierbij is geen tweede archeologisch niveau aangetroffen.*

*Uit de profielkolommen blijkt dat er geen natuurlijke lagen in het plangebied aanwezig zijn. Het archeologisch vlak is gelegen in een moderne ophogingslaag. Uit het kijkgat blijkt dat deze laag zeker 1,8 meter dik is. Er zijn tijdens het onderzoek geen sporen ouder dan de 19e eeuw aangetroffen. De aangetroffen vindplaats is als niet behoudenswaardig gewaardeerd.*

### **Advies**

*Tijdens het onderzoek is het plangebied onderzocht tot een diepte van 1,80 meter onder maaiveld (60 centimeter +NAP) en zijn er geen archeologisch behoudenswaardige resten aangetroffen. Uit bouwgegevens verstrekt door de opdrachtgever blijkt dat de maximale bouwdiepte niet dieper gaat dan dit niveau. Tijdens de bouw zullen geen archeologisch behoudenswaardige resten worden vernietigd. De Steekproef adviseert daarom geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven.'*

Ter bescherming van de archeologische waarde wordt de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie - 1' uit het vigerende bestemmingsplan 'Beschermd stadsgezicht Nieuwpoort' overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Tevens wordt ter bescherming van de cultuurhistorische waarden de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' uit het vigerende bestemmingsplan 'Beschermd stadsgezicht Nieuwpoort' overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. In het onderhavige plan is aangesloten bij het historische karakter van Nieuwpoort. Dit karakter wordt gekenmerkt door kleinschaligheid en eenvoud. Twee stadswoningen worden voorzien van een gevel welke refereren naar de voormalige woningen en voor de overige stadswoningen en de appartementen aan de Hoogstraat/ Bij de Waterschuur is gekozen voor smalle percelen met smalle gevels. De achtertuinen strekken zich uit in de richting de stadswallen. Hierdoor is er vrij zicht op de stadswallen en is er sprake van een verdunning van de bebouwing in de richting van de randen van de vesting. De toegepaste materialen, baksteen gevels en pannendaken sluiten naadloos aan bij de bestaande bebouwing en eerbiedigen de cultuurhistorie van Nieuwpoort.

### **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie de uitvoering van het plan niet in de weg staat.