

Toelichting bestemmingsplan

‘Streefkerk, Dorpsstraat-Oost’

(Ontwikkellocatie Klimaatdijk)



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

‘Streefkerk, Dorpsstraat-Oost’

(Ontwikkellocatie Klimaatdijk)

Identificatie

NL.IMRO.1978.BPDorpsstroostSKK-VG01

Planstatus

Vastgesteld

Versie

3.0

Datum

20-04-2021

Projectleider

Dhr. R. Kip

Opdrachtgever

Jachthaven Liesveld B.V.



Inhoud

1. Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Belang	6
1.4 Vigerend bestemmingsplan.....	7
1.5 Maatschappelijk resultaat	7
1.6 Maatschappelijk draagvlak	7
1.7 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid.....	8
1.8 Communicatie	8
1.9 Realisatie	8
1.10 Leeswijzer	9
2. Planbeschrijving	10
2.1 Bestaande situatie.....	10
2.2 Nieuwe situatie	12
3. Juridische planopzet.....	16
3.1 Inleiding	16
3.2 Systematiek van de regels	16
3.3 Bestemmingen	16
3.4 Aanduidingen	17
4. Beleidskader	18
4.1 Rijksbeleid	18
4.2 Provinciaal beleid	20
4.3 Regionaal beleid	23
4.4 Gemeentelijk beleid	24
4.5 Conclusie.....	25
5. Onderzoek/verantwoording	26
5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	26
5.2 Geluid.....	28
5.3 Bedrijven en milieuzonering.....	29
5.4 Bodem	32
5.5 Archeologie	33
5.6 Watertoets	35
5.7 Ecologie	39
5.8 Luchtkwaliteit	41
5.9 Externe veiligheid	43

5.10	Kabels en leidingen	46
5.11	Duurzaamheid	47

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Stedenbouwkundig Raamwerk Streefkerk, Molenwaard	Ruimtelijke denkers Wissing	1121	21-09-2018
2	Onderbouwing 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking'	BRO adviseurs	P02959	17-08-2020
3	Stikstofdepositie-onderzoek	De Roever Omgevingsadvies	20191458.v02	21-09-2020
4	Akoestisch onderzoek	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1526	10-02-2020

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Enkele jaren geleden hebben de voormalige gemeente Molenwaard, Waterschap Rivierenland en Jachthaven Liesveld de handen ineengeslagen om de diverse ontwikkelinitiatieven in Streefkerk, waaronder de uitbreiding van Jachthaven Liesveld en het versterken van de relatie tussen de kern Streefkerk en de Lek, in een breder kader op te pakken ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de (maatschappelijke) ontwikkeling van het dorp.

Door stedenbouwkundig bureau Wissing is een Stedenbouwkundig Raamwerk opgesteld. Het Stedenbouwkundig Raamwerk biedt inzicht in welke ontwikkelingen in de dorpskern Streefkerk kunnen plaatsvinden. Het stedenbouwkundig raamwerk is 24 september 2018 vastgesteld in de gemeenteraad van de voormalige gemeente Molenwaard. Het Stedenbouwkundig Raamwerk betreft het toetsingskader voor het beoordelen van bouwinitiatieven en wordt als uitgangspunt genomen bij de inrichting van de openbare ruimte. Het Stedenbouwkundig Raamwerk is toegevoegd als bijlage van dit bestemmingsplan (bijlage 1).

De meeste ontwikkelinitiatieven in Streefkerk, waaronder de uitbreiding van de jachthaven, zijn inmiddels gerealiseerd. Uitsluitend het pilotproject Klimaatdijk is nog niet volledig afgerond. In het kader van de dijkversterking van de zuidelijke Lekdijk tussen het Schoonhovense Veer en Kinderdijk is het dijklichaam van de Klimaatdijk gerealiseerd. Voor de Klimaatdijk geldt een specifiek ontwerp-horizon voor een periode van 150 jaar (normaal gesproken geldt een ontwerp-horizon voor dijkversterking voor een periode van 50 jaar) op grond waarvan het mogelijk is de Klimaatdijk te bebouwen. De bebouwing van de Klimaatdijk maakt onderdeel uit van het pilotproject Klimaatdijk. De bebouwing zorgt voor een verrijking van de Jachthaven Liesveld en een versterking van de relatie tussen de kern Streefkerk en de Lek. Voor het juridisch-planologisch mogelijk maken van de bebouwing van de Klimaatdijk dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Het gestelde in het Stedenbouwkundig Raamwerk is juridisch verankerd in dit bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Dorpsstraat ten noordoosten van de dorpskern Streefkerk. In het kader van een klimaatbestendige dijkversterking heeft het Waterschap Rivierenland ter plaatse de Klimaatdijk gerealiseerd. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de jachthaven en aan de zuidzijde door de Dorpsstraat.



Afbeelding 1: Ligging plangebied

1.3 Belang

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

Het pilotproject Klimaatdijk in Streefkerk zorgt voor een verbetering van de (water)veiligheid. Als onderdeel van het pilotproject Klimaatdijk wordt de Klimaatdijk bebouwd. De bebouwing zorgt voor een verrijking van de Jachthaven Liesveld, een versterking van de relatie tussen de kern Streefkerk en de Lek en een verbetering van de entree van het dorp (de overgang tussen de kern en het buitengebied). Hiermee is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en van de (maatschappelijke) ontwikkeling. Het plan speelt in op de lokale en regionale woningbehoefte. De diverse woningbouwinitiatieven in Streefkerk zijn in een breder kader opgepakt. De initiatieven zijn samengebracht tot een integraal afgewogen programma dat aansluit bij de woonbehoefte van Streefkerk en de regio. Het plan is een passende ontwikkeling voor de gemeente Molenlanden.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Dorpskernen'

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Dorpskernen' van de gemeente Molenwaard van toepassing, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 4 november 2014.

De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemmingen:

- Wonen;
- Tuin;
- Groen;
- Bedrijf.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde - Archeologie - 2;
- Waarde - Archeologie - 4;
- Waterstaat - Waterkering.

En de aanduidingen:

- Functieaanduiding 'nutsvoorziening';
- Maatvoering 'Maximum bouwhoogte (m): 3 (bedrijfsbestemming)';
- Maatvoering 'Maximum goothoogte (m): 4 (woonbestemming)'.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Dorpskernen'

1.5 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels het bestemmingsplan kan de Klimaatdijk te Streefkerk worden bebouwd (onderdeel pilotproject Klimaatdijk).

1.6 Maatschappelijk draagvlak

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

Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente Molenlanden bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan opgestuurd naar de Provincie Zuid-Holland en Waterschap Rivierenland.

In het kader van het vooroverleg zijn er twee overlegreacties ingediend.

De provincie Zuid-Holland heeft aangegeven dat het plan past binnen het provinciaal beleid en derhalve besloten geen opmerkingen te maken.

Het waterschap Rivierenland had uitsluitend enkele tekstuele opmerkingen die zijn verwerkt in hoofdstuk 5.6 Watertoets van deze toelichting van het bestemmingsplan.

Inspraak

Het college van de gemeente Molenlanden hebben op 5 november 2020 bekend gemaakt (Staatscourant 2020, 58307) dat het voorontwerp-bestemmingsplan 'Streefkerk, Dorpsstraat-oost' (imro-codering: NL.IMRO.1978.BPDorpsstroostSKK-VO01) vanaf 6 november 2020 voor zes weken ter inzage heeft gelegen, t/m 18 december 2020. Er zijn géén inspraakreacties ingediend.

Zienswijzen

Het college van de gemeente Molenlanden hebben op 14 januari 2021 bekend gemaakt (Staatscourant 2021, 12789) dat het ontwerp-bestemmingsplan 'Streefkerk, Dorpsstraat-oost' (imro-codering: NL.IMRO.1978.BPDorpsstroostSKK-ON01) vanaf 15 januari 2021 voor zes weken ter inzage heeft gelegen, t/m 26 februari 2021. Er zijn géén zienswijzen ingediend.

1.7 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 d.d. 29-01-2014 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.

1.8 Communicatie

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

1.9 Realisatie

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

1.10 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Juridische planbeschrijving;
- Hoofdstuk 4: Beleidskader;
- Hoofdstuk 5: Sectorale aspecten.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Rond de 12e en 13e eeuw is men voor bewoning het uitgestrekte natte veengebied van de Alblasserwaard ingetrokken. Daarbij kwamen de in het veen zichtbare donken en stroomruggen van riviertjes als de Alblas en Goudriaan het eerst voor permanente bewoning in aanmerking. Zo is ook het huidige dorp Streefkerk ontstaan. Op de in het landschap van nature aanwezige zanddonk is in de vroege middeleeuwen de eerste bewoning ontstaan. Recente archeologische vondsten doen zelfs vermoeden dat er door jagers zelfs gebruik is gemaakt van de Streefkerkse donk voor onze jaartelling. In de vroege middeleeuwen vestigden de eerste bewoners van deze streek zich op deze uit het veen oprijzende zandheuvel, om vandaar uit met de ontginning van het moerasland te beginnen. In de Gouden Eeuw begint in Streefkerk de welvaart toe te nemen, wat resulteert in de groei van het dorp. Met de bedijking van de Alblasserwaard neemt ook langzaam de bewoning langs de dijken toe. Zo ontstaat er een langgerekt dijkdorp met een compacte kern. Een ruimtelijke structuur die nog steeds kenmerkend is voor het dorp. De eerste uitbreiding van het dorp concentreerde zich in een compacte bebouwing rond de in 1495 gebouwde kerk, op de van nature aanwezige zanddonk. Pas in de 20e eeuw kent Streefkerk een grotere uitbreiding en met name de naoorlogse wijken zijn hiervan een goed voorbeeld. Het centrum van het dorp is gelegen aan de Kerkstraat en Kerklaan. De commerciële en maatschappelijke functies zijn langs deze straten geconcentreerd. Doordat Streefkerk een kleine kern is, staat het draagvlak voor winkels onder druk. Een studie naar een passendere schaal en maat voor deze voorzieningen is momenteel gaande. Hierbij spelen zaken als kwaliteit en toekomstvastheid een belangrijke rol.

Het plangebied is gelegen aan de Dorpsstraat. Het historische lint de Dorpsstraat langs de Lek kent een gevarieerde opbouw met een menging van functies en een grote afwisseling in massa en ouderdom. Het lint is niet overal hetzelfde. Van oorsprong kenmerkt het lint zich door een meer verdicht centrumdeel, dat richting het buitengebied geleidelijk verdunt en waarbij de doorzichten naar het achterland veelvuldiger en breder zijn. De lintbebouwing langs de Dorpsstraat heeft met name ten zuiden van de straat plaats gevonden. Enkel nabij de Kerkstraat was er noordelijke kleinschalige lintbebouwing aanwezig. Door de realisatie van de klimaatdijk en uitbreiding van de jachthaven is een nieuwe schil aan de dorpsstructuur toegevoegd met een directe relatie met de rivier.

2.1.2 Huidig gebruik

Het plangebied betreft thans braakliggende (bouw)grond (dijklichaam). Voor de realisatie van het dijklichaam van de Klimaatdijk is alle bestaande bebouwing gesloopt.



Afbeelding 3: Bestaande situatie

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

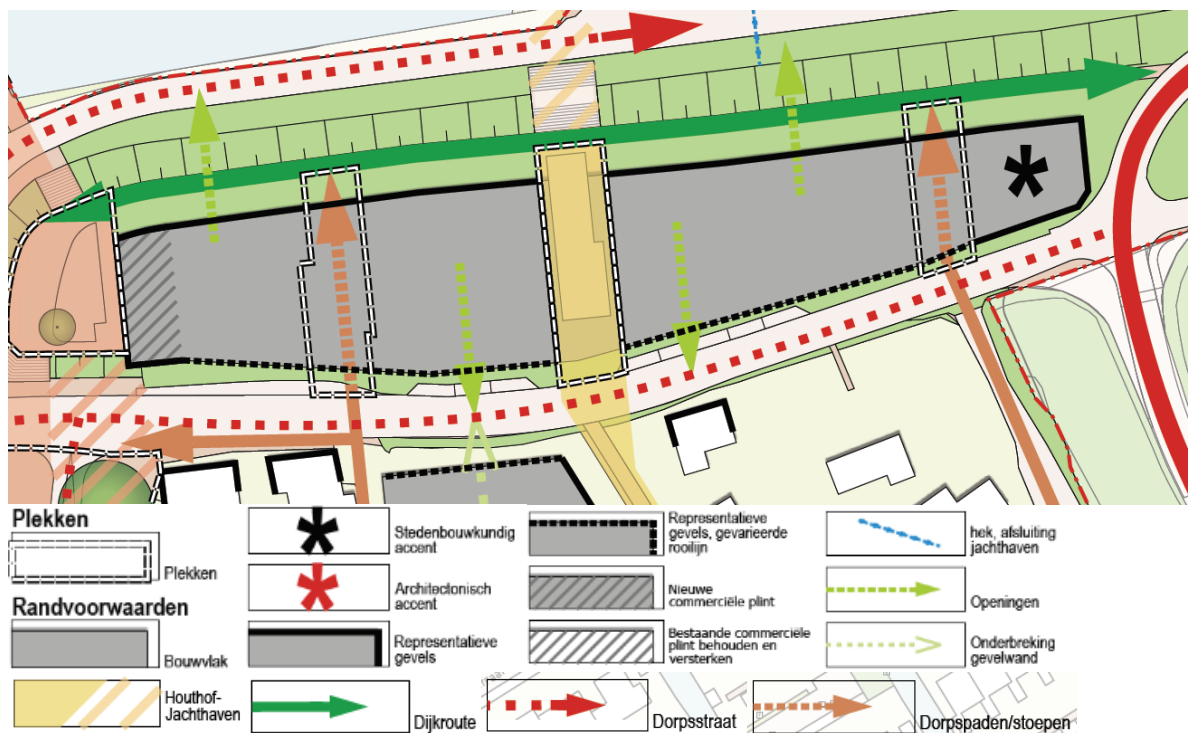
Enkele jaren geleden zijn de voormalige gemeente Molenwaard, Waterschap Rivierenland en Jachthaven Liesveld, in het kader van de dijkversterking van de zuidelijke Lekdijk tussen het Schoonhovense Veer en Kinderdijk, de verrijking van de Jachthaven Liesveld en een versterking van de relatie tussen de kern Streefkerk en de Lek, gestart met het pilotproject Klimaatdijk. Het dijklichaam van de Klimaatdijk is inmiddels gerealiseerd. Als onderdeel van het pilotproject wordt de Klimaatdijk bebouwd.

Door stedenbouwkundig bureau Wissing is een Stedenbouwkundig Raamwerk opgesteld waarin o.a. wordt ingegaan op de ontwikkellocatie Klimaatdijk. Het Stedenbouwkundig Raamwerk is 24 september 2018 vastgesteld in de gemeenteraad van de voormalige gemeente Molenwaard. Het Stedenbouwkundig Raamwerk biedt de randvoorwaarden waar het woningbouwplan voor de Klimaatdijk dient te voldoen. Het Stedenbouwkundig Raamwerk is toegevoegd als bijlage van het bestemmingsplan (bijlage 1). Het gestelde in het Stedenbouwkundig Raamwerk is juridisch verankerd in de regels van dit bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om ter plaatse maximaal 36 woningen te realiseren. Aan de westzijde van de woningbouw wordt als onderdeel van de “route Kerk-Havenplein” een hoog gelegen openbare ruimte, het ‘Balkon’ genoemd, gerealiseerd met uitzicht over de Jachthaven en de rivier de Lek.

Er dient sprake te zijn van een gevarieerd stedenbouwkundig beeld (afwisseling van twee en drie bouwlagen met een extra hoogteaccent aan de oostzijde van het plangebied). Dit vertaalt zich, wat betreft de bouwhoogte van de woningen, in de volgende randvoorwaarden:

- Zuidzijde: Maximale goothoogte 7 meter (t.o.v. Dorpsstraatniveau).
- Westzijde: Maximale goothoogte 7 meter (t.o.v. het Balkon). Afwijking goothoogte is toegestaan ter ondersteuning van architectonische verfraaiing representatieve gevel aan het balkon.
- Noordzijde: Maximale goothoogte 7 meter (t.o.v. kruin van de dijk).
- Oostzijde: Maximale goothoogte 10 meter (t.o.v. Dorpsstraatniveau).



Afbeelding 4: Impressie nieuwe situatie

2.2.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten vanuit de Dorpsstraat. Aan de westzijde en centraal in het plan wordt aangesloten op voetpaden vanuit de kern van Streefkerk. Het voetpad aan de westzijde is tevens de verbinding van de kern van Streefkerk met het publieke plein dat buitendijks is gerealiseerd in het kader van de dijkversterking. Het voetpad centraal in het plan geeft aansluiting op het voetpad over de kruin van de Klimaatdijk (noord-zuid verbindingen).

Verkeer

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om ter plaatse maximaal 36 woningen te realiseren. Gezien het geringe aantal woningen zullen de extra intensiteiten als gevolg van dit plan dermate laag zijn, dat het niet aannemelijk is dat de verkeersafwikkeling in de omgeving van het plangebied buitenproportioneel wordt benadeeld. De omliggende wegen hebben voldoende capaciteit om deze geringe toename van de verkeersintensiteit op een goede wijze af te wikkelen.

Parkeren

Het exacte woningbouwprogramma dient nog nader te worden uitgewerkt (afhankelijk van de woningbehoefte). Om juridisch te borgen dat er in de uiteindelijke situatie voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, is een regeling opgenomen in de regels van het bestemmingsplan (artikel 10.1). De regeling luidt als volgt:

‘Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden in voldoende mate wordt voorzien

in ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient getoetst te worden aan diens rechtsopvolger.'

Verder is als uitgangspunt geformuleerd dat de parkeerbehoefte (bewoners-parkeren) wordt opgelost binnen de plangrenzen. Het niveauverschil tussen de Dorpsstraat en de kruin van de Klimaatdijkdijk biedt de mogelijkheid om achter de woningen aan de Dorpsstraat en onder de woningen aan noordzijde parkeerruimte te realiseren (géén parkeerkelder). Dit parkeerterrein zal op twee punten worden ontsloten vanuit de Dorpsstraat.

De 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020' stelt in de 'rest bebouwde kom' de onderstaande parkeernormen:

Tabel 1: Parkeernormen	
Woningtype	Parkeernorm
Koop, vrijstaand	2,3 parkeerplaatsen
Koop, twee-onder-een-kap	2,2 parkeerplaatsen
Koop, tussen/hoek	2,0 parkeerplaatsen
Koop, etage, duur	2,1 parkeerplaatsen
Koop, etage, midden	1,9 parkeerplaatsen
Koop, etage, goedkoop	1,6 parkeerplaatsen
Huur, vrije sector	2,0 parkeerplaatsen
Huur, sociale huur	1,6 parkeerplaatsen
Huur, etage, duur	1,9 parkeerplaatsen
Huur, etage, midden/goedkoop	1,4 parkeerplaatsen

Parkeerplaatsen op eigen terrein bij woningen worden niet altijd volledig meegerekend in de gerealiseerde parkeerplaatsen. Deze plaatsen worden immers vaak voor andere doeleinden gebruikt dan het parkeren van auto's. De mate waarin parkeren op eigen terrein wordt meegerekend (afhankelijk van de parkeer-voorziening) is opgenomen in onderstaande tabel:

Tabel 2: Berekeningsaantal parkeervoorziening		
Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal
Enkele oprit zonder garage	1,0	0,8
Lange oprit zonder garage of carport	2,0	1,0
Dubbele oprit zonder garage	2,0	1,7
Garage zonder oprit (bij woning)	1,0	0,4
Garagebox (niet bij woning)	1,0	0,5
Garage met enkele oprit	2,0	1,0
Garage met lange oprit	3,0	1,3
Garage met dubbele oprit	3,0	1,8

2.2.3 Beeldkwaliteit

In het kader van de dijkversterking van de zuidelijke Lekdijk tussen het Schoonhovense Veer en Kinderdijk, de verrijking van de Jachthaven Liesveld, de versterking/herstel van de relatie tussen de kern Streefkerk en de Lek en de verbetering van de entree van het dorp (de overgang tussen de kern en het buitengebied) is door stedenbouwkundig bureau Wissing een Stedenbouwkundig Raamwerk opgesteld. In het Stedenbouwkundig Raamwerk wordt o.a. ingegaan op de ontwikkellocatie Klimaatdijk. Het Stedenbouwkundig Raamwerk is toegevoegd als bijlage van het bestemmingsplan (bijlage 1). Het Stedenbouwkundig Raamwerk is 24 september 2018 vastgesteld in de gemeenteraad van de voormalige gemeente Molenwaard.

Ter plaatse van de ontwikkellocatie Klimaatdijk wordt aan de oostzijde een hoogteaccent aangebracht die de entree van het dorp Streefkerk markeert. De centrale stoep/doorzicht door het plangebied zal de relatie tussen het dorp en de jachthaven/de rivier versterken. Aan de westzijde van de woningbouw wordt als onderdeel van de “route Kerk-Havenplein” een hoog gelegen openbare ruimte, ‘het Balkon’ genoemd, gerealiseerd met uitzicht over de Jachthaven en de rivier de Lek.

De overige stoepen en openingen in het plangebied functioneren als zichtlijnen van dorp naar rivier en zijn openbaar of betreffen collectieve buitenruimten voor de bewoners. De bebouwing dient te worden vormgegeven als één ensemble met één architectuurstijl. Voor de stedenbouwkundige uitwerking van het plan dienen de randvoorwaarden in het ‘Stedenbouwkundig Raamwerk Streefkerk, Molenwaard’ (bijlage 1) als uitgangspunt te worden genomen. In dit document zijn de uitgangspunten geformuleerd voor de bebouwing van de Klimaatdijk en de inrichting van het gebied.

3. Juridische planopzet

3.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Streefkerk, Dorpsstraat-Oost' bestaat uit drie delen: de verbeelding, regels en 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 bouw mogelijkheden 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). Dit bestemmingsplan 'Streefkerk, Dorpsstraat-Oost' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

3.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het bestemmingsplan 'Streefkerk, Dorpsstraat-Oost' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen', vastgesteld op 4 november 2014. De regels van het bestemmingsplan 'Streefkerk, Dorpsstraat-Oost' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

3.3 Bestemmingen

Groen

De strook grond langs de Dorpsstraat worden bestemd als 'Groen'. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Verkeer - Verblijfsgebied

'Het Balkon' wordt bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen.

Woongebied

De woningbouwlocatie wordt bestemd als 'Woongebied'. De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen met aan-huis-verbonden beroepen, aan-huis-verbonden bedrijven en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Verder zijn de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, tuinen, groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, verkeersvoorzieningen (waaronder straatmeubilair en ontsluitingswegen), parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Waterstaat - Waterkering

Het in stand houden, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering is over het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen.

3.4 Aanduidingen

- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – centrale stoep';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – stoep';
- Specifieke bouwaanduiding – architectonisch hoogteaccent';
- Specifieke bouwaanduiding – gevelsprong';
- Specifieke bouwaanduiding – openingen';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 36';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m): 7 en 10'.

4. Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 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 vooropzet, 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 plan is kleinschalig van aard en er worden geen Rijksbelangen geschaad.

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

4.1.3 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 van een bestemmingsplan waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een beschrijving op te nemen over 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

Door BRO adviseurs is een ruimtelijk-functioneel onderzoek uitgevoerd, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling is onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Tevens is gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied (BSD). Verder zijn door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen. De onderbouwing 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is toegevoegd als bijlage van dit bestemmingsplan (bijlage 2). De conclusies zijn:

- In Streefkerk komen de mentality-milieus Traditionele Burgerij en Moderne Burgerij het meest voor, gevolgd door Nieuwe Conservatieven. Woningen in Streefkerk beantwoorden de lokale vraag, de beste kansen liggen in het binden van de eigen bewoners. Hier wonen veel honkvaste, oudere huishoudens (traditionele en moderne burgerij). Het initiatief biedt voldoende flexibiliteit in fasering en type woningen om in te spelen op de vraag van lokale inwoners, uiteenlopend van woningen voor starters en doorstromers (betaalbare koopwoningen), maar ook ouderen (levensloopbestendige appartementen). Hiermee zijn niet alleen ouderen geholpen maar ook jongere huishoudens omdat het de doorstroom op gang brengt. Zo blijkt uit onderzoek van Rabobank (april 2020) dat het tekort aan geschikt woningaanbod voor ouderen in de gewenste buurt of gemeente vaak een belangrijke reden is waarom verhuisgeneigde ouderen nog niet zijn verhuisd.
- Het initiatief heeft met de directe ligging aan en uitzicht op het water en jachthaven (en bijbehorende voorzieningen) en situering op de innovatieve Klimaatdijk, daarnaast ook de kracht en kwaliteiten om inwoners uit een groter verzorgingsgebied aan te trekken (nieuwe conservatieven). Deze nieuwe conservatieven vormen een niche instroomgroep voor de regio (hoger inkomen en prijssegment, op zoek naar landschappelijk of cultuurhistorisch aantrekkelijke plekken, en gericht op nieuwbouw). De nieuwbouw op de locatie Klimaatdijk is in staat om deze groep te bedienen.
- Op gemeenteniveau is er een potentieel tekort aan alle type woningen in de koopsector en appartementen in de huursector. In Streefkerk liggen er met name kansen in de koopsector (vrijstaand, half vrijstaand, rijwoningen en in appartementen). Ook hier speelt het initiatief op in door een gevarieerd woningbouwprogramma te realiseren met verschillende type woningen en prijssegmenten.

- Het woonmilieu van Streefkerk is “woondorp”, een kleine kern met weinig voorzieningen. Het plan Klimaatdijk sluit daar, voor wat betreft de ruimtelijke invulling, bij aan. De bouwblokken worden op een stedenbouwkundig passende wijze vormgegeven en gepositioneerd. Bij de uitwerking van het woningbouwplan wordt aangesloten bij de voorwaarden in het ‘Stedenbouwkundig Raamwerk Streefkerk Molenwaard’.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Per 1 april is het Omgevingsbeleid in werking getreden. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zes richtinggevende ambities voor de fysieke leefomgeving geformuleerd:

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

Het centrale doel van het provinciale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Onder ‘omgevingskwaliteit’ wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Hierbij gaat het om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)

De provincie Zuid-Holland zet in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Onder “bebouwde ruimte” wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren.

Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen en dient het plan te voldoen aan het provinciaal beleid voor ruimtelijke kwaliteit.

Het plangebied grenst aan het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Door de realisatie van de klimaatdijk en uitbreiding van de jachthaven is een nieuwe schil aan de dorpsstructuur toegevoegd met een directe relatie met de rivier. Het plangebied kan daarmee worden bestempeld als een ontwikkeling in de kern Streefkerk. Het plangebied ligt binnen het gebied 'bebouwde ruimte' (systeem van kernen en linten). Binnen deze gebieden wordt gestreefd naar het beter benutten van deze ruimte voor een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied door het stimuleren en faciliteren van verdichting, herstructurering en transformatie. Middels dit bestemmingsplan wordt het mogelijk de Klimaatdijk te bebouwen met woningen. Het plan zorgt daarmee voor een verrijking van de Jachthaven Liesveld, de versterking/herstel van de relatie tussen de kern Streefkerk en de Lek en een verbetering van de entree van het dorp (de overgang tussen de kern en het buitengebied). Het plan zorgt voor een passende invulling van de Klimaatdijk. Individuele, bedrijfs- en maatschappelijke belangen en overige belangen in de directe omgeving worden niet nadelig beïnvloed.

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Gezien het sterke contrast tussen een dynamische stedelijke omgeving en open deltalandschappen in Zuid-Holland, is zorg voor de ruimtelijke kwaliteit in het bijzonder van belang. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. De essentie van het 'verbeteren van ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten toevoegen aan het gebied en de samenleving.

Middels dit bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt de Klimaatdijk te bebouwen met woningen. De bebouwing van de Klimaatdijk zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de (maatschappelijke) ontwikkeling van het dorp. Door stedenbouwkundig bureau Wissing is een Stedenbouwkundig Raamwerk opgesteld. In het Stedenbouwkundig Raamwerk worden de randvoorwaarden gesteld voor o.a. de inrichting van de Klimaatdijk. Het Stedenbouwkundig Raamwerk is toegevoegd als bijlage van het bestemmingsplan (bijlage 1). De bebouwing wordt op een stedenbouwkundig passende wijze vormgegeven en gepositioneerd. Het plan draagt bij aan het gewenste herstel van de historische ligging van Streefkerk aan de rivier de Lek.

4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de omgevingsvisie is de Omgevingsverordening in werking getreden. 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. 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 Omgevingsvisie.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 6.2.2 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

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

Het plan kan worden geschaard binnen de categorie 'inpassen'. De ontwikkeling is gebiedseigen en passend bij de schaal en aard van het gebied.

Stedelijke ontwikkelingen (Ladder voor duurzame verstedelijking)

In paragraaf 6.2.3 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor stedelijke ontwikkelingen. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. De toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- b. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

Het plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Door BRO adviseurs is een ruimtelijk-functioneel onderzoek uitgevoerd, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling is onderzocht. De onderbouwing 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is toegevoegd als bijlage van dit bestemmingsplan (bijlage 2). De woningen zullen gefaseerd worden gerealiseerd. De woningen zijn regionaal afgestemd en opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, heeft de regio in 2012 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 in 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' benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

Het pilotproject Klimaatdijk betreft primair de realisatie van een bijzondere, innovatieve dijk tussen het Schoonhovense Veer en Kinderdijk. Deze dijk is extra sterk en veilig en daarmee voorbereid op klimaatveranderingen, de stijging van de rivierstanden en de bodemdaling van het veen(weide)gebied. De dijk biedt de mogelijkheid het gebied van de Jachthaven Liesveld te verrijken en relatie tussen de kern Streefkerk en de Lek te herstellen/ versterken. Het dijklichaam van de Klimaatdijk is inmiddels gerealiseerd. Het bebouwen van de Klimaatdijk is onderdeel van het pilotproject. Om de Klimaatdijk op een passende en verantwoorde wijze stedenbouwkundig in te richten is door stedenbouwkundig bureau Wissing een Stedenbouwkundig Raamwerk opgesteld waarin o.a. randvoorwaarden worden gesteld voor de ontwikkellocatie Klimaatdijk. Het Stedenbouwkundig Raamwerk is toegevoegd als bijlage van het bestemmingsplan (bijlage 1). De bebouwing worden op een stedenbouwkundig passende wijze vormgegeven en gepositioneerd. Het plan is in overeenstemming met het regionale beleid.

4.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

In 2017 is in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een actualisatie van de Regionale woonvisie 2020 (2013) vastgesteld. De regio AV wil een aantrekkelijk en onderscheidend woongebied in de luwte van de randstad zijn. De regio kent een bijzondere combinatie van een rustig middengebied en een dynamische stedelijke zone. Elke gemeente en kern heeft kwaliteiten en weet sommige groepen te binden, maar andere weer minder. De verschillende woonmilieus in de regio moeten elkaar goed aanvullen. Hiervoor is het noodzakelijk dat er voldoende kwalitatieve woonmilieus zijn en er sprake is van een goede balans tussen vraag en aanbod op regionaal niveau. Om die goede balans te bereiken, trekken de gemeenten gezamenlijk op om plannen af te stemmen en te realiseren. Zo wordt onnodige concurrentie tussen gemeenten voorkomen en kan snel en efficiënt op de markt worden ingespeeld. Door een jaarlijkse woonmonitor worden bereikte resultaten en de planning voor volgende jaren geregistreerd. In de actualisatie van de woonvisie zijn de afspraken rond het afstemmen opgenomen. Daarbij is gebruik gemaakt van de jongste demografische cijfers van de provincie Zuid-Holland. Van belang is dat er voldoende flexibel geprogrammeerd wordt. Ook is besloten gebruik te blijven maken van de benadering waarbij woonmilieus en mentality milieus als handreiking gebruikt worden. Er wordt niet gestuurd in exacte aantallen op de samenstelling van programma's. In plaats daarvan wordt een kwalitatieve leidraad gehanteerd, die

gemeenten helpt om lokaal de juiste keuzes te maken, in overleg met ontwikkelende partijen.

Om ervoor te zorgen dat het woningbouwprogramma in Streefkerk, verdeeld over diverse woningbouwinitiatieven, goed aansluit op de woningbehoefte is voor de woningbouwontwikkelingen een afgewogen keuze gemaakt met betrekking tot de verdeling van het woningbouwprogramma en bijbehorende fasering voor de periode 2018-2030. De woningbouwplannen zijn samengebracht tot een integraal afgewogen programma dat aansluit bij de woonbehoefte van Streefkerk en de regio.

Omdat nu niet goed voorspelbaar is welk woningaanbod in de toekomst passend zal zijn op de marktvraag (goedkoop/duur, grondgebonden/appartementen), is het woningbouwprogramma opgenomen in de vorm van een dynamische tabel in het 'Stedenbouwkundig Raamwerk Streefkerk Molenwaard'. Bij elke initiatiefase van een concrete ontwikkeling wordt de woningbouwprogrammatabel gemonitord. De gemeente en de ontwikkelende partijen monitoren vooruitlopend op de planvorming de lokale/regionale woningmarkt en bepalen op basis hiervan welk bouwprogramma passend is voor de betreffende fasen. Deze manier biedt voldoende flexibiliteit om in te spelen op veranderende marktomstandigheden.

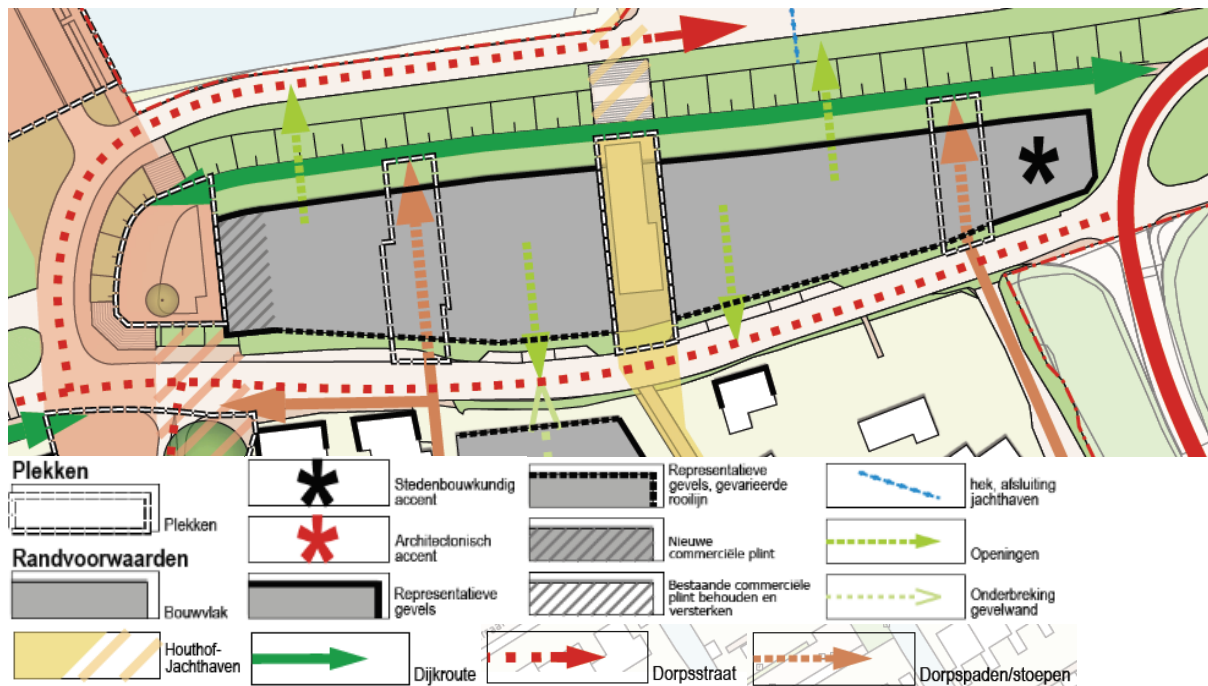
Door BRO adviseurs is een ruimtelijk-functioneel onderzoek uitgevoerd, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling is onderzocht. De onderbouwing 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is toegevoegd als bijlage van dit bestemmingsplan (bijlage 2). De woningen zullen gefaseerd worden gerealiseerd. Het plan speelt in op de lokale en regionale woningbehoefte. De woningen zijn regionaal afgestemd en opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030. Belangrijk is dat er een gedifferentieerd woningbouwprogramma wordt uitgewerkt.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Stedenbouwkundig Raamwerk Streefkerk Molenwaard

Op 24 september 2018 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Molenwaard het 'Stedenbouwkundig Raamwerk Streefkerk Molenwaard' vastgesteld. Belangrijkste uitgangspunten van de gemeente bij het opstellen van dit raamwerk zijn het Molenwaards Kookboek, het gemeentelijk woonbeleid en het handboek openbare ruimte. Het Stedenbouwkundig Raamwerk biedt enerzijds inzicht op welke wijze de diverse ontwikkelingen in en rondom het centrumgebied van Streefkerk dit deel van de dorpskern zal gaan versterken. Anderzijds biedt het Stedenbouwkundig Raamwerk een toetsingskader voor het beoordelen van bouwinitiatieven en een uitgangspunt bij de herinrichting van de openbare ruimte. In het Stedenbouwkundig Raamwerk zijn randvoorwaarden opgenomen voor de verschillende routes, plekken en ontwikkellocaties. In het raamwerk zijn er vier ontwikkellocaties opgenomen, waaronder de ontwikkellocatie Klimaatdijk. De randvoorwaarden zijn vertaald in een uitvoeringsprogramma.

Bij de uitwerking van het woningbouwplan wordt aangesloten bij de voorwaarden en uitvoeringsprogramma in het 'Stedenbouwkundig Raamwerk Streefkerk Molenwaard'. Middels dit bestemmingsplan wordt de bouw van de woningen op de Klimaatdijk juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Het gestelde in het Stedenbouwkundig Raamwerk is juridisch verankerd in dit bestemmingsplan.



Afbeelding 5: Kaart ontwikkelingslocatie Klimaatdijk

4.5 Conclusie

Op basis van hoofdstuk 4 'Beleidskader' kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan voldoet aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking';
- Het plan speelt in op de lokale en regionale woningbehoefte. De woningen zijn regionaal afgestemd en opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030;
- De bebouwing van de Klimaatdijk zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de (maatschappelijke) ontwikkeling van het dorp.
- Het plan zorgt voor een verrijking van de Jachthaven Liesveld, de versterking/herstel van de relatie tussen de kern Streefkerk en de Lek en een verbetering van de entree van het dorp (de overgang tussen de kern en het buitengebied).
- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

5. Onderzoek/verantwoording

5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

In het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten, die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C activiteiten) en activiteiten, die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D activiteiten). Tot slot is voor activiteiten die wel genoemd zijn bij bijlage D, maar die niet voldoen aan de gestelde drempelwaarde, de verplichting tot het vaststellen op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling of sprake is van geen m.e.r.-beoordelingsplicht in het ruimtelijk plan.

Onderzoek

De activiteit, het realiseren van woningen, wordt genoemd in de bijlage onderdeel D 11.2 van het besluit m.e.r. Het plan betreft een kleinschalige woningbouw-ontwikkeling. Er is daarmee geen directe m.e.r.-plicht voor het opstellen van milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling. Het aantal woningen blijft onder de grenswaarde van 2.000 woningen waarvoor een direct m.e.r.-plicht geldt. Voor het plan geldt wel de vergewisplicht. Voor de vergewisplicht dient voor de voorgenomen activiteit te worden beoordeeld of er vanwege de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden.

Kenmerken van het plan

Het plan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om op de locatie woningen te realiseren. Er is geen sprake van de productie van afvalstoffen, anders dan regulier huisafval. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen/bedrijven zullen er geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 1,9 km ligt het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied 'Donkse Laagten'. Het plangebied is gelegen in de dorpskern Streefkerk. In het kader van de klimaatbestendige dijkversterking heeft het Waterschap Rivierenland ter plaatse de Klimaatdijk gerealiseerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Het stikstofdepositieonderzoek is toegevoegd in de bijlage (bijlage 3).

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toenemen. De omliggende infrastructuur heeft voldoende capaciteit om de extra verkeersbewegingen als gevolg van het plan op te vangen. Gezien de omvang van het plan zullen geen van de toenames leiden tot significante negatieve effecten op het milieu.

Conclusie

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaats gevonden van diverse milieuaspecten. In de volgende hoofdstukken zijn de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Er is hiermee afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wet milieubeheer.

5.2 Geluid

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht.

De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie.

De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

1. Woningen,
2. Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal),
3. Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige functies 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.

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of gezoneerd industrieterrein. Deze invloedssferen kunnen dus buiten beschouwing worden gelaten.

Onderzoek

Het plan voorziet in de mogelijkheid tot woningbouw op de Klimaatdijk te Streefkerk. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van het toevoegen van nieuwe geluidsgevoelig objecten en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Voor het plan is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek is toegevoegd in de bijlage (bijlage 4).

Omdat de exacte positie van de nieuw te bouwen woningen nog niet bekend is, is door middel van geluidcontouren de geluidbelasting van de gezoneerde wegen inzichtelijk gemaakt. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *Het volledige plangebied binnen de 48 dB geluidcontour ten gevolge van het Nieuwe Veer ligt en dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh niet wordt overschreden;*
- *De 48 dB geluidcontour (incl. aftrek art. 110g Wgh) ten gevolge van de gecumuleerde geluidbelasting op alle wegen (incl. 30 km/h wegen) op 1,5, 4,5 en 7,5 m ter plaatse van het plangebied op respectievelijk ca. 22, 25 en 26 m uit het hart van de Dorpsstraat is gesitueerd;*
- *Ten zuidoosten van het plangebied schampt de 53 dB geluidcontour nog net het plangebied;*
- *Verwacht wordt dat de noordgevels van de toekomstige woningen door de afscherming van de woningen zelf over een geluidluwe buitenruimte beschikken en aan het gemeentelijk geluidbeleid kan worden voldaan;*

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft geluid geen belemmeringen. Voor het plan hoeven geen hogere grenswaarden te worden aangevraagd.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

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 3: 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 plan voorziet in de mogelijkheid tot woningbouw op de Klimaatdijk te Streefkerk. Er is hiermee sprake van een toevoeging van nieuwe hindergevoelige objecten. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de mogelijke bedrijf- en milieuhinder van de omliggende bedrijven/instellingen en de invloed van de nieuwe hindergevoelige functies op de bedrijfsvoering van deze bedrijven/instellingen. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Karakter van het gebied

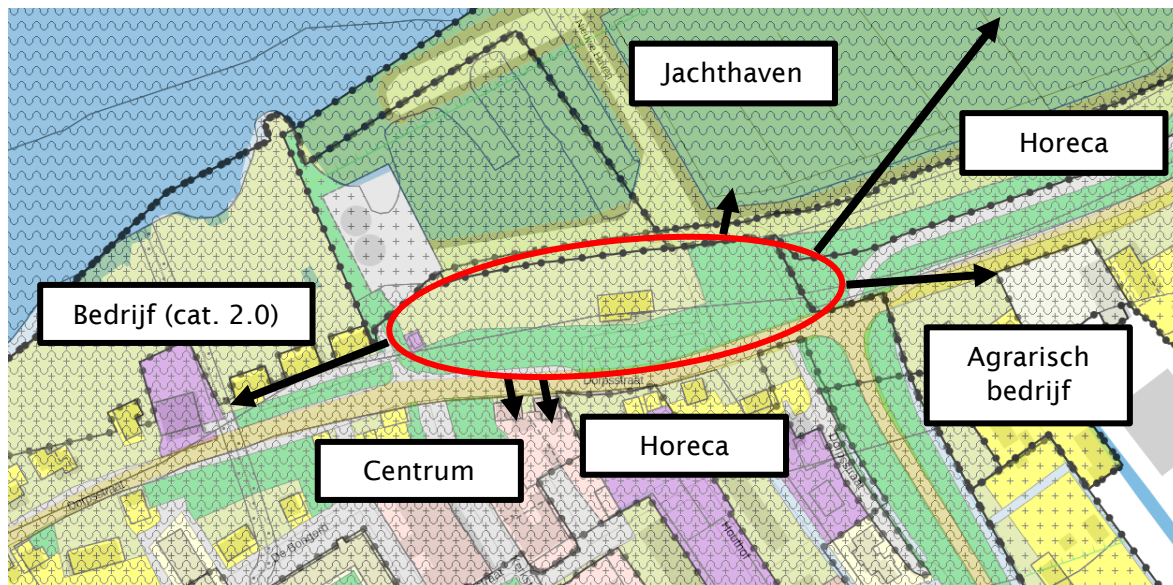
De richtafstanden in het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. Onder het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' wordt het volgende verstaan: *"Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie, een stiltegebied of een natuurgebied)."*

Het plangebied is gelegen in het omgevingstype gemengd gebied. Onder het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt het volgende verstaan: *"Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend."* Ter plaatse is sprake van een afwisseling van woningen en bedrijvigheid. De richtafstanden mogen daarmee één afstandstrap worden verlaagd.

In de directe omgeving van het plangebied zijn de onderstaande bedrijven/instellingen gelegen.

Tabel 4: Omliggende bedrijven/ instellingen			
Adres	Functie (SBI 1993)	Richtafstand conform VNG (gecorrigeerd)	Werkelijke afstand
Nieuwe Veer 112	Agrarisch bedrijf	50 meter (geur)	65 meter
Dorpstraat 23	Horeca (cat. 1.0)	0 meter	15 meter
Dorpstraat 25	Centrum (detailhandel)	0 meter	15 meter
Dorpstraat 40	Bedrijf (cat. 2.0)	10 meter	100 meter
Nieuwe haven 1	Jachthaven (cat. 3.1)	30 meter	20 meter
Nieuwe haven 1	Horeca (Limonade-fabriek)	0 meter	175 meter

Doordat de ontwikkeling van de jachthaven en de Klimaatdijk gezamenlijk worden opgepakt en elkaar versterken, is gezamenlijk naar de ontwikkelingsmogelijkheden gekeken. Met dit plan wordt ingespeeld op de relatie van de jachthaven met het dorp en de beleving die deze kan bieden. Op de Klimaatdijk wordt wonen aan het water gecreëerd, wat een verrijking is voor de jachthaven. Hierdoor kan worden gesteld dat wat betreft hinder de jachthaven en de Klimaatdijk voor elkaar géén belemmering vormen, maar beide functies elkaar juist versterken. De bedrijfslocaties ten zuiden van de Dorpsstraat zijn inmiddels herontwikkeld voor woningbouw.



Afbeelding 6: Afstanden tot omliggende bedrijven/instellingen



Afbeelding 7: Uitsnede bestemmingsplan Timmerfabriek

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en de omliggende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect bedrijven- en milieuhinder geen belemmeringen.

5.4 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

De ontwikkeling van de Klimaatdijk maakt onderdeel uit van het dijkverbeteringsproject Kinderdijk-Schoonhovense Veer (KIS) (zaak Z-15-204856). Op de locatie is in dit kader een steunberm aangebracht met grond die voldoet aan de bodemkwaliteit van de omgeving en de bodemfunctie. Volgens de gemaakte afspraken met het bevoegd gezag is de ophooglaag tussen de 1 en 2 meter dik. Op basis hiervan kan worden gesteld dat tenminste de bovenste meter grond vrij is van sterke verontreinigingen en voldoet aan de kwaliteit voor de woonfunctie. De bodemkwaliteit vormt derhalve geen bezwaar voor de bestemmingsplanwijziging.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft bodemkwaliteit geen belemmeringen.

5.5 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 (2009)

De gemeenten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 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 gericht is 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.

Onderzoek

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

- Het plangebied heeft een middelmatige verwachting voor de late middeleeuwen tot nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (Roze).
- Het plangebied heeft een hoge verwachting aan of nabij het oppervlak voor prehistorie tot middeleeuwen. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (Bruin).
- Het plangebied heeft een hoge verwachting dieper dan 1,5 meter beneden maaiveld voor prehistorie tot middeleeuwen. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 150 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (Geel).



Afbeelding 8: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om ter plaatse van de inmiddels gerealiseerde Klimaatdijk woningen te realiseren. Met de aanleg van de Klimaatdijk is sprake van een forse ophoging van het gebied, waardoor de bodemingreep ten behoeve van de woningbouw niet onder de 30 cm van het oorspronkelijk maaiveld zal komen. Bovendien is met de aanleg van de Klimaatdijk de bodem reeds geroerd. Derhalve kan worden geconcludeerd dat met de woningbouw geen archeologische waarden worden aangetast en daarmee het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect archeologie geen belemmeringen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

5.6 Watertoets

Beleidskader

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteits-beheerder, 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.

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 riviereengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om afvalwater effectief te zuiveren. De speerpunten hierin zijn:

- Een veilig riviereengebied. Verbeteren en versterken dijken en boezem- kades. 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 verordening de Keur is geregeld dat langs A- en B-waterlopen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. De beschermingszone is een obstakelvrije onderhoudsstrook die in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Binnen de beschermingszone van een A- of B-watergang mogen niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. Voor een A-watergang geldt in de Alblasserwaard een beschermingszone van 5 meter en voor een B-watergang 1 meter. Werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning- en of meldingsplichtig, omdat deze invloed hebben op de wateraan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud. 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. Het onderhoud en de toestand van de waterlopen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

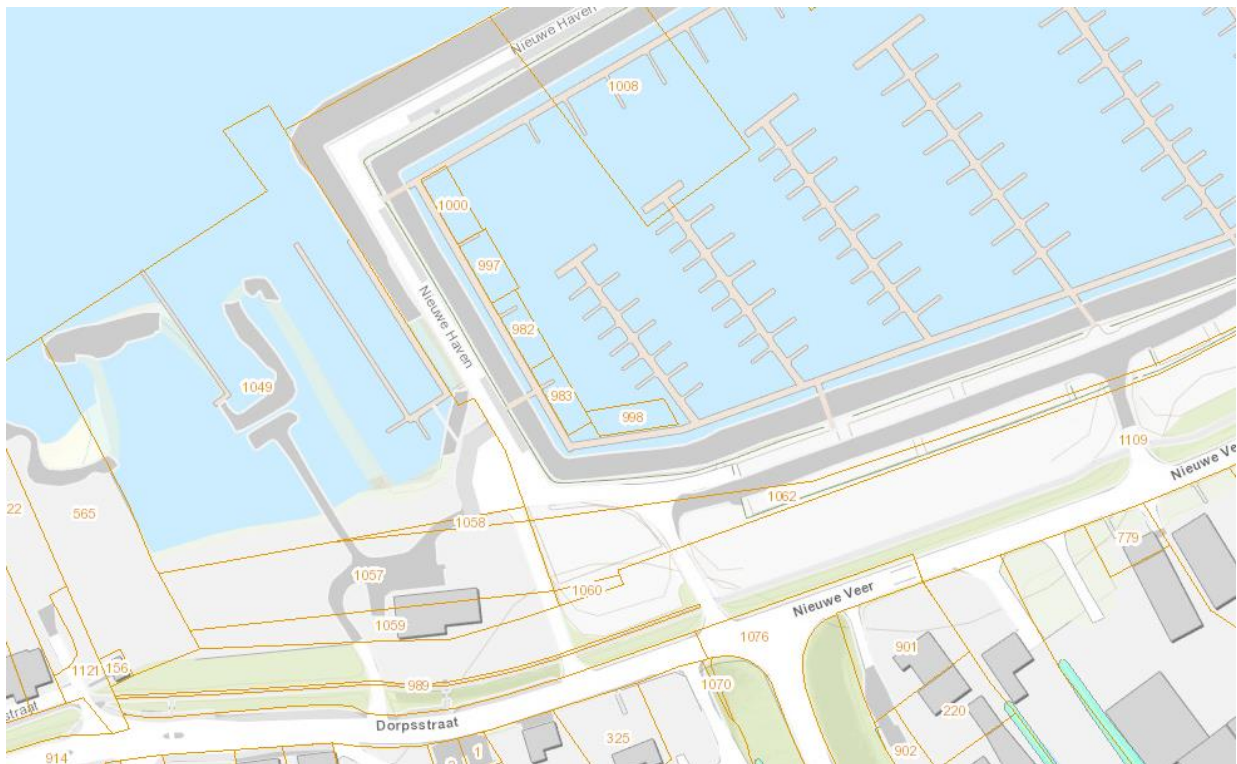
Onderzoek

Enkele jaren geleden zijn de voormalige gemeente Molenwaard, Waterschap Rivierenland en Jachthaven Liesveld, onder andere in het kader van de dijk-versterking van de zuidelijke Lekdijk tussen het Schoonhovense Veer en Kinderdijk, gestart met het pilotproject Klimaatdijk. Het dijklichaam van de Klimaatdijk is inmiddels gerealiseerd. Voor de Klimaatdijk geldt een specifiek ontwerp-horizon voor een periode van 150 jaar (normaal gesproken geldt een ontwerp-horizon

voor dijkversterking voor een periode van 50 jaar) op grond waarvan het mogelijk is de Klimaatdijk te bebouwen. Deze dijk is extra sterk en extra veilig. Daarmee is de Klimaatdijk helemaal voorbereid op klimaatveranderingen, de stijging van de rivierstanden en de bodemdaling van het veen(weide)gebied. Hiermee is in relatie tot de Verordening 'de Keur' sprake van maatwerk.

Oppervlaktewater

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen A- en/of B-watergangen gelegen. Er worden geen watergangen gedempt en/of gegraven.



Afbeelding 9: Uitsnede Legger Wateren

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.) plaatsvindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Watercompensatie is noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de vuistregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m². Deze vuistregel geldt bij compensatie in open water. Hierbij geldt een toelaatbare peilstijging van 0,2 meter.

Voor de aanleg van de Klimaatdijk was het plangebied deels verhard en waterde het af richting de Lek. In de nieuwe situatie is het plangebied binnendijs komen te liggen en watert het in principe af richting de polder. Het plangebied zal grotendeels verhard worden met woningen en (openbare) verharding. Het plan voorziet hiermee in een toename aan verharding, welke gecompenseerd moet worden.

Het hemelwaterstelsel in Streefkerk zal vergroot moeten worden om dit plangebied goed af te kunnen laten wateren, maar er is geen regenwaterriool in de nabijheid waar gemakkelijk op aangesloten kan worden en dit komt uit op kleine slootjes met (te) weinig capaciteit. Daarnaast zal de berging in het oppervlaktewatersysteem vergroot moeten worden in verband met de benodigde watercompensatie zodat wordt voldaan aan het beleid van het waterschap. Het zal lastig zijn om hiervoor (voldoende) ruimte te vinden. Mede vanuit duurzaamheid en maatschappelijk belang is het plan om hemelwater van de nieuwe woningen, dat onder vrij verval over de dijk kan worden afgevoerd, af te laten stromen naar de Lek. Dit past in de gedachte van de Klimaatdijk om het watersysteem/waterketen robuust in te richten en een druppel water de kortst mogelijke route af te laten leggen. In de nader uit te werken woningbouwplannen zal in overleg met gemeente Molenlanden en waterschap Rivierenland worden bekeken welk water richting de Lek kan worden afgevoerd en welk water richting de polder en hoe benodigde compensatie wordt gerealiseerd.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

Conform de Leidraad Riolering en het waterschapsbeleid 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:

- Het gebruiken van het hemelwater;
- Het opvangen van het hemelwater op een vegetatiedak;
- Het infiltreren van het hemelwater zonder overloop;
- Het infiltreren van hemelwater met overloop naar oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar het oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is erop gericht om hemelwater van dak- en wegoppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. 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. Indien schoon hemelwater vervuild wordt door het oppervlak waar het over afstroomt kan maatwerk mogelijk blijven.

Het exacte woningbouwprogramma dient nog nader te worden uitgewerkt. Gezien hier sprake is van maatwerk zal dit onderwerp tevens voorafgaand aan de uitvoering van het plan met het waterschap Rivierenland en de gemeente Molenlanden nader worden afgestemd. Hemelwater zal onder vrij verval naar de Lek worden afgevoerd en/of worden aangesloten op het binnendijkse gescheiden rioleringsstelsel. Bij de bouw van de woningen zullen geen uitloogbare materialen worden toegepast, of worden deze voorzien van een coating. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. De woningen zullen worden aangesloten op het gescheiden rioleringsstelsel (DWA). Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Grondwater

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

Waterkering

Het plan, het realiseren van woningbouw, maakt onderdeel uit van het pilotproject Klimaatdijk. Conform de 'Keur' is het in principe niet toegestaan om bebouwing te realiseren binnen de kernzone van de Klimaatdijk. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering.

Ter bescherming van de waterkering heeft het Waterschap Rivierenland een profiel van vrije ruimte (Pvvr) vastgesteld. Bebouwing mag uitsluitend worden gerealiseerd boven dit Pvvr (heipalen uitgezonderd). Hiermee wordt instabiliteit van de waterkering voorkomen en kunnen toekomstige dijkversterkingen mogelijk worden gemaakt.

Het plan vraagt om maatwerk. Het exacte woningbouwprogramma dient nog nader te worden uitgewerkt. Bij de uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met de waterkering. Dit onderwerp wordt tevens voorafgaand aan de uitvoering van het plan met het waterschap Rivierenland nader afgestemd.

Om het in stand houden, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de Klimaatdijk juridisch te borgen wordt op de verbeelding over het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen.

Conclusie

Het waterschap Rivierenland dient bij de uitwerking van het plan te worden betrokken. Onder andere de ontwerpen waterberging, riolering en waterkering dienen met het waterschap Rivierenland nader te worden afgestemd. Hiermee worden negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem voorkomen.

Na het doorlopen van het watertoets traject voor het bestemmingsplan zal het traject rond aanvraag watervergunning opgestart worden waarin ook vooroverleg met waterschap plaats zal vinden.

5.7 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

5.7.1. Soortenbescherming

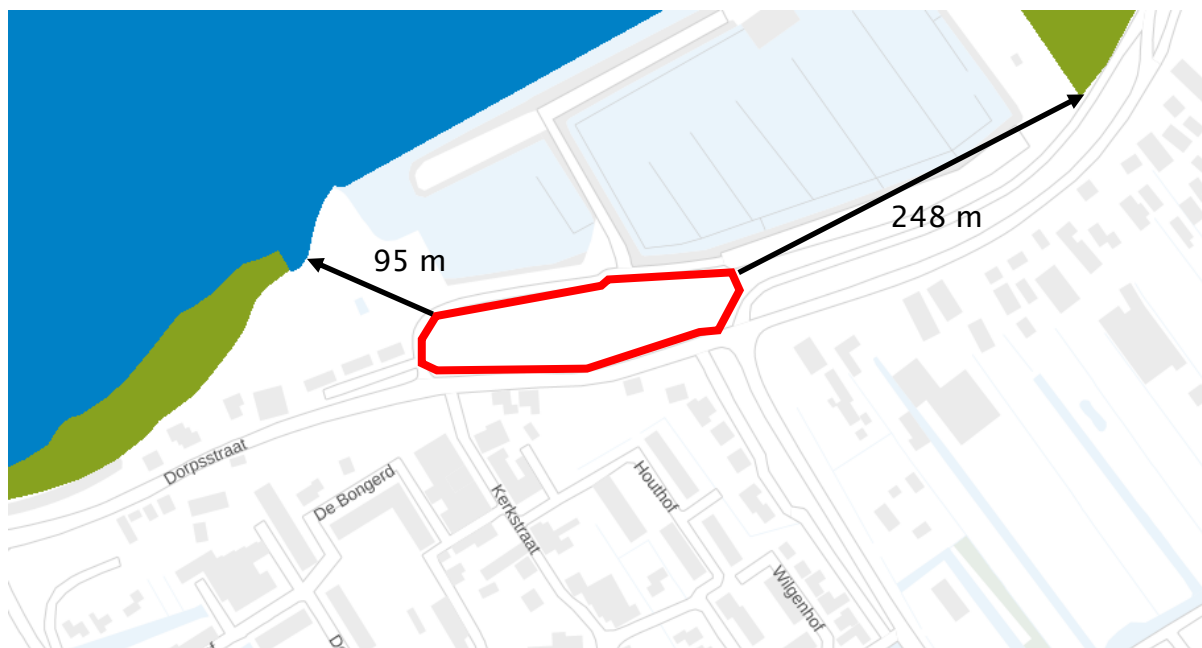
Het plangebied betreft thans een braakliggend terrein (een dijklichaam. Voor de realisatie van het dijklichaam van de Klimaatdijk is alle toenmalige bebouwing gesloopt. Vanwege het regelmatige onderhoud van het dijklichaam, om verwildering te voorkomen, is het niet mogelijk voor beschermde fauna om zich binnen het plangebied te ontwikkelen. Daarbij zullen geen werkzaamheden worden uitgevoerd (waaronder het kappen van bomen en/of het verwijderen van groen) welke in het kader van Flora en Fauna nadelige gevolgen kunnen hebben voor de verblijfplaatsen van beschermde diersoorten. Binnen het plangebied is geen sprake van verrommeling (waaronder verwilderd groen en/of oude bebouwing). Op basis hiervan wordt het uitvoeren van een ecologische quickscan niet noodzakelijk geacht.

5.7.2 Gebiedsbescherming

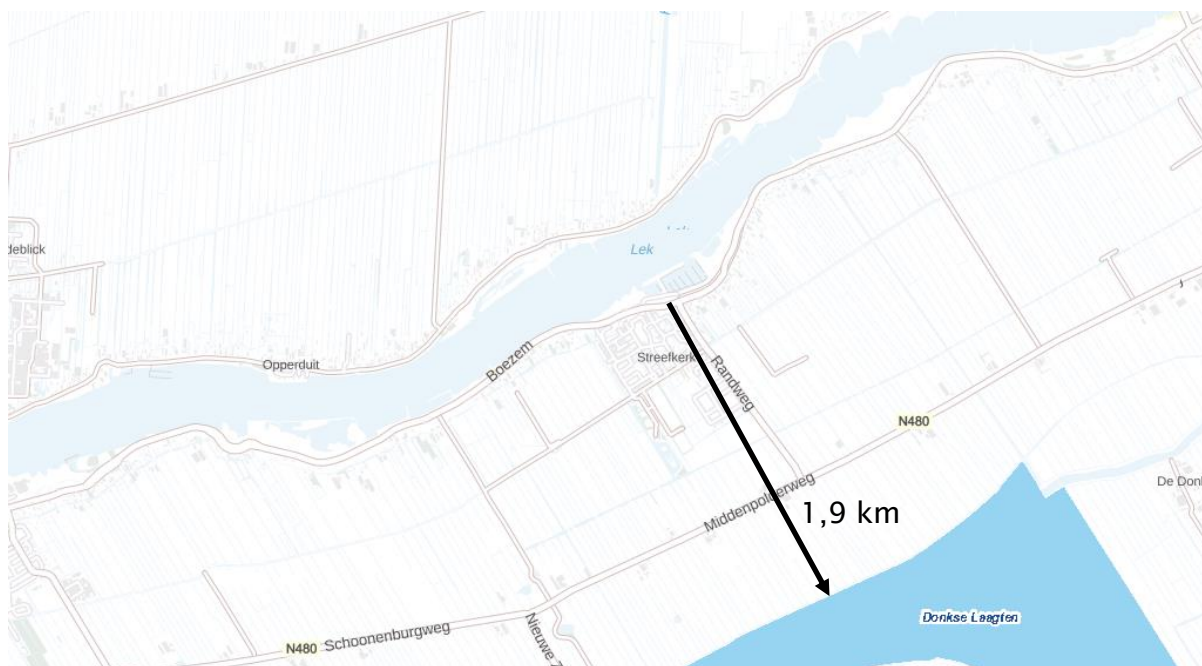
Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 1,9 km ligt het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied 'Donkse Laagten'. Het plangebied is gelegen in de dorpskern Streefkerk. In het kader van de klimaatbestendige dijkversterking heeft het Waterschap Rivierenland ter plaatse de Klimaatdijk gerealiseerd. Voor externe effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot omliggende Natura2000 gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

5.7.3 Stikstofdepositie

Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een stikstof-depositieberekening uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Het stikstofdepositie-onderzoek is toegevoegd in de bijlage (bijlage 3).



Afbeelding 10: Ligging plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland



Afbeelding 11: Ligging plangebied t.o.v. Natura2000-gebieden

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft ecologie geen belemmeringen. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming.

5.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer moeten bij het nemen van dit besluit de gevolgen voor de luchtkwaliteit in acht worden genomen. De Europese Unie heeft luchtkwaliteitsnormen vastgesteld, die tot doel hebben mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging te beschermen. Nederland heeft deze luchtkwaliteitsnormen opgenomen in de nationale wetgeving. De Nederlandse wet- en regelgeving voor de luchtkwaliteit in de buitenlucht vloeit voort uit titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm). 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 de ruimtelijke ordening van onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt, bedragen:

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

De Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) hanteren advieswaarden voor fijnstof (PM¹⁰) van 20 microgram per kuub, en 10 microgram per kuub voor PM^{2,5} wat lager ligt dan de wettelijke grenswaarden. Pas als aan deze waarden wordt voldaan kan vanuit een goede motivering worden gesproken over acceptabele concentraties en goed woon- en leefklimaat.

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring (2019) het volgende overzicht:

- Een stikstofconcentratie van 19,2 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 19,2 µg PM¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 11,9 µg PM^{2,5}/m³;

Voor het jaar 2030 geeft de NSL-monitoringstool het volgende overzicht met betrekking tot fijnstof:

- Een fijnstofconcentratie van 14,9 µg PM¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 8,4 µg PM^{2,5}/m³.

Op basis van bovenstaande kan dus worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit aan alle grenswaarden wordt voldaan. Gesteld kan worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

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 NIBM 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 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 NO² en PM¹⁰;
- 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 plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekende 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. Uit het oogpunt van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) en goede ruimtelijke ordening zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan.

5.9 Externe veiligheid

Beleidskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

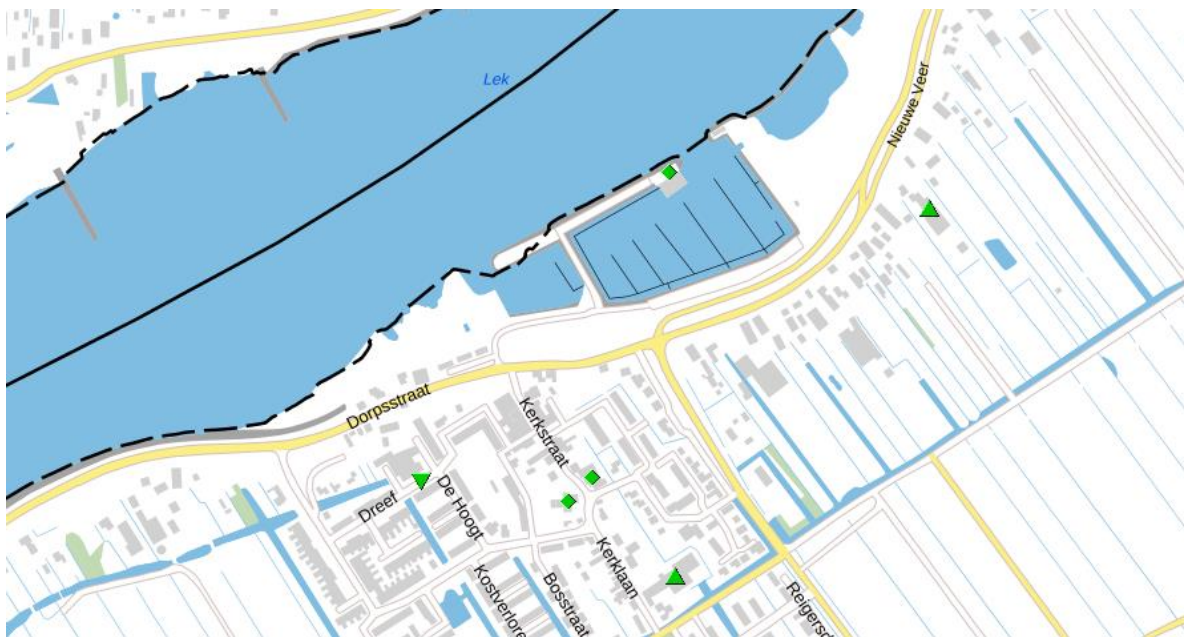
- Bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon overlijdt door een ongeval met een risicobron, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) onbeschermd op een bepaalde plaats in de buurt van die risicobron zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Binnen de contour van $PR=10^{-6}$ per jaar mogen zich geen kwetsbare objecten (objecten als gebouwen of terreinen waar zich veel mensen of waar zich beperkt zelfredzame mensen bevinden) en bij voorkeur ook geen beperkt kwetsbare objecten (objecten of terreinen waar zich een beperkt aantal mensen bevinden).

Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal 10 personen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met een risicobron. Voor het groepsrisico geldt geen normering. Er is wel een zogenaamde oriëntatiewaarde vastgesteld. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Onderzoek

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen, behoudens de rivier de Lek.



Afbeelding 12: Uitsnede risicokaart

Transport over water

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van rivier de Lek. De Lek wordt in het rapport Basisnet Water aangeduid als zwarte vaarweg. Over de Lek vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Deze vaarweg maakt deel uit van het Basisnet en is hierin omschreven als deel van de corridor Amsterdam – Rijn. Voor belangrijke binnenvaarwegen (zwart) geldt:

- Geen nieuwe bestemmingen binnen de waterlijn;
- Plasbrand Aandacht Gebied (PAG) 50 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 > 1.500 personen/ha dubbelzijdig of 2.250 personen/ha enkelzijdig.

Over deze vaarweg is sprake van transport van gevaarlijke stoffen uit de klassen LF1, LF2 en GF3. De maximale effectafstand (1% overlijdenskans) bedraagt voor deze categorieën ten hoogste 90 meter.

Het plangebied ligt buiten deze maximale effectafstand van 90 meter. Voor het plangebied geldt dat de afstand tussen de waterlijn en het plangebied meer dan 50 meter bedraagt. Daarnaast blijft de bevolkingsdichtheid in de kern Streefkerk ruim onder de 1.500 personen per hectare, waardoor een verantwoordingsplicht van het groepsrisico niet aan de orde is.

In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) zijn de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over binnenwater opgenomen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In de Nota van toelichting bij het Bevt is aangegeven dat in sommige gevallen de berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico achterwege kan blijven. Deze uitzonderingen zijn uitgewerkt in de Handleiding Risicoanalyse Transport (Hart).

Plaatsgebonden risico

De Lek is een rivier van bevaarbaarheidsklasse (CEMT) 6. In paragraaf 1.4.2.1 van de Handleiding Risicoanalyse Transport (Hart) is wat betreft de toetsing van het plaatsgebonden risico de volgende vuistregel opgenomen: *‘Een vaarweg bevaarbaarheidsklasse 6 heeft geen 10⁻⁶-contour.’* Het plaatsgebonden risico is daarmee geen belemmering voor het plan.

Groepsrisico

Artikel 8 schrijft voor dat indien het plan gelegen is binnen een afstand van 200 meter vanaf de vaarweg, er een verantwoording van het groepsrisico moet plaatsvinden. Deze kan achterwege blijven indien wordt aangetoond dat het groepsrisico met niet meer dan 10% toeneemt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden.

Het groepsrisico wordt bepaald door drie variabelen:

- De afstand van het plangebied tot de vaarweg;
- De aanwezigheidsdichtheid in het bebouwingsgebied;
- De aard en de aantallen van de vervoerde stoffen.

In paragraaf 1.4.2.2 van de Handleiding Risicoanalyse Transport (Hart) is wat betreft de toetsing van het groepsrisico de volgende vuistregel opgenomen: *‘Langs een vaarweg bevaarbaarheidsklasse 6 wordt 10% van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico alleen mogelijk overschreden wanneer binnen 200 meter van de oever aanwezigheidsdichtheden voorkomen groter dan 500 /ha en $LT2+GT3>1000$ per jaar’.*

Binnen 200 meter van de oever van de Lek ligt de aanwezigheidsdichtheid onder de 500 personen per hectare. Het Basisnet stelt dat over de Lek jaarlijks geen LT2 en GT3 worden vervoerd. Derhalve is een berekening van het groepsrisico niet noodzakelijk. Het groepsrisico is zowel in de bestaande situatie als in de nieuwe situatie minder dan 10% van de oriëntatiewaarde.

Bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en zelfredzaamheid

Artikel 7 van het Bevt schrijft voor dat in de toelichting bij een bestemmingsplan, voor zover het gebied waarop dat plan betrekking heeft binnen het invloedsgebied ligt van binnenwater waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, in elk geval moet worden ingegaan op:

- De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op dat binnenwater, en
- Voor zover dat plan betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op dat binnenwater een ramp voordoet.

Het plangebied is gelegen buiten het Plasbrand Aandacht Gebied (PAG) van 50 meter. In geval van een ramp op de Lek hebben de bewoners van de woningen de mogelijkheid om via de hoofdentree van hun woning en omliggende wegen te vluchten. Gezien de grote afstand tot de waterlijn heeft men voldoende tijd om te vluchten. In geval van een gifwolk is men veilig in de woning als men de ramen en deuren sluit en de ventilatie uitzet. Tenslotte hebben de hulpdiensten voldoende ruimte om de ramp te bestrijden en de gevaarlijke stoffen op te ruimen.

Advies Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ)

De veiligheidsregio heeft aangegeven in te stemmen met paragraaf 7.9 ‘Externe veiligheid’. De veiligheidsregio adviseert de woningen te voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie conform artikel 4.124 lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving: Een mechanisch ventilatiesysteem heeft een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht.

Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied moet er voldaan worden aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020).

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen. De veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid zal betrokken worden bij de nadere uitwerking van het plan teneinde de zelfredzaamheid van de gebruikers en de beheersbaarheid door de hulpverleners te optimaliseren.

5.10 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 plan.

Conclusie

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

5.11 Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De aanvrager is zich bewust van deze gemeentelijke ambitie. De nieuwe woningen worden in het kader van het duurzaamheidsbeleid gasloos gebouwd en conform de huidige bouweisen geïsoleerd. Voorafgaand aan de uitwerking van het plan wordt onderzoek gedaan naar de toepassing van duurzame energiebronnen.