

Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling

Chw Betondak Arkel



8 juli 2020

Werknummer	616.128.30
Datum	8 juli 2020
Adviseur	KuiperCompagnons

Inhoud

1. Beschrijving van het project	4
2. Waarom een vormvrije m.e.r. beoordeling?.....	4
3. Criteria voor het toetsen van activiteiten in een m.e.r.-beoordeling	5
4. Conclusie	10
Bijlage I – Afwegingskader relevante milieuaspecten m.e.r.-beoordeling.....	11

1. Beschrijving van het project

Het omgevingsplan wordt opgesteld voor het gehele terrein van de voormalige betonfabriek. In 2011 heeft de betonfabriek ten noorden van de dorpskern van Arkel na negentig jaar definitief de deuren gesloten. Op een belangrijke plek in de gemeente, direct gelegen aan het water, ontstaat daarom de kans dit gebied open te stellen voor zijn omgeving en een functie te geven die past bij het karakter van Arkel. Vanuit de noodzaak tot herbestemming is door middel van een bijzonder participatieproces met de omgeving gezocht naar de mogelijkheden voor een nieuwe invulling van het betondak-terrein.

Voor de gebiedsontwikkeling Betondak zijn door de gemeenteraad de gebiedsdoelen: 'dorpse sfeer', 'ruimte voor ontmoeting', duurzame gebiedsontwikkeling' en 'gezonde leefomgeving' vastgelegd. De geformuleerde bouwstenen hebben betrekking op een breed aantal onderwerpen, van ruimtelijke kwaliteit tot duurzaamheid en van dorpse sfeer tot openingstijden van horeca. Dergelijke onderwerpen zijn niet allemaal eenvoudig te regelen in een gebiedsbeschrijving in het kader van een bestemmingsplan. Mede om die reden is ervoor gekozen om te werken met een nieuw instrument uit de komende Omgevingswet, het omgevingsplan. Vooruitlopend op de Omgevingswet is het plangebied op verzoek van de gemeente door de minister aangewezen als gebied waar nu al gewerkt mag worden volgens de nieuwe Omgevingswet. Dit biedt de gemeente nu al de mogelijkheid een omgevingsplan te maken (officieel: een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte zoals bedoeld in de Crisis- en herstelwet).

2. Waarom een vormvrije m.e.r. beoordeling?

Voor de voorgenomen ontwikkeling dient gemotiveerd te worden of mogelijk sprake is van negatieve effecten op het milieu. Afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling dient het bevoegd gezag (in dit geval burgemeester en wethouders) de afweging te maken of een m.e.r.-procedure dient te worden gevolgd.

In het Besluit m.e.r. zijn categorieën van gevallen aangegeven die (mogelijk) m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn. Voor de bouw van woningen is dit in het Besluit m.e.r. als volgt geformuleerd:

1. D.11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

De ontwikkeling gaat uit van transformatie naar een woonwerklandschap met een geleidelijke organische ontwikkeling van 258 woningen en diverse (tijdelijke) functies. Daarmee blijft de omvang ruim onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.2. Het plan is daarom niet plan m.e.r.- plichtig.

De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn echter indicatieve waarden. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Op grond van artikel 2 lid 5 van het Besluit m.e.r. is daarom wel deze vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

Als blijkt dat er mogelijk belangrijke milieugevolgen zijn, is alsnog een uitgebreide m.e.r.-beoordeling of MER noodzakelijk. Om te besluiten over of wel of niet een formele (uitgebreide) m.e.r.-beoordeling of MER moet worden opgesteld is de m.e.r.-beoordeling in de vorm van een aanmeldnotitie gegoten.

3. Criteria voor het toetsen van activiteiten in een m.e.r.-beoordeling

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU-richtlijn milieubeoordeling projecten. Deze worden hieronder behandeld.

1. Kenmerken project / activiteit

De omvang van het project betreft de ontwikkeling van circa 10 hectare voormalig bedrijfsterrein naar een recreatief woonwerklandschap. Op dit moment wordt uitgegaan van 258 woningen en diverse (tijdelijke) functies. De beoogde ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen en 100 hectare aaneengesloten gebied.

2. Plaats van het project / activiteit

Het projectgebied ligt in de noordelijke punt van Arkel en ten oosten van het lintdorp Hoogblokland.

Globaal wordt het plangebied begrensd door:

- de Stationsweg en Bazeldijk aan de noordwestzijde;
- het Merwedekanaal aan de oostkant;
- de Merwede-Linge spoorlijn aan de zuidkant.

Afbeelding 3.1 geeft de ligging en begrenzing van het plangebied weer.



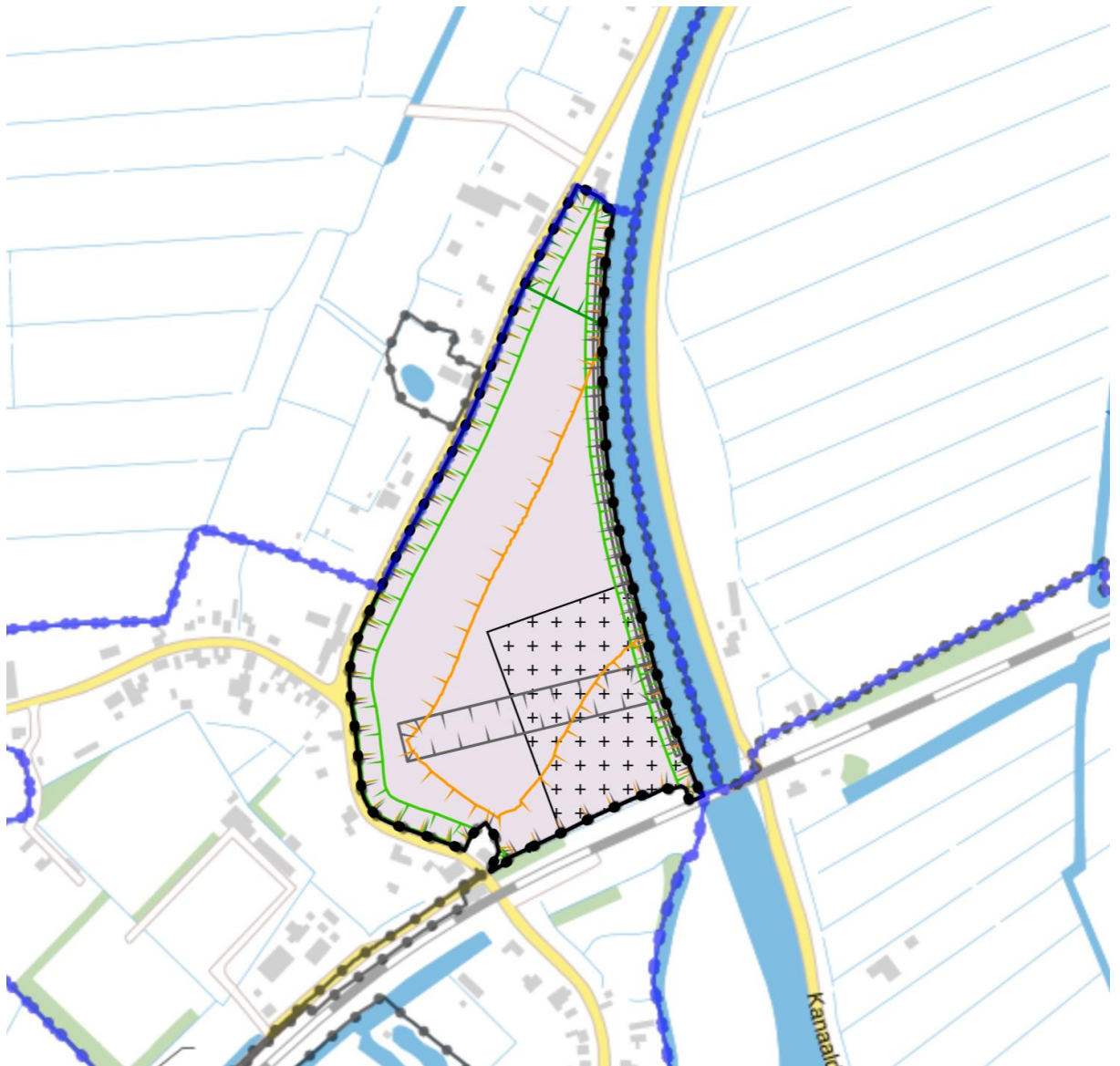
Afbeelding 3.1: globale begrenzing plangebied

3. Samenhang met andere activiteiten

De voormalige betonfabriek gaat de komende jaren geleidelijk transformeren naar een recreatief woonwerkgebied. In eerste instantie wordt daartoe ruimte geboden aan tijdelijke functies die een plek kunnen krijgen in de bestaande fabriekshallen. Concreet wordt gedacht aan tijdelijke functies zoals cultuur, lichte bedrijvigheid en evenementen. Op basis van de marktvraag worden vervolgens nieuwe functies zoals woningen en bedrijven toegevoegd aan het gebied en worden tijdelijke functies wellicht vast.

Het gebied krijgt een groen karakter en er wordt mogelijk een connectie gezocht met het Merwedekanaal. De cultuurhistorische waarde van de locatie komt terug in het gebied in de vorm van het herstel van de historische bomenlaan die het gebied verbindt met landhuis Schoonzicht, en het gebruik van betonelementen uit de voormalige fabriek.

Voorwaarde bij alle ontwikkeling is dat geen doorsnee woonwijk ontstaat maar in plaats daarvan een dorpsgebied met een grotere variantie van functies en gebruiksmogelijkheden voor de omgeving.



Afbeelding 3.2: Nieuwe verbeelding plangebied met de enkelbestemming 'Recreatief woonwerklandschap'

De transformatie van de betonfabriek in een recreatief woonwerklandschap sluit aan bij de identiteit van het gebied en past binnen het wensbeeld van de verschillende visies. De procedure om instemming te krijgen van provincie over de verkleuring van deze zware milieucategorie bedrijventerrein naar een nieuwe functie is doorlopen. Eind 2017 heeft de gemeente Molenlanden, op verzoek van de provincie, de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden (AV) om een aantal toezeggingen gevraagd omtrent de kwalitatieve verdieping van het regionale bedrijventerreinenbeleid. De regio heeft dit verzoek behandeld en positief geantwoord op de gevraagde toezeggingen waardoor de verkleuring van het Betondakterrein plaats kan vinden. De regio bevestigt hierin onder andere dat zij een kwalitatieve verdieping van de regionale bedrijventerreinstrategie AV 2016 maken en de transformatie van de Betondak locatie in Arkel hierin wordt betrokken.

Op basis van het regionaal woningbouwprogramma is nagegaan in welke kwalitatieve woonbehoefte het plan kan voorzien. Het plan voorziet in een lokale en regionale woonbehoefte en past binnen de regionale bandbreedte voor woningbouw. Als uitgegaan wordt van een geleidelijke organische ontwikkeling is er in de regio ruimte voor de genoemde 258 woningen, uitgaande van een fasering van 26 woningen per jaar. Voorwaarde is wel dat ingezet wordt op een dorps woonmilieu om zo een onderscheidend woonmilieu te creëren ten opzichte van andere projecten in de regio.

In het voorjaar van 2017 heeft de regioraad (PFO wonen) ingestemd met de ontwikkelingen in het gebied en aangegeven dat plan past binnen de Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden en zien zij geen conflicten met andere woningbouwontwikkelingen.

Gelet op het voorgaande wordt het voorliggende ontwikkeling passend geacht binnen de kaders van het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

4. Kenmerken van de (mogelijk belangrijke) nadelige milieugevolgen

Voor de beoogde herontwikkeling zijn in het kader van het omgevingsplan meerdere omgevingsaspecten beoordeeld en/of onderzocht. De tabel opgenomen als bijlage I bij deze notitie geeft een samenvatting van deze afweging. Aspecten waar (mogelijk) nadelige effecten optreden zijn hieronder nader uitgewerkt.

Bodem

Uit het bodemonderzoek blijkt dat op de locatie sprake is van een heterogeen verdeelde verontreinigingssituatie tot 1,5 à 2,0 m -mv, waarbij de bodem overwegend licht verontreinigd is met zware metalen, minerale olie, PCB en/of PAK. Plaatselijk zijn matige tot sterke verontreinigingen met minerale olie, zware metalen en/of PAK aangetoond. In overleg met de opdrachtgever is afgestemd vooralsnog geen verder nader onderzoek naar de aangetoonde verontreinigingen uit te voeren, maar dit nader onderzoek op een later moment afgestemd op de eventuele herontwikkeling van de locatie pas uit te voeren. In het raamsaneringsplan zijn onderzoeksmomenten, -wijzen en te nemen saneringsmaatregelen nader uitgewerkt. Daarbij wordt ook gekeken naar de mogelijkheden om op de locatie op natuurlijke wijze de mobiele verontreinigde grond te saneren en te hergebruiken. Onder het raamsaneringsplan kunnen in de loop der tijd gedeeltes van het terrein herontwikkeld worden in deellocaties, waarbij zo nodig nader onderzoek – zoals beschreven in het raamsaneringsplan – wordt overlegd en met een korte procedure worden geaccordeerd. In een aanvullend bodemonderzoek van 1 maart 2018 is de verontreiniging in het plangebied nader in beeld gebracht.

Geluid (Wet geluidhinder)

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat een deel van het gebied valt binnen de contouren van 55 dB voor spoorweglawaai en 63 dB voor verkeerslawaai (dit betreft het binnenstedelijke deel van de Bazeldijk). Uit de berekeningen blijkt dat op delen van het plangebied een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde vanwege het spoor, de Bazeldijk en (zeer beperkt) de Dorpsweg optreedt. Naar verwachting worden nergens in het plangebied de maximaal vast te stellen hogere waarden overschreden. Uit berekeningen van de gecumuleerde geluidsbelasting LCUM* blijkt namelijk dat die in het plangebied (ruim) onder de kritisch waarde van 64 dB blijft.

Bij uitwerking van de plannen zal wel rekening moeten worden gehouden met de aanwezigheid van tenminste één geluidsluwe gevel per woning. Bij geluidsbelastingen LCUM* tot en met 53

dB moet naar een dergelijke gevel worden gestreefd; boven de 53 dB geldt de geluidsluwe gevel als vaste eis. Op basis van het onderzoek zijn hogere waarden vastgesteld, waarbij het worst case uitgangspunt is gehanteerd dat er geen maatregelen worden getroffen. Dit betekent dat voor de Bazeldijk wordt uitgegaan van een maximaal vast te stellen hogere waarde van 63 dB, voor de Dorpsweg 55 dB (slechts enkele woningen) en voor het spoor minimaal 65 dB.

Gestreefd wordt naar het omzetten van de Bazeldijk naar een 30-km weg. In dat geval is er niet alleen geen sprake meer van een weg in de zin van de Wet Geluidhinder, maar bovendien neemt de hoeveelheid geluid op de gevel relevant af (ongeveer 4 dB). Mocht blijken - binnen 5 jaar na vaststelling van het plan - dat omzetting naar een 30 km weg om welke reden dan ook niet mogelijk is, dat kan - ten tijde van het groot onderhoud aan de weg - het asfalt worden vervangen door zogenaamd 'stil asfalt'. Bij omzetting van de weg naar een 30-km-weg heeft deze maatregel geen zin. Middels nadere afspraken tussen de bij deze planontwikkeling betrokken partijen is geborgd dat geluidsreducerende maatregelen worden getroffen (invoering 30 km/uur zone, dan wel de aanleg van stil asfalt bij regulier onderhoud).

In de planregels is voorts geborgd dat voldaan moeten worden aan het besluit hogere waarden en de gemeentelijke voorwaarde dat elke woning tenminste één geluidsluwe gevel moet hebben. Als uit onderzoek blijkt dat deze eis niet gehaald kan worden, kunnen burgemeester en wethouders hiervan gemotiveerd afwijken door andere maatregelen te treffen of op andere wijze een goed woon- en leefklimaat borgen. Op basis van het onderzoek is vastgesteld dat het plan een ontwikkeling mogelijk maakt waarbij - gezien de akoestische situatie - een goed woon- en leefklimaat, zelfs in het worstcasescenario, is verzekerd. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat geen sprake is van reconstructie als bedoeld in de Wet geluidhinder. Indien in verband met de ontsluiting van het plangebied bestaande wegen nog worden aangepast, dan dient aanvullend akoestisch onderzoek plaats te vinden om te toetsen of zich reconstructiesituaties in de zin van de Wet geluidhinder voordoen. Knelpunten zijn niet te verwachten.

Met de vaststelling van het omgevingsplan wordt tevens het op basis van de Wet Geluidhinder vastgestelde industrieterrein en de daarbij behorende zone (voor zover vallen binnen de plangrens) opgeheven.

Stikstof

Uit rekenresultaten blijkt dat er een additionele stikstofdepositie door planontwikkeling van het Betondak-terrein in Arkel op verschillende stikstofgevoelige habitattypes in Natura2000-gebied Lingegebied en Diefdijk-zuid plaatsvindt. Negatieve effecten op stikstofgevoelige habitats door de toename van stikstof kunnen hiermee niet worden uitgesloten. Er is een vergunningplicht op grond van de Wet Natuurbescherming ten gevolge van stikstoftoename.

Aan het bedrijf is niet eerder een vergunning op grond van de Wnb verleend en is er geen sprake van een bestaande situatie. Voor de gehele gevraagde activiteit dient te worden beoordeeld of en zo ja hoeveel ontwikkelingsruimte nodig is. Daarbij dient voorts beoordeeld te worden of de benodigde ruimte aanwezig is en of voldaan wordt aan de beleidsregels.

Uit de AERIUS-berekening blijkt dat er voor de beoogde situatie ontwikkelingsruimte benodigd en beschikbaar is. Voorts past de benodigde ontwikkelingsruimte binnen de beleidsregels.

Op grond van het vorenstaande heeft de provincie geconcludeerd dat de gevraagde ontwikkelingsruimte kan worden toebedeeld en dat een vergunning op grond van artikel 2.7, tweede lid, van de Wnb kan worden verleend. Inmiddels is door de provincie een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming afgegeven en onherroepelijk geworden

Externe Veiligheid

Ten noorden van het gebied ligt een hogedruk aardgasleiding A-555 van de Gasunie. Het invloedsgebied van deze leiding reikt tot over het plangebied. Tevens vindt over de Bazeldijk/Stationsweg vervoer van gevaarlijke stoffen plaats ter bevoorrading van het LPG-tankstation Auto Centrum Arkel en de inrichting Tremco Illbruck. Onderzoek toont aan dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor de transformatie naar een woonwerkgebied en dat ten aanzien van groepsrisico volstaan kan worden met een beperkte verantwoording door het omgevingsplan ter beoordeling voor te leggen aan de Veiligheidsrisico.

Op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl, nog niet in werking getreden) zouden er beperkingen kunnen gelden binnen een brandaandachtsgebied van een risicobron. Het brandaandachtsgebied voor de genoemde aardgastransportleiding wordt begrensd door de afstand waar de warmtestraling ten hoogste 35 kW/m² is. Deze ligt, gelet op bijlage VIIa van het Bkl volgens het uitgevoerde onderzoek op 190 meter afstand van deze leiding en reikt daarmee tot in het noordelijk deel van het plangebied. In een omgevingsplan als het onderhavige dient dit brandaandachtsgebied, overeenkomstig Besluit kwaliteit leefomgeving, in principe aangewezen te worden als een brandvoorschriftengebied.

Binnen het brandaandachtsgebied mogen, overeenkomstig Besluit kwaliteit leefomgeving, geen zeer kwetsbaar gebouwen binnen een brandaandachtsgebied gerealiseerd/toegelaten worden tenzij de kans per jaar op een ongevoon voorval of op het overlijden van een persoon in het gebouw als rechtstreeks gevolg van een ongevoon voorval aantoonbaar verwaarloosbaar is. Dit laatste is niet aangetoond voor het onderhavige plan. Ten overvloede is in de regels een verbod opgenomen om binnen het op de verbeelding aangegeven aandachtsgebied zeer kwetsbare functies te bouwen.

Trillingen

Door de ligging in de nabijheid van het spoor is onderzoek gedaan naar trillingen. In dit onderzoek zijn metingen en berekeningen uitgevoerd om de verwachte trillingsniveaus in geplande bebouwing in Arkel op het voormalige terrein van Betondak Arkel te bepalen.

De resultaten van deze prognoses zijn getoetst aan de streefwaarden voor nieuwbouw uit de richtlijnen SBR-B (hinder) en SBR-A (schade). Zowel trillingsschade- als hinder worden niet verwacht in de geplande bebouwing. Op een afstand van 20 meter uit het spoor wordt voldaan aan de streef- en grenswaarden met betrekking tot schade en trillingen in alle beschouwde situaties. Verder van het spoor zullen de trillingswaarden nog lager uitvallen. Op basis van de resultaten in dit rapport kan geconcludeerd worden dat er geen maatregelen nodig zijn om te voldoen aan het beoordelingskader. Daarbij moet in acht worden genomen dat hierbij geen rekening is gehouden met ontwerpkeuzes die sterk afwijken van normaal gangbare gebouwwontwerpen.

Water

Bij de toekomstige inrichting van het plangebied zijn ten aanzien van de waterhuishouding een aantal uitgangspunten van belang:

- oppervlaktewaterkwantiteit (peilbeheer);
- oppervlaktewaterkwaliteit;
- beheer van waterkeringen en (boezem)kaden;
- grondwaterbeheer;
- rioleringsbeheer.

In de Waterparagraaf d.d. 28 juni 2017 is nagegaan onder welke voorwaarde binnen het plangebied ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Op basis van een analyse van verschillende wateraspecten en risico's zijn een aantal aandachtspunten geformuleerd die nadere uitwerking hebben gekregen in de regels.

Voorkeursoplossing is ophogen van het gebied tot boezemland. Indien toch de huidige poldersituatie wordt gehandhaafd, dan moet worden nagegaan of bij een nieuwe ontwikkeling de afvoer vanaf het plangebied bij hevige regenval voldoende is om wateroverlast te voorkomen. Eventuele vervanging van duikers (onder het spoor en onder de waterkering/stationsweg) komt voor kosten van de ontwikkelaar.

Bij behoud van de poldervariant dient de huidige zomerkade een beschermingsregime ter wille van het verkleinen van overstromingsgevaar en slachtofferrisico. Het slachtofferrisico kan ook worden beperkt door een combinatie van beschermingsregime op de zomerkade en maaiveldophoging (kleiner dan in de boezemvariant). Dit wordt opgesteld in overleg met Provincie en Waterschap.

Provincie Zuid-Holland is het bevoegd gezag met betrekking tot het Merwedekanaal (Vaarwegenverordening). Ophogen van het plangebied tot minimaal NAP+1,5 m is wellicht noodzakelijk. Afwatering van de spoorsloot is daarbij een aandachtspunt; Bij een ontwerp voor het plangebied moet de kernzone van de waterkering vrij blijven, evenals het profiel van vrije ruimte. In de beschermingszone is ondergrondse bebouwing niet toegestaan.

Gezien de grootte van plangebied (groter dan 5 hectare) is een waterhuishoudkundig plan noodzakelijk. Dit wordt opgesteld in overleg met het waterschap en gemeente.

4. Conclusie

Uit de tabel in bijlage I blijkt dat er sprake is of kan zijn van nadelige milieueffecten. Deze effecten zijn weloverwogen beoordeeld. Waar mogelijk worden maatregelen worden genomen om deze effecten te beperken. Er kan worden geconstateerd dat de nadelige effecten te reguleren zijn en dat een uitgebreide m.e.r.-beoordeling of het opstellen van een MER in deze niet zinvol en/of noodzakelijk is.

Bijlage I – Afwegingskader relevante milieuaspecten m.e.r.-beoordeling

Afweging relevante milieuaspecten			
Aspect	Nu	Straks	Uitwerking
Archeologie	0	0	Archeologisch onderzoek toont aan dat de voorgenomen ontwikkeling uitvoerbaar is. Aan grondwerkzaamheden 1,5 meter onder het huidige maaiveld zijn in dit omgevingsplan voorwaarden gesteld.
Bedrijven en milieuzonering	0	+	<p>Het omgevingsplan geeft niet alleen ruimte aan een woonwijk, maar biedt de mogelijkheid om een gebied te realiseren waar wonen, werken en recreëren samen ruimte krijgen om het dorps karakter en ontmoeting te stimuleren. Dat betekent dat er veel ruimte wordt gegeven aan functies die bijdragen aan een levendig dorpsbeeld. Verschillende vormen van bedrijvigheid zijn toegestaan, maar ze mogen niet conflicteren met de leefbaarheid binnen het gebied. Om dit te garanderen worden er in de regels eisen gesteld aan onder andere de gevelbeelden, geluidsemmissie en verkeersgeneratie (bezoekers en bevoorrading). Om te zorgen dat het een dorps leefbaar gebied blijft is het oppervlakte bedrijvigheid beperkt tot een hectare, inclusief horeca.</p> <p>In de directe omgeving van het plangebied zijn aan de Bazeldijk en Stationsweg enkele bedrijven gesitueerd. Het betreft percelen waar maximaal milieucategorie 2 bedrijven zijn toegestaan. De ontwikkeling van het plangebied leidt niet tot belemmeringen.</p>
Bodem	0	±	Op basis van de uitgevoerde onderzoeken zijn de aanwezige verontreinigen in beeld gebracht en is duidelijk hoe deze gesaneerd kunnen worden. Het raamsaneringsplan is ingediend bij de omgevingsdienst Zuid Holland Zuid en goedgekeurd door het bevoegd gezag. Uitsluitend wanneer gehandeld wordt conform het raamsaneringsplan mag in het plangebied gebouwd worden.
Bezonnig	+	+	Nieuwe bebouwing moet voldoen aan de eisen qua daglichttoetreding zoals opgenomen in het Bouwbesluit.
Brandveiligheid	+	+	Voldoet aan de brandvoorschriften Bouwbesluit.
Cultuurhistorie	+	+	<p>Vanuit de provinciale kwaliteitskaart is nagegaan welke eisen gesteld kunnen worden aan een goede landschappelijke inpassing van het nieuwe woonwerkgebied, zodat de ruimtelijke kwaliteit, die de provincie voorstaat ook geborgd wordt. In een opgestelde landschapsanalyse is dit nader uitgewerkt en is gekeken naar wat de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving zijn en hoe de ontwikkeling hierop kan aansluiten. Hierin zijn ook de cultuurhistorische waarden van het gebied meegenomen.</p> <p>Op basis hiervan zijn de bouwstenen zo vormgegeven dat ze aansluiten bij de</p>

			<p>gebiedsidentiteit, het structuurniveau, de aard en schaal van het gebied en dat het voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.</p> <p>De cultuurhistorische waarde van de locatie komt terug in het gebied in de vorm van het herstel van de historische bomenlaan die het gebied verbindt met landhuis Schoonzicht, en het gebruik van betonelementen uit de voormalige fabriek.</p>
Duurzaamheid	0	+	<p>Met de herontwikkeling Betondak Arkel wordt gestreefd naar een duurzaam en hoogwaardig woon-, werk- en leefgebied. Tijdens de PBBS zijn verschillende maatregelen genoemd om de gebiedsontwikkeling duurzamer te realiseren. Vanwege het feit dat duurzaamheid een zeer ruim begrip is, zijn de doelstellingen verdeeld over vier thema's, namelijk energie, circulair/materialen, water en ecologie. Om mogelijk te maken dat toekomstige technische oplossingen ook kunnen bijdragen aan de duurzaamheidsambities, krijgt iedere marktpartij de ruimte om op zijn manier de omschreven resultaatsverplichting op het vlak van duurzaamheid te behalen. Tevens wordt er op enkele thema's door middel van een onderzoeksplicht een nadere verdieping van het mogelijke ambitieniveau gevraagd.</p>
Ecologie	0	0	<p>Onderzoek toont aan dat het gebied geen onderdeel vormt van een beschermd natuurgebied (Nederlands Natuurnetwerk of Natura 2000) en heeft geen externe ecologische relaties met het nabijgelegen Natura 2000 gebied 'Lingegebied'. Voor de Rugstreeppad is een ontheffing verzocht en verkregen. Inmiddels zijn de nodige maatregelen uitgevoerd op basis van die ontheffing. Daarnaast is een werkprotocol opgesteld om te komen tot een juiste uitvoering van de werkzaamheden met inbegrip van ecologische begeleiding</p>
Economie	0	+	Woonbehoefte conform programma.
Energie	0	+	Zie duurzaamheid.
Externe veiligheid	0	0	<p>Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan. Ten overvloede is in de regels een verbod opgenomen om binnen het op de verbeelding aangegeven aandachtsgebied zeer kwetsbare functies te bouwen.</p>
Geur	0	0	N.v.t.
Geluid (Wet geluidhinder)	0	0	<p>Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan. In de regels van het omgevingsplan is bepaald onder welke voorwaarden woningen en andere geluidgevoelige functies mogen worden gebouwd die een geluidsbelasting ondervinden boven de voorkeursgrenswaarden.</p>
Gezondheid	0	+	Zie luchtkwaliteit en groen.
Groen	-	+	<p>Een dorpse woonsfeer en een gezonde leefomgeving maken het wenselijk dat er binnen het plan veel ruimte is voor groen. Het is voorgeschreven in het omgevingsplan dat er een</p>

			<p>minimaal oppervlakte aan groen (uitwisselbaar met water, maar niet met tuinen) komt van 20% met ruimte voor parken en speelplekken, waarbij bij de inrichting van de parken en/of speelplekken, gebruik wordt gemaakt van aanwezige betonelementen. De afspraken over de aanpak van uitwerking van de invulling van het openbaar gebied wordt in een anterieure overeenkomst vastgelegd tussen de eigenaar en de gemeente Molenlanden.</p> <p>Bij de inrichting van het gebied wordt de mogelijkheid gelaten dat bewoners zelf bijdragen aan de realisatie en het beheer van groen. In het plan wordt veel mogelijkheid geboden voor recreatie zoals een haventje, een fietsroute, een wandelzone langs het kanaal en bijbehorende horeca. Net als bij verkeer is een faseringsregeling opgenomen die tijdige aanleg van groenvoorzieningen moet waarborgen.</p>
Klimaatadaptatie	0	+	Zie water.
Landschap	+	+	Zie cultuurhistorie
Licht	0	0	N.v.t.
Luchtkwaliteit	0	0	Het onderzochte plan ontmoet geen bezwaren vanuit de gestelde luchtkwaliteitseisen. De concentraties verontreinigende stoffen in en rondom het plangebied ruimschoots voldoen aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Er zijn geen locaties in de nabijheid van het plangebied gelegen, waarop een (dreigende) overschrijding van grenswaarden aan de orde is. Van blootstelling van toekomstige bewoners aan verhoogde concentraties is daarom ook geen sprake. De verkeersgeneratie vanwege het plangebied zelf brengt geen verandering in deze situatie.
Mobiliteit	0	+	De ontwikkeling van de betondaklocatie past binnen het beleid van de gemeente. Het uitgevoerde verkeersonderzoek toont aan dat sprake is van een goede bereikbaarheid met voldoende ruimte voor parkeren. Nabij het gebied ligt bovendien een bushalte en een treinstation (MerwedeLingelijn). Deze ligging nabij verschillende openbaar vervoernetwerken draagt in potentie bij aan de mogelijkheid om in de toekomst een autoluwe omgeving te krijgen; vooralsnog wordt uitgegaan van de thans gemeentelijk geldende normen en behoeften.
Ondergrond	0	0	Blijft ongewijzigd.
Ruimtelijke kwaliteit	-	+	Alle initiatieven moeten passen binnen het dorpse karakter. Vanwege het organische karakter kiest de gemeente niet voor het opstellen van diverse (welstands)regels, maar geeft een adviserende rol met betrekking tot het dorpse karakter mede aan de bewoners en de buurt zelf (een zorgplicht). In dit kader zal er een commissie worden samengesteld. In de regels is vastgelegd dat de commissie bij aanvragen om

			omgevingsvergunningen adviesrecht krijgt. In de praktijk zal een positief advies van de commissie ook tot een positief besluit van burgemeester en wethouders leiden. Burgemeester en wethouders houden de bevoegdheid om anders te beslissen indien daar goede redenen voor zijn, terug te voeren op de gebiedsdoelen van dit omgevingsplan.
Sociale veiligheid	0	0	N.v.t.
Stikstof	0	±	Uit rekenresultaten blijkt dat de additionele stikstofdepositie door planontwikkeling op verschillende stikstofgevoelige habitattypes in Natura2000-gebied Lingegebied en Diefdijk-zuid zorgt voor een toename van de stikstofdepositie. Inmiddels is door de provincie een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming afgegeven en onherroepelijk geworden.
Straling	0	0	N.v.t.
Trilling	0	0	Op basis van onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat er geen maatregelen nodig zijn om te voldoen aan het beoordelingskader.
Water	0	±	In het plan zijn diverse eisen opgenomen die gelden voor een goed en veilig watersysteem, zoals een beschermingsregeling voor de waterkering en eisen voor de drooglegging en waterberging. In de regels is dit nader uitgewerkt. Bij de ontwikkeling van het plangebied dient nog een belangrijke keuze te worden gemaakt of ontwikkeling plaatsvindt als boezem of als polder. Hoewel vooralsnog uitgegaan wordt van boezem, wordt de mogelijkheid van polder opengelaten.
Windhinder	0	0	N.v.t.