

[illegible]

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	3
1.1 Beknopte projectomschrijving	3
1.2 Aanleiding en doelstelling	3
1.3 Het vigerende bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	4
2. Beschrijving plangebied en bouwplan	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Ontstaansgeschiedenis	5
2.3 Huidige situatie	5
2.4 Bouwplan	6
2.5 Randvoorwaarden en uitgangspunten	6
2.6 Verkeer	7
3. Beleidskader	8
3.1 Inleiding	8
3.2 Rijksbeleid	8
3.2.1 Nota Ruimte	8
3.3 Provinciaal beleid	9
3.3.1 Structuurvisie/ Verordening ruimte	9
3.3.2 Provinciale Woonvisie	9
3.4 Regionaal beleid	10
3.5 Gemeentelijk beleid	11
3.5.1 Structuurvisie	11
3.5.2 Bestemmingsplan	11
4. Onderzoeken	12
4.1 Bodem	12
4.2 Geluid	12
4.3 Luchtkwaliteit	13
4.4 Bedrijven en milieuzonering	14
4.5 Externe veiligheid	15
4.6 Waterhuishouding	16
4.7 Flora en fauna	18
4.8 Geur	19
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	19
4.10 Kabels en leidingen	21
5. Juridische toelichting	22
5.1 Juridische planopzet	22
5.2 Bestemmingswijzer	22
5.3 Plantoetsing en handhaving	22
6. Uitvoering	23
6.1 Economische uitvoerbaarheid	23
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Besluit op de ruimtelijke ordening	24

1. Inleiding

1.1 Beknopte projectomschrijving.

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van de gemeente Nieuw-Lekkerland. Het bestemmingsplan moet het bouwplan voor de realisatie van een kerkgebouw voor de Hersteld Hervormde Gemeente en een woning mogelijk maken. Het op dit moment op het perceel Dirk III straat 22 aanwezige sportgebouw wordt afgebroken.



locatie plangebied

1.2 Aanleiding en doelstelling

De Hersteld Hervormde Gemeente heeft bij de gemeente Nieuw-Lekkerland een verzoek ingediend tot het herstructureren van het plangebied. Ter plaatse zal de bestaande basisschool worden verbouwd tot kerk, zal het sportgebouw worden afgebroken en wordt er een woning gebouwd. Over het plan heeft vooroverleg met de gemeente plaatsgevonden. De gemeente Nieuw-Lekkerland wil aan het plan medewerking verlenen door middel van een herziening van het bestemmingsplan.

Door te kiezen voor het handhaven van het gebouw waar thans nog de basisschool in is gehuisvest en straks de kerk, blijft de stedenbouwkundige opzet van de omgeving in stand.

1.3 Het (vigerende) bestemmingsplan

Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan Dorpslaan Oost. Tevens stemt het bouwplan niet overeen met het komende, thans ter inzage leggende ontwerpbestemmingsplan 'bebouwde kom Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk'.

Dit bestemmingsplan ‘Dirk III straat 22’ is gebaseerd op het door de gemeente Nieuw-Lekkerland gehanteerde ‘Handboek digitale uitwisseling in Ruimtelijke Processen.’.

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (plankaart)
- Planregels

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting omvat een omschrijving op hoofdlijnen van het plangebied en het plan (hoofdstuk 2). Het relevante beleid voor het plangebied (hoofdstuk 3) en een omschrijving van de verschillende omgevingsaspecten (hoofdstuk 4). In hoofdstuk 5 van deze toelichting wordt een juridische toelichting gegeven. Hoofdstuk 6 omvat de aspecten planschade en economische uitvoerbaarheid. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschreven.

2. Beschrijving plangebied en bouwplan.

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de randvoorwaarden en aandachtspunten.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

De kern Nieuw-Lekkerland is ontstaan langs de rivier de Lek aan de rand van een open veenweidegebied. Langs de dijk, die de verbinding tussen deze kernen vormt, is sprake van lintbebouwing. Tussen de dijk en de Wetering bevindt zich van oudsher bebouwing. Een deel van de historische bebouwing is ten behoeve van de dijkverzwaring afgebroken. Het karakter van de bebouwing is echter in stand gebleven en heeft een kleinschalig halfopen karakter en kent een grote diversiteit aan gebouwvormen en bouwstijlen. De zone heeft een groen karakter. Naast de hoofdbebouwing is ook veel kleine bebouwing als schuren, kasjes en dergelijke aanwezig.

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

2.3 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het zuidoosten van Nieuw-Lekkerland. De huidige basisschool zal worden verbouwd tot kerk en het sportgebouw gesloopt.



vooraanzicht basisschool vanaf Dirk III Straat

2.4 Bouwplan

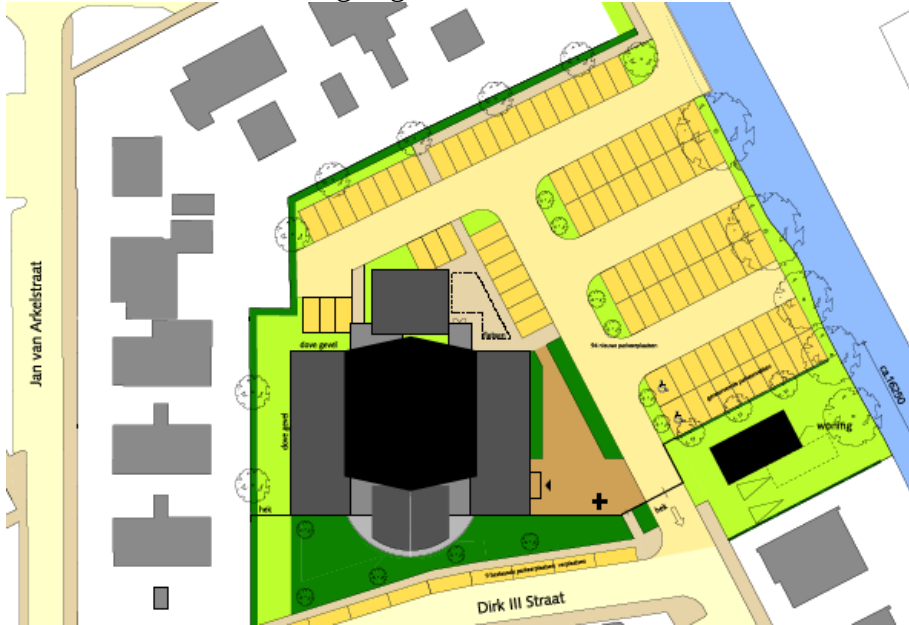
Het bouwplan voorziet in het ombouwen van de basisschool tot een kerkgebouw en het bouwen van een woning. Door het slopen van het sportgebouw kunnen er voldoende parkeerplaatsen op het eigen terrein worden gerealiseerd.

2.5 Randvoorwaarden en uitgangspunten

De buitenschil van het bestaande gebouw van de basisschool wordt gehandhaafd.
 De woning dient te worden gerealiseerd op dezelfde voorgevelrooilijn als de bestaande naastgelegen woningen in de Dirk III straat.
 De goot- en bouwhoogte zijn gelijk aan die bestaande woningen.
 De vereiste parkeerplaatsen dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden.

De gemeente beschikt over een welstandsnota Nieuw-Lekkerland.
 In deze welstandsnota is bepaald dat van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft. Belangrijk is de situering van het bouwwerk en de hoofdvormen van het bouwwerk. De situering en de hoofdvorm (maximale hoogtes) wordt op de verbeelding weergegeven. Daarnaast zijn de gevelaanzichten en de materialisatie en detaillering van het bouwwerk belangrijk. Deze worden aangegeven op

de bouwtekeningen. Het uiteindelijk te realiseren bouwplan zal nog aan de welstandscommissie voorgelegd worden.



2.6 Verkeer

Ontsluiting.

Het plangebied wordt ontsloten via de Dirk III Straat. Er zal een nieuwe in/uitrit worden aangelegd. Een kerk heeft een verkeersaantrekkende werking, primair op zondagen tijdens kerkdiensten, maar overigens ook op andere momenten in de week. De Dirk III straat en de overige in de omgeving aanwezige straten zijn voldoende gedimensioneerd om de verkeersstroom op aanvaardbare wijze te verwerken.

Parkeren.

De gemeentelijke bouwverordening schrijft in artikel 2.5.30 voor dat een bouwplan in voldoende parkeerplaatsen op grond dat bij de woning hoort voorziet en wanneer dat niet het geval is dat het college van burgemeester en wethouders een ontheffing kunnen verlenen. Voor de berekening van het vereist aantal parkeerplaatsen voor onderhavig bouwplan zijn de aanbevelingen voor de verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom van de CROW van belang (ASVV 2004, update mei 2008). Met de gemeente is hier overleg over gevoerd hetgeen heeft geleid tot de volgende uitgangspunten.

Voor een kerk met 630 zitplaatsen geldt een norm van 0,15 per zitplaats, zodat dit neerkomt op 94 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein. Voor de woning geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen. Ook deze worden op eigen terrein gerealiseerd.

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het relevante beleid van het rijk, provincie en gemeente.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nota Ruimte (2006)

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020. Bovendien bevat het een doorkijk op de langere termijn, namelijk de periode 2020-2030. De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's) behorende bij de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (en de Actualisering daarvan in de Vinac) en het Structuurschema Groen Ruimte.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het relatief beperkte oppervlak van Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid.

Met de Nota Ruimte heeft het kabinet gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Er wordt meer nadruk gelegd op 'ontwikkelingsplanologie' en minder op 'toelatingsplanologie'. Daarnaast is het landelijke beleid gericht op het optimaal benutten van het huidige bebouwde gebied. Door de kleine afstanden in combinatie met toenemende verstedelijking en ruimtelijk-economische ontwikkeling zijn verschillende steden in Nederland min of meer aaneen gegroeid. Zo ontstaat enerzijds het beeld van 'Nederland als één grote stad' en anderzijds roepen de overwegend lage dichtheden en de eenvormigheid een beeld van ontstedelijking en fragmentatie op. Deze ontwikkeling is niet alleen ongunstig voor het draagvlak voor voorzieningen en de economie, maar heeft ook een negatieve invloed op het culturele erfgoed van Nederland, het historische nederzettingenpatroon en het kenmerkende en gevarieerde ruimtelijke beeld. Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers: bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, bundeling van infrastructuur, aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart en borging van milieukwaliteit en externe veiligheid. Het eerste punt is van belang voor de voorgestane ontwikkeling in Nieuw-Lekkerland.

Het bouwplan voldoet dan ook aan uitgangspunten van de Nota Ruimte.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie, Verordening ruimte

Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland'

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten gemeenten, provincies en rijk hun beleid neerleggen in één of meer structuurvisies. Het provinciebestuur van Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor Zuid-Holland te ontwikkelen, "Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte".

De provincie Zuid Holland heeft de structuurvisie op 2 juli 2010 vastgesteld. Zij vervangt de streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

Het uitgangspunt van de Structuurvisie is "lokaal wat kan, provinciaal wat moet"; in de provinciale structuurvisie geeft de provincie aan wat zij als provinciaal belang beschouwt en hoe zij daarop wil gaan sturen. Deze structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid tot 2020 met een doorkijk naar 2040. Het accent ligt op sturing vooraf en sturing op kwaliteit.

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en versterkt wordt. Alle kernen in de provincie zijn omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen.

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied van Nieuw-Lekkerland, dit valt binnen de bebouwingscontouren. Op de functiekaart van de provincie is te zien dat er ter plaatse een aanduiding stads en dorpsgebied geldt. Binnen dit stedelijk netwerk vindt bundeling van

stedelijke activiteiten plaats en ligt de nadruk op differentiëren in typen woon-, werk- en voorzieningenmilieus. Het doel is te komen tot vitalisering van het stedelijke gebied. De ruimtelijke belangen zijn vastgelegd in de bijbehorende verordening.

Verordening Ruimte

Zoals gezegd ligt het plangebied binnen de bebouwingscontouren en bevat geen onderwerpen die strijdig zijn met de Verordening.

De conclusie is dan ook dat het provinciale beleid de voorgestane ontwikkeling niet in de weg staat

3.3.2 Woonvisie Zuid/Holland 2005

Centraal in het provinciale volkshuisvestingsbeleid staat het streven voor alle bevolkingsgroepen naar de beschikbaarheid van passende woningen. In de woonvisie wordt daarom zorgvuldig gekeken naar de behoefte aan sociale woningbouw, maar evenzeer naar het scheppen van woonmilieus voor midden- en hogere inkomens. Een van de belangrijke conclusies is dat er de komende jaren zeer grote prioriteit dient te worden gegeven aan het bouwen van woningen voor senioren en voor starters. Een deel van deze

groepen heeft geen behoefte aan grote woningen en is vaak op zoek naar appartementen in gestapelde bouw, nabij voorzieningen. Dergelijke woningen kunnen gebouwd worden in de directe nabijheid van nieuwe halten van openbaar vervoer, in de stedelijke en dorpscentra en aan de randen daarvan. De bewoners hebben daarbij het voordeel van de nabijheid van voorzieningen als winkels en openbaar vervoer.

3.4 Regionaal beleid

Regionale structuurvisie 'Authentiek & Vernieuwend'.

De acht gemeenten van de Alblasserwaard Vijfheerenlanden hebben voor hun regionale beleid een Regionale Structuurvisie 'Authentiek & Vernieuwend' (2004) vastgesteld waarin met betrekking tot de ruimtelijke inrichting de volgende vijf strategische hoofdlijnen zijn opgenomen :

1. Ontwikkeling van wonen, werken en voorzieningen in steden en dorpen op basis van een kernenprofilering en de eigen regionale behoefte;
2. Behoud van het rustige, open en authentieke karakter van het Middengebied met duurzame landbouw als voornaamste drager van het landschap en oog voor de leefbaarheid in de kernen;
3. Uitbouw van toeristisch-recreatieve productontwikkeling van de Noordrand met accenten op natuur, cultuurhistorie en benutting van waterfronten;
4. Stimulering van stedelijke vernieuwing, geleiding van de stedelijke dynamiek, vergroting waterbergingscapaciteit en verbetering van de infrastructuur in de zuidelijke Randzone;
5. Zorgvuldige inrichting van de zone Vianen-Gorinchem met aandacht voor groen, water, ecologie, recreatie, infrastructuur, beperkte woon- en werkfuncties en robuuste begrenzing van de oostwest-openheid.

De gemeenten onderscheiden primaire knooppunten, secundaire knooppunten, verzorgingskernen en kleine woonkernen. Deze differentiatie biedt een duidelijk ruimtelijk ontwikkelingskader voor de vitaliteit van de regio. Daarnaast geeft het sturing aan investeringen in het voorzieningenniveau, de zorgstructuur, woningbouw en bedrijvigheid. Tevens geeft de structuurvisie een doorkijk op de langere termijn, na 2015. Daartoe zijn zoekgebieden aangegeven voor wonen en werken. Deze komen voor ontwikkeling in aanmerking als de noodzaak zich in de toekomst aandient. De invulling van te ontwikkelen gebieden gebeurt op basis van lokale structuurvisies, die regionaal zijn afgestemd. Daarbij moet er ruimte zijn voor lokaal maatwerk, zonder starre benadering van de bebouwingscontouren rond de kernen.

Daarnaast geldt voor alle gemeenten in de regio de opdracht van de zorg voor de leefbaarheid van de kernen. Het bouwplan voorziet hierin.

In het kader van het regionaal beleid is een woonvisie opgesteld. In deze visie wordt onder meer gestreefd naar de realisering van de transformatiezone langs de Merwede, waar Nieuw-Lekkerland deel van uitmaakt. Hierbij maakt de bedrijvigheid geleidelijk plaats voor woningbouw. In de periode na 2015 wordt in de woonvisie ten aanzien van Nieuw-Lekkerland geconstateerd dat om aan de volkshuisvestelijke taakstelling te kunnen voldoen op dat moment een verruiming van de ruimtelijke contour aan de oostkant van deze kern noodzakelijk is.

De te bouwen woning ligt binnen de contouren en past binnen de woonvisie.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie.

De gemeente Nieuw-Lekkerland heeft nog geen structuurvisie vastgesteld.

3.5.2 Bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan Dorpslaan Oost. Dit bestemmingsplan is op 12 april 1984 vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 21 mei 1985’.

Het bestemmingsplan geeft ter plaatse aan dat de gronden bestemd zijn voor gebouwen ten dienste van het onderwijs, de dienstverlening van overheidswege, het openbaar bestuur, het verenigingsleven, de godsdienstuoefening, de gezondheidszorg, de sportbeoefening, sociale en culturele doeleinden en kinderdagverblijven.

Het gebruik als kerk valt wel binnen deze bestemming. De bouwhoogte in het huidige bestemmingsplan is niet beperkt Het bouwplan voor de kerk voorziet in een maximale bouwhoogte van 12 meter. Daarnaast is het niet mogelijk op deze bestemming een woning te realiseren.

Zonnestudie.

Voor de realisatie van het plan is een zonnestudie gemaakt. Deze laat zien dat het plan qua schaduwwerking een minimaal effect heeft op de omgeving. Deze zonnestudie is een separate bijlage.

4. Onderzoeken

4.1. Bodem

Door Geofox-Lexmond b.v. is op 20 mei 2011 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (nr. 20110790/HZEI). De conclusies luiden als volgt:

Op basis van bovenstaande resultaten kan geconcludeerd worden dat de bovengrond van het perceel slechts licht verontreinigd is met enkele zware metalen, PAK en PCB. De ondergrond en het grondwater zijn niet verontreinigd. De bodemkwaliteit ter plaatse van het gehele perceel is afdoende vastgelegd. De milieuhygiënische bodemkwaliteit heeft geen consequenties voor wat betreft de verkoop van de locatie.

In aanvulling op bovenstaande moet opgemerkt worden dat er mogelijk een ondergrondse olietank op de locatie aanwezig is. Uit diverse bronnen blijkt dat de exacte locatie van deze tank niet is te achterhalen. Aanbevolen wordt om bij het aantreffen van de tank naar aanleiding van herontwikkeling alsnog een eindsituatieonderzoek bij de tank uit te laten voeren en de tank door een deskundig gecertificeerd bedrijf te laten verwijderen.

Gezien de geringe overschrijdingen staat het aspect bodem de ontwikkeling niet in de weg. Wanneer de mogelijk aanwezige tank bij de sloopwerkzaamheden wordt aangetroffen zal deze door een deskundig gecertificeerd bedrijf verwijderd worden.

4.2 Geluid

Het wettelijk kader wordt omschreven conform de Wet geluidhinder 2007.

Wettelijk kader:

Voor woningbouw binnen de zone van een weg dient een akoestisch onderzoek te worden overlegd. De breedte van de zone van een weg wordt omschreven in artikel 74 van de Wet geluidhinder:

Artikel 74

[1] Langs een weg bevindt zich een zone die aan weerszijden van de weg de volgende breedte heeft:

a. in stedelijk gebied:

1. voor een weg, bestaande uit 3 of meer rijstroken: 350 meter;
2. voor een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 200 meter;

b. in buitenstedelijk gebied:

1. voor een weg, bestaande uit 5 of meer rijstroken: 600 meter;
2. voor een weg, bestaande uit 3 of 4 rijstroken: 400 meter;
3. voor een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 250 meter.

[2] Het eerste lid geldt niet met betrekking tot:

- a. wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- b. wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

Artikel 82

Voorkeursgrenswaarde

Conform artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder geldt voor de geluidbelasting op de gevel van een woning binnen de zone van een weg een voorkeursgrenswaarde L_{den} van 48 dB.

Voor wat betreft akoestiek is het bouwen van de een woning ter plaatse van belang. De Dirk III straat en de Jan van Arkelstraat is een 30 km zone, zodat er geen onderzoek vereist is. Echter het beleid van de gemeente geeft aan dat ook bij 30 km zones een geluidonderzoek moet worden uitgevoerd. Hiervan kan worden afgeweken omdat de verkeersintensiteit zo laag is omdat het hier een doodlopende straat met een beperkt aantal woningen betreft. Het is dan ook op voorhand duidelijk dat er geen voorkeursgrenswaarde zal worden overtreden.

De woning ligt op circa 205 meter afstand van de binnenstedelijke Schoonenburglaan. Zodat deze buiten de 200 meter zone van deze weg ligt. Daarnaast ligt de woning op circa 255 meter uit de provinciale weg de N480. Zodat deze buiten de 250 meter zone van deze weg ligt.

Dit betekent dat het er vanuit geluidoogpunt geen belemmeringen zijn om in het plangebied geluidgevoelige bestemmingen zoals een woning op te nemen.

4.3 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd.

In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c Het plan draagt ‘niet in betekende mate’ bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip ‘niet in betekende mate’ is vastgelegd in het ‘Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ en de ‘Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’.

Voor ontwikkelingen die ‘niet in betekenende mate’ bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als ‘niet in betekenende mate’ worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor ‘woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat’.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft een toename van een woning. Hiermee wordt het aantal van 1.500 woningen bij lange na niet overschreden. Een specifiek luchtkwaliteitonderzoek hoeft derhalve niet te worden uitgevoerd. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten is één en ander nader beschreven en uitgewerkt. In die brochure is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden. Zo ontstaat een zone rond een perceel met een bedrijfsbestemming waar in principe geen milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan. Op deze wijze wordt geborgd dat er geen onaanvaardbare milieuoverlast voor milieugevoelige bestemmingen aan de orde zal zijn.

De planlocatie bevindt zich in stedelijk gebied.

Op circa 20 meter afstand bevindt zich de gemeentelijke begraafplaats. Overeenkomstig de richtlijnen in de genoemde brochure van de VNG is er een sprake van een milieuzone van 10 meter. Het plangebied bevindt zich buiten deze zone.

Op circa 210 meter afstand bevindt zich een bedrijventerrein aan de Veenweideweg. ter plaatse zijn uitsluitend bedrijven toegestaan uit de milieucategorieën 1, 2 en 3.1. De richtlijnen van de VNG geven aan dat hier een milieuzone geldt van 10, 30 respectievelijk 50 meter. Het plangebied bevindt zich buiten deze zones.

Voor kerkgebouwen geldt een zone van 30 meter voor geluid. De kortste afstand van kerk tot de nabij gelegen woningen is circa 10 meter. Aan de voorzijde bij de uitgang is er een afstand van circa 17 meter tot de tegenover gelegen woningen. Een afwijking van de zonering is in dit geval toegestaan daar er volgens het huidige bestemmingsplan ook al

godsdienstuitoefening mogelijk is. Dit betekent dat niet de gebruiksbestemming wijzigt ten opzichte van het oude plan, maar louter de hoogte van de bebouwing. Dit betekent dat er voor de omliggende woningen geen verslechtering door onderhavig plan optreedt.

Er bestaan dan ook uit het oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

4.5 Externe veiligheid

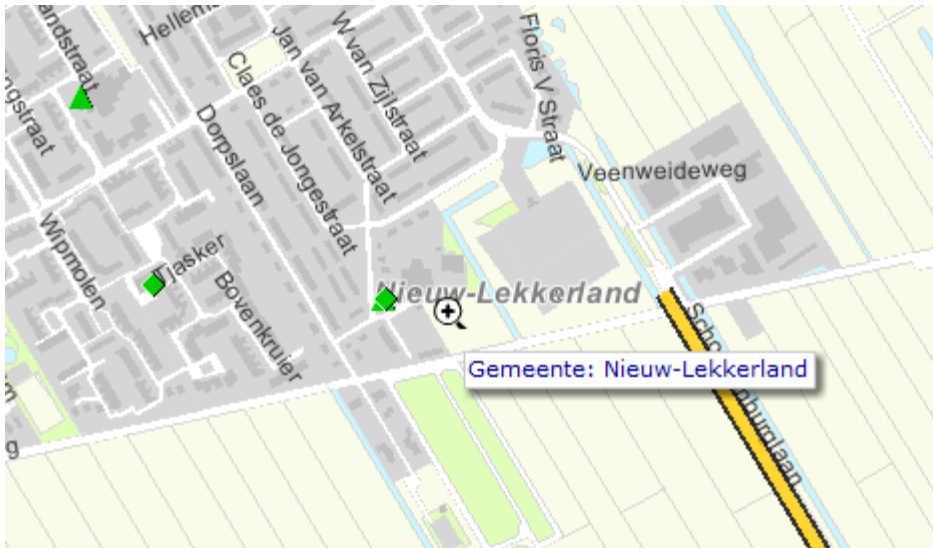
Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht geworden. In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord. Eenzelfde aanpak dient gevolgd te worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door de lucht en door buisleidingen. Het kader hiervoor wordt gegeven in de circulaire “Nota Risicozonering Vervoer Gevaarlijke Stoffen” (RNVGS).

Gemeenten en provincies zijn in dat kader verplicht de normen uit het BEVI na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven en transportroutes. Tevens houdt dat in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf of transportroute. Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is.

In het kader van de externe veiligheid is het dus van belang om te onderzoeken of er in of in de nabijheid van de plangebieden nabij Nieuw-Lekkerland relevante inrichtingen en transportroutes aanwezig zijn en zo ja of nader onderzoek noodzakelijk is. Dit is niet het geval.

Er kan worden geconstateerd dat er zich in de directe omgeving geen gevaarzettende ondergrondse leidingen dan wel LPG-stations aanwezig zijn.

Ook wordt nog verwezen naar de risicokaart van de provincie Zuid-Holland. Uit deze kaart is op te maken dat er voor het plangebied geen risicovolle zaken aan de orde zijn. De herinrichting van deze locatie heeft invloed op deze situatie en levert ook geen extra risico op.



Risicokaart Provincie Zuid Holland

Vanuit oogpunt van externe veiligheid kan het bouwplan daarom als aanvaardbaar worden bestempeld.

4.6 Waterhuishouding

Op 22 december 2009 heeft het algemeen bestuur van Waterschap Rivierenland het Waterbeheerplan voor de periode 2010-2015 vastgesteld. Voor ruimtelijke ontwikkelingen streeft het waterschap naar minimaal het stand still-beginsel. Dit betekent dat de waterhuishouding als gevolg van het bestemmingsplan niet mag verslechteren.

Het Waterbeheerplan 2010-2015 gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. In het kader van de watertoets is de ruimtelijke onderbouwing voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland. De opmerkingen van het Waterschap zijn verwerkt in deze ruimtelijke onderbouwing.

Waterneutraal inrichten

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. Om te voorkomen dat wateroverlast ontstaat voert het Waterschap Rivierenland dat toeziet op de aanleg van extra waterberging. Kleine plannen hebben echter slechts een minimaal effect op de waterhuishouding. Voor plannen met minder dan 500 m² extra verharding in stedelijk gebied is daarom geen watercompensatie vereist.

Op dit moment is er op de bouwlocatie al bebouwing en verharding aanwezig. De bestaande bebouwing is 1565 m² en de bestaande verharding 1977 m². In de nieuwe situatie is de bebouwing 1147 m² en de verharding 2889 m² voor terug gebouwd. Dit betekent dat er in de nieuwe situatie de bebouwing met 418 m² afneemt en de verharding met 912m² toeneemt.

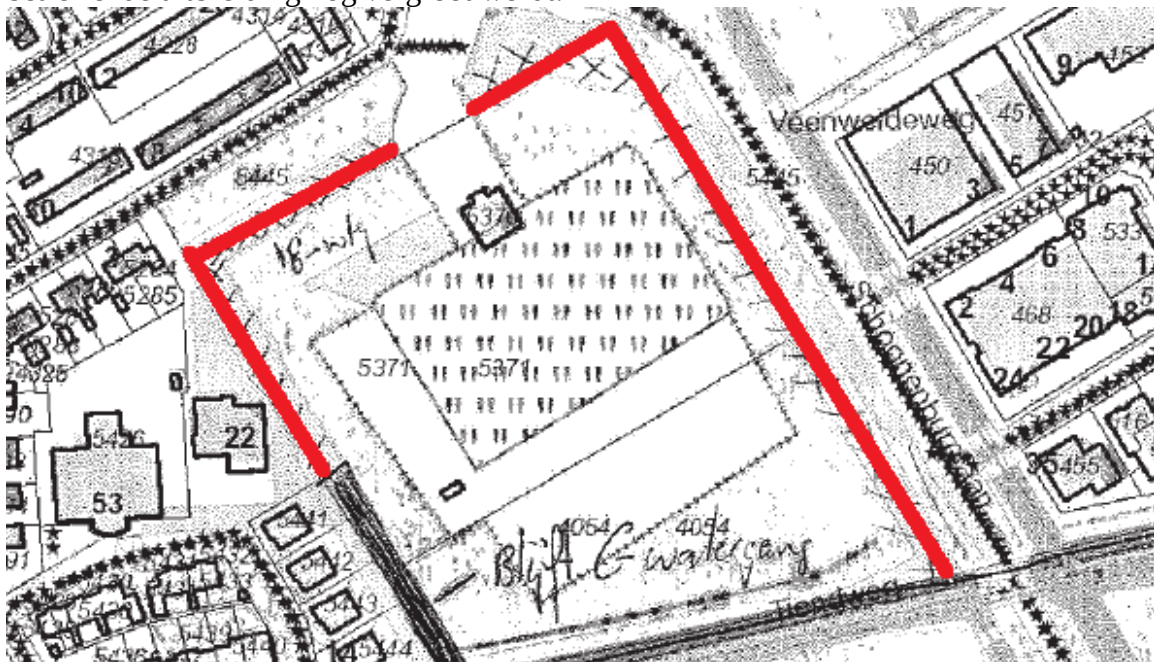
Dit betekent dat er een toename aan verharding is van 494m². Gezien het beleid van het Waterschap is derhalve in de gegeven situatie geen watercompensatie vereist.

Schoon inrichten

Het vuilwater wordt afgevoerd via de bestaande riolering. Bij de bouw zal ter bescherming van de kwaliteit van het oppervlaktewater geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen zoals zink, lood, koper en zacht pvc.

Het waterschap adviseert om het schoon hemelwater afkomstig van het dak via een hemelwaterafvoerleiding direct op de aangrenzende noordelijk gelegen C-watgang te lozen. Hier zal aan worden voldaan.

Deze C-watgangen zijn wateren met een bergende functie. Het is beter om de watgang gedeeltelijk een B-Status te laten verkrijgen omdat zo meer recht wordt gedaan aan de afvoerfunctie die nu op deze watgang ligt en met de betreffende uitbreiding nog vergroot wordt.



Rood: c status wordt b status

Hiervoor is een wijziging van de legger nodig. Een en ander zal door de initiatiefnemer bij de aanvraag om een watervergunning moeten worden aangevraagd, waarbij rekening gehouden moet worden met aanvullende eisen van het waterschap.

Veilig inrichten

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone van de waterkering. Voor activiteiten (bouwen, aanplanten, bestraten, enzovoorts) vlakbij dijken en sloten heeft Waterschap Rivierenland regels (keur). Voor deze activiteiten is een watervergunning nodig van het waterschap.

4.7 Flora en fauna

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie.

Bestaande gegevens met betrekking tot de flora en fauna zijn geraadpleegd bij het 'natuurloket'. Zoals blijkt uit de gegevens van het natuurloket blijkt dat het perceel niet is aangewezen overeenkomstig de habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn of Natuur-beschermingswet.

Het plangebied vormt geen onderdeel van de provinciaal ecologische hoofdstructuur. Er is geen sprake van een ecologische verbindingzone dan wel een recreatiegebied of een natuurgebied. Voorts zijn geen specifieke natuurwaarden aanwezig op het perceel. Uit de rapportage kilometerhok 107-433 blijkt dat het plangebied een kleine betekenis heeft voor vaatplanten, mossen, zoogdieren, vogels, amfibieën, vlinders, dagvlinders, macronachtvlinders, libellen, sprinkhanen en krekels en overige ongewervelden. Het voorliggende plangebied betreft slechts een klein gedeelte van het betreffende kilometerhok. Daarnaast staat er ter plaatse al bebouwing, zodat in redelijkheid gesteld kan worden dat het aannemelijk is dat bebouwing van het plangebied geen nadelige effecten oplevert voor de aanwezige beschermde dier- en plantensoorten. Daarnaast betreft het kilometerhok een groot gedeelte niet stedelijk gebied, zodat het redelijkerwijs aannemelijk is dat de genoemde dier-en plantensoorten in dit buitengebied voorkomen. Op grond van het bestaande gebruik van het perceel (er lopen over het gehele perceel schoolgaande kinderen rond) en de inrichting van de omgeving wordt een nader veldonderzoek niet nodig geacht.



kaart natuurloket

107-433	veestplanten	mossen	korstmossen	paddestoelen	zoogdieren	vogels	amfibieën	reptielen	vissen
Rode-Lijstaarten						38	1		
Ffwet soorten tabel 1	3				4		1		
Ffwet soorten tabel 2+3					2		2		1
Ffwet vogels						120			
Hfri soorten bijlage II									1
Hfri soorten bijlage IV					2		2		
aantal soorten	152	3			6	120	3		4
volledigheid onderzoek	goed	matig	niet	niet	slecht	onbepaald/ redelijk	redelijk	niet	slecht
onderzoekperiode	1990-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010

107-433	dagvlinders	macronachtvlinders	micronachtvlinders	libellen	sprinkhanen en krekels	overige ongewervelden	zeegorganismen
Rode-Lijstaarten	1				1	1	
Ffwet soorten tabel 1							
Ffwet soorten tabel 2+3							
Ffwet vogels							
Hfri soorten bijlage II						1	
Hfri soorten bijlage IV						1	
aantal soorten	12	3		3	1	1	
volledigheid onderzoek	goed	onbepaald	niet	onbepaald	onbepaald	onbepaald	niet
onderzoekperiode	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010

4.8 Geur

Het perceel bevindt zich niet binnen een geur- en/of stankcirkel, waardoor het aspect geur/stank geen belemmeringen oplevert voor de realisering van het bouwplan. Het bouwplan zelf bevat geen onderdelen die een geur of stankcirkel voor de omliggende bebouwing creëert.

4.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie.

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europees Verdrag van Valetta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd. Sinds 1 september 2007 is de Wet Archeologische Monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet van kracht. De bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente geworden. Er dient binnen bestemmingsplannen en bij ruimtelijke onderbouwingen als de onderhavige, aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

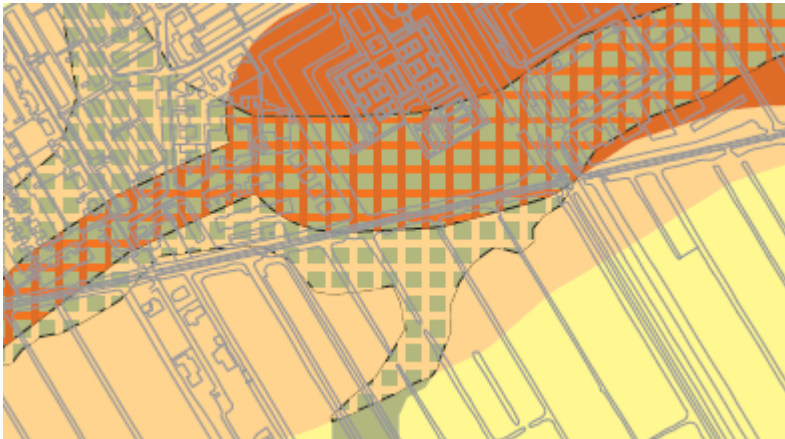
Met het nieuwe wettelijke regime is er vooral sprake van een verschuiving van taken en verantwoordelijkheden naar de gemeenten. Tot nu toe hebben de meeste gemeenten enkel een verantwoordelijkheid op basis van het provinciale beleid. Met de implementatie van het wetsvoorstel zijn zij verplicht deze verantwoordelijkheid zelfstandig op zich te nemen en moeten zij eigen archeologiebeleid ontwikkelen. Daarvoor dienen zij na te gaan in hoeverre aanpassing van reeds bestaande gemeentelijke beleidsinstrumenten, zoals vergunningverlening, aan een effectieve uitvoering van dat beleid kunnen bijdragen en is

inpassing in de procedures rond het gemeentelijke ruimtelijke ordeningsbeleid noodzakelijk.

De gemeente Nieuw-Lekkerland heeft hieraan voldaan door een gemeentelijke archeologische waardenkaart op te stellen. Uit deze waardenkaart blijkt dat het plangebied ligt in een gebied met een hoge verwachting tussen de 1,5 meter en 5 meter beneden maaiveld en gedeeltelijk middelmatige verwachting.

Wanneer de voorschriften voor een gebied met een hoge verwachting wordt aangehouden dan dient er bij ingrepen groter of gelijk aan 250m² en dieper dan 150 cm een archeologische onderzoek uitgevoerd te worden. De kerk wordt in het reeds bestaande gebouw gehuisvest.

Het oppervlak van de woning is niet groter dan 250m² en voor de verharding van de parkeerplaatsen wordt de grond tot circa 30 cm diepte geroerd. Dit betekent dat er geen nader onderzoek noodzakelijk is.



Archeologische verwachting

specifieke verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd

-  zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd
-  middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

zeer hoge verwachting (voor prehistorie tot middeleeuwen)

-  zeer hoge verwachting

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 50 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

hoge verwachting (voor prehistorie tot middeleeuwen)

-  hoge verwachting aan of nabij het oppervlak
-  hoge verwachting tussen 1,5 en 5 meter beneden maaiveld
-  hoge verwachting dieper dan 1,5 m beneden maaiveld
-  hoge verwachting dieper dan 5 meter beneden maaiveld

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 150 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 150 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 500 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

middelmatige verwachting (voor prehistorie tot middeleeuwen)

-  middelmatige verwachting

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 500 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

lage verwachting (voor alle perioden)

-  lage verwachting

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 10000 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

4.10 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen wel diverse kabels en leidingen, doch deze zijn planologische gezien niet relevant.

5. Juridische toetsing.

5.1 Juridische planopzet.

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Per 1 januari 2010 is het verplicht bestemmingsplannen geheel digitaal op te stellen en vast te stellen.

Het bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

5.2 Bestemmingswijzer.

Bestemmingsregels

Binnen het plangebied worden de bestemmingen Maatschappelijk en Wonen opgenomen.

De gronden met bestemming Wonen zijn bestemd voor:

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

De gronden met de bestemming Maatschappelijk zijn bestemd voor

- voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, onderwijs, sport- en gymnastieklokalen, (kinder)dagopvang, opvoeding, cultuur, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid één en ander met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, zoals ontsluitingswegen en parkeervoorziening.

- water en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals kunstwerken en andere waterstaatswerken, ten behoeve van de waterafvoer en waterberging;

Daarnaast is er een dubbelbestemming opgenomen voor 'Waarde – Archeologie 5'. De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

5.3 Plantoetsing en handhaving.

De gemeente Nieuw-Lekkerland is belast met het toezicht op de uitvoering van de bouwwerkzaamheden overeenkomstig het bepaalde in dit bestemmingsplan. Bij de opstelling van de bouwregels is de bestemmingsplansystematiek van de gemeente Nieuw-Lekkerland zoveel mogelijk in acht genomen.

6. Uitvoering.

6.1 Economische uitvoerbaarheid.

Het bouwplan omvat de herinrichting van een reeds bestaand gebied dat bestemd is voor Maatschappelijke doeleinden. Het plangebied ligt in een bestaande woonwijk. Het perceel komt geheel in eigendom van de Hersteld Hervormde Gemeente.

Met initiatiefnemer is een zogenaamde anterieure exploitatieovereenkomst afgesloten. Dit betekent dat het kostenverhaal is verzekerd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro te worden vastgesteld. De realisering van het plan wordt verzorgd door initiatiefnemer. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

7. Overleg ex artikel 3.1.1. Besluit op de ruimtelijke ordening.

Provincie Zuid-Holland.

De Provincie Zuid-Holland heeft bij brief d.d. 21 september 2011 aangegeven dat het plan past binnen de Provinciale structuurvisie en de Verordening Ruimte. Zij stemmen dan ook in met het plan.

Waterschap Rivierenland.

Het Waterschap Rivierenland heeft op 18 oktober 2011 aangegeven:

1. In de regels is niets opgenomen over water. In de geplande situatie is geen water in het plangebied aanwezig. Het is echter wel praktisch om binnen de bestemmingen ook water mogelijk te maken. Dit kan bijvoorbeeld nodig zijn met het oog op het plaatsen van nieuwe beschoeiingen, een vijver of natuurvriendelijke oevers. Het waterschap verzoekt dan ook binnen alle bestemmingen water mogelijk te maken.

Reactie: Dit is in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen.

2. In de toelichting in de waterparagraaf staat dat het waterschap de C- watergang naar een B - watergang zal regelen dit is niet juist. Het waterschap verzoekt dan ook in de toelichting op te nemen dat de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor het initiatief om een leggerwijziging bij het waterschap aan te vragen. De initiatiefnemer zal gelijktijdig met de aanvraag voor een watervergunning een leggerwijziging aan moeten vragen. Hierbij moet worden aangetoond dat de andere onderhoudsplichtigen geen bezwaar hebben tegen de gewenste leggeraanpassing en de daaruit voortvloeiende rechten en plichten. Een verplichting die hieruit voortkomt, is in ieder geval dat de B-watergang door de aanliggende eigenaren onderhouden moet worden. Als de wijziging wordt toegekend in het kader van de watervergunning, dan zal het waterschap de status van de watergang in de legger aanpassen.

Reactie: Inmiddels is er nader overleg gevoerd. Afgesproken is dat initiatiefnemer bij de aanvraag om de watervergunning een leggerwijziging aanvragen, waarbij rekening gehouden wordt met de overige eisen van het waterschap.

Ministerie van Infrastructuur en Milieu (VROM-Inspectie)

Het ministerie van Infrastructuur en Milieu (VROM-inspectie) heeft bij e-mailbericht van 24 oktober 2011 aangegeven dat het plan de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geven tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.