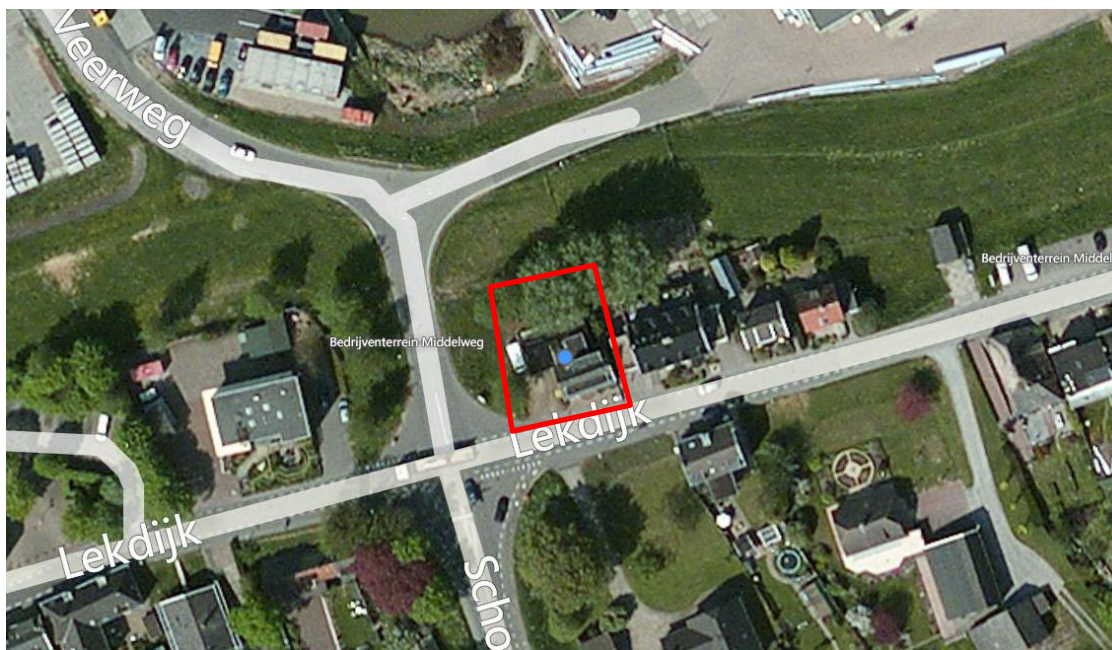


TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN 'Lekdijk 108' TE NIEUW-LEKKERLAND



- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

NL.IMRO.1927.BPlekdiik108NLL-VG01

status: Vastgesteld
versie: 3.0

Langerak, 02-07-2013


Van den Heuvel
Ontwikkeling & Beheer b.v.

Auteur: Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.
Ing. E. van den Heuvel

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	2
1.4 Leeswijzer	3
2 BESTAANDE SITUATIE	4
2.1 Algemeen	4
2.2 Ruimtelijke structuur	4
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis	4
2.2.2 Bebouwingsstructuren en –typologieën	4
2.2.3 Wegenstructuur	5
2.2.4 Huidig gebruik	5
2.2.5 Ontsluiting van het plangebied	5
3 BELEIDSKADER	6
3.1 Europees en rijksbeleid	6
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	6
3.1.2 Barro (voorheen AMvB Ruimte)	6
3.2 Provinciaal beleid	7
3.2.1 Provinciale structuurvisie	7
3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte	7
3.3 Regionaal Beleid	8
3.3.1 Regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden	8
3.4 Gemeentelijk beleid	9
3.4.1 Structuurvisie Nieuw-Lekkerland	9
3.4.2 Vastgesteld bestemmingsplan “Bebouwde kom Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk”	10
3.4.3 Conclusie	10
4 PLANBESCHRIJVING	11
4.1 Plan	11
4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten	12
4.3 Ontsluiting en Parkeren	12
4.4 Waterhuishouding	12
4.5 Motivering medewerking	12
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	13
5.1 Geluidhinder	13
5.2 Bedrijven en milieuzonering	15
5.3 Bodem	17
5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden	18
5.5 Watertoets	20
5.6 Flora en fauna	24

5.7 Luchtkwaliteit	25
5.8 Externe veiligheid	25
6 JURIDISCHE PLANOPZET	28
6.1 Inleiding	28
6.2 Systematiek van de regels	28
6.3 Bestemmingen	28
6.4 Aanduidingen	29
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	29
7.1 Exploitatie	29
8 OVERLEG EN INSPRAAK	30
8.1 Vooroverleg	30
8.2 Inspraak & Zienswijzen	30

Bijlagen:

- | | |
|--|--------------------|
| 1. Akoestisch onderzoek R-JVO 619 | d.d. 30-11-2012 |
| 2. Verkennend bodemonderzoek Hunneman Milieuadvies | d.d. augustus 2011 |
| 3. Inspraakreactie WSRL | d.d. 07-02-2013 |
| 4. Inspraakreactie PZH | d.d. 25-02-2013 |

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De eigenaar van de bedrijfswoning Lekdijk 108 heeft plannen om de bestaande woning te slopen en een nieuwe woning te realiseren (vervangende nieuwbouw). In het vigerende bestemmingsplan is er een bedrijfsbestemming opgenomen met een functieaanduiding voor de bedrijfswoning. De activiteiten welke de eigenaar in de nieuwe woning voornemens is te gaan uitvoeren zijn voorgelegd aan de gemeente. Tijdens dit overleg is echter besproken dat deze activiteiten te minimaal zijn om aangemerkt te worden als bedrijfsactiviteiten in het kader van het bestemmingsplan. De gemeente ziet de plannen van de eigenaar daarmee als bedrijfsactiviteiten aan huis, bij een burgerwoning. Omdat de bestaande woning Lekdijk 108 de bestemming 'Bedrijf' heeft met de functieaanduiding bedrijfswoning, is het niet toegestaan een nieuwe burgerwoning te realiseren. Hierdoor past het plan van de eigenaar niet binnen de huidige bestemming.

Omdat de nieuwe ontwikkeling niet past binnen de vigerende bestemming is het noodzakelijk de bestemming te wijzigen. Hierbij heeft de gemeente gekozen om een separate bestemmingsplanprocedure te doorlopen.

Om deze procedures te kunnen doorlopen is er aan Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. gevraagd het bestemmingsplan op te stellen. Deze toelichting maakt deel uit van dit bestemmingplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten noorden van de Lekdijk, grenzend aan het bedrijventerrein Lekdijk I en II. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Nieuw-Lekkerland, sectie E, nummers 481 en 544.

De begrenzing wordt aan de noordzijde gevormd door het bedrijventerrein Lekdijk I en II. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door de Lekdijk. Aan de westzijde door de Veerweg en aan de oostzijde door het perceel Lekdijk 106.



Afbeelding 1, projectgebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het projectgebied is het bestemmingsplan "Bebouwde kom Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk" van toepassing, dat door de gemeenteraad van Nieuw-Lekkerland is vastgesteld op 28 juni 2012. De grond waarop het projectgebied is gelegen heeft de bestemming:

- Bedrijf;

De dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie 1;
- Waterstaat – Waterkering;

Met de functieaanduiding:

- Bedrijfswoning.

De voorgenomen planontwikkeling om te komen tot de nieuwbouw van een burgerwoning, past niet binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan dat geheel geen burgerwoningen toestaat. Tevens past de voorgenomen bouwhoogte (9 meter) niet binnen de regels van het vigerende plan (8 meter)

Om de planontwikkeling mogelijk te maken dient een partiële herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden middels het doorlopen van een (postzegel)bestemmingsplanprocedure.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van de planontwikkeling zijn beschreven.

- hoofdstuk 2 beschouwing van de bestaande situatie;
- hoofdstuk 3 vigerende beleidskaders;
- hoofdstuk 4 planbeschrijving en stedenbouwkundige uitgangspunten;
- hoofdstuk 5 milieuonderzoeken en nadere verantwoording;
- hoofdstuk 6 juridische planopzet;
- hoofdstuk 7 economische uitvoerbaarheid.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

De kern Nieuw-Lekkerland is één van de kernen van de gemeente Molenwaard. Deze gemeente behoort tot de provincie Zuid-Holland en beslaat het noorden en midden van de Alblasserwaard. Nieuw-Lekkerland is gelegen langs de rivier de Lek. De gemeente Molenwaard is per 1 januari 2013 ontstaan uit de samenvoeging van de gemeenten Nieuw-Lekkerland, Graafstroom en Liesveld. Het door de natuur gevormde landschap is te herkennen in de elementen die (nog steeds) structurerend zijn voor Nieuw-Lekkerland: de oostwest-oriëntatie van de grote rivier Lek, de afzettingen van zand en klei op de oevers (oeverwallen) van deze rivier, de dekzandondergrond (met langs de Lek enkele rivierduinen of donken) en daarop een dik veenpakket. De rivieren vormen het raamwerk voor de latere ontginningen. Op de iets hoger gelegen oeverafzettingen, vestigden zich in de Middeleeuwen de eerste kolonisten. Ze gebruikten de oevers als bases voor een systematische ontginning van het achterliggende moerasland.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis

Heel vroeger was het grondgebied van Nieuw-Lekkerland in handen van de Romeinen. In die tijd was Nieuw-Lekkerland alleen maar moeras. Pas in de 10de eeuw kwam daar verandering in, men ging het moeras uitgraven. Vandaar dat het land zo laag ligt. Rond 1280 wordt het dorp *Leckerlant* genoemd. De naam *Nieuw-Leckelant* wordt voor het eerst genoemd rond 1325 als tegenhanger van het dorpje *Oud-Leckelant* (nu Lekkerkerk). Pas in 1903 werd het dorpje Nieuw-Lekkerland genoemd. Het meest opvallende gebouw was rond 1325 wel het kasteel Schoonenburg. (De straten Schoonenburglaan en Schoonenburgweg zijn er naar vernoemd.) Het kasteel stond op een verhoging in het landschap en diende als toevluchtsoord voor mensen tijdens een overstroming. Na 1456 werd het kasteel verlaten en werd het een ruïne. Toen Nederland bezet was door de Spanjaarden, stak men in Nieuw-Lekkerland de dijken door. De Lek heeft in de geschiedenis een grote rol gespeeld in de plaatselijke economie en handel. De economie was gebaseerd op landbouw, veeteelt en visserij. In de 19e eeuw werd de scheepsbouw ontwikkeld.

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

2.2.2 Bebouwingsstructuren en –typologieën

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

Het grootste industriegebied van Nieuw-Lekkerland is buitendijks gelegen. Deze industrie heeft een grootschalig karakter en wordt gekenmerkt door enkele grote bedrijven. De industrie is gelegen op enkele afstand van de dijk. De ruimte tussen de industrie en de dijk kent een voornamelijk groen karakter. Alleen ter hoogte van de Schoonenburgweg is deze zone gedeeltelijk opgevuld met bebouwing in de vorm van woonhuizen en de Kerk. Het plangebied is in deze zone gelegen. Vanaf de Lekdijk de polder in tot de Tiendweg zijn 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.

2.2.3 Wegenstructuur

Met betrekking tot de ontsluiting van de gemeente Nieuw-Lekkerland zijn twee hoofdroutes van belang voor het autoverkeer. De eerste is de dijkroute, die de verbinding vormt van de A15 via de bebouwde kom van Alblasserdam naar Kinderdijk en Nieuw-Lekkerland. De dijkroute vormt tevens de verbinding met de buurgemeente Liesveld.

De tweede route is de ruilverkavelingroute van Nieuw-Lekkerland via de Schoonenburglaan, de Zijdegeweg en de Peilmolenweg naar de A15. De kern Nieuw-Lekkerland wordt aan de oostzijde ontsloten via de Schoonenburglaan, Dokter Slotstraat, Standerdmolen, Planetenlaan, Klipperstraat en de Hoogaarslaan naar de Lekdijk (aan de westzijde). De Standerdmolen en Schoonenburglaan vormen daarnaast ook een directe ontsluiting, in noordelijke richting, met de Lekdijk. Een belangrijke route (ook recreatief) voor het fietsverkeer is de Tiendweg. De Tiendweg maakt onderdeel uit van de Molenroute van de ANWB. De hoofdverbinding voor fietsers tussen Nieuw-Lekkerland en Alblasserdam vormt de Middeweg. De verbinding voor fietsers tussen Kinderdijk en Nieuw-Lekkerland wordt gevormd door de Lekdijk.

Voor voetgangers is de Tiendweg een belangrijke recreatieve route. Inmiddels is een wandelroute in het verlengde van de Tiendweg langs de Lage- en Hoge Molen naar de Lekdijk gerealiseerd. Ook over de kruin van de Lekdijk loopt een voetpad vanaf de Hoogaarslaan tot het buitendijks gelegen bedrijventerrein. Een andere mogelijkheid voor wandelaars bevindt zich langs het Grote- of Achterwaterschap.

2.2.4 Huidig gebruik

Het plangebied is momenteel in gebruik als (bedrijfs)woning.

2.2.5 Ontsluiting van het plangebied

De ontsluiting van het plangebied wordt gevormd door een traditionele perceelontsluiting op de Lekdijk.

3 BELEIDSKADER

3.1 Europees en rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Het beleid ten aanzien van landschap is echter niet langer een rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

3.1.2 Barro (voorheen AMvB Ruimte)

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.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale structuurvisie

De provincie Zuid-Holland heeft op 2 juli 2010 de nieuwe provinciale structuurvisie vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt de vier streekplannen. De provincie wil met "Visie op Zuid-Holland" de samenhang, herkenbaarheid en diversiteit in Zuid-Holland versterken. Het gaat om vijf hoofdpunten:

1. Aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel
2. Duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie
3. Divers en samenhangend stedelijk netwerk
4. Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap
5. Stad en land verbonden

De provinciale structuurvisie loopt tot 2020, met een doorkijk naar 2040. Veel van het bestaande beleid wordt voortgezet. Daarnaast zijn er nieuwe accenten, zoals:

- Kwaliteit van steden, dorpen en landschap versterken;
- Stedelijke ontwikkeling en investeringen in infrastructuur combineren;
- Landschap (rust en ruimte) dichterbij mensen brengen;
- Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering.

Voor het plangebied komt het erop neer dat de provincie in haar beleid blijft streven naar een vitaal platteland met een strikte handhaving van de bebouwingscontouren. De provincie zet haar beleid voort om de woningbehoefte op te lossen binnen de rode contouren.

Voor de verankering en uitvoering van het provinciaal belang is een gedragslijn opgesteld, gebaseerd op de nota Ruimte, de Wro en het uitgangspunt decentraal wat kan: 'lokaal wat kan, provinciaal wat moet'. Deze gedragslijn sluit aan bij de uitgangspunten van de Wro en is bepalend voor de provinciale structuurvisie.

3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte

Gelijktijdig met de structuurvisie is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte vastgesteld.

De verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, zoals onder andere is opgenomen in de provinciale structuurvisie en nota Regels voor Ruimte, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd.



afbeelding 2: uitsnede functiekaart structuurvisie

In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie en het bijbehorende uitvoeringsplan. In de Verordening Ruimte is onder andere geregeld dat stedelijke functies zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied een plaats moeten krijgen. Voor dit bestemmingsplan zijn twee artikelen uit de Verordening Ruimte van toepassing:

Artikel 2 Contouren

Om het stedelijk netwerk te versterken kiest de provincie het uitgangspunt om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Om dit te bereiken zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland voorzien van bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en kernen, rekening houdend met de reeds vastgelegde streekplangrenzen en plannen waar de provincie reeds mee heeft ingestemd.

Verstedelijking buiten deze bebouwingscontouren is in principe niet toegestaan. Voor deze gebieden buiten de contour geldt voor bebouwing een nee, tenzij beleid. Nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies is niet mogelijk. Voor recreatieve functies en bebouwing zijn enkele specifieke bepalingen opgenomen. Het plangebied is gelegen binnen de rode contour en komt daarmee in aanmerking voor verstedelijking. Het nieuwbouwplan past daarmee binnen de beleidslijn van de provincie Zuid-Holland.

3.3 Regionaal Beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden

In de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden van RBOI, wordt een groot belang gehecht aan de leefbaarheid van de kleine kernen en het behoud van een basisvoorzieningsniveau. De kernenprofilering biedt hiervoor een helder kader. In de kernenprofilering wordt de kern Nieuw-Lekkerland aangeduid als verzorgingskern met perspectief op uitbreiding wonen op lange termijn. De structuurvisie zegt hierover dat de basisvoorzieningsfunctie van vooral de verzorgingskernen moet worden versterkt. Nieuw-Lekkerland is zo'n verzorgingskern.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Nieuw-Lekkerland

In 2000 heeft de gemeenteraad van de gemeente Nieuw-Lekkerland het structuurplan 'Ruimtelijke Beleidsvisie' vastgesteld. Dit was de eerste aanzet tot het realiseren van een ruimtelijke beleidsvisie voor de gemeente. Met de anno 2011 opgestelde structuurvisie wil de gemeente helderheid verschaffen in het ruimtelijk beleid en hoe zij deze tot uitvoering wil brengen. De visie is opgebouwd uit twee delen, het ruimtelijk casco (deel a) en de projectplannen (deel b, wordt momenteel nog uitgewerkt).

Met de visie wil de gemeente een strategische route bepalen om een vitale gemeente waar het goed wonen, werken en leven is voor jong en oud. De visie is gericht op het behoud van de bestaande kwaliteiten, zoals het karakteristieke landschap, de cultuurhistorische elementen en de aanwezige voorzieningen. Met de visie wil de gemeente ook enkele knelpunten proberen op te lossen, zo wil de gemeente de splitsing van Nieuw-Lekkerland tegen gaan. Een goede doorstroming op de woningmarkt wil men bereiken door een evenwichtige afstemming van de woningvoorraad op de aanwezige vraag. Meer doorstroming zorgt voor het beschikbaar komen van geschikte starterswoningen. Voor de ouderen dienen voldoende toegankelijke woningen te worden gerealiseerd. De agrarische sector is de belangrijkste drager van het kenmerkende landschap. Om aantasting van het open landschap tegen te gaan wil de gemeente agrariërs de kans geven zich te verbreden. Buiten de kern wil de gemeente nog maar beperkt stedelijke functies toestaan, alleen functies die open zijn van karakter, zoals volkstuinen, sportvelden, landgoederen etc.

Het Molengebied Kinderdijk is de belangrijkste toeristische attractie binnen de gemeente en kampt met ontsluitings problemen. De gemeente wil daarom inzetten op een verbeterde ontsluiting ten oosten van Nieuw-Lekkerland. Ter versterking van het Molengebied wil de gemeente ook in de rest van de gemeente extensieve vormen van recreatie mogelijk maken.

Ten aanzien van Nieuw-Lekkerland is het beleid gericht op de samenvoeging, op ruimtelijk, functioneel en sociaal gebied, van de twee voorheen gescheiden kernen. Om dit te verwezenlijken wil men onder andere inzetten op het aanbrengen van onderscheid tussen de twee winkelcentra en het afbreken van de hoogspanningsleidingen die de kern doorsnijdt.

Bijna vanzelfsprekend heeft de gemeente de kern Nieuw-Lekkerland aangewezen als de voorzieningskern. Versterking van de voorzieningen in deze kern is wenselijk.

Ten aanzien van bedrijvigheid zet de gemeente in op het behoud van functiemening, zolang de omvang van de bedrijven dit toelaat. Indien een bedrijf qua omvang en activiteiten niet meer passend is in een gemengd gebied is verplaatsing naar een bedrijventerrein noodzakelijk. Ten aanzien van de Buitendijkse gebieden wil de gemeente nadenken over invulling zodra de watergebonden bedrijven wegvallen, invulling door niet watergebonden bedrijf ziet de gemeente als oplossing.

Voor wat betreft woningbouw zet de gemeente haar beleid in op het inbreiden van woningen van een kwalitatief hoogwaardig niveau in het duurdere segment.



Afbeelding 2: kaart structuurvisie

3.4.2 Vastgesteld bestemmingsplan “Bebouwde kom Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk”

Op het projectgebied is het bestemmingsplan “Bebouwde kom Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk” van toepassing, dat door de gemeenteraad van Nieuw-Lekkerland is vastgesteld op 28 juni 2012. De grond waarop het projectgebied is gelegen heeft de bestemming:

- Bedrijf;

De dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie 1;
- Waterstaat – Waterkering;

Met de functieaanduiding:

- Bedrijfswooning.



Abbeelding 3: verbeelding vigerend bestemmingsplan

De voorgenomen planontwikkeling om te komen tot de nieuwbouw van een burgerwoning, past niet binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan dat geheel geen burgerwoningen toestaat. Tevens past de voorgenomen bouwhoogte (9 meter) niet binnen de regels van het vigerende plan (8 meter)

Om de planontwikkeling mogelijk te maken dient een partiële herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden middels het doorlopen van een (postzegel)bestemmingsplanprocedure.

3.4.3 Conclusie

Ondanks dat de planontwikkeling in strijd is met het vigerende bestemmingsplan past het plan binnen het ruimtelijk beleid van het Rijk, provincie, regio en gemeente.

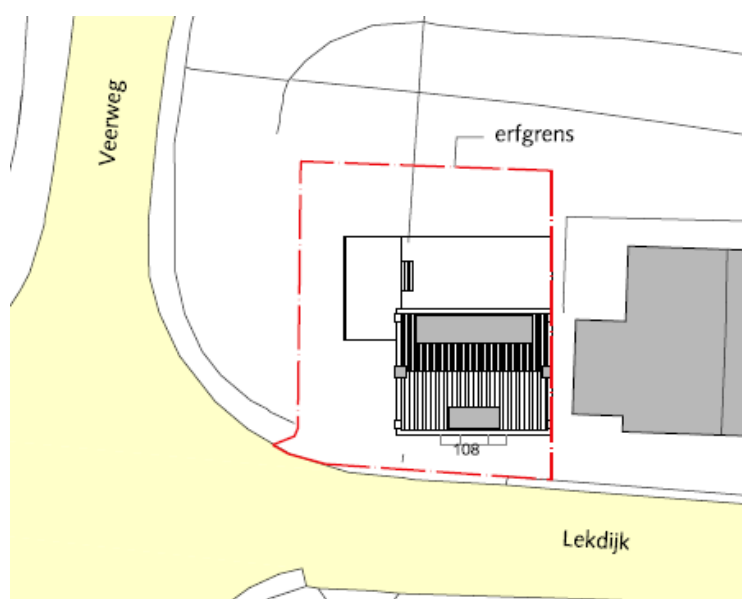
4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Plan

De eigenaar van Lekdijk 108 te Nieuw-Lekkerland is voornemens de bestaande bedrijfswoning te slopen en een nieuwe burgerwoning te realiseren. De bestaande opstallen (woning met winkel en bedrijfsruimte) zullen geheel worden gesloopt. Na de sloop van de bestaande opstallen zal er een nieuwe woning worden gerealiseerd.

De nieuwe woning, bestaande uit 3 bouwlagen (souterrain, begane grond en verdieping) krijgt een bouwhoogte van ca. 9 meter en een goothoogte van ca. 5 meter. De begane grond van de woning zal ca. één meter hoger worden gelegen dan in de huidige situatie. Hier is voor gekozen om in verband met de op handen zijnde dijkverzwaring, toekomstig, geen last te krijgen van naar binnen schijnende koplampen. Om de begane grond te kunnen bereiken zal er een stoeptrap worden aangelegd.

De woning krijgt een historiserend karakter passend bij de cultuurhistorische lintbebouwing langs de Lekdijk.



Afbeelding 4: nieuwe situatie



Afbeelding 5: ontwerp voorgevel.

4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

- 1) Ruimtelijke patronen. Er is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande patronen in de ruimtelijke inrichting, zoals de lintbebouwingsstructuur van de Lekdijk;
- 2) De woning behoudt de bestaande ontsluiting op de Lekdijk;
- 3) De nieuwe woning zal worden gerealiseerd boven het nieuwe profiel van vrije ruimte voor de dijkbescherming;
- 4) Parkeren voor de woning is opgelost op eigen terrein;
- 5) Er is sprake van vervangende nieuwbouw, waarbij het verschil in verhard oppervlak nihil is en is derhalve geen watercompensatie nodig;
- 6) Beeldkwaliteit, de nieuwe woning zal worden gerealiseerd met een historiserend karakter, waardoor deze passend is bij de cultuurhistorische lintbebouwing langs de Lekdijk.

4.3 Ontsluiting en Parkeren

Het plan gaat uit van de realisatie van een vrijstaande woning, na de sloop van de bestaande woning met bedrijfsruimte.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen conform de geldende parkeernorm bedraagt:

- 2,0 parkeerplaats per woning

Op de kavel is voorzien in de parkeergelegenheid voor 2 auto's. Een parkeerplaats in de garage en een parkeerplaats op het erf. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.

De percelen zijn ontsloten via een enkele uitritconstructie op de Lekdijk. De Lekdijk is ter plaatse van het plangebied ingericht als 50-kilometerzone.

4.4 Waterhuishouding

Het plangebied is gelegen in de stedelijke kern van Nieuw-Lekkerland. Het plangebied is gelegen aan de primaire waterkering langs de Lek en wordt aan geen enkele zijde begrensd door oppervlaktewater. Hemel- en terreinwater zal gescheiden moeten worden afgevoerd via de gemeentelijke riolering.

4.5 Motivering medewerking

- Met het onderhavige plan wordt een passende bestemming gevonden voor de thans niet meer gebruikte bedrijfsbestemming.
- De nieuw te realiseren woning past binnen de woonvisie van de gemeente en door de ligging van het plan binnen de rode contour komt het in aanmerking voor stedelijke functies als wonen.
- Door de ontwikkeling wordt een vervallen pand gesloopt en een nieuwe passende woning gerealiseerd, wat zorgt voor een verbetering van de beeldkwaliteit en beleving langs de dijk.

5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

5.1 Geluidhinder

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

De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen.

Het plan gaat uit van de bestemmingswijziging naar wonen. Hiermee wordt de locatie als geluidsgevoelig aangemerkt en is toetsing noodzakelijk.

De locatie is geluid belast ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Lekdijk en de Schoonenburgweg. Daarnaast is het plangebied gelegen binnen de geluidszone industrielawaai.

Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï en industrielawaai op het plangebied in kaart te brengen is er door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek luidt:

Conclusie:

“In opdracht van Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer bv is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de realisatie van een vrijstaande woning aan de Lekdijk 108 te Nieuw-Lekkerland.

De woning is ten aanzien van wegverkeerslawaaï gelegen binnen de geluidszone van de Lekdijk, de Schoonenburglaan en de Veerdijk. Tevens is de woning gesitueerd binnen de geluidszone van het gezonde industrieterrein "Lekdijk"

Doel van het onderzoek is om in het kader van de ruimtelijke onderbouwing de geluidbelasting op de woning ten gevolge van wegverkeerslawaaï en industrielawaai te bepalen en te toetsen aan de Wet geluidhinder. Uit het uitgevoerde onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

(wegverkeer, huidige situatie)

- Uit de rekenresultaten blijkt dat op de gevel van de woning de geluidbelasting ten gevolge van de Lekdijk, de Schoonenburglaan en de Veerweg ten hoogste respectievelijk 58 dB, 49 dB en 49 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze waarden zijn hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor wegverkeerslawaaï;*
- Een verzoek tot vaststelling van een hogere waarde ingediend moet worden bij Burgermeester en Wethouders van de gemeente Nieuw-Lekkerland.*

(wegverkeer, "rondje om de kerk")

- Uit de rekenresultaten blijkt dat op de gevel van de woning de geluidbelasting ten gevolge van de Lekdijk en de Schoonenburglaan ten hoogste respectievelijk 58 dB en 49 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze waarden zijn hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor wegverkeerslawaaï.*
- Een verzoek tot vaststelling van een hogere waarde ingediend moet worden bij Burgermeester en Wethouders van de gemeente Nieuw-Lekkerland.*

(industrielawaai)

- *De geluidbelasting ten gevolge van industrielawaai bedraagt ten hoogste 55 dB(A), inclusief verhoging van 1,7 dB voor vergunde rechten van bedrijven op het industrieterrein;*
- *De geluidbelasting ten gevolge van industrieterrein Lekdijk is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) voor industrielawaai;*
- *Een verzoek tot vaststelling van een hogere waarde ingediend moet worden bij Burgermeester en Wethouders van de gemeente Nieuw-Lekkerland.*

(gecumuleerde geluidbelasting)

- *De gecumuleerde geluidbelasting LCUM* bedraagt zowel in de huidige situatie als in bij het "Rondje om de kerk" 59 dB.*
- *Uit het beleid van de gemeente Nieuw-Lekkerland blijkt dat er voor kleinschalige ontwikkelingen bij een geluidbelasting LCUM* ≥ 53 dB en ≤ 64 dB sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Een hogere grenswaarde kan worden verleend wanneer er tenminste een geluidluwe gevel of geluidluwe buitenruimte aanwezig is.*
- *Omdat de woning is ingeklemd door de Lekdijk aan de zuidzijde en het industrieterrein aan de noordzijde is er geen geluidluwe gevel aanwezig.*
- *Door het realiseren van een geluidluwe buitenruimte kan aan de gestelde voorwaarde worden voldaan. In het ontwerp zal hier rekening mee moeten worden gehouden door het realiseren van een afgeschermd loggia of terras.*

Voor de woning dient voor de bouwaanvraag een aanvullend onderzoek geluidwering gevels uitgevoerd te worden om de karakteristieke geluidwering van de gevel te bepalen en te toetsen aan de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit."

Naar aanleiding van het uitgevoerde akoestisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat zowel ten aanzien van het industrielawaai als wegverkeerslawaai bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek tot vaststelling van een hogere grenswaarde moet worden ingediend. Om deze hogere grenswaarde te verkrijgen zal er een geluidluwe buitenruimte moeten worden gerealiseerd. Dit kan door in het bouwplan het terras te voorzien van een geluidsscherm. Hiermee heeft de woning een geluidluwe gevel / buitenruimte, waarmee voldaan kan worden aan het geldende gemeentelijke beleid. Daarnaast dient er bij de bouwaanvraag aangetoond te worden dat de geluidswering van de gevels afdoende is om te voldoen aan het gestelde in het bouwbesluit. Deze bestemmingswijzing ondervindt voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Normstelling en beleid

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving bedrijfsactiviteiten bevinden die relevante milieuhinder kunnen veroorzaken. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-boekje Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Deze publicatie is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd, zodat in geen van beide situaties een belemmering voor één van beiden optreedt. In de publicatie staan richtafstanden vermeld voor geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Ruimtelijke ordening

Er is sprake van de toevoeging van een nieuw hindergevoelige functie. Op de huidige planlocatie wordt immers de bestaande bedrijfsbestemming gewijzigd in een woonbestemming.

In de nabije omgeving van het plangebied zijn verschillende bedrijven en de kerk gelegen.

Op het achter het plangebied gelegen bedrijventerrein Lekdijk I en II zijn de navolgende bedrijven gevestigd:

		Afstand tot bestemmingsgrens
Hoefnagel	Brandstofverkoop	160
J.W. de Lange	Veevoeder op- en overslag	30
MBI	betonwarenfabriek	100
Bayards b.v.	Aluminium / staal bewerking	35

De VNG-publicatie richtafstanden geeft de richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar. Ten aanzien van geluid kan worden gesteld dat, voor diverse bedrijven niet aan de gestelde richtafstand wordt voldaan. Een nadere beschouwing voor het aspect geluid is noodzakelijk. Deze nadere beschouwing is uitgevoerd door Voortman Ingenieurs. De bevindingen van dit onderzoek zijn opgenomen in hoofdstuk 5.1 en luiden voor wat betreft het aspect industrielawaai:

“(industrielawaai)

- *De geluidbelasting ten gevolge van industrielawaai bedraagt ten hoogste 55 dB(A), inclusief verhoging van 1,7 dB voor vergunde rechten van bedrijven op het industrieterrein;*
- *De geluidbelasting ten gevolge van industrieterrein Lekdijk is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) voor industrielawaai;*
- *Een verzoek tot vaststelling van een hogere waarde ingediend moet worden bij Burgemeester en Wethouders van de gemeente Nieuw-Lekkerland.”*

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat de belasting van het geluid onder de te ontheffen waarde zal blijven en dat de gemeente in staat is een hogere waarde voor de woning te verlenen. Met voorzieningen in de gevels kan worden verzekerd

dat er binnen een acceptabel geluidsniveau word behaald (conform bouwbesluit). De woning beschikt door de realisatie van een geluidscherm om het terras tevens over een geluidsluwe buitenruimte, waardoor ook het woon en leefklimaat buiten de woning aanvaardbaar is.

Naast het feit dat er voor diverse bedrijven niet aan de gestelde richtafstand voor geluid kan worden voldaan, kan er voor het bedrijf J.W. de Lange ook niet worden voldaan aan de gestelde afstand voor geur (200 meter). Echter voor dit aspect geldt dat er binnen de afstand van 200 meter veel meer woningen gelegen zijn en er derhalve sprake is van een gemengd gebied.

In zijn algemeen kan ten aanzien van de richtafstanden worden gesteld dat op de afstand tussen het plangebied en de bedrijven meerdere woningen zijn gelegen, er is dus sprake van een gemengd gebied.

Doordat de omliggende woningen op dezelfde of kortere afstand van de betreffende bedrijven zijn gelegen kan worden gesteld dat deze woningen reeds bepalend zijn voor de bedrijfsvoeringen.

De nieuwe woning, ter vervanging van de bestaande bedrijfswoning zal geen verandering brengen in de bedrijfsactiviteiten welke bij voornoemde bedrijven kunnen worden toegelaten in relatie tot de geluidbelasting welke mag worden veroorzaakt op omgelegen geluidgevoelige objecten.

Kortom, als gevolg van de nieuwe woning, worden de betreffende bedrijven niet in hun milieuruimte (in deze: industrielawaageluid) beperkt.

De nabij het bouwplan gelegen kerk ligt op een afstand van circa 100 meter van de woning. De VNG-publicatie richtafstanden geeft voor een kerk de richtafstand van 30 meter voor geluid. De daadwerkelijke afstand valt daarmee ruim binnen de gestelde norm. Kortom, als gevolg van de nieuwe woningen, worden de kerk niet verder in de uitvoering van haar activiteiten beperkt.

5.3 Bodem

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 het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

Het onderhavige plan betreft de wijziging van het bestemmingsplan om de realisatie van een vrijstaande burgerwoning mogelijk te maken. Het historische gebruik van de percelen geeft geen aanleiding aan te nemen dat er enige vorm van verontreiniging aanwezig zal zijn. Echter om elke verdenking uit te kunnen sluiten is er door Hunneman milieuadvies een opdracht gegeven voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

“Zintuigelijk zijn in de vaste bodem licht tot sterke puinbijmengingen waargenomen. Zintuigelijk is geen asbestverdacht materiaal op of in de bodem aangetroffen.

In de ondergrond zijn sterk verhoogde gehalten aan lood en zink aangetoond. In de bovengrond zijn matig verhoogde gehalten aan lood, zink en PCB's aangetoond. In het grondwater is een matig verhoogd gehalte aan barium aangetoond.

De maximaal aangetoonde gehalten overschrijden de interventiewaarden. Formeel gezien is een nader onderzoek noodzakelijk om de omvang van de bodemverontreiniging vast te stellen.

De aangetoonde verontreiniging houdt mogelijk verband met de aanwezigheid van de matige tot sterke puinbijmengingen op deze locatie. Deze puinbijmengingen zijn ook in de directe omgeving van de onderzoekslocatie aanwezig, waardoor de aangetoonde verontreiniging naar verwachting diffuus aanwezige bodemverontreiniging betreft.”

Conclusie

Uit het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een geval van bodemverontreiniging. Belangrijk is dat er alvorens er op de locatie gestart kan worden met bouwwerkzaamheden de verontreiniging met een nader bodemonderzoek in kaart zal worden gebracht. Zodat kan worden vastgesteld of er een saneringsplicht aanwezig is. Met het onderzoeksbureau is afgesproken dit onderzoek uit te voeren, nadat de bestaande opstallen zijn gesloopt.

5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Als gevolg van het Verdrag van Valetta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de nieuwe Monumentenwet, stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

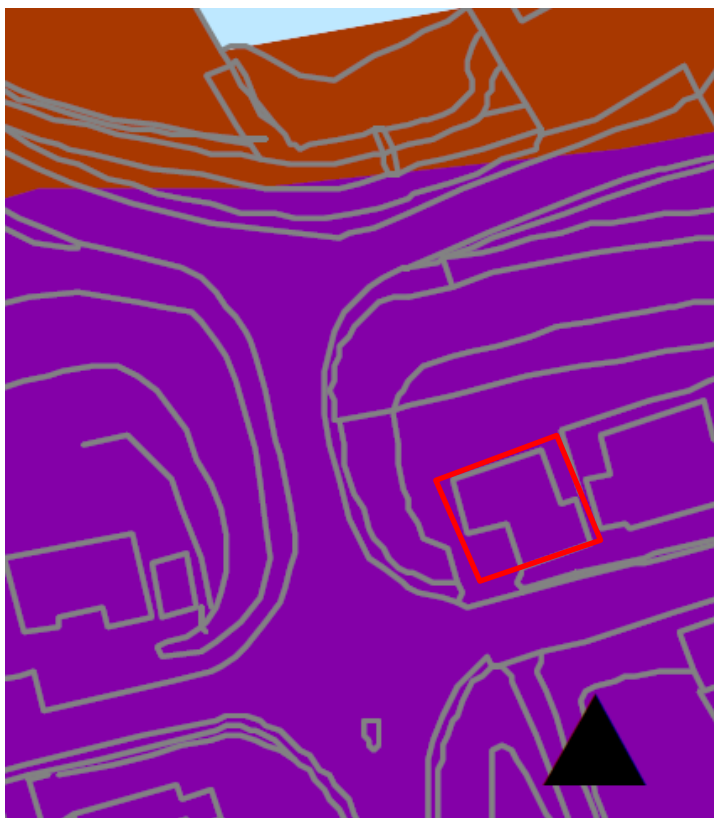
Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005 - 2008, de Nota Belvédère, de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening 2000/2002, het Structuurschema Groene Ruimte 2, een brief van de Staatssecretaris van OC&W aan de Tweede Kamer van 17 april 2000, de herziene Monumentenwet 2006 en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W. Doelstelling van het Verdrag van Valetta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Beleidsnota Archeologie

De acht 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 beleidsadvies-kaart en een beleidsadvies, opgesteld door het adviesbureau BAAC.

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

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



Afbeelding 6: uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Op archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Nieuw-Lekkerland is te zien dat het plangebied een hoge waarde heeft voor wat betreft de archeologische verwachting.

Het plangebied heeft een zeer hoge verwachtingswaarde voor de late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan 30m² en dieper dan 30cm verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

In het voorgenomen bouwplan is er echter sprake van vervangende nieuwbouw ter plaatse van de bestaande woning. Hierbij zal de oppervlakte van de huidige woning met niet meer dan 30m² worden overschreden. Aannemende dat de bodem ter plaatse van de bestaande woning (tijdens de bouw van deze woning) reeds is geroerd kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de gestelde eis en de ingreep kleiner blijft dan 30m², waardoor het niet noodzakelijk is nader archeologisch onderzoek uit te voeren.

Voor gebieden met een cultuurhistorische waarde is het wenselijk dat deze cultuurhistorische structuur niet wordt aangetast. De cultuurhistorische topgebieden zijn door de provincie aangegeven.

Het plangebied bevindt zich volgens de Cultuurhistorie kaart behorende bij het vigerende streekplan van de provincie Zuid-Holland niet in een cultuurhistorische gevoelig gebied. De voorgenomen ontwikkeling vormt daarmee geen problemen voor de cultuurhistorie.

Conclusie:

Naar aanleiding van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het bouwplan en daarmee de bestemmingswijziging voor wat betreft archeologie geen belemmeringen ondervindt.

5.5 Watertoets

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen en beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties. Bij het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing heeft in het voortraject overleg plaatsgevonden met het Waterschap Rivierenland. Mede op basis van dit overleg is deze waterparagraaf opgesteld. De watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Waterschapsbeleid

Door het waterschap Rivierenland is het Waterbeheerplan 2010-2015 opgesteld. Dit beleidsplan heeft een integraal en strategisch karakter. De beleidslijnen tot 2015 zijn hierin vastgelegd:

- het bieden van veiligheid tegen overstromingen;
- het realiseren van de kwantitatieve wateropgave (NBW1);
- het realiseren van de waterkwaliteits- en ecologische doelstellingen (KRW2);
- het samen met de gemeenten realiseren van de kwantitatieve wateropgave in het stedelijk gebied en het verbeteren van de waterkwaliteit in stedelijke wateren;
- het invulling geven aan de samenwerking in de afvalwaterketen.

Met het Waterbeheerplan 2010-2015 zet het waterschap haar beleid uit de voorliggende periode voort en waar noodzakelijk is het beleid verder geïntensiveerd. Alle beleidsaspecten van waterkeringen, watersysteem en afvalwaterketen zijn in dit plan verwoord. Ook zijn voor het eerst de nationale, de provinciale en waterschapsplannen tegelijkertijd opgesteld. Omdat deze verschillende plannen elkaar beïnvloeden is er veel geïnvesteerd in een goede afstemming tussen de verschillende overheden.

Gemeentelijk beleid

Vanuit onder andere het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), is bepaald dat voor alle gemeenten in Nederland een stedelijk waterplan opgesteld moet worden. Om aan deze eis te kunnen voldoen heeft de gemeente Nieuw-Lekkerland samen met het waterschap Rivierenland de handen ineen geslagen en het Stedelijk Waterplan Gemeente Nieuw-Lekkerland opgesteld.

In dit waterplan is aangegeven welke doelen men wenst te bereiken op het gebied van stedelijk waterbeheer voor de gemeente.

Het geactualiseerde waterplan is door het gemeentelijke en waterschaps bestuur vastgesteld in 2007. In dit waterplan is op praktische wijze een visie, een modelmatige toetsing van de peilstijgingen, aandachtspunten en een maatregelenprogramma opgesteld. De maatregelen zijn budgettair en planmatig uitgelegd tot 2015.

De doelen uit het beleidsplan zijn uitgewerkt in vier aspecten:

- Stilstaand water moet zo veel mogelijk worden voorkomen omdat hierdoor zuurstofloosheid (vissterfte) en stank kan ontstaan. Er wordt een plan voor een doorstromingscircuit verder uitgewerkt en er wordt onderzoek gedaan naar de hoge gehalten aan voedingsstoffen in Nieuw-Lekkerland.
- Waar mogelijk zullen natuurvriendelijke oevers worden aangelegd.
- Schoon hemelwater wordt niet meer via het riool afgevoerd, maar gaat rechtstreeks naar de sloten.
- Er wordt gestart met het uitvoeren van monitoringsplannen op het gebied van waterkwaliteit en waterkwantiteit.

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

Watertoets

Keur

Het Waterschap heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging.

Watergangen

Het plangebied is aan geen enkele zijde begrensd door een watergang

Nieuwbouweffecten

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen.

Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in de stedelijke kern is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak meer toeneemt dan 500m².

Om te bereken welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m².

In het plangebied wordt bestaande bebouwing en terreinverharding gesloopt.

Na de sloop zal er de mogelijkheid ontstaan voor de realisatie van een nieuwe vrijstaande woning.

Oppervlakteanalyse

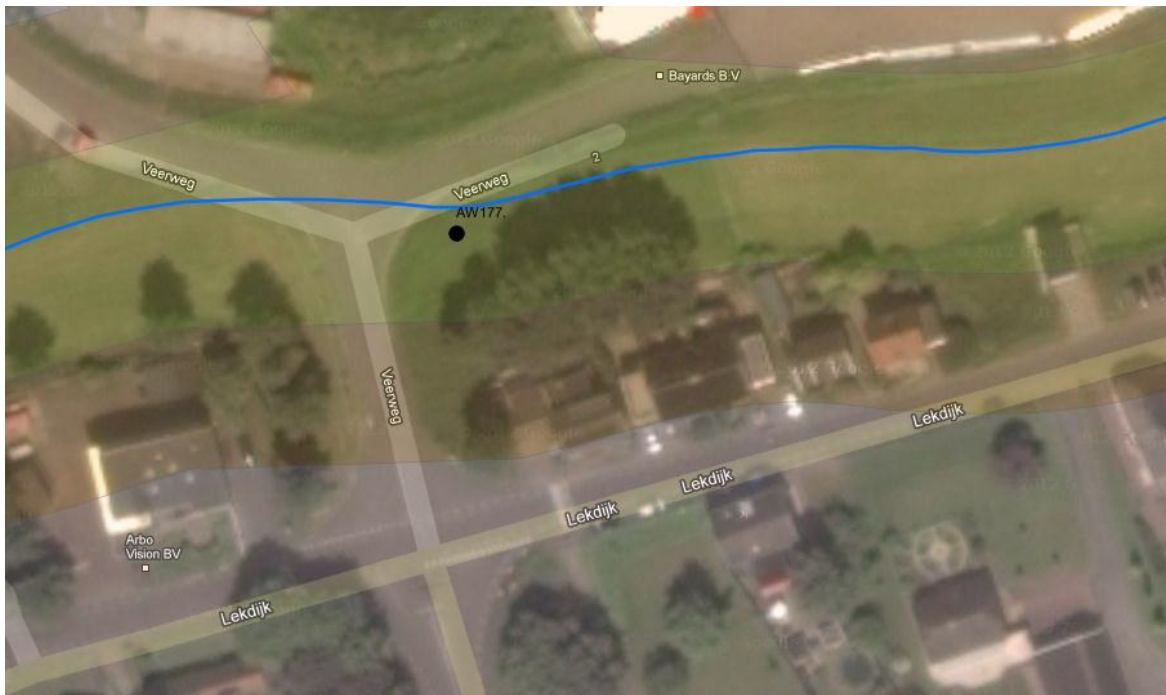
	Bestaand	Nieuw	Saldo
Bebouwing	154	173	+19
Verharding	100	125	+25
Water	0	0	0
Totaal	254	298	+44

Zoals in de bovenstaande tabel is te zien is er sprake van een zeer beperkte toename van het verhard oppervlak met ca. 44m². Hierdoor is het niet noodzakelijk extra waterberging te realiseren. Door de zeer beperkte toename van verhard oppervlak zal geen versnelde afvoer naar oppervlaktewater plaats vinden. Er zullen geen waterpeilstijgingen in de omliggende watergangen bij een flinke regenbui optreden.

Waterkering

De Lekdijk, waaraan het plangebied is gelegen, maakt onderdeel uit van de primaire waterkering langs de Lek. Voor deze waterkering gelden de volgende afmetingen en keurzone (uitgaande van de toekomstige dijkverzwaring):

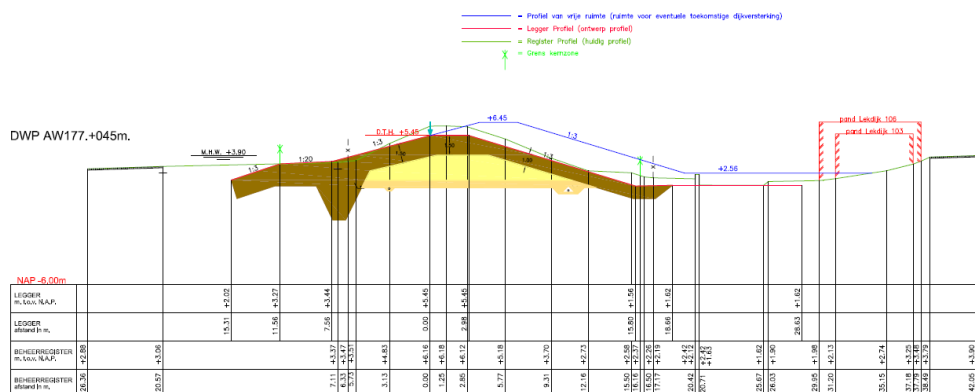
- Talud 1:3 binnenzijde;
- Talud 1:3 buitenzijde;
- Kernzone: tot 16,16 meter uit de as van de waterkering;
- Hoogte : +6,45 m NAP;
- Kruinbreedte : minimaal 3 meter;



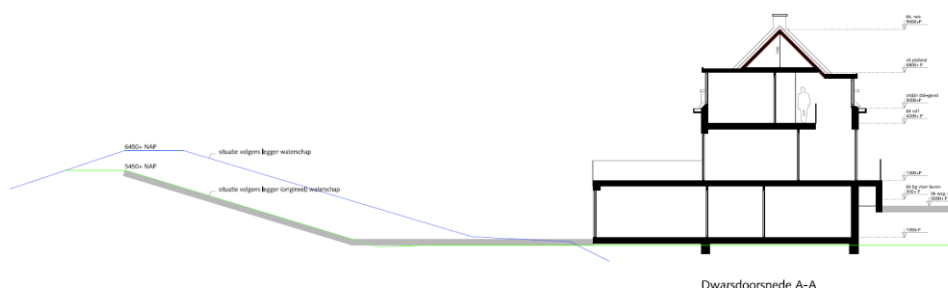
Afbeelding 9: uitsnede legger primaire waterkering Alblasserwaard

In principe geldt dat er geen bebouwing op de waterkering aanwezig mag zijn. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering. In de bovenstaande afbeelding zijn de grenzen van de kern- en beschermingszone van de waterkering zichtbaar. Zoals op de afbeelding te zien is het plangebied gelegen binnen de beschermingszone een deel in de buitenbeschermingszone.

Door de nieuwe woningen te realiseren buiten het profiel van vrije ruimte, vormt het bouwplan met zekerheid geen bedreiging voor de primaire waterkering en kan het bouwplan worden gerealiseerd. Vanuit het profiel van vrije ruimte volgt dat de woning inclusief funderingsbalken boven de 2,56+NAP zal moeten worden gerealiseerd. Met de afdeling vergunning van het Waterschap is overleg geweest over de aanleghoogte. Vanwege de hoge ligging van het terrein kan in het afgegeven profiel een berm worden toegepast van NAP+2,06 meter in plaats van NAP+2,56 meter. Dit betekent dat de fundering van de woning moet worden aangelegd boven de hoogte van NAP +2.06.



Afbeelding 10: profiel van vrije ruimte waterkering



Abbeelding 11: nieuwe woning geprojecteerd in Profiel van vrije ruimte

Kwel

In de directe omgeving van het bouwplan is geen groot oppervlaktewater aanwezig. Kwelproblemen zijn niet aan de orde.

Riolering

Het vuilwater zal worden afgevoerd via de riolering. Hiervoor wordt aangesloten op het bestaande rioleringssysteem. Voor de aansluiting op het gemeentelijke riool zal gebruik gemaakt worden van de bestaande huisaansluiting.

Bij nieuwbouw wordt ingezet op het niet-aankoppelen van schone oppervlakken. Het beleid van het Waterschap Rivierenland is er op gericht om hemelwater van dak- en wegooppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Er mogen hierbij geen uitlopende bouwmaterialen worden gebruikt. In de nabije omgeving van het bouwplan is geen oppervlaktewater aanwezig waarop het hemelwater (op eenvoudige wijze) kan afwateren. Hierdoor zal hemelwater gescheiden worden afgevoerd via de gemeentelijke riolering. 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.

Ontsluiting

De ontsluiting van het perceel vindt plaats via de reeds bestaande ontsluiting aan de linkerkant van de bestaande bedrijfswoning. Indien de ontsluitingen worden aangepast of verlegd is een watervergunning van het waterschap vereist.

Wegen

Buiten de bebouwde kom is het waterschap in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden de wegbeheerder, niet zijnde rijks- of provinciale wegen.

Grondwaterbeschermingszone

De locatie ligt in een milieubeschermingsgebied voor grondwater, te weten in een boringsvrije zone als bedoeld in de Provinciale Milieuverordening Zuid-Holland.

Conclusie

De voorgenomen wijziging van de bestemming heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Wel zal er bij de aanvraag omgevingsvergunning rekening moeten worden gehouden met de aspecten als in deze watertoets benoemd.

5.6 Flora en fauna

Algemeen

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats op basis van de Natuurbeschermingswet, welke op 1 oktober 2005 in werking getreden. In deze wet is het gebiedsbeschermende deel van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn opgenomen. Met de inwerkingtreding van de gewijzigde Natuurbeschermingswet zijn de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn definitief in nationale wetten verankerd. Het soorten beschermende deel is vastgelegd in de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet. Het doel van de Flora- en Faunawet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. In deze wet wordt uitgegaan van het “nee, tenzij principe”. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten zijn in principe verboden. Alleen onder strikte voorwaarden zijn afwijkingen van de verbodsbepalingen mogelijk. Hiertoe zal, indien zich omstandigheden voordoen, een ontheffing ex art. 75 vierde lid, onderdeel C (ontheffing voor ruimtelijke ingreep) moeten worden aangevraagd.

Flora- en faunawet

Voor bestemmingsplannen die een toekomstige ontwikkeling mogelijk maken en daarmee een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur, dient een onderzoek naar flora en fauna te worden uitgevoerd. De verantwoordelijkheid van het nagaan van de effecten op de flora en fauna ligt bij de initiatiefnemer. De wet schrijft voor:

- 1 *Eenieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving*
- 2 *De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.*

EHS

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt in de PEHS.

Het projectgebied is gelegen aan de Lekdijk in de stedelijke kern van Nieuw-Lekkerland en maakt geen deel uit van de PEHS of EHS.

Plangebied

In het onderhavige geval is het plangebied gelegen aan de Lekdijk 108 te Nieuw-Lekkerland. In de huidige situatie is het plangebied bebouwd met een voormalige bedrijfswoning met bedrijfsruimte. De nieuw te bouwen woning zal worden gerealiseerd op dezelfde positie als de bestaande woning, waardoor de invloed van het bouwplan op de in de omgeving aanwezige fauna nihil is. Ten aanzien van de aanwezige fauna kan worden gesteld dat er in de nabije omgeving van het plangebied voldoende openbaar groen aanwezig is om te kunnen vluchten.

Conclusie

Gezien het kleinschalige karakter van de ontwikkeling, het huidige gebruik, de positie van de geplande nieuwbouw en de mogelijkheid voor fauna om het plangebied te verlaten richting naastgelegen openbaar groen, zorgen ervoor dat de eventuele bedreiging van het plan voor flora en fauna als nihil kan worden geschat.

5.7 Luchtkwaliteit

Algemeen

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). Met haar Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) implementeert Nederland de Europese richtlijn in de Nederlandse wetgeving. Het Besluit Luchtkwaliteit is echter op 15 november 2007 vervangen met de inwerkingtreding van de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' Vanaf dit moment zijn de eisen met betrekking tot luchtkwaliteit verankerd in de wet milieubeheer. Doel van deze wet is dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals gesteld in de wet (o.a. voor stikstofdioxide en fijn stof) niet worden overschreden. De gestelde grenswaarden in de wet zijn overgenomen uit het Blk 2005.

Onderhavig plan betreft de realisatie van een burgerwoning ter vervanging van een bestaande bedrijfswoning. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat de bestemmingswijziging geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing verder niet noodzakelijk wordt geacht.

5.8 Externe veiligheid

Algemeen

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

Volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland is er in de directe omgeving van het plangebied een inrichting die een bedreiging kan vormen voor de planontwikkeling, namelijk J.W. de Lange B.V.



Abbeelding 7: uitsnede Risicokaart Zuid-Holland

Invloed van stationaire bronnen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein.

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

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

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich een twee inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt:

- J.W. de Lange bv, Veerweg 6, Nieuw-Lekkerland;
- Hoefnagel en Zn. bv, Veerweg 10, Nieuw-Lekkerland;

Binnen of om het plangebied bevinden zich geen Bevi inrichtingen.

J.W. de Lange bv

Het betreft hier een PGS 15 bedrijf. Er zijn risico's ten gevolge van de opslag van 10.000 kg verpakte gevaarlijke stoffen zijnde Formaline UN 2209 in IBC's (volgens Squit) of 9.000 l giftige stoffen, Anitox Termin-8. Uitgaande van het oppervlak van de lekbak (i.p.v. de opslagloods), en beschermingsniveau 3 bedraagt de risicocontour van het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ per jaar 65 m. Voor het plangebied betekent dit dat deze buiten de gestelde risicocontour valt.

Het aantal mensen binnen het invloedsgebied neemt niet toe als gevolg van het bestemmingsplan, immers wordt een bestaande bedrijfswoning vervangen door een burgerwoning.

Er bestaat tevens een risico ten gevolge van Stofexplosie (500 m3). Uit aanvullende informatie wordt duidelijk dat er een drukontlasting aanwezig is. Daardoor is het risico beperkt tot het eigen terrein.

Hoefnagel en Zn. bv

Nader onderzoek naar de EV relevantie geeft aan dat er geen risicocontouren van het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ per jaar over het plangebied vallen. De effectafstand voor 1% letaliteit wordt als invloedsgebied aangehouden. Deze bedraagt 55 m. Hiermee valt het invloedsgebied van de inrichting nog steeds buiten de grenzen van het plangebied. Het aantal mensen binnen dit gebied neemt niet toe als gevolg van het bestemmingsplan.

Derhalve zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door stationaire bronnen te verwachten.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

Het kabinet heeft op 9 februari 2007 ingestemd met een nieuwe aanpak van het buisleidingen. Zo komt er een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Buisleidingen. Daarin werkt de regering de wet verder uit. Deze AMvB zal regels gaan stellen voor risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen. Het ontwerpbesluit van de AMvB is 19 augustus 2009 naar de Eerste en Tweede Kamer gestuurd.

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

Na bestudering van de "risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen" d.d. 24 maart 2003 opgesteld door Adviesgroep AVIV, in opdracht van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat, blijkt dat alleen voor rijkswegen de externe veiligheidsrisico's zijn beschouwd. Voor gevaarlijk wegtansport binnen gemeentelijke en provinciale wegen is de gemeente c.q. De provincie bevoegd een routing vast te leggen. Om een extern risico van enige omvang aan te kunnen tonen is een relevante vervoersstroom van bulktransport nodig. In de onmiddellijke omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Echter zijn incidentele transporten van gevaarlijke stoffen niet uit te sluiten, maar deze vallen tevens buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

Nabij het projectgebied is de rivier de Lek aanwezig. De rivier de Lek is opgenomen in het Ontwerp Basisnet Water (2008). In dit rapport is de Lek opgenomen als een zwarte vaarweg, wat betekent voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen:

- Geen nieuwe bestemmingen binnen de waterlijn;
- Plasbrandaandachtsgebied 25 meter vanaf de waterlijn en in de uiterwaarden (ruimtelijke plannen in dit gebied verantwoorden);
- Groepsrisico berekening alleen nodig indien bevolkingsdichtheid > 1500 personen/ha dubbelzijdig of 2250 personen/ha enkelzijdig;
- Groepsrisicoverantwoording.

Navraag bij de Omgevingsdienst, OZHZ leert dat de VROM-inspectie een berekening van het groepsrisico eist, indien het projectgebied binnen 200 meter van de vaarweg ligt. Het projectgebied ligt verder dan 200 meter van de Vaarweg en een berekening is derhalve niet noodzakelijk. Verder worden de genoemde zeer hoge bevolkingsdichtheden ter plaatse van het projectgebied en de omgeving niet gehaald. Gelet hierop kan een nadere beschouwing van het Groepsrisico achterwege worden gelaten.

Kabels en Leidingen

Voor zover bekend zijn er binnen de bouwgrenzen van de projectlocatie geen noemenswaardige (hoofdkabels en hoofdleidingen) kabels en leidingen aanwezig.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

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

De SVBP is op 1 januari 2010 verplicht geworden. De basis is gelegd in de nieuwe Wro, die op 1 juli 2008 in werking is getreden. In de Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels van toepassing zijn. De standaarden zijn wettelijk verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening. De inwerkingtreding van de digitale paragraaf van de Wro (Ministeriële regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening) geldt vanaf 1 januari 2010. Dit betekent dat nieuwe bestemmingsplannen die na 1 januari 2010 in procedure worden gebracht (ter visie worden gelegd) digitaal gemaakt en beschikbaar gesteld moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan “Lekdijk 108” is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan “Bebouwde kom Nieuw-lekkerland en Kinderdijk” van de gemeente Nieuw-Lekkerland. Hier is voor gekozen omdat het plangebied gelegen is binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan. De regels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.3 Bestemmingen

Wonen

Binnen het plangebied is slechts de bestemming Wonen opgenomen voor de geplande vrijstaande woning. Binnen de bestemming zal een bouwvlak worden opgenomen en aanduidingen voor:

- de maximale goot en nokhoogte;
- vrijstaande woning;
- bijgebouwen;

Waarde – Archeologie 1

Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden is er een dubbelbestemming opgenomen.

6.4 Aanduidingen

Geluidszone

Gelijk aan het bestemmingsplan “Bebouwde kom Nieuw-lekkerland en Kinderdijk” zal er een aanduiding worden opgenomen voor de geluidszone industrie t.g.v. het bedrijventerrein Lekdijk I en II.

Vrijwaringszone – dijk – 1

Ter bescherming van de primaire waterkering langs de Lek is er een vrijwaringszone opgenomen ter plaatse van de beschermingszone van de primaire waterkering.

Vrijwaringszone – dijk – 2

Ter bescherming van de primaire waterkering langs de Lek is er een vrijwaringszone opgenomen ter plaatse van de buiten-beschermingszone van de primaire waterkering.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van de voorgenomen nieuwbouw, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke hierbij aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid van de gemeente zal er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer worden getekend, waarin o.a. is geregeld dat planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Er wordt dan ook geen exploitatieplan vastgesteld met het bestemmingsplan, omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

Conclusie

Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

8 OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met het Waterschap Rivierenland en de provincie Zuid-Holland

In het kader van het vooroverleg is het plan besproken met volgende partijen:

- Provincie Zuid-Holland;
- Waterschap Rivierenland.

Beide partijen hebben te kennen gegeven in te stemmen met de voorgenomen planontwikkeling. De in het vooroverleg door het waterschap gevraagde tekstuele wijzigingen zijn in deze onderbouwing verwerkt.

8.2 Zienswijzen

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

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben zes weken (11 april 2013 tot en met 23 mei 2013 ter inzage gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar te maken. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Het waterschap Rivierenland heeft ambtelijk verzocht om de dubbelbestemming voor de waterkering aan te passen naar de nieuwe manier van bestemmen (beleid WSRL) hierdoor verdwijnt de dubbelbestemming en worden de nieuwe gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone – dijk – 2 en vrijwaringszone – dijk – 2 opgenomen. Deze aanpassing betreft een ambtshalve wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.