

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN 'LEKDIJK 63 NIEUW-LEKKERLAND'



NL.IMRO.1927.BPlekdijs63NWL-VG01

status: vastgesteld
versie: 3.0

Langerak, 21-04-2015

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	2
1.4 Leeswijzer	2
2 BESTAANDE SITUATIE.....	3
2.1 Algemeen	3
2.2 Ruimtelijke structuur	3
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis	3
2.2.2 Bebouwingsstructuren en –typologieën	3
2.2.3 Wegenstructuur	4
2.2.3 Waterstructuur	4
2.2.4 Huidig gebruik.....	4
2.2.5 Ontsluiting van het plangebied	4
3 BELEIDSKADER	5
3.1 Europees en rijksbeleid	5
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	5
3.1.2 Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening)	5
3.2 Provinciaal beleid	6
3.2.1 Provinciale structuurvisie	6
3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte	6
3.3 Regionaal Beleid	7
3.3.1 Regionale structuurvisie VISIE 2030, open voor elkaar	7
3.4 Gemeentelijk beleid	8
3.4.1 Structuurvisie Nieuw-Lekkerland	8
3.4.2 Vastgesteld bestemmingsplan “Buitengebied Nieuw-Lekkerland”	9
3.5 Conclusie	9
4 PLANBESCHRIJVING.....	10
4.1 Plan.....	10
4.2 Ontsluiting en Parkeren	13
4.3 Waterhuishouding.....	13
4.4 Motivering medewerking.....	13
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	14
5.1 Geluidhinder	14
5.2 Bedrijven en milieuzonering	14
5.3 Bodem	16
5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden	17
5.5 Watertoets	19
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
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	29
7.1 Exploitatie	29
8 OVERLEG EN INSPRAAK	29
8.1 Vooroverleg	29
8.2 Zienswijzen	30

Bijlagen:

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Landschappelijke en ruimtelijke onderbouwing	dNArchitectuur		Februari 2014

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Naar aanleiding van bedrijfsontwikkelingen en de wens voor een nieuwe bedrijfshal heeft de eigenaar van het perceel Lekdijk 63 een plan laten maken. Bij het bouwplan is onderzocht om op de bestaande locatie de bestaande opslagloodsen te slopen en nieuw te bouwen. Gezien de afstand van de bedrijfsbestemming tot de omliggende woningen en de beperkte ruimte is het plan ontstaan om de nieuwe bedrijfsloods te realiseren op het achterterrein (over de wetering). Om dit echter mogelijk te maken is het noodzakelijk een herziening van het bestemmingsplan te doorlopen, waarvoor de medewerking van de gemeente Molenwaard is vereist. De gemeente heeft, vanwege de ruimtelijke kwaliteitswinst, besloten deze medewerking te verlenen en is bereid de benodigde bestemmingsplanprocedure te doorlopen. Om deze procedure te kunnen doorlopen is er aan Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. gevraagd het bestemmingsplan op te stellen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Lekdijk 63 te Nieuw-Lekkerland.

De locatie is kadastraal bekend als gemeente Nieuw Lekkerland, sectie E, nummers 207 en 410.

De begrenzing wordt aan de noordzijde gevormd door de Lekdijk. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het agrarisch bedrijf Lekdijk 62. Aan de westzijde grenst woonperceel Lekdijk 63a (ten noorden van de wetering) en het weidelandschap (ten zuiden van de wetering) Tenslotte wordt het gebied aan de zuidzijde begrensd door het weidelandschap.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het projectgebied is het bestemmingsplan “Buitengebied Nieuw Lekkerland” van toepassing, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 26 maart 2014. Het plangebied heeft de bestemmingen:

- Wonen;
- Tuin;
- Bedrijf;
- Agrarisch;

En de dubbelbestemmingen:

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

En de gebiedsaanduiding:

- Milieuzone - boringsvrije zone.

Het voorgenomen bouwplan voor een nieuwe bedrijfsloods ten zuiden van de wetering past niet binnen de vigerende bestemming, omdat de agrarische bestemming geen bedrijven en bebouwing toestaat.

Om de planontwikkeling mogelijk te maken dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen te worden doorlopen om het vigerende bestemmingsplan te herzien.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting 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;
- hoofdstuk 8 overleg en zienswijzen.

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 grotendeels het midden en noorden van de Alblasserwaard. De kern Nieuw-Lekkerland is gelegen langs de rivier de Lek.

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 was bezet 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 wordt 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 gebouwwormen 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 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.

Het plangebied ligt in de lintbebouwing langs de Lekdijk, ten oosten van de dorpskern.

2.2.3 Wegenstructuur

Met betrekking tot de ontsluiting van 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 oost-west verbinding binnen de gemeente Molenwaard.

De tweede route is de ruilverkavelingroute van Nieuw-Lekkerland via de Schoonenburglaan, de Zijdeweg en de Peilmolenweg naar de A15.

Het plangebied is gelegen langs de eerste ontsluitingsroute langs de Lekdijk tussen Nieuw Lekkerland en Streefkerk.

2.2.3 Waterstructuur

De waterstructuur van de Alblasserwaard is kenmerkend voor een ontginningsgebied. De afwatering van het gebied begint bij sloten, welke hun water via de weteringen en grotere stromen afvoeren. Deze grotere stromen verzamelen het water en leiden dit naar de bemalinginstallaties, vanwaar uit het water via de rivieren naar zee wordt afgevoerd.

Het plangebied maakt deel uit van het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Het beleid van het Waterschap Rivierenland ten aanzien van haar waterbeheer is vastgelegd in de Legger, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen A, B en C watergangen.

Zoals op de Leggerkaart (zie hoofdstuk 5.5) is in en om het plangebied oppervlaktewater aanwezig.

2.2.4 Huidig gebruik

Het plangebied is ten noorden van de wetering in gebruik voor wonen en bedrijfsdoeleinden. Ten zuiden van de wetering wordt het perceel gebruikt voor buitenopslag en parkeerterrein.

2.2.5 Ontsluiting van het plangebied

De ontsluiting van het plangebied wordt gevormd door een traditionele perceelontsluiting aan de Lekdijk. De stoep voor het woonhuis Lekdijk 63 en het bedrijf wordt gecombineerd met woonhuis Lekdijk 63a.

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.

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.

3.1.2 Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening)

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 het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening), welke 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.

3.1.3 Conclusie rijksbeleid

Onderhavige planontwikkeling is kleinschalig van aard. Het plan is in overeenstemming met het door het rijk geformuleerde beleid en er worden geen rijksbelangen geschaad. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling past binnen het nationale beleidskader.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale structuurvisie

De provincie Zuid-Holland heeft op 9 juli 2014 de nieuwe provinciale structuurvisie vastgesteld. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) is de opvolger van de provinciale Visie op Zuid-Holland. In de structuurvisie legt de provincie haar beleidslijnen ten aanzien van ruimtelijke ordening en mobiliteit vast. Middels de visie geeft de provincie op hoofdlijnen sturing aan ruimtelijke plannen.

Het hoofddoel van de VRM is om de juiste voorwaarden te scheppen voor een economisch krachtige regio met: ruimte voor ondernemen, goede infrastructuur en een aantrekkelijke leefomgeving. Met de VRM streeft de provincie, anders dan in de voorgaande visie, naar een nieuwe sturingsfilosofie op het gebied van ruimtelijke plannen. Deze nieuwe sturingsfilosofie wordt gekenmerkt door:

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

De structuurvisie geeft een doorkijk naar 2030. Het bestaande beleid wordt in veel gevallen verder doorgezet en uitgewerkt. De VRM is opgezet rondom 4 hoofdthema's:

1. Beter benutten en opwaarderen, hiermee geeft de provincie de voorkeur voor inbreiding en herontwikkeling boven uitbreiding. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vindt regionale afstemming plaats in het kader van aanbod en behoefte.
2. Versterken stedelijk gebied, de provincie streeft naar concentratie en specialisatie van locaties. Hiermee wil de provincie op nationaal en internationaal niveau mee blijven tellen. Een goede infrastructuur is hiervoor een voorwaarde.
3. Versterken ruimtelijke kwaliteit, de karakteristieken van de verschillende Zuid-Hollandse landschappen moeten worden beschermd en versterkt. Nieuwe ontwikkelingen vinden bij voorkeur plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Voorwaarde voor nieuwe ontwikkelingen is een aantoonbare maatschappelijke behoefte en een aantoonbare behoud en / of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. (onder ruimtelijke kwaliteit verstaat de provincie een integrale benadering van de aspecten, bruikbaarheid, duurzaamheid en belevingswaarde).
4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving, de provincie streeft er naar een voorloper te worden op het gebied van duurzame energieopwerking en verbruik.

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

3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte

Gelijktijdig met de structuurvisie is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld.

De verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd.

In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. 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.

In de Verordening Ruimte zijn onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen - en landgoedbiotopen.

Nieuwe ontwikkelingen kunnen uitsluitend plaats vinden indien er sprake is van een borging (gelijkblijvende of verbetering) van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan past binnen de visie van de provincie, omdat er sprake is van een maatschappelijke vraag (noodzakelijk voor een goede bedrijfsvoering) en een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Zie voor een uitgebreide planbeschrijving hoofdstuk 4 planbeschrijving. Kort komt de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit neer op:

Het onderhavige plan betreft de nieuwbouw van een bedrijfsloods ten zuiden van de wetering achter Lekdijk 63. Het plangebied ligt buiten de bestaand stads en dorpsgebied waardoor bebouwing op agrarische gronden in principe niet is toegestaan. Het bouwplan is derhalve in strijd met het provinciaal beleid. In overleg met het kwaliteitsteam van de provincie Zuid-Holland is gekeken naar de mogelijkheden voor het bouwplan. Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit (zie hoofdstuk 4) is het wenselijk dat de doorzichten naar het landschap worden versterkt en de verommeling op het perceel verdwijnt. Om de nieuwbouw ten zuiden van de wetering mogelijk te maken wordt ten noorden van de wetering een gedeelte van het bouwblok afgehaald (op de plek waar de oude overkapping staat). Dit deel van het bouwblok kan dan worden aangewend voor de nieuw te bouwen loods. Op deze manier ontstaat er aan de kant van de dijk een kleine onbebouwde strook en wordt het doorzicht versterkt en de landschappelijke inpassing vergroot. De planontwikkeling draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

3.3 Regionaal Beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie VISIE 2030, open voor elkaar

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden, heeft de regio recent een nieuwe visie, de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en worden de beleidskeuzes bepaald met het oog op 2030.

Binnen de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren.

In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De kernenprofilering biedt hiervoor een helder kader. In de kernenprofilering wordt de kern Streefkerk aangeduid als voorzieningenkern. De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooiën.

De visie 'open voor elkaar' benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Nieuw-Lekkerland

In 2000 heeft de gemeenteraad van de toenmalige 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 ontsluitingsproblemen. 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 doorsnijden.

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 “Buitengebied Nieuw-Lekkerland”

Op het projectgebied is het bestemmingsplan “Buitengebied Nieuw Lekkerland” van toepassing, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 26 maart 2014. Het plangebied heeft de bestemmingen:

- Wonen;
- Tuin;
- Bedrijf;
- Agrarisch;

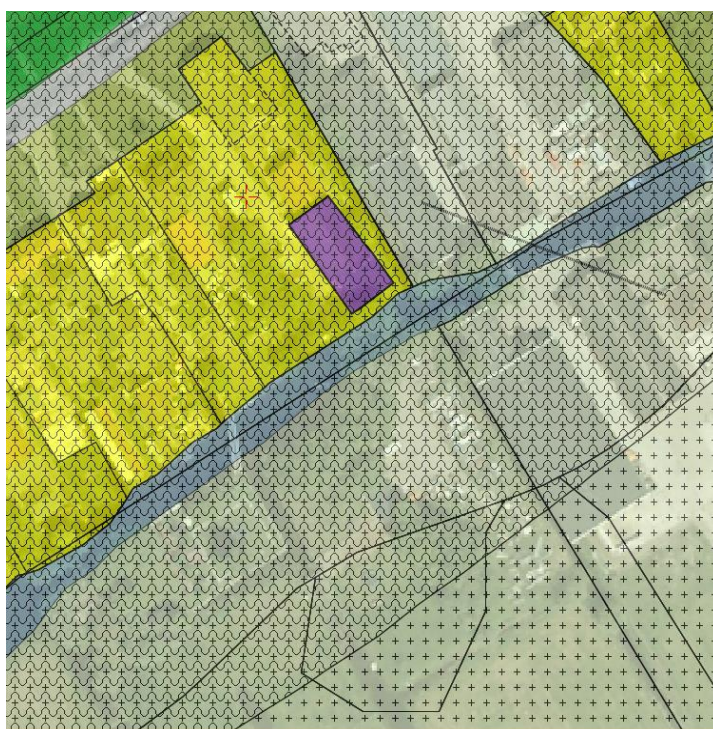
En de dubbelbestemmingen:

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

En de gebiedsaanduiding:

- Milieuzone - boringsvrije zone.

Het voorgenomen bouwplan voor een nieuwe bedrijfsloods ten zuiden van de watering past niet binnen de vigerende bestemming, omdat de agrarische bestemming geen bedrijven en bebouwing toestaat.



Afbeelding 2: verbeelding vigerend bestemmingsplan

Om de planontwikkeling mogelijk te maken dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen te worden doorlopen om het vigerende bestemmingsplan te herzien.

3.5 Conclusie

Ondanks dat de planontwikkeling in strijd is met het vigerende bestemmingsplan kan worden gesteld dat het plan vanuit het ruimtelijk beleid van het Rijk, provincie, regio en gemeente wenselijk is.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Plan

Het bouwplan gaat uit van de realisatie van een nieuwe bedrijfsloods ten zuiden van de wetering. Der bestaande opslagloodsen zijn verouderd en toe aan vervanging. Sloop en herbouw ter plaatse is niet wenselijk vanwege de beperkte ruimte en de ligging nabij de burgerwoningen Lekdijk 63 en 63a. Voor het bouwplan is gezocht naar een optimale herstructurering van het gehele perceel. De nieuwe bedrijfsloods zal ten zuiden van de wetering worden gerealiseerd en in ruil hiervoor zullen de bestaande vervallen schuren ten rechts van het pad worden gesloopt. Hierdoor wordt de bestaande verrommeling verdwijnen en de doorzichten vanaf de Lekdijk worden versterkt.

Naast de sloop van de schuren is afgesproken dat de thans aanwezige buitenopslag zal verdwijnen en zal het geheel op een passende wijze landschappelijk worden ingepast.



Afbeelding 3: bestaande situatie



Afbeelding 4: nieuwe situatie

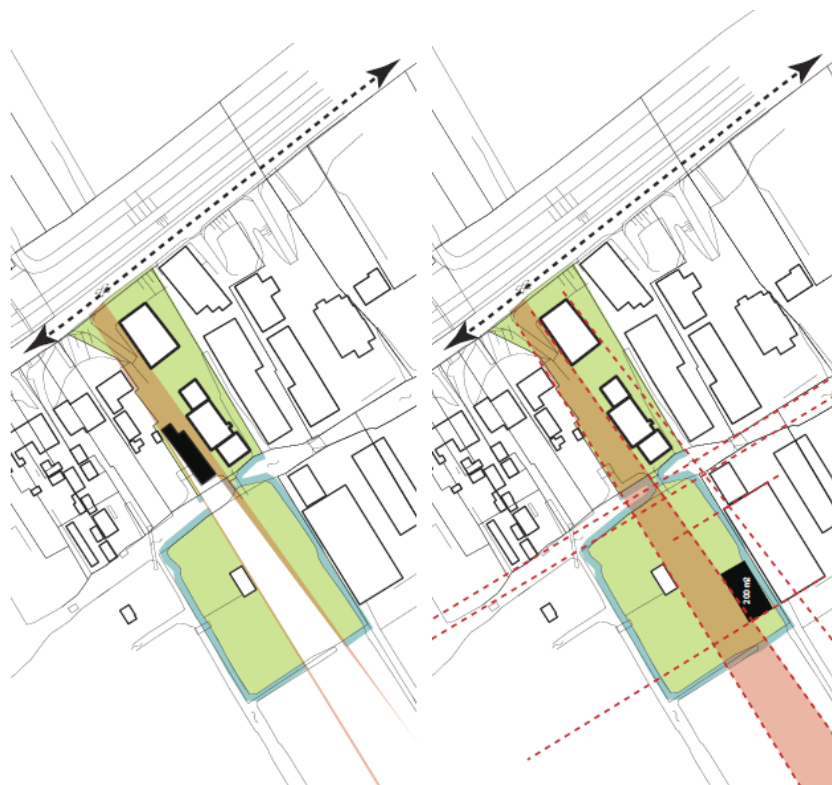
De bestaande opslagloodsen welke zullen worden gesloopt hebben een oppervlakte van $26 \times 7,7 = 200\text{m}^2$. De nieuw te bouwen loods krijgt een oppervlakte van $10 \times 20 = 200\text{m}^2$. Op die manier is het oud voor nieuw, waarbij de oppervlakte aan bebouwing per saldo gelijk zal blijven. Naast de sloop van de oude opslagloodsen zal ook de bestaande terrein verharding worden teruggebracht.



Afbeelding 5: te slopen opslagloodsen links van het pad

Landschappelijke inpassing

Omdat het bouwplan op een landschappelijk verantwoorde manier moet plaats vinden is er aan dNArchitectuur gevraagd een landschappelijke inpassing op te stellen. Dit rapport is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Hoofdzakelijk komt het erop neer dat de nieuwe loods in het verlengde van de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd, waardoor er na de sloop van de bestaande opslagloodsen een verbeterd doorzicht ontstaat.



Afbeelding 6: bestaande en nieuwe situatie met doorzicht.

De ideale positie voor nieuwbouw wordt gedicteerd door de open lijnen in het landschap en het open zicht dat over het erf naar het zuidelijk gelegen veenweidelandschap.

Naast de stedenbouwkundige zaken als bebouwing en doorzichten is er bij het opstellen van het plan ook aandacht voor de ecologie en landschappelijke groeninpassing van het plan.



Afbeelding 7: bouwplan met landschappelijke groene en blauwe elementen

4.2 Ontsluiting en Parkeren

Het plan gaat uit van de realisatie van een nieuwe bedrijfsloods ter vervangen van de huidige opslagloodsen. Op eigen terrein is voldoende parkeergelegenheid voor eigen gebruik en bezoek. De nieuwe bedrijfsloods zal ten zuiden van de wetering komen te staan, waardoor parkeren ook ten zuiden van de wetering wordt opgelost.

4.3 Waterhuishouding

Het plangebied is gelegen in de lintbebouwing langs de Lekdijk. In en om het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig, waarop eenvoudig kan worden afgewaterd. Hemel- en terreinwater wordt gescheiden opgevangen en direct afgevoerd naar het omliggende oppervlaktewater.

4.4 Motivering medewerking

- Het bouwplan voorziet in de behoefte van de initiatiefnemers en zorgt voor een verbeterde bedrijfsvoering.
- Door het plan ontstaat er een ruimtelijke kwaliteitswinst door:
 - Sloop van de vervallen opslagloodsen
 - Verbetering van de landschappelijke doorzichten
 - De bedrijfsactiviteiten komen verder van de bestaande woningen
 - Buitenopslag verdwijnt;
 - Belasting voor omliggende woonbebouwing verminderd doordat de nieuwe loods op grotere afstand komt te liggen.
- Bedrijfsactiviteiten verplaatsen zich ten zuiden van de wetering, waardoor de eventuele overlast voor omwonenden zal verminderen.

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 nieuwbouw van een bedrijfsloods ter vervangen van de bestaande opslagloodsen. Er is geen sprake van een geluidgevoelig object. Wel kan er sprake zijn van uitstralingsgeluid industrielawaai ten laste van omwonende. Zie hiervoor hoofdstuk 5.2.

Conclusie:

Het voorgenomen bouwplan ondervindt voor wat betreft het aspect geluidshinder (wegverkeerslawaaai) geen belemmeringen

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-boekje Bedrijven en milieuzonering. 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 realisatie van een hinderlastige functie. Op de locatie wordt ten zuiden van de wetering een nieuwe bedrijfsloods gerealiseerd. Hierbij gaat het om bedrijfsactiviteit voor opslag van goederen en machines. Volgens de VNG-richtlijnen geldt er voor categorie 2 de volgende richtafstanden:

milieubelasting	afstand in meters
Geur	0
Stof	0
Geluid	30
Gevaar	0

Uit de richtafstanden kan worden bepaald dat een richtafstand van 30 meter voor geluid maatgevend is. Deze afstandseis geldt voor het omgevingstype rustig buitengebied. Indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied, wat hier het geval is, kan in principe worden volstaan met een kleinere afstand.



Abbeelding 10: afstand nieuwe loods tot omliggende woningen

De afstand van de nieuw te bouwen loods tot de bestemmingsgrens wonen bedraagt ca. 45 meter en de afstand tot de omliggende woningen bedraagt circa 90 meter. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde richtafstand. Bovendien gaat het plan uit van verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten van de huidige locatie ten noorden van de wetering naar de nieuwe bedrijfsloods ten zuiden van de wetering. De afstand van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de omliggende woning wordt daarmee aanzienlijk groter, waardoor er sprake is van een verbetering van de akoestische situatie.

Omdat de woningen gelegen zijn buiten de 30 meter kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de uitgangspunten voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

De voorgenomen bestemmingswijziging ondervindt voor wat betreft het aspect bedrijven en milieuhinder geen belemmeringen.

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 realisatie van een nieuwe bedrijfsloods. De bedrijfsloods is gepland ten zuiden van de wetering. Deze gronden zijn in het verleden agrarisch (weiland) gebruikt en worden thans gebruikt voor de buitenopslag van o.a. staal en bouwmaterialen. Er hebben geen activiteiten plaatsgevonden die een verhoogd risico hebben op verontreiniging van de bodem. De nieuw te bouwen loods is bestemd voor de opslag en stalling van goederen en machines. Binnen het gebouw zullen geen personen werkzaam zijn (anders dan het parkeren / stallen van materieel) hierdoor is het voor de nieuwbouw niet noodzakelijk een bodemonderzoek uit te voeren.

Conclusie

De bestemmingsplanwijziging ondervindt voor wat betreft het aspect bodem geen belemmeringen.

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 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 Molenwaard is te zien dat:

Er ter plaatse van de nieuw te bouwen loods een hoge verwachtingswaarde voor de prehistorie tot middeleeuwen. Bij ingrepen groter dan 250m² en dieper dan 30cm is verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk.

In het voorliggende bouwplan is sprake van de realisatie van een bedrijfsloods van 200m². Daarmee blijft de oppervlakte aan bodemverstoring onder de onderzoeksgrens.

Voor wat betreft de te slopen opslagloodsen geldt een middelmatige verwachtingswaarde voor de late middeleeuwen en nieuwe tijd. Hier is bij ingrepen groter dan 100m² en dieper dan 30cm verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk. De te slopen opstallen zijn op staal gefundeerd en beschikken niet over een vloer. Hierdoor blijft ook voor de sloopwerkzaamheden de bodemverstoring, qua oppervlakte en qua diepte onder de onderzoeksgrens. Omdat de bodemverstoring onder de gestelde onderzoeksgrens blijft is het niet noodzakelijk verkennend Archeologisch onderzoek uit te voeren.

Conclusie:

Naar aanleiding van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat 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. 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.

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.

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 berekenen 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 de huidige situatie is er sprake van een vrijwel gehele verharding van het plangebied. In de toekomstige situatie zal het verhard oppervlak aanzienlijk afnemen.

Het bebouwd oppervlak binnen het plangebied zal gelijk blijven. De bestaande opslagloodsen, groot 200m² zullen worden gesloopt en de nieuwe loods over de wetering krijgt hetzelfde oppervlak, 200m².

Qua verharding is er wel sprake van een afname. De plaats waar nu de opslagloodsen staan zal worden omgezet naar een groenstrook met beplanting in de vorm van fruitbomen.

De terreinverharding ten zuiden van de wetering, bedraagt in de huidige situatie circa 2100m² en zal worden teruggebracht naar circa 760m²

	Huidige situatie	Nieuwe situatie	Saldo
Ten noorden			
Bebouwd	200	0	-200
Verhard	Geen wijziging	Geen wijziging	0
Ten zuiden			
Bebouwd	0	200	+200
Verhard	2100	760	-1340
			-1340



Afbeelding 10: bestaande en nieuwe situatie

Door de planontwikkeling is er dus sprake van een afname in het verhard oppervlak. De afname bedraagt circa 1340m², waardoor watercompensatie niet aan de orde is.

Er zullen geen waterpeilstijgingen in de omliggende watergangen bij een flinke regenbui optreden

Peilgebied

Het plangebied is gelegen in het peilgebied van de Nederwaard, gebied NDW044. Dit peilgebied heeft een zomerpeil van -2,10m NAP en een winterpeil van -2,15m NAP



Afbeelding 9: Peilgebiedenkaart Alblasserwaard



Afbeelding 10: legger wateren WSRL

Zoals op de legger wateren is te zien zijn er rondom het plangebied meerdere watergangen gelegen. Ten oosten, westen en zuiden van het plangebied ligt een watergang met een B-min-status. Voor deze watergang geldt dat de eigenaren verantwoordelijk zijn voor het onderhoud van de watergang, waarbij een beschermingszone van 1 meter, gemeten vanuit de boveninsteek van de watergang geldt.

Midden door het plangebied ligt de bakwetering. De wetering heeft een belangrijke functie in de afwatering van de polder. De wetering heeft een A-status met aan beide zijden van de watergang een beschermingszone van 5 meter. De beschermingszones dienen obstakelvrij gehouden te worden.

Waterkering

Het plangebied is deels gelegen binnen de beschermingszone van de primaire waterkering. De nieuw te bouwen loods ligt in de buitenbeschermingszone van de waterkering.



Afbeelding 10: uitsnede legger waterkeringen

In principe geldt dat er geen bebouwing op de waterkering aanwezig mag zijn. Binnen de (buiten)beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering.

Omdat het voorgenomen bouwplan voor een bedrijfsloods (gedeeltelijk) plaats vindt binnen de buitenbeschermingszone van de waterkering is het noodzakelijk een watervergunning aan te vragen.

Momenteel is voor de primaire dijk een dijkversterkingsproject in uitvoering. Vanwege de dijkversterking hanteert het waterschap de richtlijn dat nieuwe plannen zullen worden getoetst aan het vastgestelde dijkversterkingsplan. Na afronding van de versterkingswerkzaamheden zal een nieuwe legger worden opgesteld. Voor het bouwplan zal een watervergunning moeten worden aangevraagd welke door het Waterschap zal worden getoetst aan het dijkversterkingsplan.

Riolering

Het vuilwater zal worden afgevoerd via de riolering. 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 wegoppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Er mogen hierbij geen uitlogende bouwmaterialen worden gebruikt.

In de nabije omgeving van het bouwplan is voldoende oppervlaktewater aanwezig waarop het hemelwater (op eenvoudige wijze) kan afwateren. Hierdoor wordt het hemelwater gescheiden afgevoerd en geloosd op het oppervlaktewater.

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 verloopt in de huidige situatie via een stoep naar de Lekdijk. De ontsluiting zal in de toekomstige situatie gelijk blijven.

Wegen

Buiten de bebouwde kom is het waterschap in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden de wegbeheerder, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. De onderhavige locatie gelegen langs Lekdijk. Deze is ook voor wat betreft de weg in beheer en onderhoud bij het waterschap.

Conclusie

Het voorgenomen bouwplan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

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 langs de Lekdijk en maakt geen deel uit van de PEHS of EHS.

Plangebied

Het bouwplan wat aanleiding is geweest voor onderhavige bestemmingswijziging gaat uit van sloop van de bestaande opslagloodsen en de nieuwbouw van een bedrijfsloods. Om aan dit plan mee te kunnen werken was het noodzakelijk de bestemming te wijzigen. De bestaande schuren worden gesloopt. Het plangebied is thans vrijwel geheel verhard en er zijn geen bomen of planten aanwezig die moeten wijken voor het voorgenomen ontwikkelingsplan. In de directe omgeving zijn voldoende vergelijkbare opstallen aanwezig die dienst kunnen doen als mogelijke verblijfsplaats voor eventuele vleermuizen en vogels. De waarde van het gebied voor flora en fauna kan als nihil worden ingeschat. Indien bij de sloopwerkzaamheden rekening wordt gehouden met de regels uit de flora en fauna wetgeving ondervindt de bestemmingswijziging geen belemmeringen.

Conclusie

De voorgenomen bestemmingswijziging ondervindt voor het aspect flora en fauna geen belemmeringen.

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. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit is sindsdien opgenomen in de Wet milieubeheer. Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor de ruimtelijke ordening van onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijn stof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt bedragen:

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

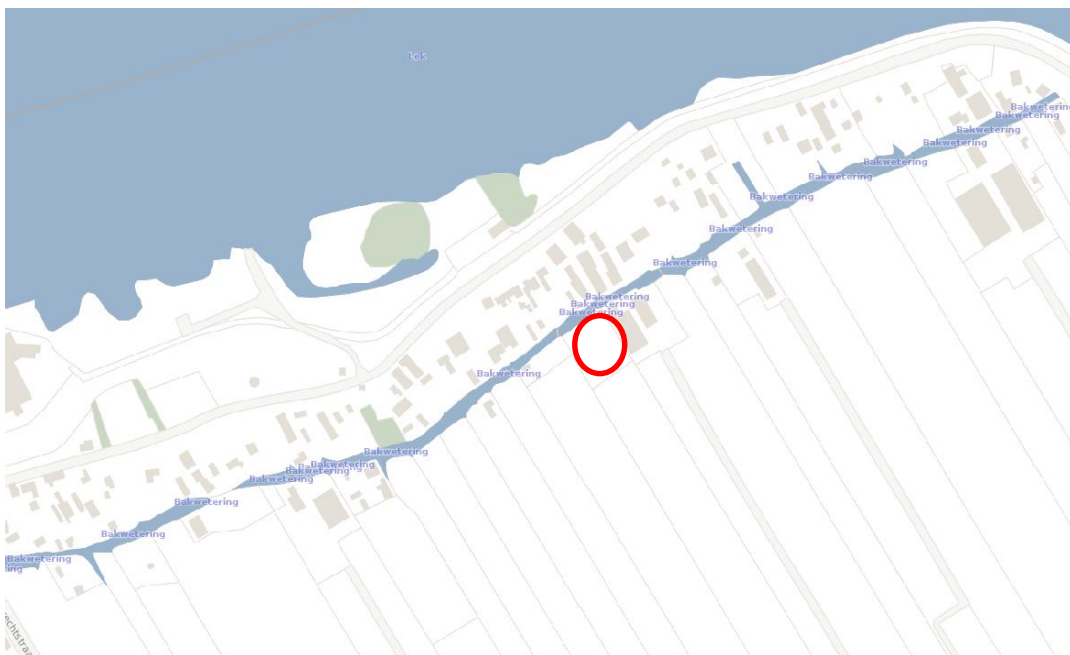
Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit niet in betekende mate vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit (gevallen die <3% effect hebben op het jaargemiddelde van de grenswaarde = 1,2µ/m³).

Onderhavig plan betreft de realisatie van een nieuwe bedrijfsloods ter vervangen van de bestaande opslagloodsen. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen <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.



Abbeelding 11: 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 geen inrichting waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Binnen of om het plangebied bevinden zich geen Bevi inrichtingen.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

Bij besluit van 24 juli 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van kracht geworden. Dit besluit stelt regels voor risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen.

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

Na bestudering van de "Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" d.d. 10 juli 2012 opgesteld door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, 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 over de omliggende wegen 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.

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 bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

Het voorliggende bestemmingsplan “Lekdijk 63” 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 “Buitengebied Nieuw Lekkerland” van de gemeente Molenwaard. 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

Agrarisch

Gelijk aan het vigerende bestemmingsplan zal een bestemming agrarisch worden opgenomen.

Bedrijf

Voor de realisatie van de nieuwe bedrijfsloods zal een bestemming bedrijf worden opgenomen. Binnen de bestemming tevens de nodige functieaanduiding en bouwvlak.

Wonen

Gelijk aan het vigerende bestemmingsplan zal een bestemming wonen worden opgenomen. Ter plaatse van de huidige opslagloodsen zal het bouwvlak worden weggenomen.

Water

Ter plaatse van de wetering, zal gelijk aan het vigerende bestemmingsplan een bestemming water worden opgenomen.

Tuin

Voor het gebied voor de voorgevellijn is een bestemming Tuin opgenomen.

Waarde – Archeologie

Ter bescherming van de archeologische waarden zullen de nodige dubbelbestemmingen worden opgenomen.

Waterstaat / Waterkering

Ter bescherming van de primaire waterkering zal een dubbelbestemming worden opgenomen.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het voorgenomen bouwplan, 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.

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 de betrokken overlegpartners. In het kader van het vooroverleg wordt het plan voorgelegd aan de Provincie Zuid-Holland en het Waterschap Rivierenland.

Het waterschap Rivierenland heeft per mail d.d. 19-09-2014 een vooroverlegreactie ingediend:

“Verbeelding & regels

De digitale verbeelding en bestemmingsplan regels zijn tegenstrijdig met elkaar, dit met betrekking tot de beschermingszone van de Lekdijk. Op de verbeelding is de gehele beschermingszone van de Lekdijk bestemd als Waterstaat-Waterkering, in de huidige legger is conform BARRO 2012 de kernzone bestemd als Waterstaat-Waterkering, de beschermingszone als ‘Vrijwaringszone dijk 1’ en de buitenbeschermingszone als ‘Vrijwaringszone dijk 2’. Aangezien er een dijkversterking op de locatie is gepland gaan wij akkoord met het gebied te bestemmen als Waterstaat waterkering maar wij vragen u wel te anticiperen op de nieuwe legger waterkeringen die wordt aangenomen na voltooiing van de dijkversterking. Echter is in de regels de bestemming ‘Vrijwaringszone dijk 2’ opgenomen maar deze is niet weergegeven op de Verbeelding. Wij vragen de u te kiezen tussen, het weergeven van de legger waterkeringen conform de BARRO 2012, dus met de eerder genoemde onderverdeling of het gehele gebied te bestemmen als Waterstaat- Waterkering. In de bijlagen stuur ik de modelregels van WSRL mee die betrekking hebben op de bestemmingen Waterstaat-Waterkering, ‘Vrijwaringszone dijk 1’ en ‘Vrijwaringszone dijk 2’ mee.

Toelichting/waterparagraaf:

- **Betreft de paragraaf Peilgebied op pagina 21:** Het juiste peilgebied is opgenomen in deze paragraaf. Wij vragen echter wel om de eenheid ‘m NAP’ te gebruiken i.p.v. alleen NAP.
- **Beschrijving van het watersysteem pagina 21/22:** Hier wordt het watersysteem netjes en correct beschreven. We willen wel vragen om bij de beschermingszones te vermelden dat deze obstakel vrij gehouden dienen te worden.
- **Betreft de paragraaf waterkering op pagina 22:** Het klopt dat er een dijkversterkingsproject in uitvoering op de Lekdijk. In het plan is opgenomen dat hierdoor geen rekening gehouden hoeft te worden met de ‘Legger Waterschap Rivierenland 2014’. Hierop hebben wij de volgende opmerking:

Bij dijkversterkingen hanteren wij voor bestemmingsplannen de vigerende legger en vragen wij in de toelichting te verwijzen naar de vastgestelde

dijkversterkingsplannen. Als de dijkversterking klaar is (volgende uit het dijkverbeteringsplan), dan wordt er een nieuwe legger opgesteld. Als er vergunning wordt aangevraagd, dan wordt er wel getoetst aan het vastgestelde dijkverbeteringsplan. Kort gezegd: Voor de verbeelding nemen we de vigerende legger op en voor de watervergunning wordt er getoetst aan het dijkverbeteringsplan. Daarom vragen wij u om in de waterparagraaf op te nemen dat bij de watervergunning, aan het dijkverbeteringsplan wordt getoetst.

Ik heb bij onze afdeling dijken de vraag neergelegd wat de invloed van het plan op de dijkversterking is. Zij hebben aangegeven dat er aan de voorzijde van het perceel de veranderingen plaats vinden en de planvoornemens vooraf geen belemmeringen vormen ten aanzien van het profiel van vrije ruimte en de vizelbaarheid van de bebouwing.”

De in de overlegreactie aangegeven opmerkingen zijn in dit ontwerp-bestemmingsplan verwerkt. Gekozen is om het gehele invloedgebied van de waterkering een dubbelbestemming te geven, conform het vigerende bestemmingsplan Buitengebied.

8.2 Zienswijzen

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

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben sinds 7 november 2014 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn zowel schriftelijk als mondeling geen zienswijzen ingediend.