

Toelichting Bestemmingsplan Lekdijk 79 te Nieuw-Lekkerland Gemeente Molenwaard



NL.IMRO. 1927.BPlekdiijk79NLL-VG01
Vastgesteld 15 december 2015

INHOUDSOPGAVE

PAG.

1. Inleiding	3
1.1 Situering	3
1.2 Aanleiding en doelstelling	3
1.3 Het bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2. Beschrijving plangebied en bouwplan	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Omgeving plangebied	8
2.3 Huidige situatie	8
2.4 Doel bestemmingsplan	8
3. Beleidskader	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Rijksbeleid	9
3.3 Provinciaal beleid	11
3.4 Regionaal beleid	14
3.5 Gemeentelijk beleid	16
4. Omgevingsaspecten	20
4.1 Inleiding	20
4.2 Verkeer	20
4.3 Flora en fauna	20
4.4 Archeologische waarden	21
4.5 Waterhuishouding	21
4.6 Milieuzonering	23
4.7 Geluid	25
4.8 Bodem	26
4.9 Geur	26
4.10 Luchtkwaliteit	26
4.11 Externe veiligheid	27
4.12 Kabels en leidingen	28
5. Juridische toelichting	29
5.1 Juridische planopzet	29
5.2 Bestemmingswijzer	29
5.3 Plantoetsing en handhaving	30
6. Uitvoering	31
6.1 Economische uitvoerbaarheid	31
6.2 Planschade	31
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen	32
7.1 Vooroverleg	32
7.2 Zienswijzen	32

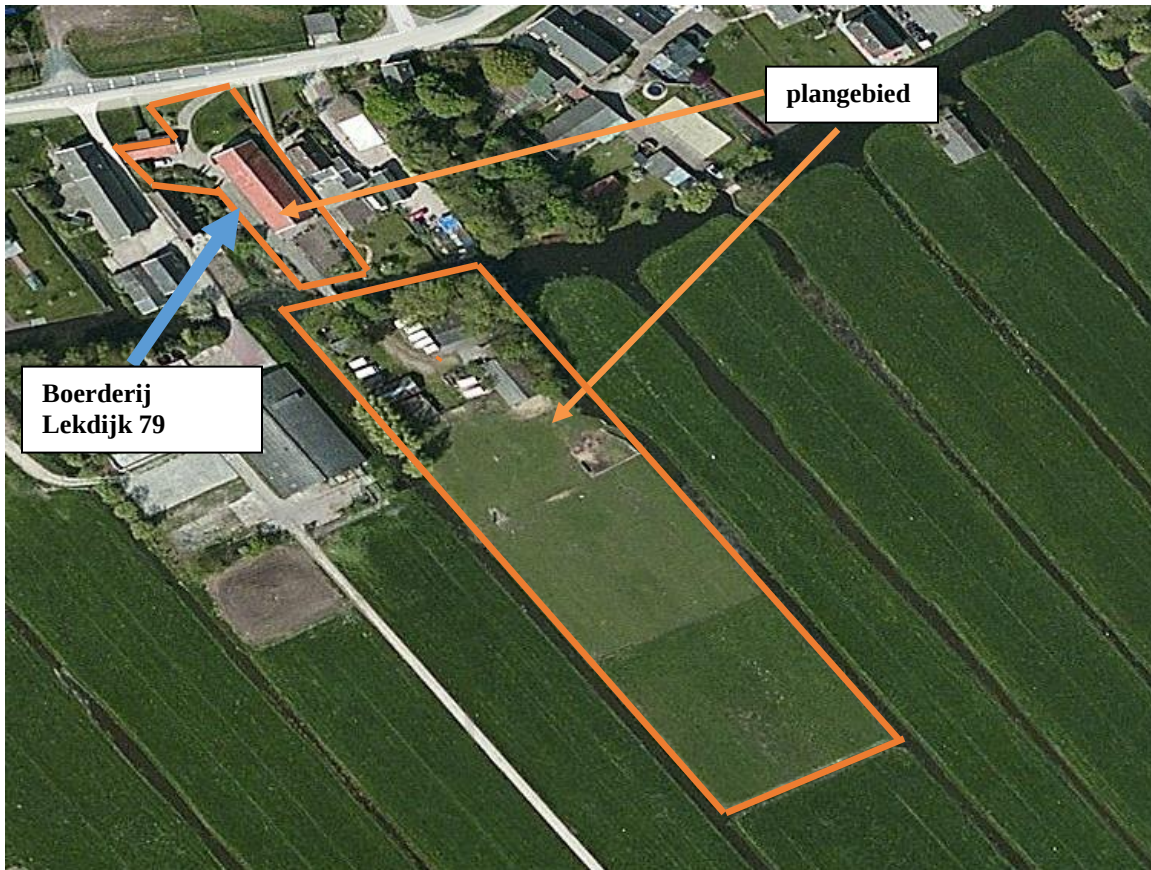
Bijlagen: vooroverlegreacties

- Provincie Zuid-Holland d.d. 15.09.2015
- Waterschap Rivierenland d.d. 17.09.2015

1. Inleiding

1.1 Situering.

Het plangebied ligt aan de Lekdijk 79 te Nieuw-Lekkerland, gemeente Molenwaard. Het betreft twee percelen, één aan de Lekdijk en ten noorden van Bakwetering en één ten zuiden van de Bakwetering. Op het perceel aan de Lekdijk is een voormalige boerderij aanwezig, op de gronden 'over' de Bakwetering zijn diverse agrarische hulpgebouwen aanwezig.



Figuur 1 plangebied met omgeving

1.2 Aanleiding en doelstelling

Aan de Lekdijk 79 was in het verleden een agrarisch bedrijf gevestigd. De agrarische bedrijfsvoering is inmiddels gestaakt. Het plan is opgevat om de bestaande voormalige agrarische bebouwing te gaan hergebruiken. De aanwezige karakteristieke woning wordt gesplitst in twee wooneenheden. Daarnaast wordt een aantal opstallen gesloopt. Twee opstallen worden gehandhaafd, te weten een stalgedeelte en een werktuigenberging. Deze opstallen zullen worden gebruikt ten behoeve van het hobbymatig houden van schapen. Hierna zijn foto's opgenomen van het perceel met woning en bedrijfsgronden.



Figuur 2 foto woning Lekdijk 79



Figuur 3: foto achterzijde Lekdijk 79

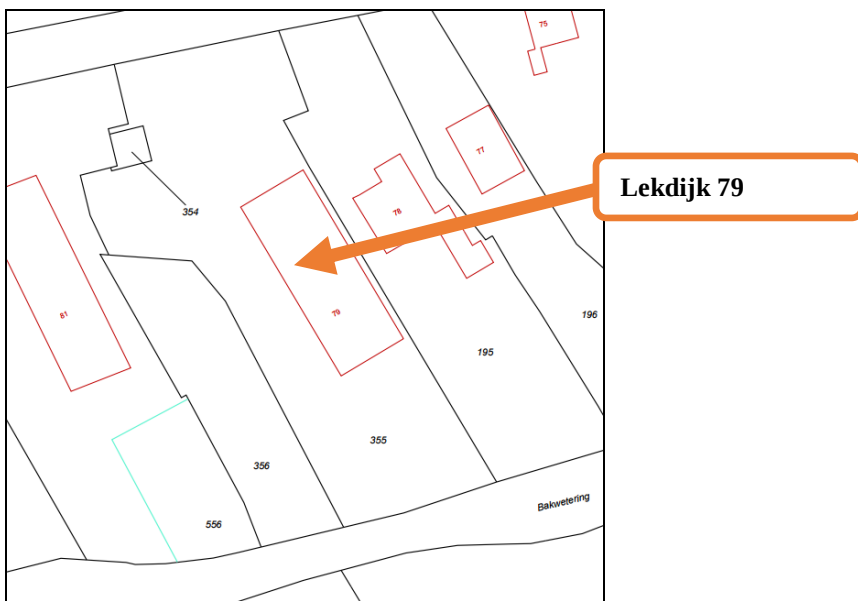


Figuur 4 voormalige stalruimte



Figuur 5 foto werktuigenberging

Het perceel Lekdijk 79 is kadastraal bekend gemeente Nieuw-Lekkerland, sectie E nr. 355 (0.17.34 ha), het perceel ten zuiden van de Bakwetering is kadastraal bekend gemeente Nieuw-Lekkerland, sectie E nr. 446 (1 ha).



Figuren 4 kadastrale tekening Lekdijk 79



Figuur 5: kadastrale tekening perceel sectie E nr. 446

Het geldend bestemmingsplan ‘Buitengebied Nieuw-Lekkerland’ heeft het gehele perceel, inclusief perceel met de woning Lekdijk 79 bestemd voor agrarische doeleinden. Het gebruik van de voormalige boerderij voor twee burgerwoningen is niet in overeenstemming met dat bestemmingsplan.

1.3 Het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisering van twee burgerwoningen in de bestaande bebouwing aan de Lekdijk 79 mogelijk. Het perceel Lekdijk 79 krijgt een woonbestemming. Het perceel ten zuiden van de Bakwetering behoudt de agrarische bestemming, maar het thans aanwezige bouwvlak wordt verwijderd. Via specifieke bouwaanduidingen wordt het handhaven van de twee opstallen planologisch mogelijk gemaakt.

Dit bestemmingsplan is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (plankaart)
- Regels.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting.

1.4 Leeswijzer

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

2. Beschrijving plangebied en gebruiksplan.

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plangebied en het aangepaste plan beschreven.

2.2 Omgeving plangebied

Nieuw-Lekkerland is ontstaan langs de rivieren de Lek en de Noord aan de rand van een open veenweidegebied. Langs de Lekdijk is sprake van lintbebouwing. 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.

Het landschap rond Nieuw-Lekkerland is te karakteriseren worden als 'groen, open en agrarisch'. Het open agrarische veenweidegebied wordt in het noorden begrensd door de dijk van de rivier de Lek met de zich daarlangs bevindende karakteristieke lintbebouwing. In het zuiden wordt het gebied begrensd door de kaden van het Achterwaterschap. Het agrarische veenweidegebied wordt gekenmerkt door een regelmatige slagenverkaveling. De verkaveling is ontstaan uit van oost naar west lopende ontginningsassen, zoals de oeverwallen langs de Lek en het Achterwaterschap (een veenstroom). In dit landschap is de middeleeuwse ontginningsstructuur nog goed herkenbaar.

2.3 Huidige situatie

Op dit moment is in planologische zin aan de Lekdijk 79 agrarische bedrijfsbebouwing met bedrijfswoning aanwezig. Feitelijk is er geen gebruik meer aan de orde voor agrarische doeleinden. Het perceel ten zuiden van de Bakwetering wordt gebruikt voor agrarische hobbydoeleinden.

2.4 Doel bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Lekdijk 79 geeft aan het perceel E 355 de bestemming Wonen, het perceel E 446 behoudt de bestemming 'Agrarisch'. Binnen de bestemming Wonen wordt de aanwezigheid van de voormalige boerderij met daarin twee woningen mogelijk gemaakt. Op de gronden met de bestemming 'Agrarisch' mogen twee voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (werktuigenberging en stalruimte) worden gehandhaafd.

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De SVIR vervangt de Nota Ruimte uit 2006. In de SVIR kiest het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de SVIR wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten. Dit bestemmingsplan heeft tot doel om de bestaande agrarische bestemming van de percelen E 355 en 446 deels te wijzigen in een woonbestemming en deels te handhaven met een agrarische bestemming. Het plan is niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking (SER-ladder)

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ in artikel 3.1.6 lid 2 Bro toegevoegd. De ladder voor duurzame verstedelijking is zoals al gezegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Uit het Bro en de door het Ministerie van I&M uitgegeven ‘Handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking’ blijkt dat het bij de SER-ladder om het volgende gaat.

De SER-ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.

Trede 1 Bepalen regionale vraag naar ruimte

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Eventuele andere initiatieven in de regio, zoals geplande woningbouwlocaties, binnenstedelijke herstructurering of leegstand dienen te worden meegenomen in de

bepaling van de vraag naar nieuwe verstedelijkingsruimte. Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde.

Trede 2 Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte ‘in te vullen’, een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden. De motivering vraagt om te inventariseren wat de potentiële ontwikkelingslocaties zijn waar in de behoefte kan worden voorzien en om een inschatting van de (financiële) haalbaarheid daarvan. Kan de vraag volledig opgevangen worden binnen bestaand gebied dan is de ladder succesvol doorlopen en is de motivering na de afronding van deze stap klaar. Wanneer de regionale ruimtevraag niet of niet geheel binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen kan worden, is trede 3 aan de orde.

Trede 3 Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied

In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie die goed ontsloten is of kan worden. De resterende ruimtevraag, die resulteert uit trede 2 is kwalitatief en kwantitatief. Tot de kwalitatieve aspecten kunnen de eisen aan de bereikbaarheid en de ontsluitingskwaliteit van locaties behoren. Immers binnen het bestaand stedelijk gebied is gezocht naar vergelijkbare kwaliteiten en is het niet gelukt om een geschikt aanbod te vinden. Het resultaat van trede 3 is inzicht waar de resterende ruimtevraag buiten bestaand stedelijk gebied het beste kan worden opgevangen uitgaande van een goede

Beoordeling

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro bepaalt ten aanzien van de werking van de ladder, dat de ladder toegepast moet worden bij bestemmingsplannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro wordt verstaan onder stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Op zich is hier niet direct sprake van een nieuwe (stedelijke) ontwikkeling, omdat het betreft het hergebruiken van bestaande bebouwing in het buitengebied. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie dat de bouw van een enkele woning niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.16, tweede lid, Bro wordt beschouwd (zie ABRvS 18 december 2013, ECLI:RVS:2013:2471, resp. ABRvS 9 april 2014, ECLI:RVS:2014:1252).

Om deze reden hoeft de ladder der duurzame verstedelijking in dit geval niet te worden ‘afgelopen’.

3.3 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte 2014

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Uitgangspunt hierin zijn vier zogenaamde rode draden:

1. Het beter benutten en opwaarderen van bestaande netwerken en bebouwde gebieden;
2. Het vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Het bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Stedelijke ontwikkelingen moeten binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) plaatsvinden. In artikel 3.2.3 van de Verordening Ruimte 2014 is bepaald, dat een bestemmingsplan voor gronden buiten bestaand stads- en dorpsgebied ander gebruik van bestaande bebouwing mogelijk kan maken, waaronder voormalige agrarische bebouwing. De nieuwe functie mag geen belemmering vormen voor omliggende agrarische bedrijven. In deze toelichting wordt ingegaan op de planologische aanvaardbaarheid van de bestemmingswijziging.

Landschappelijke inpassing Lekdijk 79 Nieuw-Lekkerland

Gebiedsprofiel Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

Als uitwerking van de kwaliteitskaart die onderdeel vormt van de ‘Visie op Zuid-Holland’ zijn “gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit” opgesteld. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben op 19 december 2012 het Gebiedsprofiel Alblasserwaard-Vijfheerenlanden vastgesteld. Het Gebiedsprofiel Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is één van de 16 gebiedsprofielen die voor Zuid-Holland worden gemaakt. Met de introductie van deze profielen wil de provincie ruimtelijke kwaliteit als belangrijke voorwaarde stellen voor nieuwe gebiedsontwikkelingen. Het gebiedsprofiel verbeeldt en beschrijft de ruimtelijke kwaliteiten en ambities voor het landelijke gebied. Hierdoor wordt duidelijk waar rekening mee moet worden gehouden bij nieuwe ruimtelijke ingrepen.

Uit het gebiedsprofiel Alblasserwaard- Vijfheerenlanden blijkt dat voor het perceel Lekdijk 79 met name als kenmerken het ‘herkenbaar waterrijk veenweide’ en ‘onderscheidend rivierengebied’ van belang zijn.

Hierna worden de ruimtelijke kenmerken genoemd die hierbij horen. Daarna wordt het bouw- en inrichtingsplan getoetst aan deze kenmerken.

Herkenbaar waterrijk veenweide

Veenweide wordt in deze regio gekenmerkt door smalle perceelsloten van de cope-verkaveling, waardoor de waterrijkdom relatief beperkt is. Meer beeldbepalend dan de

kavelstructuur zijn de weteringen en de structuur van kamers. Zij vormen de belangrijkste ruimtelijke eenheden. Het gebied is overwegend in gebruik als grasland.

Het veenweide gebied van de Alblasserwaard wordt gekenmerkt door zijn openheid, een duidelijke oost-west oriëntatie en een regelmatige verkaveling.



Ambitie

De kamers of ontginningsblokken herkenbaar houden en als ruimtelijke eenheid benaderen bij nieuwe ontwikkelingen;

Het scherp houden van de verschillen tussen de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden;

Het behoud van de openheid, de oost-west oriëntatie en de daaruit voortkomende vergezichten in de Alblasserwaard;

Het open grasland in de Alblasserwaard is de drager van het gebied zowel in beeld als in gebruik;

Het gebruik is zoveel mogelijk gericht op behoud van de karakteristieken; maat van de poldereenheden, beplanting, kades en dijken, de zichtbaarheid van water in de vorm van weteringen en boezems;

Behoud van dijk, kade en veenstroom als herkenbare landschappelijke structuurdragers van het veenweide en als begrenzing van de poldereenheden;

Bewaren van diversiteit aan verkavelingspatronen (waarbij lengtesloten meer beeldbepalend zijn dan dwarsslotjes);

Behoud van het contrast tussen hoger gelegen boezems en linten en het uitgestrekte veen;

Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan ruilverkavelingslinten (boerenervenlinten) en vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar;

Ontwikkelingen zijn gericht op een duurzaam gebruik en eigenaarschap van het veen(weide)gebied. Het maken van nieuwe (agrarische) natuurlandschappen met een (extensieve) recreatieve functie zijn een mogelijkheid.

Onderscheidend rivierengebied

Voor zover hier relevant zijn de kenmerken van dit gebied o.a. de dijken die zeer divers in verschijningsvorm zijn, mede door de verbeteringen en verzwaringen die zijn uitgevoerd. Het zicht op zowel het rivierenlandschap als het veenweidegebied vanaf de dijken langs de Lek.

De ambities zijn o.a.:

- Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de rivierdijk als herkenbare landschappelijke structuurdrager van het rivierengebied.
- Versterken van het doorgaande profiel van de dijk. Dit draagt bij aan het herkenbaar houden en begripbaar houden van de dijk. Het ritme langs de dijk met diverse vormen van bebouwing, afritten geeft houvast voor het plaatsen en vormgeven van nieuwe

ontwikkelingen. Hetzelfde geldt voor het dwarsprofiel van de dijk inclusief de plaats van de bebouwing daarin.

- Behoud van de doorzichten vanaf de dijk op het achterliggende veenweidelandschap.

Toets plan Lekdijk 79 aan Gebiedsprofiel

Het bouw- en inrichtingsplan voor de Lekdijk 79 voorziet in het vernieuwen van de bestaande hoofdbebouwing. Daarnaast wordt een deel van de bebouwing op het perceel 'over de Bakwetering' afgebroken en twee bestaande gebouwen vernieuwd.

Het bouwplan brengt geen verandering aan in de aanwezige kamers of ontginningsblokken. Tevens draagt het bouwplan bij aan het behoud van de rivierdijk als herkenbare landschappelijke structuurdrager. Door de afbraak van een gedeelte van bebouwing worden de aanwezige kamers meer zichtbaar en herkenbaar.

Het belang van het behoud van de openheid en de daaruit voortkomende doorzichten in de Alblasserwaard op het achterliggende veenweidelandschap wordt gediend door het bouwplan. De afbraak van een deel van de bebouwing bevordert de gewenste openheid van het gebied. Er is bewust gekozen voor afbraak van bebouwing die westelijk op het achterliggende perceel aanwezig is. Hierdoor wordt het zicht naar het achterliggende poldergebied 'opengebroken'.



Het open grasland in de Alblasserwaard is de drager van het gebied zowel in beeld als in gebruik. Door afbraak van een deel van de bebouwing ontstaat meer open grasland.

Het gebruik van het perceel, voor bewoning en hobbymatig agrarisch bevordert het behoud van de dijk, kade en veenstroom als herkenbare landschappelijke structuurdragers van het veenweide en als begrenzing van de poldereenheden. De bestaande sloten worden gehandhaafd. De aan de orde zijnde ontwikkelingen dient het belang van een duurzaam gebruik en eigenaarschap van het veen(weide)gebied.

Het bouw- en inrichtingsplan past uitstekend in het Gebiedsprofiel Alblasserwaard-Vijfheerenlanden.

Overige aspecten

Bebouwing

De hoofdbebouwing onder aan het dijkperceel wordt gehandhaafd. De bebouwing op het achterliggende terrein is thans verrommeld en verspreid aanwezig.

Er is voor gekozen om twee gebouwen te handhaven/vernieuwen. De gebouwen hebben beide als dakbedekking donkergrijze golfplaten. De wagenschuur is voorzien van metselwerk en de werktuigberging van gepotdekseld hout in de kleur eterniet. Samen vormen ze een ensemble van (bij)gebouwen, achter elkaar aanwezig en direct grenzend aan het voorliggende perceel met hoofdgebouw, landschappelijk goed ingepast en daarmee uit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt meer dan aanvaardbaar.

Beplanting

De wens bestaat om de bebouwing zo goed mogelijk landschappelijk in te passen. Hierbij is wel een bepaalde spanning aanwezig, de bebouwing moet samen met de beplanting goed passen in het landschap, maar de beplanting moet niet de waarde van het open landschap aantasten.

Om deze reden wordt de rij met knotwilgen aan de westzijde van het achterliggende perceel uitgebreid. Daarnaast worden aan de noord-, oost en zuidzijde van de bebouwing op het achterliggende perceel streekeigen bomen aangebracht (wilg, es, els).

Aanvullende natuurversterkende maatregelen

Op dit moment is er als sprake van een natuurlijke omgeving met een landelijke uitstraling. Die situatie wordt nog verder verbeterd door afbraak van diverse bijgebouwen en aanplanten extra streekeigen bomen. Om de aanwezige natuurwaarden op het perceel Lekdijk 79 nog verder te versterken bestaat het voornemen om een aanvullende waarde toe te voegen. Hierover zal overleg worden gevoerd met de gemeente Molenwaard. Vooralsnog wordt gedacht aan het aanleggen van een paddenpoel.

Conclusie

De bebouwing aan de Lekdijk 79 wordt in voldoende mate landschappelijk ingepast. De herontwikkeling van het plangebied is in overeenstemming met het provinciaal planologisch beleid.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden (2004)

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

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

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

De regionale structuurvisie staat aan een kleinschalig plan zoals hier aan de orde niet in de weg.

3.4.2 Manifest 'Open voor elkaar', visie 2030, regio Alblasserwaard-

Vijfheerenlanden In 2012 is het manifest 'Open voor elkaar', visie 2030, regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden vastgesteld. Het manifest is een toekomstvisie, die richting geeft aan beleidskeuzes en moet in de loop der tijd verder worden uitgewerkt.

De herbouw van de woning Rivierdijk 165 maakt geen inbreuk op de uitgangspunten die zijn opgenomen in het manifest.

3.4.3 Regionale woonvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden

In 2013 is de Regionale woonvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden vastgesteld. In deze visie is verwoordt, dat voor alle dorpen en wijken geldt dat behoud van kwaliteit in de bestaande woningen, woonomgeving en leefbaarheid urgenter is dan nieuwbouw. Het grootste deel van de woonomgeving van 2020 staat er nu ook al en de kwaliteit daarvan is grotendeels bepalend voor de totale woonkwaliteit van de regio.

Het bouwplan tot het herontwikkelen van de bebouwing aan de Lekdijk 79 voldoet aan dit uitgangspunt.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Nieuw-Lekkerland (mei 2011)

De gemeenteraad van de toenmalige gemeente Nieuw-Lekkerland heeft in 2000 het structuurplan 'Ruimtelijke Beleidsvisie' vastgesteld. In dit structuurplan heeft de gemeente haar integraal ruimtelijk beleid voor de langere termijn vastgelegd. In 2002 is dit beleid aangevuld met de 'Uitwerking Ruimtelijke Beleidsvisie', waarmee duidelijke kaders voorhanden waren voor ruimtelijke ontwikkeling.

Een groot deel van de in de 'Ruimtelijke Beleidsvisie' geschetste ontwikkelingen zijn inmiddels gerealiseerd of in uitvoering. Omdat de ideevorming over de toekomst van Nieuw-Lekkerland is verder gegaan en nieuwe ruimtelijke en functionele keuzes nodig zijn, was een actualisering gewenst. De gemeenteraad heeft hiervoor een basis gelegd in een strategische visie voor Nieuw-Lekkerland tot 2020 'Met vooruitziende blik'. De structuurvisie die in 2011 is vastgesteld verschaft helderheid in het ruimtelijk beleid van de gemeente Nieuw-Lekkerland en de wijze waarop zij deze tot uitvoering wil brengen.

De strategische hoofdlijnen van de visie luiden als volgt:

- behoud van de bestaande kwaliteiten: het karakteristieke landschap en de cultuurhistorische elementen, zoals donken, eendenkooien, molens en hovelingen;
- versterken van natuur- en landschapswaarden, zoals die voor weidevogels;
- behoud van de agrarische sector aan de zuidzijde van de kern door het bieden van mogelijkheden voor verbreding;
- mogelijkheden bieden tot schaalvergroting langs de Schoonenburgweg;
- behoud vrijkomende agrarische bebouwing bij beeldbepalende panden;
- inzetten op sanering vrijkomende agrarische bebouwing en ontwikkelingsmogelijkheden binnen of aansluitend aan de bebouwingscontouren bij niet-beeldbepalende panden;
- behoud van de Tiendweg als landschapselement met karakteristieke beplanting;
- behoud, beschermingen ontwikkeling van kwaliteiten van het Natura 2000-gebied;
- realisatie van ecologische verbindingzones met een overwegend open karakter;
- stimulering van realisatie Groene Ruggengraat;
- uitbreiding van de recreatieve en toeristische mogelijkheden van Kinderdijk, zonder aantasting van de natuurlijke en cultuurhistorische waarden in het gebied;
- oplossen ontsluitingsproblematiek Kinderdijk;
- verbeteren extensieve dagrecreatie door het realiseren van nieuwe routestructuren en recreatieve voorzieningen;
- stimuleren van innovatieve ideeën op het gebied van duurzame energie.

3.5.2 Beleid leegkomende of leegstaande agrarische bebouwing en gronden

De voormalige gemeente Nieuw-Lekkerland heeft beleid gevoerd ten aanzien van leegkomende of leegstaande agrarische bebouwing en gronden.

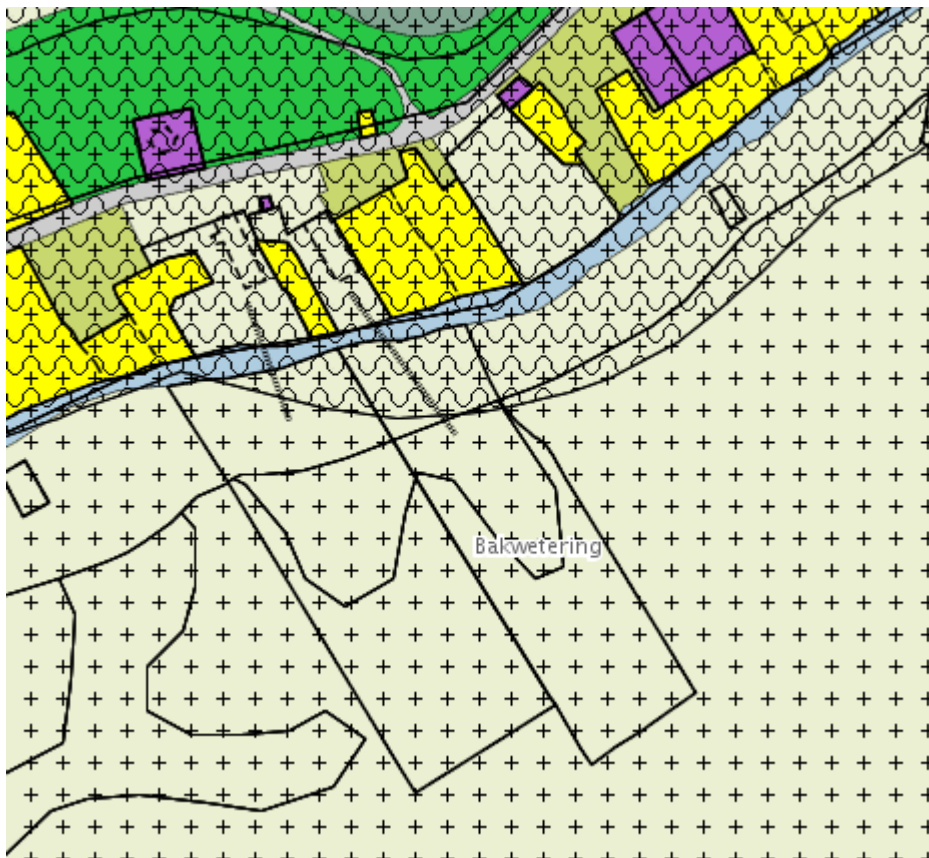
Dit is gebeurd omdat er veel agrarische bedrijven met de bedrijfsvoering stopten, terwijl voor een deel van de vrijkomende bebouwing niet altijd een geschikte andere functie voorhanden was. Er is besloten om ad-hoc per locatie een passende oplossing te vinden.

Een gebruik van voormalige agrarische bebouwing voor woondoeleinden past binnen het gemeentelijk beleid. Het gebruiken van de vrijkomende gronden voor ‘pseudo-agrarische’ doeleinden (hobbyboer) is tevens aanvaardbaar.

3.5.3 bestemmingsplan Buitengebied Nieuw-Lekkerland

Het perceel Lekdijk 79 is opgenomen in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Nieuw-Lekkerland’. De gemeenteraad van de toenmalige gemeente Nieuw-Lekkerland heeft het bestemmingsplan op 26 maart 2013 vastgesteld. Uit de verbeelding blijkt dat de gronden de bestemming ‘Agrarisch’ hebben gekregen. Daarnaast is de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ van toepassing op een deel van het plangebied.

Het perceel Lekdijk 79 heeft tevens de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’. Voor het perceel ten zuiden van de Bakwetering zijn ook archeologische dubbelbestemmingen van toepassing, respectievelijk ‘Waarde – Archeologie 4’, ‘Waarde – Archeologie 7’ en ‘Waarde – Archeologie 8’. Ten slotte is de gebiedsaanduiding ‘Miliezone – boringsvrije zone’ van toepassing op het perceel.



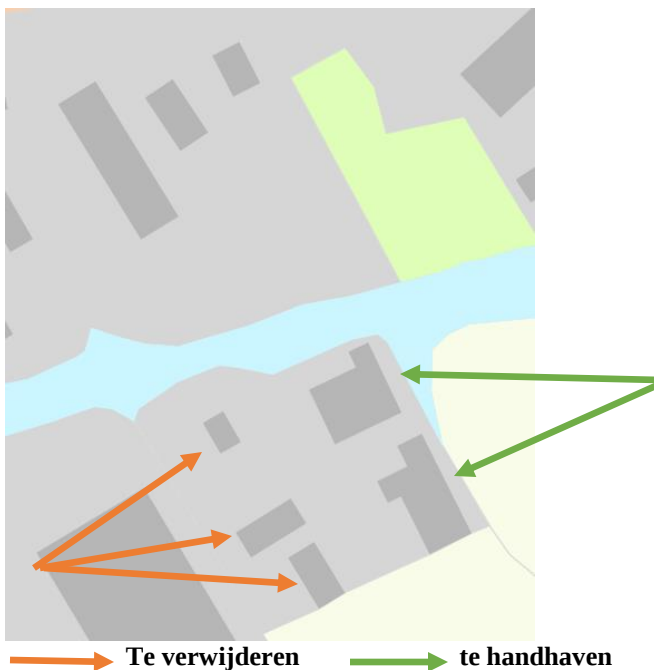
Figuur 6 deel verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Nieuw-Lekkerland

3.5.4 aanvaardbaarheid planologische herontwikkeling Lekdijk 79

De gemeente Molenwaard heeft bij brief van 2 oktober 2014 aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het hergebruik van de bestaande voormalige agrarische bebouwing. Er is geconstateerd dat het voornemen in strijd is met het bestemmingsplan omdat er op het perceel maar één woning is toegestaan, terwijl er ook een te groot oppervlakte aan bijgebouwen behouden zou blijven.

De gemeente geeft aan dat het hier een duurzame ontwikkeling betreft. Door de splitsing van de boerderij blijft het karakteristieke pand behouden. Daarnaast wordt ook een belangrijk deel van de aanwezige opstallen gesloopt. Het agrarisch karakter van de omgeving blijft behouden omdat er sprake zal zijn van het hobbymatig houden van schapen op de gronden.

De gemeente heeft daarbij opgemerkt, dat aangetoond moet worden hoe de opstallen die niet worden gesloopt, worden ingepast in de omgeving en hoe van deze bebouwing een eenduidig ensemble wordt gemaakt. Ten aanzien van de te slopen en de te handhaven opstallen het volgende. Op dit moment is de volgende bebouwing aanwezig.



Figuur 7: opstallen op perceel ten zuiden van de Bakwetering

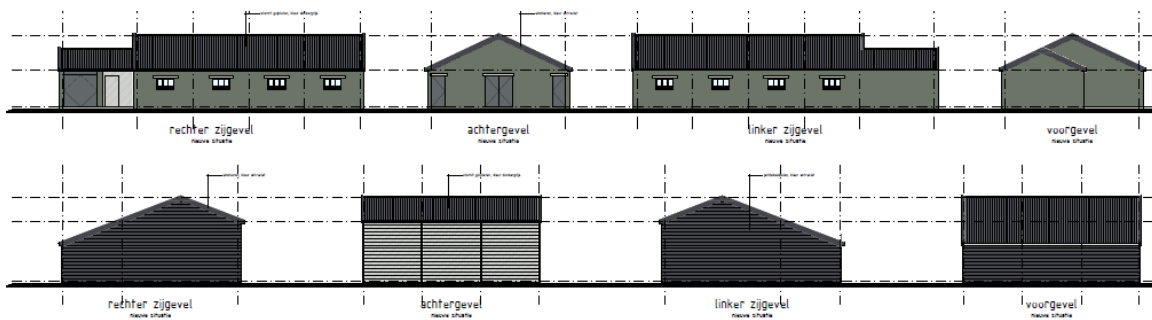
Door de aanwezigheid van de verspreide bebouwing op het zuidelijke perceel is er sprake van enige verrommeling ter plaatse. Het plan om de opstallen op het westelijk deel van het perceel te slopen maakt, dat er meer ruimte en doorzichten ontstaan op het achterliggende perceel.

De wagenschuur en de werktuigenberging liggen in elkaars verlengde, waardoor de openheid en het doorzicht minder wordt verstoord. De beide gebouwen vormen zo een twee-eenheid, zeker nu ze beiden ook opgeknapt worden en landschappelijk worden ingepast met streekeigen beplanting.

Op de hierna opgenomen tekening is dit nader geëtaleerd.



Figuur 8: te handhaven opstallen met beplanting



Figuur 9: gevelaanzichten te vernieuwen opstallen

4. Omgevingsaspecten.

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zullen de verschillende omgevingsaspecten nader worden beschreven en toegelicht.

4.2 Verkeer

Ontsluiting

De ontsluiting van het perceel Lekdijk 79 wijzigt niet. De woningen en het achterliggende agrarische perceel blijven ontsloten via de dijkopgang die voor de percelen aanwezig is. Voor woningen wordt uitgegaan van een aantal verkeersbewegingen per etmaal van 6, in dit geval derhalve 12 verkeersbewegingen. Afgezet op de voorheen aanwezige situatie met een agrarisch bedrijf en een bedrijfswoning wijzigt de intensiteit van de verkeersbewegingen nauwelijks tot niet.

Parkeren

Bij de woningen is voldoende ruimte aanwezig om per woning minimaal 2 auto's te parkeren op eigen terrein.

4.3. Flora en fauna

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. Daarbij moet worden gekeken naar de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) die de grondslag biedt voor de aanwijzing van Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura 2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Nbw 1998 in een vergunningenregime voor het realiseren van projecten die de natuurlijke kenmerken van een Natura 2000-gebied kunnen aantasten. Het plangebied vormt geen onderdeel van of ligt niet in de directe omgeving van een Natura 2000-gebied.

Daarnaast is de Flora- en faunawet van belang. Deze wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt van de wet is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. De Flora- en faunawet (Ffwet) regelt de soortbescherming van de in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De wet verbiedt handelingen of ontwikkelingen die de instandhouding van de wettelijk beschermde soorten in gevaar kan brengen (artikel 8 t/m 12).

Het voorliggende bestemmingsplan ziet toe op een herontwikkeling van bestaande bebouwing. Er kan vanuit worden gegaan dat eventueel aanwezige natuurwaarden niet negatief worden beïnvloed door deze planologische herziening.

4.4 Archeologische waarden en cultuurhistorie.

Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd.

Sinds 1 september 2007 is de Wet Archeologische Monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet van kracht. De bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente geworden. Er dient binnen bestemmingsplannen en bij ruimtelijke onderbouwingen als de onderhavige, aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Uit het bestemmingsplan blijkt dat er in het plangebied een kans bestaat op de aanwezigheid van archeologische sporen. Bij ingrepen op het perceel aan de Lekdijk 79 die een oppervlakte beslaan van meer dan 100 m² moet eerst archeologisch vooronderzoek worden verricht.

Aangezien geen grondroerende werkzaamheden zullen plaatsvinden bij de werkzaamheden tot het herbestemmen van de bestaande bebouwing, is er geen noodzaak tot het instellen van archeologisch onderzoek.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn wederom de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 4', 'Waarde – Archeologie 7' en 'Waarde – Archeologie 8' opgenomen. Op deze wijze worden eventueel aanwezige archeologische waarde in voldoende mate beschermd.

Cultuurhistorie

De bestaande situatie verandert niet, de bestaande karakteristieke bebouwing wordt gehandhaafd en opgeknapt. Het plan tast daardoor geen eventuele cultuurhistorische waarden aan. Het perceel Lekdijk 79 valt niet binnen een molenbiotoop.

4.5 Waterhuishouding

Het Waterschap Rivierenland is in het plangebied 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.

Effecten bouwplan

Het realiseren van het plan tot het verbouwen van de bestaande boerderij tot twee woningen heeft geen effecten voor de waterhuishouding. Het bouwplan wordt uitgevoerd in en aan het bestaande gebouw. Er is een afname van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) aan de orde, nu diverse opstallen op het perceel ten zuiden van de Bakwetering worden afgebroken.

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.



Figuur 8: Peilgebiedenkaart Alblasserwaard

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. Er vinden geen bouwactiviteiten plaats die conflicteren met de belangen van de waterkering.

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 wegooppervlakken 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.

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.

4.6 Milieuzonering

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is één en ander nader beschreven en uitgewerkt.

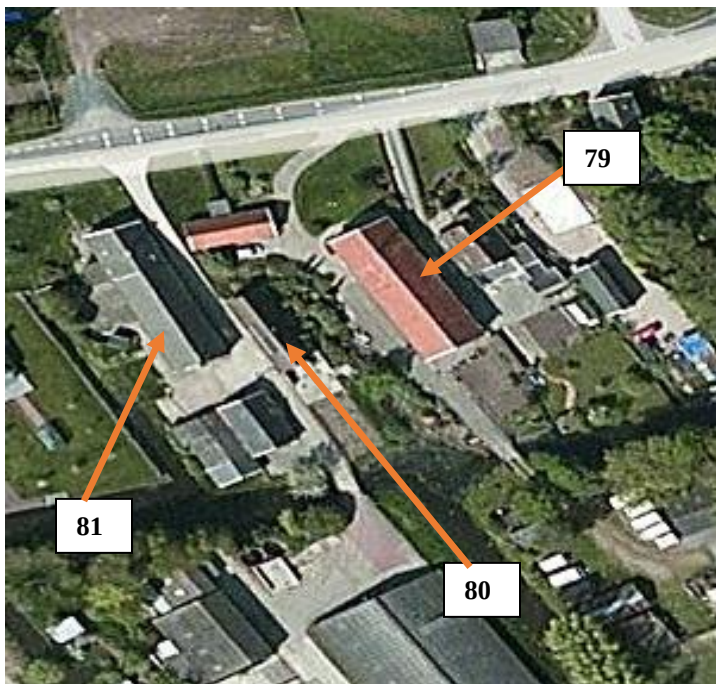
In deze VNG-publicatie is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden.

Zo ontstaat een zone rond een perceel met een bedrijfsbestemming waar in principe geen milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan. Op deze wijze wordt geborgd dat er geen onaanvaardbare milieuoverlast voor milieugevoelige bestemmingen aan de orde zal zijn.

In de directe omgeving is een stal aanwezig op het perceel Lekdijk 81, over de Bakwetering. Volgens de genoemde brochure is de richtafstand tussen rundveehouderijen en milieugevoelige functies zoals woningen 100 m. Deze afstandsmaat is door de gemeentelijke geurverordening teruggebracht tot 50 meter. Deze afstand geldt van de gevel van een woning tot emissiepunten van stallen.

De hier aan de orde zijnde afstand tussen de inrichting aan de Lekdijk 81 en de woning Lekdijk 79 is korter, te weten circa 20 m. Om die reden is bezien of er zich een milieufrictie kan voordoen.

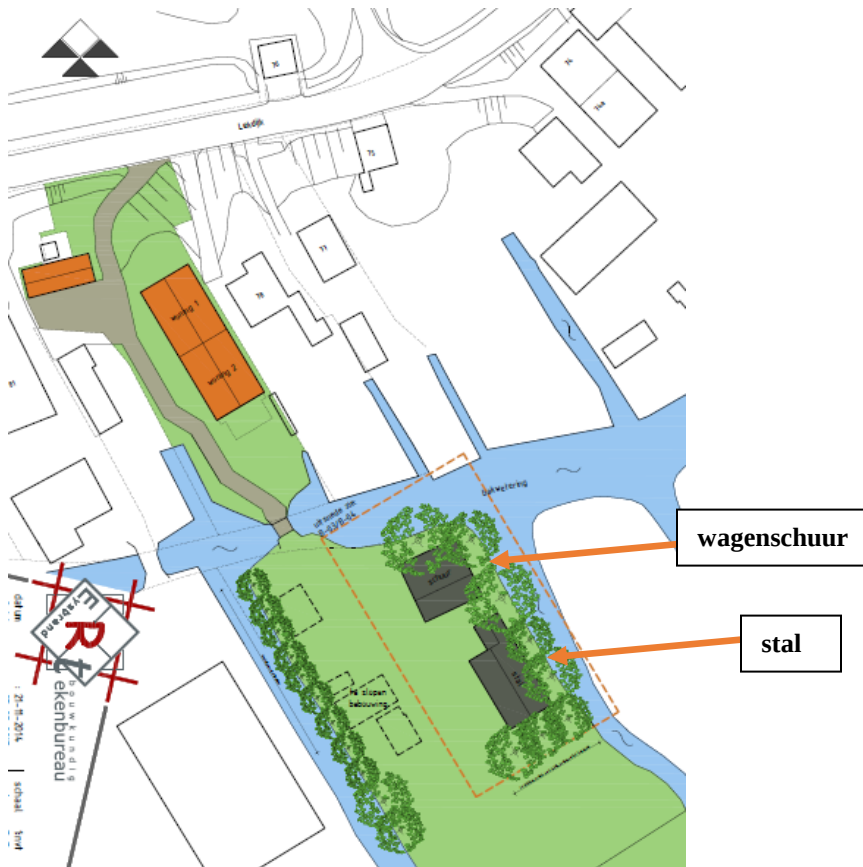
De afstand van de hoek van het pand Lekdijk 79 tot de hoek van de stal Lekdijk 81 is ca. 44 meter. In deze hoek van de stal is het tanklokaal gevestigd. Het stalgedeelte is op meer dan de vereiste 50 m gevestigd, waardoor er derhalve sprake is van een afstand van het emissiepunt van Lekdijk 81 tot de gevel van de woning Lekdijk 79 van meer dan 50 m.



Figuur 9: Lekdijk 81 t.o.v. Lekdijk 79

Daarnaast zijn in de omgeving geen bedrijven aanwezig, waarvan de milieuzone zich uitstrekt tot de woning Lekdijk 79.

De bebouwing die ten zuiden van de Bakwetering wordt gehandhaafd en opgeknapt zal voor agrarische hobbymatige doeleinden worden gebruikt. Het gebouw direct ten zuiden van de Bakwetering wordt gebruikt als wagenschuur. Het zuidelijke gebouw zal worden gebruikt als stalruimte. Als er al sprake is van een emissiepunt dan zal deze in die stalruimte aanwezig zijn. De afstand van de stalruimte tot de woning Lekdijk 79 is ruim 50 m en tot andere woningen nog groter (Lekdijk 78: 70 m; Lekdijk 80: 80 m). Ook hier wordt voldaan aan de hiervoor omschreven richtafstand.



Uit oogpunt van milieuzonering voldoet het plan aan de daarvoor geldende uitgangspunten.

4.7 Geluid

Wat betreft wegverkeerslawaaï dient op grond van het bepaalde in artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder te worden gezien of er sprake is van een geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï binnen de voorkeursgrenswaarde L_{den} van 48 dB L_{den} .

In onderhavige situatie is sprake van omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar twee burgerwoningen. Op grond van artikel 76, lid 3 van de Wet geluidhinder hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Aangezien het gebruik als woning hetzelfde blijft, is hiervoor geen nader akoestisch onderzoek nodig en zijn er derhalve geen belemmeringen voor deze bestemmingswijziging.

Het plangebied valt niet binnen een zone voor spoorweglawaai en/of industrielawaai. Het aspect geluid staat niet in de weg aan vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.8 Bodem

Het bestemmingsplan ziet toe op een bestemmingswijziging voor het perceel Lekdijk 79 van agrarisch naar gedeeltelijk wonen en overigens blijft de bestemming Agrarisch. In de huidige bebouwing aan de Lekdijk 79 is thans al een woning aanwezig. Het bouwplan voorziet niet in het uitvoeren van werkzaamheden in de bodem. Er is derhalve sprake van een bestaande woonsituatie die wordt gecontinueerd. In dit kader bestaat er geen aanleiding zijn om bodemonderzoek in te stellen.

4.9 Geur.

Op het perceel Lekdijk 81 is een veehouderij aanwezig. De afstand van de hoek van het pand Lekdijk 79 tot de hoek van de stal aan de Lekdijk 81 is ca. 44 meter.

Aangezien in die dichtstbijzijnde hoek van de stal het tanklokaal aanwezig is, betreft dit geen gedeelte waar dieren en mest aanwezig zijn. Hierdoor ligt het emissiepunt van het bedrijf op meer dan de benodigde 50 meter. Het perceel bevindt zich overigens niet binnen een geur- en/of stankcirkel, waardoor het aspect geur/stank geen belemmeringen oplevert voor de realisering van het bouwplan.

4.10 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

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

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip ‘niet in betekende mate’ is vastgelegd in het ‘Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ en de ‘Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’. Voor ontwikkelingen die ‘niet in betekende mate’ bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als ‘niet in betekende mate’ worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Het bestemmingsplan voorziet in de wijziging van de bestemming van een gedeelte van het perceel van ‘Agrarisch’ naar ‘Wonen’, er is al één woning aanwezig, terwijl de agrarische bedrijfsmatige activiteiten verdwijnen en er één woning bijkomt. De intensiteit van de verkeersbewegingen wijzigt nauwelijks tot niets.

Hiermee is, verwijzend naar artikel 5.16, lid 1 onder b van de Wet milieubeheer aannemelijk gemaakt de concentratie in de buitenlucht van de stoffen stikstofdioxide NO₂ en fijn stof PM₁₀ in de buitenlucht niet zal wijzigen. Het plan draagt daarom niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

De algehele conclusie is dat vanuit het aspect luchtkwaliteit er geen belemmering bestaat voor de geplande ontwikkeling.

4.11 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht geworden. In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft. Tevens dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10⁻⁶ contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord.

Uit de risicokaart Nederland blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen of leidingen aanwezig zijn nabij het perceel Lekdijk 79. Ten noorden ligt een primaire waterkering, de belangen van die waterkering worden beschermd middels de opgenomen dubbelbestemming ‘Waterstaat - Waterkering’.



Figuur 10: deel risicokaart Nederland

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

4.12 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen diverse kabels en leidingen, zoals elektriciteit, telefoon en kabeltelevisie. Er zijn geen kabels of leidingen aanwezig die een specifieke bescherming hebben in het bestemmingsplan, het gaat om 'gewone' leidingen waar bij de uitvoering van een eventueel bouwplan rekening mee wordt gehouden.

5. Juridische toetsing.

5.1 Juridische planopzet.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht bestemmingsplannen geheel digitaal op te stellen en vast te stellen.

Het bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels zijn qua opzet en inhoud gelijk aan de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Nieuw-Lekkerland.

5.2 Bestemmingswijzer.

5.2.1 Inleidende bepalingen.

De artikelen 1 en 2 bevatten de algemene regels zoals de begripsbepalingen en de wijze van meten.

5.2.2. Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)

Op het perceel Lekdijk 79 wordt de bestemming ‘Wonen’ gelegd. Het bouwvlak heeft de aanduiding ‘karakteristiek’ ter bescherming van de monumentale waarde van het aanwezige pand. Daarnaast is via een aanduiding opgenomen dat er 2 woningen op het perceel aanwezig mogen zijn.

Voor het perceel ten zuiden van de Bakwetering blijkt de bestemming ‘Agrarisch’ gehandhaafd. Het oorspronkelijke bouwvlak is van het perceel verwijderd, er worden wel twee bouwvlakken opgenomen met de aanduiding ‘bouwvlak hobbyboer’ ter bestemming van de stalruimte en de werktuigenberging. In de regels bij die bestemming worden de bouwregels en de gebruiksmogelijkheden geregeld.

Voor de gronden tussen de woning en bijgebouw en de Lekdijk is de bestemming Tuin opgenomen.

Daarnaast zijn er verspreid over het plangebied dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van archeologische waarden, te weten de dubbelbestemmingen ‘Waarde-Archeologie 2, 4, 7 en 8’.

Tevens is op een deel van het plangebied de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ opgenomen ter bescherming van de waterkering langs de Lek.

5.2.3 Algemene bepalingen.

De Anti-dubbeltelregel en de overgangsregels zijn overgenomen uit het Bro. Daarnaast is een artikel opgenomen voor de titel van het plan, voor toegelaten overschrijdingen, algemene afwijkingsbepalingen en aanvullende werking van de bouwverordening.

Tevens zijn wat gebiedsaanduidingen opgenomen, te weten ‘milieuzone – boringsvrije zone’, dit ter bescherming van het grondwaterbeschermingsgebied en het waterwingebied.

5.3 Plantoetsing en handhaving.

De gemeente Molenwaard is belast met het toezicht op de uitvoering van de bouwwerkzaamheden overeenkomstig het bepaalde in dit bestemmingsplan.

6. Uitvoering.

6.1 Economische uitvoerbaarheid.

Het plan omvat de aanpassing van de bestemmingen van gronden, zonder dat er nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd. Het perceel is in eigendom bij de initiatiefnemers. De realisering van het plan wordt verzorgd door initiatiefnemers. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

6.2 Planschade.

Tussen de gemeente en de ontwikkelaar wordt ter afdekking van eventuele planschadeclaims een planschadeovereenkomst ex artikel 6.4a Wro afgesloten.

7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen

7.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening zijn op het voorontwerpplan de volgende twee vooroverlegreacties ontvangen. Deze reacties zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd:

-Provincie Zuid-Holland

Bij mailbericht van 15 september 2015 is bericht dat het voorontwerpbestemmingsplan de provincie geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, aangezien het plan in overeenstemming is met de Verordening ruimte 2014.

-Waterschap Rivierenland

Bij brief van 17 september 2015 heeft het Waterschap bericht dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, aangezien het plan conform de eisen en wensen is van het Waterschap. Er is daarbij aangegeven dat voor de uitvoering van het plan een watervergunning van het Waterschap is vereist. Die zal te zijner tijd worden aangevraagd.

7.3 Zienswijzen

pm

Bijlagen

Toelichting Ontwerp bestemmingsplan Lekdijk 79 Nieuw-Lekkerland

Vooroverlegreacties provincie Zuid-Holland en Waterschap Rivierenland

Van: Lange, HL, de <hl.de.lange@pzh.nl>
Verzonden: dinsdag 15 september 2015 14:09
Aan: Robbert Kip
Onderwerp: Overleg ex artikel 3.1.1 Bro bestemmingsplan "Lekdijk 79 te Nieuw-Lekkerland"
Bijlagen: 2015-08-20 E-formulier Gemeente Molenwaard VOBP Lekdijk 79 Nieuw-Lekkerland.pdf

Geachte heer Kip,

Het voorontwerp-bestemminsplan "Lekdijk 79 te Nieuw-Lekkerland" geeft géén aanleiding tot het maken van opmerkingen ex artikel 3.1.1 Bro.
Het plan is in overeenstemming met de Verordening ruimte 2014.

Met vriendelijke groet,

H.L. de Lange
Planadviseur ruimtelijke ordening
Provincie Zuid-Holland

Bezoekadres De Blomboogerd 1, 4003 BX Tiel
Postadres Postbus 599, 4000 AN Tiel
T (0344) 64 90 90 **F** (0344) 64 90 99
E info@wsrl.nl **I** www.waterschaprivierenland.nl
Bank IBAN NL93NWAB0636757269
BIC NWABNL2G



Waterschap
Rivierenland

18 SEPTEMBER 2015



1008

Gemeente Molenwaard
T.a.v. de heer R. Kip
Postbus 5
2970 AA BLESKENSGRAAI

Gemeente Molenwaard

VERZONDEN 17 SEP. 2015

Datum:
17 september 2015

Uw kenmerk:

Ons kenmerk:
201513292/331329

Behandeld door:
Maarten Koppen

Onderwerp:

Positief wateradvies voorontwerp bestemmingsplan Lekdijk 79 te Nieuw-Lekkerland

Doorkiesnummer / e-mail:
(0344) 64 92 31
M.Koppen@wsrl.nl

Geachte heer Kip,

Uw toegezonden voorontwerpbestemmingsplan Lekdijk 79 te Nieuw-Lekkerland geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Deze reactie is aan te merken als wateradvies in het kader van de watertoetsprocedure.

Het plan is conform de eisen en wensen van ons waterschap.

Voor de uitvoering van het plan is een watervergunning van het waterschap vereist. In deze watervergunning kunnen nadere technische eisen aan uw plan gesteld worden. De initiatiefnemer kan hierover contact opnemen met het secretariaat van de afdeling Vergunningen van ons waterschap. Zij zijn bereikbaar via e-mailadres secretariaat-afdelingvergunningen@wsrl.nl en telefoonnummer (0344) 64 94 94.

Vermeld hierbij het nummer van het locatiedossier **L-2015-126551**.

Als u nog vragen heeft over deze brief, kunt u contact opnemen met Maarten Koppen, telefoonnummer (0344) 64 92 31, e-mailadres M.Koppen@wsrl.nl.

Hoogachtend,
namens het college van dijkgraaf en heemraden
van Waterschap Rivierenland,


H.A.J. Smeets
teamleider Plannen West

Bijlage(n): Geen
Afschrift: Archief