

VASTSTELLING

BP UITKOOOPREGELING HOOGSPANNINGS- LEIDING LEKDIJK





BESTEMMINGSPLAN UITKOOPREGELING HOOGSPANNINGSLEIDING LEKDIIJK GEMEENTE MOLENLANDEN

Planstatus

Vaststelling

Datum

05 - 06 - 2023

Plan identificatie

NL.IMRO.1978.BPUitkoopLekdijkLK-VG01

Auteur(s)

Ivo van de Weijer en Cristian van Kuijk



Ordito b.v.

E info@ordito.nl

Postbus 94

T 0161 801 022

5126 ZH

I www.ordito.nl

Gilze

KVK 54811554



TOELICHTING



1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebieden	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer	6
2.	Bestaande situatie	7
2.1	Historie en ruimtelijke structuur omgeving	7
2.2	Bestaande situatie	7
3.	Planbeschrijving	10
3.1	Algemeen	10
3.2	Verkeer en parkeren	11
4.	Beleidskader	14
4.1	Rijksbeleid	14
4.2	Provinciaal beleid	15
4.3.	Regionaal beleid	17
4.4	Gemeentelijk beleid	18
5.	Randvoorwaarden	19
5.1	Archeologie en cultuurhistorie	19
5.2	Bedrijven en milieuzonering	20
5.3	Bodemkwaliteit	21
5.4	Externe veiligheid	22
5.6	Geluid	24
5.7	Luchtkwaliteit	25
5.8	Natuurwetgeving	26
5.9	Water	32
5.10	M.e.r.-beoordeling	35
6.	Juridische regelgeving	37
6.1	Inleiding	37
6.2	Systematiek van de regels	37
6.3	Beschrijving van de bestemmingen	38
7.	Uitvoerbaarheid	41
7.1	Economische uitvoerbaarheid	41
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41

Bijlagen:

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: Ecologische quickscan

Bijlage 3; Aanvullend ecologisch onderzoek

Bijlage 4: Stikstofdepositieonderzoek

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan is de uitkoopregeling voor woningen onder hoogspanningsleidingen in Nieuw-Lekkerland in de gemeente Molenlanden. Op 1 januari 2017 is de ministeriële uitkoopregeling voor woningen onder hoogspanningsleidingen in werking getreden. De eigenaren van woningen die loodrecht onder een hoogspanningsverbinding staan, kunnen zich laten uitkopen door de gemeente. De gemeente is na aankoop van deze gronden verplicht om de woonbestemming te verwijderen. De ministeriële uitkoopregeling liep af op 1 januari 2022. Om de aangekochte percelen/woningen een nieuwe bestemming te geven is een participatietraject doorlopen.

Voor diverse percelen aan de Lekdijk in Nieuw-Lekkerland is dit proces nu zover gevorderd dat een bestemmingsplan kan worden opgestart. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

- De bestemming 'Wonen' dient verwijderd te worden;
- De bestemmingen moeten flexibel bestemd worden (wijzigingsbevoegdheden opnemen).

De volgende locaties zijn in dit bestemmingsplan opgenomen:

- Lekdijk 297;
- Lekdijk 307;
- Lekdijk 312;
- Lekdijk 314;
- Lekdijk 315;
- Lekdijk 340.

Om het planvoornemen juridisch-planologisch mogelijk te maken, is deze herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een bestemmingsplan voor de genoemde locaties.

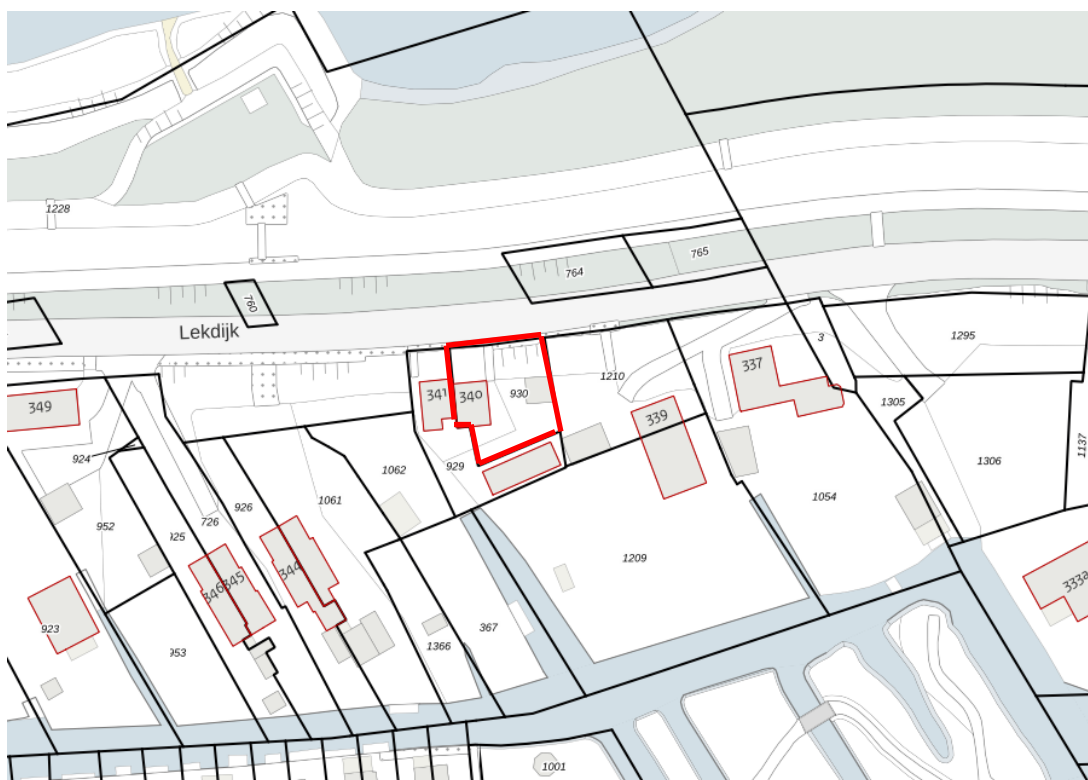
1.2 Ligging en begrenzing plangebieden

Dit bestemmingsplan heeft twee plangebieden. De twee plangebieden zijn gelegen aan de Lekdijk In Nieuw-Lekkerland in de gemeente Molenlanden, ter hoogte van de huisnummers 297, 307, 312, 314, 315 en 340. Lekdijk 297, 307, 312, 314 en 315 vallen in het eerste plangebied. Lekdijk 340 is het tweede plangebied.

De Lekdijk is een doorgaande weg die van de kern Kinderdijk langs het water (Lek) richting de kern Streefkerk loopt. Op afbeelding 1a en 1b op de volgende pagina zijn de twee plangebieden weergegeven.



Figuur 1a Ligging eerste plangebied (rode lij is plangebied)



Figuur 1b Ligging tweede plangebied (rode lij is plangebied)

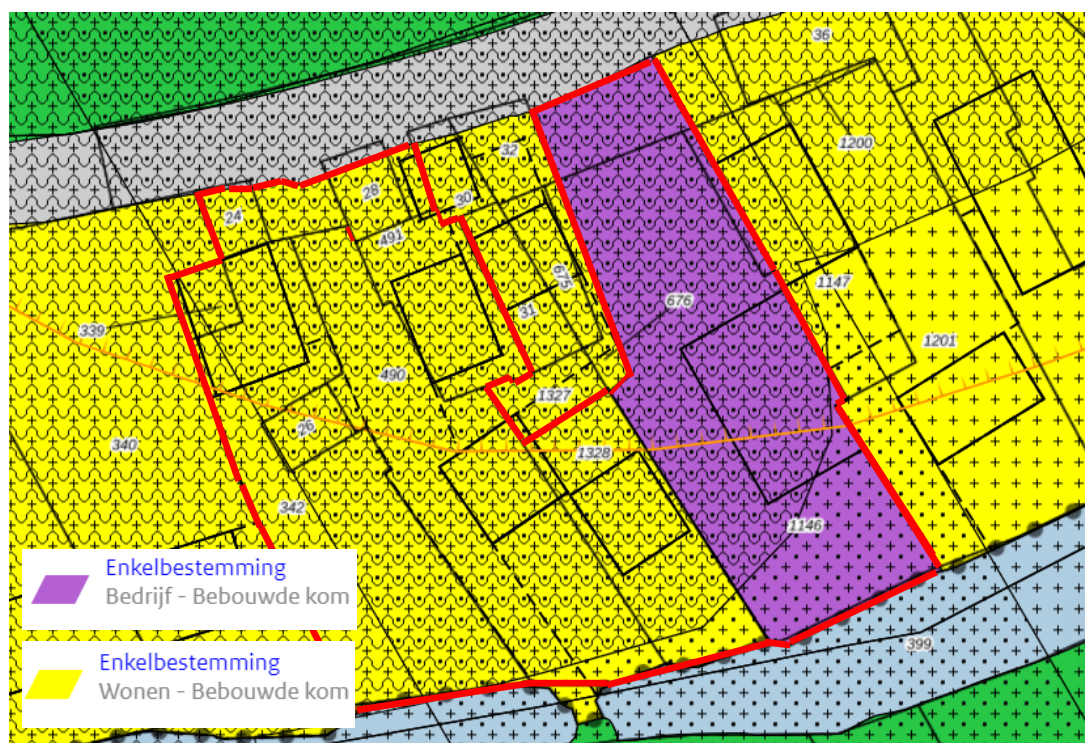
1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Eerste plangebied

Ter plaatse van het eerste plangebied vigeert het bestemmingsplan “Dijkverzwaren Nieuw-Lekkerland”, vastgesteld op 26 februari 2014 door de gemeente Molenlanden. Het plangebied heeft op grond van dit bestemmingsplan de enkelbestemming ‘Bedrijf – Bebouwde kom’ voor het adres Lekdijk 297. Voor de overige adressen (Lekdijk 307, 312, 314 en 315) geldt de enkelbestemming ‘Wonen – Bebouwde kom’. Voor het gehele plangebied gelden de dubbelbestemmingen ‘Leiding-Hoogspanningsverbinding’ en ‘Waarde – Archeologie – 2’. De dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ ligt gedeeltelijk binnen het noordelijk gedeelte van dit plangebied.

Elk adreslocatie heeft zijn eigen bouwvlak waarbinnen voor alle locaties een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 7 meter voor gebouwen geldt. De gebiedsaanduiding ‘Geluidzone – industrie’ ligt gedeeltelijk binnen het noordelijk gedeelte van het plangebied.

Voor het eerste plangebied geldt tevens de ‘Parapluherziening Parkeren’ (vastgesteld 27 oktober 2020). Het doel van deze parapluherziening is het bieden van een eenduidige regeling ten aanzien van het aspect ‘parkeren’ in de gemeente Molenlanden. Dit paraplubestemmingsplan vormt de juridische vertaling van het parkeerbeleid. De parkeerregeling uit deze Parapluherziening is verwerkt in dit bestemmingsplan.



Figuur 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan van het eerste plangebied (rode lijn = plangebied).

Tweede plangebied

Ter plaatse van het tweede plangebied vigeert het bestemmingsplan “Herziening Dijkverzwaren Nieuw-Lekkerland”, vastgesteld op 13 oktober 2015 door de voormalige gemeente Molenwaard. Het plangebied heeft op grond van dit bestemmingsplan de enkelbestemming ‘Wonen – Bebouwde kom’ met gedeeltelijk een bouwvlak. Voor het gehele plangebied gelden de dubbelbestemmingen ‘Leiding-Hoogspanningsverbinding’, ‘Waarde – Archeologie – 2’ en ‘Waterstaat-Waterkering’. Binnen het bouwvlak geldt voor de gebouwen een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter.

Voor het tweede plangebied geldt tevens de ‘Parapluherziening Parkeren’ (vastgesteld 27 oktober 2020). Het doel van deze parapluherziening is het bieden van een eenduidige regeling ten aanzien van het aspect ‘parkeren’ in de gemeente Molenlanden. Dit paraplubestemmingsplan vormt de juridische vertaling van het parkeerbeleid. De parkeerregeling uit deze Parapluherziening is verwerkt in dit bestemmingsplan.



Figuur 3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan van het tweede plangebied

Overzicht vigerende aanduiding en bestemmingen van het eerste en tweede plangebied

Bedrijf – Bebouwde kom (enkelbestemming)

De voor 'Bedrijf – Bebouwde kom' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven uit ten hoogste categorie A en B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' (opgenomen in de bijlage van de regels) en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen, verkeers- en parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen. Gebouwen en overkappingen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak.

Wonen – Bebouwde kom (enkelbestemming)

De voor 'Wonen - Bebouwde kom' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen met daaronder begrepen aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven en bij deze

bestemming behorende voorzieningen zoals erven, tuinen, water, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak. Het gezamenlijk grondoppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50 % van het zij- en achtererf met een maximum van 70 m².

Leiding-Hoogspanningsverbinding (dubbelbestemming)

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een bovengrondse hoogspanningsverbinding. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken ten dienste van de leidingen toegestaan, zoals meet- en regelkasten en hoogspanningsmasten.

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken voor de bouw van bouwwerken die zijn toegelaten op grond van de aan de desbetreffende gronden gegeven hoofdbestemming, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de hoogspanningsverbinding geen bezwaar bestaat. Daartoe wordt vooraf advies ingewonnen van de beheerder van de hoogspanningsverbinding.

Waarde – Archeologie – 2 (dubbelbestemming)

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor het in stand houden, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken, dijksloten en andere waterstaatswerken.

Geluidzone – industrie (gebiedsaanduiding)

De bouw van nieuwe geluidsgevoelige objecten (waaronder begrepen de splitsing van panden in meerdere woningen) ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – industrie' is uitsluitend toegestaan, indien voldaan kan worden aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen dan wel de verleende hogere waarden.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt allereerst ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarna in hoofdstuk 3 de beoogde toekomstige situatie wordt weergegeven. Een beschrijving van het relevante beleidskader op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijke niveau staat in hoofdstuk 4. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de milieukundige randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. De juridische opzet van het plan staat in hoofdstuk 6. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 7 beschreven.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Historie en ruimtelijke structuur omgeving

De kern van Nieuw-Lekkerland is ontstaan langs de rivier de Lek aan de rand van een open veenweidegebied. Langs de dijk, die de verbinding tussen de kernen in de omgeving vormt, is sprake van lintbebouwing. Tussen de dijk en de wetring bevindt zich van oudsher bebouwing. Een deel van de historische bebouwing is ten behoeve van de eerdere dijkverzwaringen 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 hoofdfunctie van Nieuw-Lekkerland is dan ook wonen. Langs de rivier de Lek ligt echter ook een buitendijks bedrijventerrein dat gericht is op grootschalige (inter)nationale ondernemingen.

2.2 Bestaande situatie





Figuur 4 Bestaande situatie

Op de locatie Lekdijk 297 is een financieel hulpbedrijf gevestigd. Op de andere locaties (Lekdijk 307, 312, 314, 315 en 340) binnen het plangebied zijn woningen gevestigd. Het bedrijf en de woningen liggen achter de dijk (Lekdijk). De woningen aan de Lekdijk 307 en 312 zijn ondertussen gesloopt.



Figuur 5 Zicht over het plangebied vanaf de Lekdijk

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Algemeen

Lekdijk 307

De woning aan de Lekdijk 307 is gesloopt en krijgt de bestemming 'Tuin'.

Lekdijk 312

De woning aan de Lekdijk 312 is gesloopt en krijg de bestemming 'Groen'.

Lekdijk 297/314

Het kantoor aan de Lekdijk 297 blijft gehandhaafd, maar ter hoogte van Lekdijk 314 komt een schuur (opslaggebouw) behorende tot hetzelfde perceel als Lekdijk 297.

Door het college is een principebesluit genomen om medewerking te verlenen aan de *realisatie van een schuur (opslaggebouw) op het perceel Lekdijk 314, grenzend aan het perceel Lekdijk 297, onder de volgende voorwaarden:*

- het bouwvlak van perceel Lekdijk 314 wordt samengevoegd met het bouwvlak van perceel Lekdijk 297. Binnen het nieuwe bouwvlak is 'slechts' één bedrijf mogelijk.
- de bouwhoogte van het opslaggebouw bedraagt maximaal 6,5 meter;
- de functieaanduiding 'opslag' wordt opgenomen in het bouwvlak van het opslaggebouw;
- in het opslaggebouw zijn bedrijfsactiviteiten met ten hoogste categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' toegestaan.

Daarnaast is voor de locatie met de functieaanduiding 'opslag' (Lekdijk 314) een afwijkingsbevoegdheid opgenomen in de regels om af te wijken van de functieaanduiding 'opslag' voor bedrijven met mileucategorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'. Voor de locatie Lekdijk 297 zijn de vigerende maximale goot- en bouwhoogtes overgenomen.

Lekdijk 315

Deze voormalige woning met bijgebouw aan de Lekdijk 315 krijgt de bestemming 'Kantoor'. Het perceel krijgt twee aparte bouwvlakken, waardoor het gemakkelijker te verkopen is voor de gemeente. Voor het bouwvlak aan de voorzijde van het perceel zijn de vigerende goot- en bouwhoogtes overgenomen. Voor het bouwvlak aan de achterzijde van het perceel is aangesloten op de vigerende goothoogte. Qua bouwhoogte is hier 6 meter aangehouden. In de bestemming 'Kantoor' is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor lichte bedrijvigheid met categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemening', zoals opgenomen in de bijlage bij de regels.

Lekdijk 340

De woning aan de Lekdijk 340 krijgt een bedrijfsbestemming met de functieaanduiding 'bed & breakfast'. In de regels wordt opgenomen dat slechts één bedrijf is toegestaan met bedrijfsactiviteiten met ten hoogste categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'. Tevens is hier een bed & breakfast met maximaal 4 bedden toegestaan. Permanente bewoning en een keukenvoorziening worden in de specifieke gebruiksregels van deze bestemming uitgesloten. Voor de locatie Lekdijk 340 zijn de vigerende maximale goot- en bouwhoogtes overgenomen. De bed & breakfast zal binnen de bestaande bebouwing plaatsvinden.

3.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Lekdijk. De Lekdijk is een gebiedsontsluitingsweg die langs de Lek loopt die de kernen Streefkerk, Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk met elkaar verbindt. Door het slopen van de woningen aan de Lekdijk 307 en 312 en deze gronden respectievelijk een tuin- en groenbestemming te geven zullen deze verkeersbewegingen verdwijnen. Hier tegenover staat de bouw van een nieuwe schuur (opslaggebouw) op Lekdijk 314 na sloop van de woning, hetgeen weer tot een toename van het aantal verkeersbewegingen leidt. Door de functieverandering op Lekdijk 315 neemt de toekomstige verkeersgeneratie ook toe. Door de functieverandering op Lekdijk 340 neemt de toekomstige verkeersgeneratie weer iets af. Voor Lekdijk 297 verandert de verkeersgeneratie niet.

Voor het bepalen van de verkeersaantrekkende werking, wordt aangesloten bij de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestending parkeren; van parkeercijfers naar parkeernormen'. Gezien de ligging van het plangebied in de kern Nieuw-Lekkerland van de gemeente Molenlanden wordt uitgegaan van de gemiddelde cijfers voor 'Rest bebouwde kom, matig stedelijk'. In onderstaand tabel is de bestaande en toekomstige verkeersgeneratie schematisch weergegeven.

Bestaande situatie			
Functie	Norm	Eenheid	Verkeersgeneratie
Koop, huis, vrijstaand (Lekdijk 307, 312, 314, 315 en 340)	8,2 mvt/etmaal per woning	5	8,2 mvt x 5 woningen = 41 mvt/etmaal
Kantoor zonder baliefunctie (Lekdijk 297)	7,2 mvt/100 m ² bvo	1	7,2 x circa 350 m ² /100 m ² = 25,2 mvt/etmaal
Totaal			66,2 mvt/etmaal
Toekomstige situatie			
Functie	Norm	Eenheid	Verkeersgeneratie
Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf) Lekdijk 314	4,8 mvt/100 m ² bvo	1	4,8 x circa 90 m ² /100 m ² = 4,32 mvt/etmaal
Kantoor zonder baliefunctie (Lekdijk 297)	7,2 mvt/100 m ² bvo	1	7,2 x circa 350 m ² /100 m ² = 25,2 mvt/etmaal
Kantoor zonder baliefunctie (Lekdijk 315)	7,2 mvt/100 m ² bvo	1	7,2 x circa 220 m ² /100 m ² = 15,84 mvt/etmaal
Kantoor zonder baliefunctie (achter Lekdijk 315)	7,2 mvt/100 m ² bvo	1	7,2 x circa 160 m ² /100 m ² = 11,52 mvt/etmaal
1* hotel (Lekdijk 340, maximaal 4 bedden)	6,5 per 10 kamers	1	6,5/(10/4) = 2,6 mvt/etmaal
Totaal			59,48 mvt/etmaal
<i>Afname</i>			<i>6,72 mvt/etmaal</i>

De totale verkeersgeneratie zal iets afnemen na realisatie van het planvoornemen. Geconcludeerd kan worden dat verkeer geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

Parkeren

Voor het parkeren dient voldaan te worden aan de “Nota Parkeernormen Molenlanden 2020”. Het plangebied valt in ‘(Rest) bebouwde kom’. Voor een Bed & Breakfast geldt specifiek een artikel onder het ‘Afwijkingenbeleid voor de toepassing van afwijkingen op grond van artikel 2.12 van de Wet Algemene Bepalingen omgevingsrecht binnen het grondgebied van de gemeente Molenlanden 2019’. In dit beleid wordt gesteld dat per kamer 1 parkeerplaats dient te worden gerealiseerd.

Op de locatie Lekdijk 297 is een financieel hulpbedrijf gevestigd. Op de andere locaties (Lekdijk 307, 312, 314, 315 en 340) binnen het plangebied zijn woningen gevestigd. Voor het planvoornemen worden de woningen Lekdijk 307, 312 en 314 gesloopt. Voor de locatie Lekdijk 314 komt een nieuwe schuur (opslaggebouw). De gronden van Lekdijk 307 en 312 krijgen respectievelijk een tuin- en groenbestemming. De voormalige woningen aan de Lekdijk 315 en 340 krijgen een andere functie. Voor de locatie Lekdijk 297 wijzigt niets.

In onderstaand tabel is de huidige en toekomstige parkeerbehoefte in beeld gebracht.

Bestaande situatie			
Functie	Norm	Eenheid	Parkeerbehoefte
Koop, huis, vrijstaand (Lekdijk 307, 312, 314, 315 en 340)	2,3 per woning	4	2,3 x 4 woningen = 9,2 parkeerplaatsen
Kantoor zonder baliefunctie (Lekdijk 297)	2,6/100 m ²	1	2,6 x circa 350 m ² /100 m ² = 9,1 parkeerplaatsen
Totaal			18,3 parkeerplaatsen
Toekomstige situatie			
Functie	Norm	Eenheid	Parkeerplaatsen
Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf) Lekdijk 314	1,1/100 m ² bvo	1	1,1 x circa 90 m ² /100 m ² = 0,99 parkeerplaats
Kantoor zonder baliefunctie (Lekdijk 297)	2,6/100 m ²	1	2,6 x circa 350 m ² /100 m ² = 9,1 parkeerplaatsen
Kantoor zonder baliefunctie (Lekdijk 315)	2,6/100 m ²	1	2,6 x circa 220 m ² /100 m ² = 5,72 parkeerplaatsen
Kantoor zonder baliefunctie (achter Lekdijk 315)	2,6/100 m ²	1	2,6 x circa 160 m ² /100 m ² = 4,16 parkeerplaatsen
Bed & breakfast (Lekdijk 340, maximaal 4 bedden)	Per kamer één parkeerplaats	2 (we gaan uit van 2 bedden per kamer)	1 x 2 = 2 parkeerplaatsen
Totaal			21,97 parkeerplaatsen
<i>Toename</i>			<i>3,67 parkeerplaatsen</i>

De parkeerbehoefte neemt met circa 4 parkeerplaatsen toe. De 4 extra parkeerplaatsen kunnen op eigen terrein gerealiseerd worden. Geconcludeerd kan worden dat parkeren geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

In de planregels is dit in artikel 15.1 (parkeren) geborgd:

“Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient getoetst te worden aan diens rechtsopvolger”.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Met onderhavig planvoornemen wordt door de gemeente Molenlanden invulling gegeven aan de ministeriële uitkoopregeling voor woningen onder hoogspanningsleidingen in Nieuw-Lekkerland. Het is in de eerste plaats de keuze van de burger om gebruik te maken van deze ministeriële regeling. De regeling verplicht de gemeente om de woonbestemming van deze woningen te verwijderen. Dit bestemmingsplan geeft voor de genoemde percelen een andere bestemming. Hiermee wordt de woon- en leefbaarheid ter plaatse verbeterd. Hetgeen in lijn is met de NOVI.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te kunnen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 1 oktober 2012 in werking getreden.

Met onderhavig planvoornemen wordt door de gemeente Molenlanden invulling gegeven aan de ministeriële uitkoopregeling voor woningen onder hoogspanningsleidingen in Nieuw-Lekkerland, zoals onder het kopje Nationale Omgevingsvisie (NOVI) staat vermeld. Hiermee wordt de woon- en leefbaarheid ter plaatse verbeterd. Hetgeen in lijn is met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Conclusie

Het nationale ruimtelijke beleid geeft geen belemmeringen voor het planvoornemen.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd. Op 1 augustus 2020 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie in werking getreden.

De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. De ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zes ambities draagt de provincie bij aan het sterker maken van Zuid-Holland.

De zes ambities zijn:

1. Naar een klimaatbestendige delta;
2. Naar een nieuwe economie: the next level;
3. Naar een levendige meerkernige metropool;
4. Energievernieuwing;
5. Best bereikbare provincie;
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Voor het realiseren van de maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden.

Beleid ruimtelijke kwaliteit

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij een gebied, onderscheidt de provincie de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving. Hieruit is de Kwaliteitskaart ontwikkeld, een kaart waarbij de kwaliteiten van onder meer het plangebied inzichtelijk worden gemaakt.

Steden en dorpen

Het plangebied is volgens de kwaliteitskaart gelegen in 'steden en dorpen'. Voor dergelijke gebieden zijn de volgende richtlijnen opgenomen in de Omgevingsvisie:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp;

- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijk structuur;
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met 'zwaartepunten' in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving;
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur;
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand;
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd;
- Het eigen karakter van het historische centrum wordt versterkt;
- Historische centra en kernen blijven ervaarbaar vanuit het omringend gebied;
- Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht.

Met onderhavig planvoornemen wordt door de gemeente Molenlanden invulling gegeven aan de ministeriële uitkoopregeling voor woningen onder hoogspanningsleidingen in Nieuw-Lekkerland. Hiermee wordt de woon- en leefbaarheid ter plaatse verbeterd. Hetgeen in lijn is met de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

In samenhang met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening opgesteld, van kracht vanaf 20 februari 2019. Op 9 april 2019 is er een wijzigingsbesluit vastgesteld voor het onderdeel NNN Krimpenenerwaard van de Omgevingsverordening. Op 1 juli 2020 is de Omgevingsverordening Zuid-Holland – verzamelherziening 2020 vastgesteld.

De Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening zijn instrumenten die onderling sterk met elkaar samenhangen. In de systematiek van de Omgevingswet is de inhoud van de Omgevingsvisie voor een groot deel leidend voor de inhoud van de Omgevingsverordening. In de Omgevingsverordening zijn de regels opgenomen voor het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving.

In relatie tot het onderhavige plan is artikel 6.9 "Ruimtelijke kwaliteit" van de Omgevingsverordening van toepassing. De provincie Zuid-Holland streeft er naar om stedelijke ontwikkelingen primair te laten plaatsvinden binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het onderhavige plangebied is gelegen binnen het BSD.

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. Als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - i. Zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en

- ii. Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
- c. Als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - i. Een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - ii. Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

Met onderhavig planvoornemen wordt door de gemeente Molenlanden invulling gegeven aan de ministeriële uitkoopregeling voor woningen onder hoogspanningsleidingen in Nieuw-Lekkerland. Hiermee wordt de woon- en leefbaarheid ter plaatse verbeterd. De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen). Het planvoornemen past binnen de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

Conclusie

Het planvoornemen is in lijn met het provinciaal beleid.

4.3. Regionaal beleid

Visie 2030 “Open voor elkaar”

De “Visie 2030 ‘Open voor elkaar’ ” is vanuit de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en waarin de beleidskeuzes worden 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 en 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 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.

Met onderhavig planvoornemen wordt door de gemeente Molenlanden invulling gegeven aan de ministeriële uitkoopregeling voor woningen onder hoogspanningsleidingen in Nieuw-Lekkerland. Hiermee wordt de woon- en leefbaarheid ter plaatse verbeterd. Het voornemen sluit daarmee aan op de Visie 2030 “Open voor elkaar”.

Conclusie

Het planvoornemen is in lijn met het regionaal beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Nieuw-Lekkerland

De voormalige gemeente Nieuw-Lekkerland heeft op 29 november 2012 de structuurvisie 'Nieuw-Lekkerland' vastgesteld. In dit structuurplan heeft de gemeente haar integraal ruimtelijk beleid voor de langere termijn vastgelegd.

De structuurvisie moet helderheid verschaffen in het ruimtelijk beleid van de gemeente Nieuw-Lekkerland en de wijze waarop zij deze tot uitvoering wil brengen. Deze helderheid is gewenst voor inwoners en ondernemers, als ook voor andere (semi-)overheden en maatschappelijke partners. De gemeente Nieuw-Lekkerland beoogt met de opstelling van de structuurvisie meerdere inhoudelijke en procesmatige doelen te bereiken:

- Integrale visievorming voor de lange termijn.
- Bijeenbrengen en afwegen van belangen (inhoudelijk en procesmatig).
- Toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen. - 'bottom-up' voor regionale en provinciale planvorming. - 'top-down' voor ruimtelijke initiatieven.
- Basis voor uitwerking in sectoraal beleid en in juridisch-planologische kaders (zoals bestemmingsplannen).
- Basis voor uitvoering: de structuurvisie vervult een functie als grondpolitiek instrument. Zo kan via een structuurvisie bij particuliere ontwikkelingen de programmatische invulling van het woningbouwprogramma en het kostenverhaal van bovenplanse kosten af worden gedwongen.

Daarnaast besteedt deze structuurvisie aandacht aan het thema 'bevolkingsontwikkeling en wonen'. De structuurvisie geeft op basis van de structuur van de huidige woningvoorraad en de bevolkingsopbouw een beeld van de stand van zaken in de gemeente. Aan de hand van de doorrekening naar de toekomst, die rekening houdt met bekende woningbouwplannen en herstructurering, wordt een beeld geschetst van de kwantitatieve en kwalitatieve woonwensen. De input die verkregen wordt uit dit onderzoek is verwerkt in voorliggende structuurvisie.

In de kernen wordt ingezet op het behoud van de bestaande cultuurhistorische structuren en panden. Met name de relatie met de Lek en de zichtbaarheid van de Lek vanaf de Lekdijk verdient aandacht. Zo dient de Lekdijk, met aangrenzende historische dijkwoningen, als lijn in het landschap zoveel mogelijk zichtbaar te blijven.

Met onderhavig planvoornemen wordt door de gemeente Molenlanden invulling gegeven aan de ministeriële uitkoopregeling voor woningen onder hoogspanningsleidingen in Nieuw-Lekkerland. Hiermee wordt de woon- en leefbaarheid ter plaatse verbeterd. Met het planvoornemen blijft de Lekdijk, met aangrenzende historische dijkwoningen, als lijn in het landschap zichtbaar. Bouwvlakken zijn zoveel mogelijk strak om de huidige bebouwing gelegd en voor de maximale goot- en bouwhoogtes is aangesloten op de omliggende bestaande bebouwing. De nieuwe functies passen daarbij goed bij de bestaande functies in het gebied.

Het voornemen sluit daarmee aan op de Structuurvisie Nieuw-Lekkerland van de voormalige gemeente Nieuw-Lekkerland.

Conclusie

Het planvoornemen is in lijn met het gemeentelijk beleid.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Archeologie en cultuurhistorie

Beleidskader

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient volgens de Erfgoedwet, sinds 1 juli 2016 van kracht, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk.

Beleidsnota Archeologie

De gemeenten in de regio Alblasserwaard – Vijfheerenlanden, waaronder de gemeente Molenlanden, hebben een regionaal archeologiebeleid geformuleerd. Dit archeologiebeleid, vastgesteld op 24 november 2009, is genaamd “Een archeologische inventarisatie, verwachtings- en beleidsadvieskaart”.

De nota is 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 Monumentzorgcyclus, 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 bodem verstorende activiteit. Bij de verlening van omgevingsvergunningen kunnen voorschriften worden opgenomen over (bijvoorbeeld) aanpassingen van het bouwplan, archeologievriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

Onderzoek

De onderzoekslocaties liggen binnen het bestemmingsplan ‘Dijkverzwaren Nieuw-Lekkerland’ en geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie - 2’. Er geldt een onderzoekplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan of gelijk aan 100 m² en met een diepte vanaf 30 cm –mv.

Voor het planvoornemen zijn de woningen aan de Lekdijk 307 en 312 gesloopt. De voormalige woningen aan de Lekdijk 315 en 340 krijgen een andere functie. De woning aan Lekdijk 314 wordt nog gesloopt. Het perceel Lekdijk 314 krijgt een nieuwe functie, dit wordt namelijk een ondergeschikt bedrijfsgebouw behorende tot Lekdijk 297. Dit gebouw krijgt de functieaanduiding ‘opslag’. Het gebouw aan de Lekdijk 340 krijgt de functieaanduiding ‘bed & breakfast’. Voor Lekdijk 297 verandert er niets.

Het is denkbaar dat bij de gebouwen aan de Lekdijk 315 en 340 niet alleen maar functieverandering plaatsvindt, maar ook herbouw zal plaatsvinden (al is dat in eerste instantie niet het planvoornemen). In dit stadium is het daarom nog niet duidelijk welke feitelijke bodemingrepen

plaats zullen vinden en of dit leidt tot een onderzoeksplicht. In het nieuwe bestemmingsplan zal daarom de huidige dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie – 2’ worden overgenomen. Vervolgens kan bij een concrete aanvraag voor een omgevingsvergunning bepaald worden of een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Conclusie

De archeologische waarden zijn beschermd binnen het plangebied door de archeologische dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ die uit het vigerend bestemmingsplan zijn overgenomen. Dit is voor nu voldoende. Mocht er een concrete aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend worden, dient er vastgesteld te worden of archeologisch onderzoek benodigd is.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Wet Milieubeheer

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wabo en Wet milieubeheer of ze moeten voldoen aan het activiteitenbesluit.

In de publicatie “Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste ligging van de gevel van een woning die mogelijk is.

Onderzoek

Aan de Lekdijk zijn voornamelijk woningen, maar ook bedrijven aanwezig. Binnen het plangebied ligt een bedrijfsbestemming (Lekdijk 297) en wordt met het planvoornemen de bestaande bedrijfsbestemming ter hoogte van Lekdijk 314 uitgebreid en de bestemmingen ‘Kantoor’ (Lekdijk 315) en ‘Bedrijf’ (Lekdijk 340) toegevoegd. Ten zuiden van het plangebied ligt een klein bedrijventerrein ter hoogte van de Planetenlaan. Het plangebied en haar directe omgeving is daarom aan te merken als ‘gemengd gebied’.

De (nieuwe) bestemmingen ‘Kantoor’ (Lekdijk 315), ‘Bedrijf’ (Lekdijk 297/314 en Lekdijk 340) maken een maximale milieucategorie 1 mogelijk (vergelijkbaar met categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten ‘functiemenging’ die als bijlage bij de regels is opgenomen). De kleinschalige bed en breakfast met maximaal 4 bedden zonder keukenvoorziening voor Lekdijk 340 is ook aan te wijzen als een milieucategorie 1-ontwikkeling. Voor gemengd gebied geldt bij milieucategorie 1 bedrijven een richtafstand van 0 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Daarbij zijn milieucategorie 1 bedrijven goed verenigbaar met omliggende woningen.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3 Bodemkwaliteit

Wettelijk kader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient een bodemonderzoek te worden verricht met het oog op de beoordeling van de realiseerbaarheid van een bepaalde (bestemmings-)wijziging. 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 verplichte een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren.

Onderzoek

Voor het planvoornemen is door Aeres Milieu een verkennend bodemonderzoek verricht. Het rapport is als bijlage 1 opgenomen bij de toelichting.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk bijmengingen met baksteen, kooldeeltjes en cementresten waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogd is met kwik, lood, zink en Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK 10-VROM) en plaatselijk met nikkel. In de ondergrond zijn de gehalten aan kobalt, lood, nikkel en zink gemeten licht verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium en xylenen.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgevonden. Op het maaiveld en in de vrijkomende grond zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. De geconstateerde bijmengingen met baksteen en cementresten worden niet als asbestverdacht aangemerkt. Het voorliggende onderzoek doet echter geen uitspraak over de aanwezigheid of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie. Geadviseerd wordt om na sloop van de schuur aan de achterzijde van de Lekdijk 312 een verkennend onderzoek asbest in bodem conform de NEN 5707 uit te voeren.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit en het Tijdelijk Handelingskader PFAS van toepassing.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Wel zal er na sloop van de schuur aan de achterzijde van de Lekdijk 312 een verkennend onderzoek asbest in bodem conform de NEN 5707 worden uitgevoerd. Dat het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie

niet toepasbaar is voor consumptie, besproeiing of proceswater levert geen problemen op. Dit is namelijk niet aan de orde.

5.4 Externe veiligheid

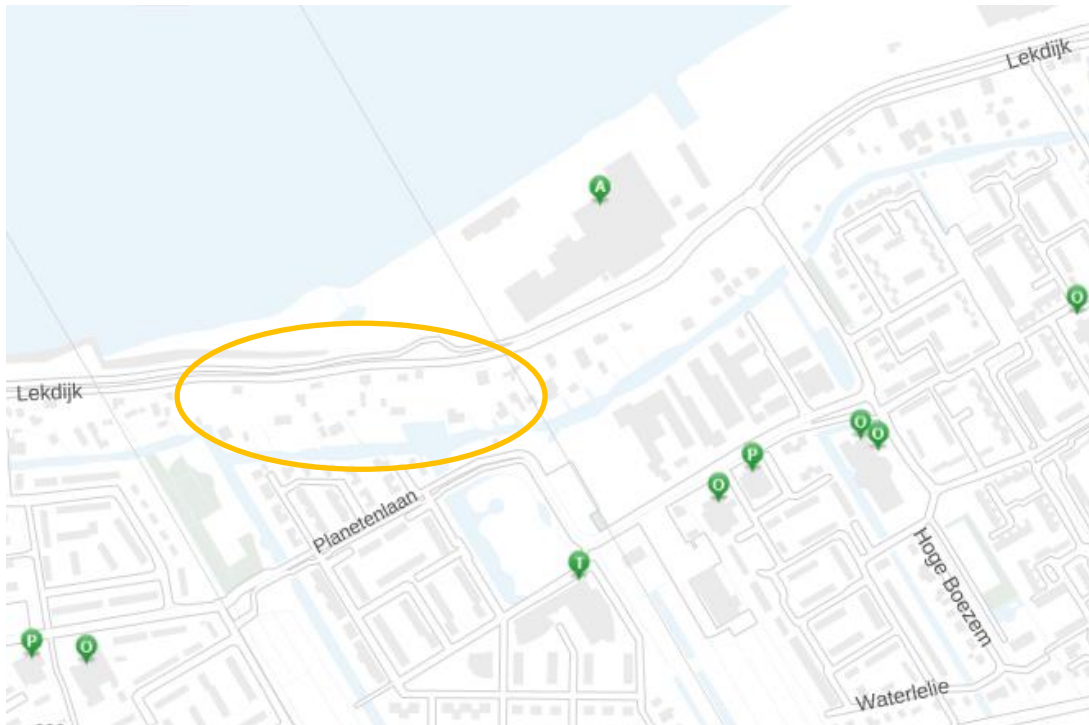
Beleidskader

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. Naast het plaatsgebonden risico wordt gekeken naar het groepsrisico. De normen worden weergegeven door middel van risicocontouren.

Invloed van stationaire bronnen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijventerrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en LPG-tankstations. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunning en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is -op enkele onderdelen na- op 27 oktober 2004 inwerking getreden. Nieuwe kwetsbare objecten mogen niet worden gerealiseerd in gebieden waar sprake is van een plaatsgebonden risico (PR) van meer dan 10^{-6} per jaar. De kans per jaar dat één persoon, die op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen moet kleiner zijn dan 1 op 1 miljoen. Ook het vaststellen van een bestemmingsplan geldt als nieuwe situatie, waarbij voldaan moet worden aan de eisen uit het Bevi. Concreet betekent dit dat kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} contour niet zijn toegestaan.

Volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland liggen in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen. Wel ligt het plangebied vlakbij rivier de Lek. Hetgeen een risicovolle transportroute (vaarweg) is.



Figuur 6 Uitsnede Risicokaart (oranje cirkel = globale ligging plangebied)

Invloed transport gevaarlijke stoffen, buisleiding

Bij het 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.

Volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland ligt op circa 2,5 kilometer ten oosten van het plangebied een aardgasleiding. Het plangebied ligt echter ver buiten het invloedsgebied van deze aardgasleiding.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, wegverkeer

Per 1 april 2015 is de Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen van kracht. Basisnet Weg moet de bereikbaarheid van de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het aangrenzende buitenland garanderen voor wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Met Basisnet Weg is een duurzaam evenwicht gecreëerd tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkeling en externe veiligheid. Het Basisnet Weg richt zich uitsluitende op het hoofdwegennet (Rijkswegen en verbindende wegen die van belang worden geacht voor het vervoer van gevaarlijke stoffen).

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen transport van gevaarlijke stoffen over wegen plaats.

Invloed van transport gevaarlijke stoffen, spoorwegen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig waar transport van gevaarlijke stoffen over plaats vindt.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, vaarwegen

Op circa 140 meter van het plangebied ligt de Lek. De Lek is onderdeel van de corridor Amsterdam – Rijn en is opgenomen in het Basisnet water. De volgende transporten vinden plaats op de Lek:

LF1	LF2	LT1	LT2	GF2	GF3	GT3
8.303	9.063	0	0	0	332	0

Het plangebied ligt echter niet binnen het invloedsgebied van de Lek. Dit invloedsgebied, gebaseerd op de 1%-letaliteitsafstand, bedraagt maximaal 90 meter (conform tabel 4-2 uit de HART). Dit vanwege het transport van brandbare gassen (GF3).

Conform Artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (verder: Bevt) moet ingegaan worden op de hoogte van het groepsrisico, de verandering daarvan naar aanleiding van plan en eventuele maatregelen of alternatieven. Dit kan buiten beschouwing worden gelaten als aangetoond kan worden dat het groepsrisico niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde of de personendichtheid niet meer dan 10% toeneemt én het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde blijft. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van de vuistregels uit de bijlagen van de Handleiding risicoanalyse transport (verder: HART). Aangezien de Lek is ingedeeld in bevaarbaarheidsklasse 6 (CEMT), kan vuistregel 1 voor vervoer per water worden toegepast. Een overschrijding van 10% van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico is alleen mogelijk wanneer binnen 200 meter van de oever aanwezigheidsdichtheden voorkomen groter dan 500 personen/ha en de vervoershoeveelheden van stofcategorieën LT2 plus GT3 groter zijn dan 1.000 transporten per jaar. Aangezien geen transporten van LT2 of GT3 plaatsvinden op de Lek, wordt 10% van de oriëntatiewaarde aantoonbaar niet overschreden.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen.

5.6 Geluid

Wet geluidhinder

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. De Wgh kent drie soorten geluidsbronnen: industrie, wegverkeer en spoorwegen.

De wet bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van deze bronnen. Indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van deze bronnen, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bij het vaststellen van geluidbelasting voor geluidsgevoelige functies zoals ‘Wonen’ dient op grond van de Wgh iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf is gelegen of voor de weg een maximum snelheidsregime geldt van 30 km/uur. Op basis van de Wro is het noodzakelijk om aan te tonen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er moet voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Onderzoek

Door middel van dit bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). De Wet milieubeheer, met ingang van 15 november 2017, implementeert deze regelgeving. 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 ruimtelijke ontwikkelingen zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt worden getoond in onderstaande tabel.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO²)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM¹⁰)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM^{2,5})	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011

Om toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit "Niet In Betekenende Mate" vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit Niet in Betekenende Mate (NIBM) en de bijbehorende regeling is bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden getoetst hoeft te worden. Hierbij zijn twee situaties te onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO² en PM¹⁰:
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden: deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Huidige luchtkwaliteit

Door middel van de NSL-monitoringstool kan gekeken worden naar de huidige luchtkwaliteit in (de omgeving van) het plangebied. Op de NSL-kaart voor de luchtkwaliteit zijn metingen verricht voor het bepalen van de luchtkwaliteit in (de omgeving van) het plangebied. Uit de NSL-monitoringstool (MT 2021, peiljaar 2020) blijkt dat de concentratie voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} respectievelijk 16,8, 16,9 en 9,5 µg/m³ bedragen. Deze concentraties liggen ver onder de grenswaarden. Bovendien is het aantal dagen dat de toegestane concentratie voor stikstof en fijnstof wordt overschreden minder dan 35 dagen.

Toekomstige luchtkwaliteit

Met het planvoornemen neemt het aantal verkeersbewegingen iets af (zie paragraaf 3.2). Een luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Natuurwetgeving

Beleidskader

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wn) in werking getreden. De Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet zijn opgegaan in deze wet.

Deze nieuwe wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de drie vorige wetten. De uitvoering van de Wet natuurbescherming komt grotendeels in handen van de provincies. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoort en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld.

Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

In de nieuwe Wet natuurbescherming vervalt de bescherming van Beschermd Natuurmonumenten uit de Natuurbeschermingswet. Deze vallen echter vrijwel altijd (op enkele kleine gebieden na) binnen Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland en worden dus indirect beschermd. De provincies hebben daarnaast de bevoegdheid om bijzondere provinciale landschappen of bijzonder provinciale natuurgebieden aan te wijzen. Zij kunnen in een later stadium door de Minister worden toegevoegd aan de Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd, is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden. Het NNN is gebaseerd op provinciale regelgeving die met ingang van de Wet natuurbescherming (Wnb) niet is veranderd.

In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder 20 nationale parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren, meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

In het Natuurpact hebben de provincies met het Rijk afgesproken om tot 2027, 80.000 hectare natuur in te richten. Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen een aaneengesloten Pan-Europees Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen.

Beschermde planten en dieren

Met de nieuwe wet wijzigt de lijst van beschermde soorten. Er zijn soorten die voorheen beschermd waren en met de komst van de Wnb niet meer en andersom. De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes:

1. Soorten Vogelrichtlijn: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn);
2. Soorten Habitatrichtlijn: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlage van de verdragen worden tevens vogels genoemd;
3. Andere soorten: dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wn. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

Voor soorten die ook niet in de bijlage van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepalingen moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te beperken.

Onderzoek

Quickscan natuurwetgeving

Voor het planvoornemen is op locatie een ecologische quickscan door ecologisch adviesbureau Natuurlink uitgevoerd. De quickscan is als bijlage 2 opgenomen bij de toelichting.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het plangebied valt niet *binnen* het NNN, waardoor het hiervoor genoemde toetsingskader niet van toepassing is. Ook is 'externe werking' niet van toepassing in de Provincie Zuid-Holland.

Natura 2000-gebieden

Op basis van de gegevens uit de 'Handreiking woningbouw en AERIUS', de beperkte afstand van het plangebied tot beschermde Natura 2000-gebieden (1,1 km) en de voorgenomen werkzaamheden is er een kleine kans dat er een significant negatief effect is te verwachten op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden. Om juridisch zeker te zijn dat het project geen significante depositie in natuurgebieden veroorzaakt is het daarom noodzakelijk het initiatief te toetsen in AERIUS (zie kopje 'Stikstof').

Gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand tot beschermde Natura 2000-gebieden worden er geen overige negatieve effecten verwacht op de instandhoudingsdoelstellingen van deze gebieden.

Gebieden met bijzondere kwaliteit (beschermingscategorie 2)

Het plangebied is niet gelegen in of ligt niet direct naast een gebied met bijzondere kwaliteit zoals 'belangrijke weidevogelgebieden', 'openbare recreatiegebieden' en 'groene buffers'. Negatieve effecten op deze gebieden worden daarom ook niet verwacht.

Algemeen voorkomende broedvogels

Een aantal algemeen voorkomende vogels kan mogelijk als broedvogel worden verwacht direct rond het plangebied. Omdat alle vogels tijdens het broeden beschermd zijn, kunnen activiteiten tijdens het broedseizoen die dicht bij mogelijke nestlocaties liggen leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming. Volgens art. 3.1 lid 2 Wnb is het namelijk verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen. Hieronder valt ook een dusdanige verstoring dat het nest wordt verlaten.

Volgens art. 3.1 lid 4 en lid 5 Wnb is het verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Vogels die zich al in een ongunstige staat van instandhouding bevinden en gevoelig zijn voor verstoring worden echter niet verwacht.

Werkzaamheden kunnen daarom het beste worden gestart buiten het broedseizoen. Als de werkzaamheden doorlopen tot in het broedseizoen, dan worden er geen verbodsbepalingen overtreden. Vogels zullen zich ofwel niet vestigen of er is gewinning opgetreden aan de verstoring waardoor negatieve effecten zijn uitgesloten.

Voor het broedseizoen stelt de Wnb geen vaste begin- of einddatum. Het gaat er om of er een broedgeval is. Normaal gesproken loopt het broedseizoen voor de meeste vogelsoorten van 15 maart tot 15 juli, maar er zijn soorten die buiten deze periode broeden. Omdat er een broedende houtduif (*Columba palumbus*) is aangetroffen is de kans groot dat het broedseizoen pas laat in het seizoen eindigt (oktober / november).

Jaarrond beschermde nesten

Nestlocaties van huismus (*Passer domesticus*) kunnen niet op voorhand worden uitgesloten. Deze locaties zullen verloren gaan door de sloop van deze gebouwen. Dit zal leiden tot een overtreding van de verbodsbepaling van art. 3.1 lid 2 Wnb. Hierin wordt gesteld dat het verboden is om opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen.

Het is daarom noodzakelijk om aanvullend onderzoek te verrichten naar de huismus om de aan- of afwezigheid van nestlocaties van de huismus aan te tonen. Het onderzoek naar huismus bestaat uit twee gerichte veldbezoeken in de periode 1 april tot en met 15 mei of uit vier gerichte veldbezoeken in de periode 10 maart tot en met 20 juni. Aangenomen kan worden dat er geen broedende huismussen aanwezig zijn als er tijdens deze bezoeken geen aanwezigheid kan worden aangetoond. Eventueel mogen ook nesten worden aangetoond door dakpannen te lichten buiten de broedperiode, dat wil zeggen van 15 september tot 1 maart.

Nestlocaties van overige soorten met een jaarrond beschermd nest worden niet verwacht of liggen buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden waardoor geen negatieve effecten zullen optreden.

Soorten met een ongunstige staat van instandhouding (SVI)

Soorten die zich in een ongunstige staat van instandhouding bevinden, en gevoelig zijn voor verstoring, worden echter niet verwacht binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden.

Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn

De aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen kan niet op voorhand worden uitgesloten. Mochten vleermuizen aanwezig zijn, dan kunnen deze bij de voorgenomen ingreep worden gedood of verwond. Dit leidt tot een overtreding van art. 3.5 lid 1 Wnb (het is verboden soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen).

Daarnaast zullen de mogelijke verblijfplaatsen niet meer kunnen functioneren. Dit leidt tot een overtreding van art. 3.5 lid 4 Wnb (het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen).

Het is daarom noodzakelijk om aanvullend onderzoek uit te voeren naar het voorkomen van vleermuizen. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd volgens het vleermuisprotocol 2021 (Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus, Zoogdiervereniging, 2020). Omdat vleermuizen in meerdere woningen kunnen worden verwacht zal het noodzakelijk zijn om bij de avondbezoeken 2 vleermuisonderzoekers in te zetten zodat 75% van het plangebied kan worden overzien. De volgende soorten kunnen mogelijk worden verwacht:

- gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*);
- ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*);
- laatvlieger (*Eptesicus serotinus*);
- gewone grootoorvleermuis (*Plecotus auritus*);
- meervleermuis (*Myotis dasycneme*).

De volgende functies kunnen mogelijk worden verwacht op de onderzoekslocatie:

- zomerverblijf (schuil- en rustplaats);
- paarverblijf (plek/territorium waar een mannetje vrouwtjes proberen te lokken);
- mild winterverblijf (verblijfplaats in de winter buiten vorstperiodes).

Een massa winterverblijf (verblijfplaats waar grote groepen vleermuizen in de winter verblijven) wordt niet verwacht. De warmtecapaciteit (vermogen om energie in de vorm van warmte op te slaan) en de temperatuurbuffering (mate waarin fluctuaties in het verloop van de temperatuur kunnen worden gebufferd) van de gebouwen is hiervoor te laag.

Beschermingsregime 'andere soorten'

Er wordt een aantal soorten verwacht die beschermd zijn onder het beschermingsregime 'andere soorten'. De meeste te verwachten soorten zijn echter vrijgesteld volgens de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Een uitzondering vormt de grote vos (*Nymphalis polychloros*). De fruitbomen in de tuin, die gebruikt kunnen worden voor eiafzet, zullen echter behouden blijven. Daarom worden er geen negatieve effecten verwacht op deze soort. Een overtreding van de verbodsbepalingen onder dit beschermingsregime is daarom niet aan de orde.

Zorgplicht

Voor soorten die zijn vrijgesteld, geldt wel de zorgplicht. Dit betekent dat er maatregelen moeten worden genomen om negatieve effecten zoveel mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan

te maken. Let continue op aanwezige individuen binnen het werkterrein (denk aan algemeen voorkomende amfibieën en zoogdieren) en verplaats deze naar een vergelijkbare, veilige plek buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden.

Ontheffing soortbescherming

Er zal na het aanvullende onderzoek een ontheffing soortbescherming moeten worden aangevraagd bij de Omgevingsdienst Haaglanden voor soorten waarbij een negatief effect valt te verwachten en waarbij dit effect niet kan worden voorkomen (eventueel voor de huismuis en vleermuis). Hiervoor is het noodzakelijk een activiteitenplan op te stellen waarin onder andere de volgende zaken gedetailleerd moeten worden toegelicht:

- beschrijving van de voorgenomen activiteiten, waaronder werkzaamheden, planning, locatie(s), etc.;
- wijze waarop de aan/afwezigheid van beschermde soorten is onderzocht en vastgesteld (hoe, wat, wanneer, inventarisatie, verspreiding, functies, etc.);
- effectanalyse, inclusief maatregelen om negatieve effecten te beperken;
- Welk wettelijk belang er met de beoogde ingreep wordt gediend;
- alternatievenafweging waarin mogelijke alternatieven voor de geplande ingreep worden beschreven;
- analyse van de gunstige staat van instandhouding i.r.t. het beoogde effect.

Aanvullend ecologisch onderzoek naar vleermuizen en huismussen

Door Natuurlink en Twisk Ecologisch Onderzoek is aanvullend onderzoek verricht naar het voorkomen van huismussen en vleermuizen op de Lekdijk 307, 312, 314 en 315 in Nieuw-Lekkerland. Het rapport is als bijlage 3 bij de toelichting opgenomen.

Onderzoek naar vleermuizen

Het vleermuisonderzoek is uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol 2021. Er zijn tijdens het vleermuisonderzoek de volgende functies vastgesteld:

- Drie zomer- en/of paarverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis. Volgens het Kennisdocument gewone dwergvleermuis moet er zekerheidshalve vanuit worden gegaan dat een plek die als zomerverblijfplaats in gebruik is, tevens ook als winterverblijf wordt gebruikt.
- Foerageergebied van gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en gewone grootoorvleermuis.
- Passerende dieren van meervleermuis en rosse vleermuis.

Alleen op de eerst genoemde functie is van de ingreep een negatief effect te verwachten. Bij de sloop van de woningen kunnen vleermuizen worden gedood of verwond. Dit leidt tot een overtreding van art. 3.5 lid 1 Wnb (het is verboden soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen). Daarnaast zullen de verblijfplaatsen niet meer kunnen functioneren. Dit leidt tot een overtreding van art. 3.5 lid 4 Wnb (het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen). Ook kunnen dieren bij de activiteiten worden gestoord. Dit leidt tot een overtreding van art.3.5 lid 2 (het is verboden dieren opzettelijk te verstoren).

De ingreep kan uitgevoerd worden onder de gedragscode soortenbescherming voor gemeenten. Hiervoor moet in grote lijnen aan dezelfde voorwaarden voldaan worden als een ingreep waarvoor een ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd moet worden.

Onderzoek naar huismussen

Er zijn tijdens het huismusonderzoek 4 nestlocaties aangetroffen in woning 307. De voorgenomen sloop van woning 307 zal daarom leiden tot een overtreding van de volgende verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming. Dit betreft de volgende verbodsbepalingen:

Art. 3.1 lid 1.: Het is verboden in het wild levende vogels opzettelijk te doden of te vangen. Dit verbod wordt alleen overtreden indien er vogels aanwezig zijn op de nestlocatie als deze wordt gesloopt. Art. 3.1 lid 2.: Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen.

De ingreep kan uitgevoerd worden onder de gedragscode soortenbescherming voor gemeenten. Ook voor huismus moet in grote lijnen aan dezelfde voorwaarden voldaan worden als een ingreep waarvoor een ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd moet worden.

Vervolgstappen

Om de ingreep onder de gedragscode soortenbescherming voor gemeenten uit te kunnen voeren dient er een activiteitenplan en ecologisch werkprotocol te worden opgesteld waarin wordt beschreven hoe negatieve effecten op de gewone dwergveermuis en huismus zoveel mogelijk worden voorkomen. Een ecooloog zal het proces ecologisch moeten begeleiden. Hij/zij moet een ecologisch logboek bijhouden om de bevindingen en mondelinge aanwijzingen vast te leggen. Op deze manier kan aantoonbaar worden gemaakt dat er volgens de regels uit het werkprotocol is gehandeld. Het ecologisch werkprotocol en logboek moet te allen tijde op de locatie (digitaal) aanwezig zijn en op eerste verzoek te worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouder of opsporingsambtenaar. Een melding van het toepassen van de gedragscode (incl. Ecologisch werkprotocol) voor dit plan dient te worden gemaïld naar toezicht groen via: meldingWnb@ozhz.nl.

Lekdijk nr. 315 bevat mogelijk verblijfplaatsen van de gierzwaluw. Hiernaar is geen aanvullend onderzoek uitgevoerd, omdat aan deze woning in principe geen werkzaamheden worden uitgevoerd (bestemmingswijziging). Mocht die situatie veranderen en op enig moment renovatie of sloopwerkzaamheden aan de orde zijn, dan dient een aanvullend onderzoek naar de gierzwaluw te worden uitgevoerd. Hierbij dient het kennisdocument voor deze soort van Bij12 (zie Bij12.nl) te worden gevolgd.

Stikstof

Natura 2000-gebied en stikstof

Voor het planvoornemen moet bekeken worden wat de invloed is van de stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden. Hiervoor is een stikstofdepositieonderzoek opgesteld (bijlage 3 van de toelichting).

De berekening voor de stikstofdepositie betreft de uitkoopregeling voor woningen onder hoogspanningsleidingen in Nieuw-Lekkerland in de gemeente Molenlanden. Hierbij worden alle woonbestemmingen verwijderd. Vervolgens worden de gronden vervangen (met bijbehorende gebruiks- en bouw mogelijkheden) door de bestemmingen 'Tuin', 'Groen', 'Bedrijf' en 'Kantoor'. Door intreding van de wet Stikstofreductie op 1 juli 2021 is het niet langer nodig een activiteit met tijdelijke emissies op de lokale effecten te toetsen. Het gaat hierbij om de bouw, sloop en eenmalige aanleg van bebouwing. Hierdoor is uitsluitend de gebruiksfase bekeken.

Uit de berekeningen blijkt dat – met de uitgangspunten die in dit onderzoek gedaan zijn - gedurende de gebruiksfase geen toename van de stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend. Wanneer de uitgangspunten in dit onderzoek, zoals werktuigen, stageklasse en ureninzet wijzigen, dan dient een nieuwe AERIUS-berekening te worden uitgevoerd. Het is namelijk in dat geval mogelijk dat een Wnb-vergunningsplicht toch noodzakelijk is.

Conclusie

Het aspect natuurwetgeving vormt geen belemmering voor het planvoornemen zolang aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan.

5.9 Water

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water (KRW) is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Water Programma 2022-2027

In het Nationaal Water Programma 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Dit doet het Rijk voor de periode 2022 – 2027, maar men kijkt ook verder vooruit. Het Rijk werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De ministeries van Infrastructuur en Waterstaat, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het opstellen van het NWP. Dit ontwikkelen zij samen met medeoverheden, drinkwaterbedrijven, maatschappelijke organisaties en branche- en sectorpartijen. Om de uitdagingen rondom water het hoofd te bieden is samenwerking cruciaal.

Bestuursakkoord Water

Het Bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- doelmatig beheer van de waterketen;
- werkzaamheden slim combineren;
- het waterschapsbestuur.

De doelstellingen van het ‘oude’ Nationaal Bestuursakkoord blijven van kracht.

Regionaal Waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027

Op 9 maart 2022 is het Regionaal Waterprogramma Zuid-Holland 2022 – 2027 vastgesteld. In dit programma beschrijft de provincie Zuid-Holland haar waterbeleid. Hierin staat hoe we samen met onze partners werken aan een regionaal watersysteem dat bijdraagt aan een gezond, veilig, aantrekkelijk, concurrerend en bereikbaar Zuid-Holland. Voorheen gold het Regionaal Waterplan Zuid-Holland 2016-2021. Op hoofdlijnen wordt het beleid uit het regionale waterplan voortgezet in het regionaal waterprogramma, maar op punten is het ook aangepast. Aanleidingen daartoe waren:

1. kwaliteitsverbetering;
2. klimaatadaptatie;
3. verandering van wetgeving.

Er zijn diverse Europese richtlijnen rondom water, zoals de Kaderrichtlijn Water, de Grondwaterrichtlijn, de Richtlijn Overstromingsrisico's en de Zwemwaterrichtlijn. In de Waterwet is bepaald wat de provincie moet doen om uitvoering te geven aan deze richtlijnen. Dit is opgenomen in het regionaal waterprogramma van de provincie. De provincie Zuid-Holland gaat in het regionaal waterprogramma - naast deze verplichte onderwerpen - ook in op onderwerpen zoals zoetwatervoorziening, waterrecreatie, vaarwegen en wateroverlast. Op deze manier komt al het beleid dat te maken heeft met water samen in één document.

In het Regionaal Waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027 komen de volgende beleidskeuzes aan de orde:

- Waterveiligheid: De provincie kiest voor een duurzaam en toekomstbestendig waterveiligheidsbeleid;
- Mooi en schoon water: De provincie wil een goede kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlaktewater;
- Bodemdaling: De provincie wil, samen met alle belanghebbende partners en partijen, de directe en indirecte maatschappelijke kosten door bodemdaling beperken;
- Sport, recreatie, water- en groenbeleving: De provincie streeft naar behoud en versterking van de sportieve en recreatieve belevingswaarde van landschap, water en erfgoed en ontwikkelt en verbindt hiervoor onder meer met name de uit oogpunt van belevingswaarde bijzonder waardevolle gebieden inzake landschap, water en natuur en verbindt sportief en recreatief de groenblauwe netwerken in en om de stad;
- Goed functionerende provinciale infrastructuur: De provincie zorgt voor een vlotte en veilige afwikkeling van het verkeer in Zuid-Holland en voor een zo efficiënt en duurzaam mogelijk onderhoud van de provinciale infrastructuur;
- Toekomstbestendige infrastructuur: De provincie werkt aan duurzame en toekomstbestendige infrastructuur ten behoeve van bereikbaarheid en veiligheid. Daarnaast draagt de provincie bij aan het behalen van andere maatschappelijke opgaven en doelstellingen, zoals energie transitie, CO2-reductie, circulariteit, klimaat adaptatie en biodiversiteit.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 (Waterschap Rivierenland)

Het waterbeheerprogramma (WMP) beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode (2022-2027) wil bereiken en hoe ze dat willen doen en waarom. In de watervisie 2050 beschrijft Waterschap het gewenste toekomstbeeld: een toekomstbestendig riviereengebied. De principes zijn als volgt:

- 1 De natuurlijke kenmerken van de ondergrond vormen het uitgangspunt voor het werk van Waterschap Rivierenland;
- 2 Water is bepalend voor de inrichting van het gebied;

- 3 Zuinig op water en grondstoffen;
- 4 Bescherming van het gebied tegen overstromingen;
- 5 Pakken uitdagingen op binnen de generatie en wentelen het niet af;
- 6 Waterbeheer van de toekomst: Waterschap maakt maatschappelijke verantwoorde keuzes;
- 7 Met elkaar zorgen voor een toekomstbestendig rivierengebied.

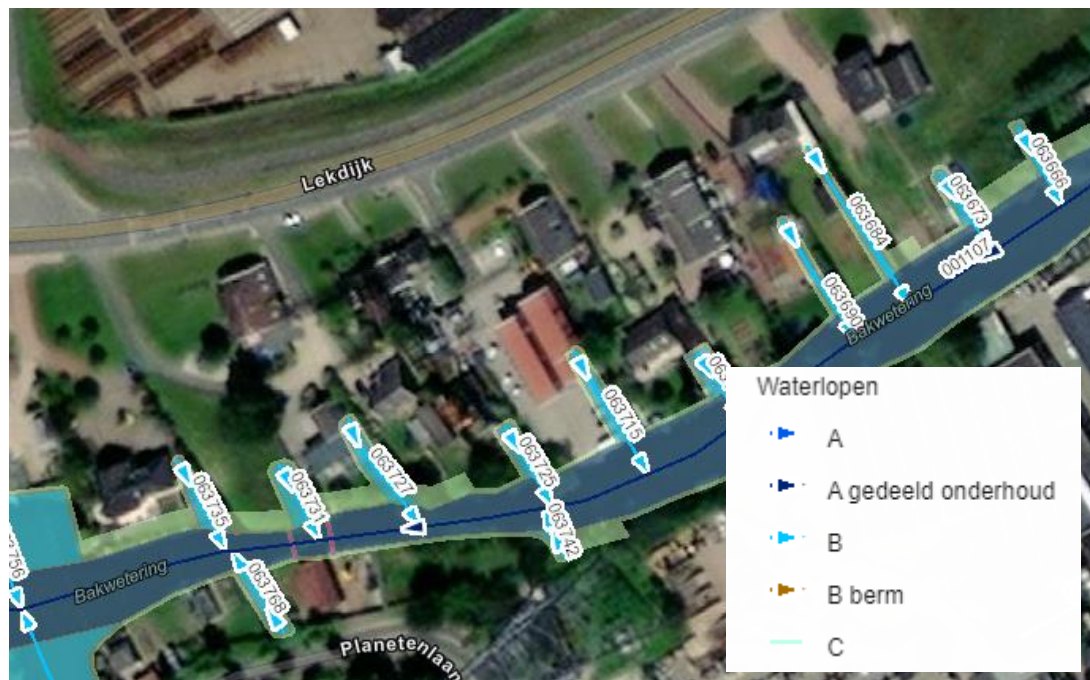
Verordening "de Keur"

Het Waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening "de Keur". Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de verordening "de Keur" is geregeld dat langs A- en B-waterlopen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. Dit houdt in dat binnen de beschermingszone van een A- of B-waterloop niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden mogen plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de Keur. Het onderhoud en de toestand van de waterlopen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Watertoets

Oppervlaktewater

Rond het plangebied lopen A en B-watergangen. Zowel de A-watergang als de B-watergangen hoeven niet aangepast te worden voor het planvoornemen.



Figuur 7 Uitsnede legger Waterschap Rivierenland

Waterkwantiteit

In de Keur heeft het waterschap een vuistregel opgenomen voor de compensatie van toename aan verhard oppervlak. Deze vuistregel houdt in dat voor elke hectare nieuw verhard oppervlak er 436

m³ waterberging gerealiseerd moet worden. Daarbij mag het waterpeil niet meer dan 0,20 meter stijgen.

Door de sloop van de woningen binnen het plangebied zal de totale hoeveelheid verharding afnemen. Watercompensatie is niet noodzakelijk.

Afvalwater en riolering

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is erop 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. 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 het afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is lozen van hemelwater op oppervlaktewater toegestaan. Indien schoon hemelwater vervuild wordt door het oppervlak waar het over afstroomt kan wel maatwerk door Waterschap Rivierenland mogelijk blijven.

Vuilwater wordt afgevoerd via het bestaande rioleringsstelsel. Bij herbouw zal hier rekening mee worden gehouden. Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.10 M.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijzig die daarbij is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarde in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteiten een omvang heeft die onder de grenswaarde ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarde liggen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is.

Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies komen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten.

In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Beoordeling

Drempelwaarde D-lijst

In D.11.2 in bijlage II van het Besluit m.e.r. is de activiteit “stedelijke ontwikkeling” opgenomen. Dit betreft de aanleg, de wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit van D.11.2 bedragen:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Een aangesloten gebied van 2.000 of meer woningen.

Gelet op de kenmerken van het plan (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarde), de locatie en de kenmerken van potentiële effecten, kan worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake is van ‘belangrijke nadelige milieugevolgen’. Dit blijkt ook uit de onderzoeken naar de verschillen milieuaspecten zoals deze in voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk.

Conclusie

Gelet op het inzicht in de milieugevolgen van het project op basis van de plantoelichting kan gesteld worden te beslissen af te zien van het opstellen van een milieueffectrapport. Dit is als een afzonderlijk beslispunt in het collegevoorstel opgenomen.

6. JURIDISCHE REGELGEVING

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag hebben gelegen en hoe de juridische regeling is vormgegeven.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels wordt voor het onderhavige bestemmingsplan aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan “Dijkverzwaren Nieuw-Lekkerland” van de gemeente Molenlanden (vastgesteld op 26 februari 2014). Hier is voor gekozen, omdat het plangebied gelegen is binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan. De opzet van de regels is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012).

Uiteraard is de mogelijkheid tot het leveren van maatwerk opgenomen, om de specifieke eisen die een gebied stelt aan de bestemmingsregeling te kunnen verwerken. Daarnaast is in landelijke standaarden (SVBP 2012 en IMRO 2012) vastgesteld welke kleuren, lijnen, symbolen, e.d. toegepast worden bij het opstellen van de verbeelding. In de volgende paragraaf worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Hieronder wordt een toelichting gegeven op welke wijze een ander in de regels is vastgelegd.

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begripsomschrijvingen opgenomen, het tweede artikel bevat de wijze van meten.

Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen. Deze kennen per bestemming globaal de volgende opzet:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels voor gebouwen;
- Bouwregels voor aan-, uit- en bijgebouwen;
- Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- Eventuele nadere eisen;
- Eventuele afwijking van de bouwregels;
- Eventuele specifieke gebruiksregels;
- Eventuele afwijking van de gebruiksregels.

In dit hoofdstuk worden de bestemming van gronden als eerste beschreven en daarna gevolgd door eventuele dubbelbestemmingen voor leidingen, waarden en waterstaatsdoelen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Anti-dubbeltelregel;
- Algemene bouwregels;
- Algemene aanduidingsregels;
- Algemene afwijkingsregels;
- Algemene wijzigingsregels;
- Overige regels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregel

Dit hoofdstuk bevat regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Overgangsregeling: bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is het in strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;
- Titel: in deze regel wordt aangegeven onder welke naam de regels aangehaald kunnen worden.

6.3 Beschrijving van de bestemmingen

Artikel 3 Bedrijf

Één bedrijf per bestemmingsvlak uit ten hoogste categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'. Ter plaatse van de aanduiding 'opslag': uitsluitend opslag. Ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast': tevens een bed & breakfast met maximaal 4 bedden. Bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen, verkeers- en parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

Op deze gronden mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- gebouwen en overkappingen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte.

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor de gronden binnen het bouwvlak met de aanduiding 'opslag' om bedrijven toe te laten in één categorie hoger of om bedrijven toe te laten, die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' zijn genoemd. Voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' met dien verstande dat alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, schriftelijk advies ingewonnen wordt bij de milieudeskundige omtrent de aard van het bedrijf en de invloed daarvan op de omgeving, gelet op de specifieke werkwijze en verschijningsvorm en, voor zover vereist, getoetst aan de maatgevende milieuaspecten.

Artikel 4 Kantoor

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren, wegen, paden, parkeervoorzieningen en verhardingen, tuinen en erven en bij de bestemming behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op deze gronden mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- gebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte.

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning onder voorwaarden afwijken voor lichte bedrijvigheid met categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging', zoals opgenomen in de bijlage bij de regels.

Artikel 5 Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor bermbeplanting en andere groenvoorzieningen, picknickplaatsen en speelvoorzieningen, wegen, paden, parkeervoorzieningen, ontsluitingen van percelen en verhardingen en bij de bestemming behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, bruggen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 6 Tuin

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Bij de bestemming behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd.

Artikel 7 Leiding-Hoogspanningsverbinding

De voor 'Leiding-Hoogspanningsverbinding' bestemde gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor aanleg, het beheer en instandhouding van een hoogspanningsverbinding; met de daarbij behorende masten en (veiligheids)voorzieningen. In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

Artikel 8 Waarde – Archeologie - 2

In dit artikel is de bescherming van de archeologische waarde van gronden in het plangebied De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn -behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en)- mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor het treffen van voorzieningen ten behoeve van het kwantitatieve waterbeheer en behoud, bescherming en het vervullen van een waterkerende functie, onder meer door middel van de aanleg en instandhouding van een dijklichaam. Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - dijk – 1' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de primaire waterkering. Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - dijk - 2' zijn de

gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, aangeduid als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De grond is in eigendom van de gemeente Molenlanden. De exploitatieopzet, waarin onderzoek is uitgevoerd naar de financieel-economische haalbaarheid van het plan, heeft uitgewezen dat een positief exploitatieresultaat is te verwachten. Het kostenverhaal wordt middels de gronduitgifte zeker gesteld.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Wettelijk vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met belanghebbende overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan de volgende partijen:

- Provincie Zuid-Holland;
- Waterschap Rivierenland;
- TenneT.

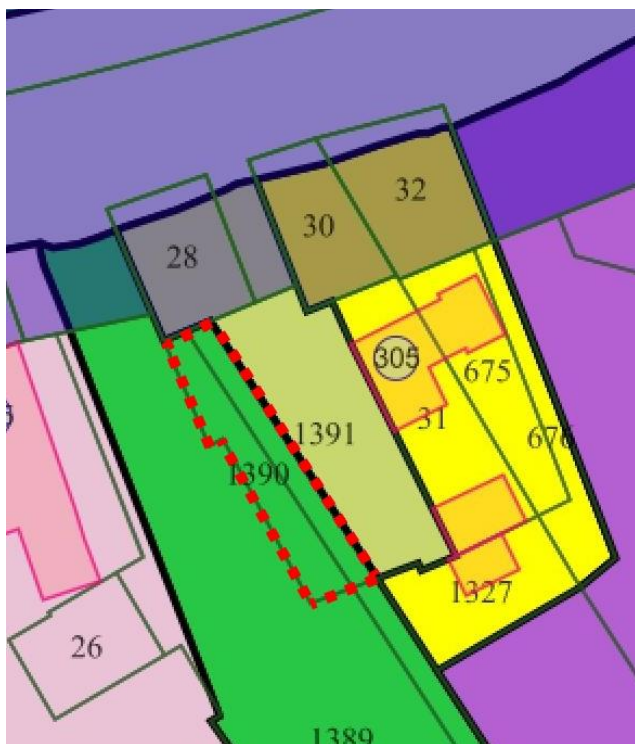
Zienswijze

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

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Wel zijn in dit plan twee ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

1. In de verbeelding het bestemmingsvlak 'Groen' verkleinen en het bestemmingsvlak 'Tuin' vergroten (zie figuur 8). Op het kaartje staat met een rode stippellijn weergegeven wat gewijzigd is naar de bestemming 'Tuin' (is nu bestemd als 'Groen'). De reden tot de wijziging is dat de bestemming 'Tuin' meer mogelijkheden biedt voor de bewoners van Lekdijk 305 die deze grond hebben aangekocht als tuingrond bij hun woning.
2. In de regels staat nu onder het artikel 3.3 lid b (specifieke gebruiksregels bij Bedrijf) het volgende: 'b. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan'. Dit impliceert dat er wel 10.000 kg aan consumentenvuurwerk mag worden opgeslagen. Deze regel is verwijderd.



Figuur 8 Wijziging verbeelding