

Toelichting

Bestemmingsplan 'Nieuw – Lekkerland, Boeierstraat 9' gemeente Molenlanden

Voorontwerp: september 2020

Ontwerp: november 2020

Vastgesteld: 15 juli 2021

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doelstelling bestemmingsplan	3
1.2 Ligging plangebied.	3
1.3 Het vigerende bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2. Bestaande en beoogde situatie	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Het gebied	6
2.3 Huidige situatie	8
2.4 Nieuwe situatie	8
3. Beleidskader	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Rijksbeleid	9
3.3 Provinciaal beleid	11
3.4 Regionaal beleid	15
3.5 Gemeentelijk beleid	18
4. Kwaliteit van de leefomgeving	20
4.1 Bodem	20
4.2 Geluid	20
4.3 Luchtkwaliteit	22
4.4 Bedrijven en milieuzonering en geur	24
4.5 Externe veiligheid	26
4.6 Waterhuishouding	28
4.7 Flora en fauna	29
4.8 Verkeer	30
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	31
4.10 Kabels en leidingen	31
4.11 Duurzaamheid	31
4.12 Milieueffectrapportage	32
5. Juridische plantoelichting	34
6. Uitvoerbaarheid	35
7. Vooroverleg en zienswijzen.	36
Bijlagen:	
1. Bodemonderzoek;	
2. Ecologisch onderzoek;	
3. Akoestisch onderzoek;	
4. Vleermuisonderzoek.	

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling bestemmingsplan

Initiatiefnemer, Batenburg Bouw & Ontwikkeling b.v. wil het kerkgebouw gelegen aan de Boeierstraat 9 afbreken en op de vrijkomende grond 4 grondgebonden woningen bouwen. Om de woningen te kunnen realiseren dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Het betrokken perceel is kadastraal bekend gemeente Nieuw-Lekkerland, sectie C nr 424 en heeft een oppervlakte van 1.360 m².



Figuur 1.1: kadastrale tekening

1.2 Ligging plangebied.

Het plangebied ligt aan de zuidwestrand van de bebouwde kom van Nieuw -Lekkerland.

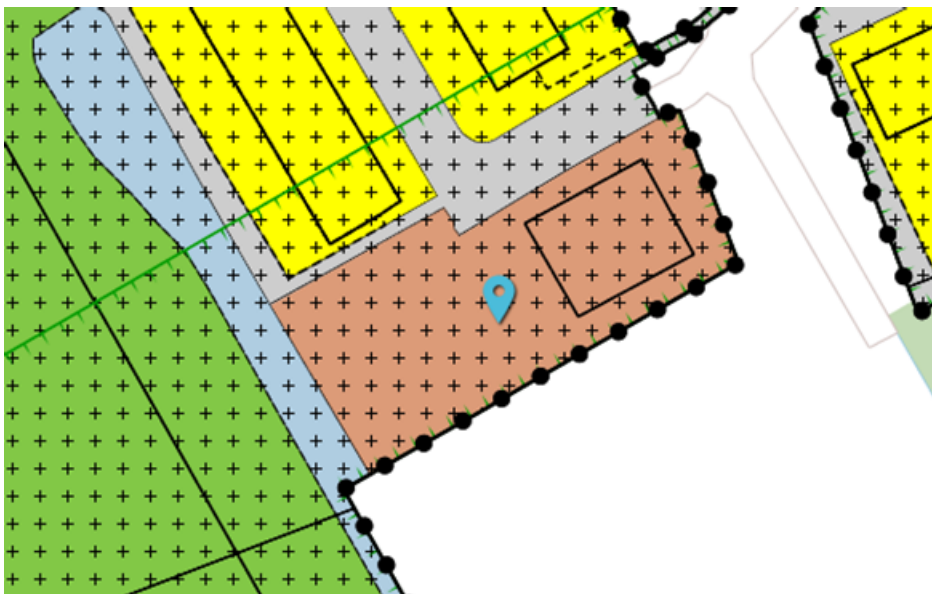


Figuur 1.2: Ligging plangebied in omgeving

1.3 Het (vigerende) bestemmingsplan

Het plangebied is opgenomen in het geldende bestemmingsplan ‘bebouwde kom Nieuw – Lekkerland en Kinderdijk’ van de gemeente Molenlanden. Dit bestemmingsplan is op 28 juni 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Nieuw-Lekkerland.

Voor zover hier relevant kan ten aanzien van dit plan het volgende worden opgemerkt. De planlocatie heeft de bestemming ‘Maatschappelijk’. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen ‘Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied’ en ‘Waarde - Archeologie 4’ van toepassing.



Figuur 1.3: Verbeelding geldend bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting omvat

Hoofdstuk 1: Inleiding

Hoofdstuk 2: Bestaande en beoogde situatie

Hoofdstuk 3: Beleidskader

Hoofdstuk 4: Kwaliteit van de leefomgeving

Hoofdstuk 5: Juridische plantoelichting

Hoofdstuk 6: Uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 7: Vooroverleg en zienswijzen

2. Bestaande en beoogde situatie

2.1 Inleiding

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

2.2 Het gebied

De huidige kern Nieuw-Lekkerland bestond oorspronkelijk uit twee wijken, die van de dijk landinwaarts zijn gegroeid:

1. de westelijke wijk Middelweg;
2. de oostelijke wijk Dorpslaan.

Op de onderstaande kaartfragmenten wordt de planlocatie met een zwarte ster aangegeven.



Figuur 2.1 Het gebied in 1967



Figuur 2.2: Het gebied in 1990

Deze twee wijken werden verbonden door de karakteristieke bebouwing langs de Lekdijk. De twee wijken zijn langzaam naar elkaar toegegroeid. Met de bouw van woningen in het Middengebied is de kern één geheel geworden. Dit gebied is nu volledig bebouwd. Het te ontwikkelen gebied ligt aan de buitenzijde van de bebouwing.



Figuur 2.3: Het gebied in 2017.

2.3 Huidige situatie

In de huidige situatie is er op de planlocatie een kerkgebouw met groen aanwezig.



Figuur 2.4: Foto kerkgebouw.

2.4 Nieuwe situatie

Woningbouw.

In de nieuwe situatie wordt het kerkgebouw gesloopt en komen er vier grondgebonden woningen. De woningen worden twee aaneen danwel geschakeld gebouwd. De maximale goothoogte bedraagt 6 meter. De maximale bouwhoogte 11 meter. De locatie wint door de nieuwbouw aan ruimtelijke kwaliteit waardoor het perceel en omgeving kwalitatief wordt opgewaardeerd.



Figuur 2.5: Impressie mogelijke bebouwing

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

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

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

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten.

Het plan voor de realisering van onderhavige ontwikkeling is hiermee primair een provinciale- c.q. gemeentelijke verantwoordelijkheid en is daarmee ook niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR. In het SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Hierna wordt hierop ingegaan.

Ladder voor duurzame verstedelijking.

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ in artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. De ladder voor duurzame verstedelijking is zoals al gezegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Uit het Besluit ruimtelijke ordening en de door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu uitgegeven ‘Handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking’ blijkt dat het hierbij om het volgende gaat.

Geen stedelijke ontwikkeling.

De ladder is pas van toepassing indien er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Uit de uitspraak d.d. 28 juni 2017 ECLI:NL:RVS:2017:1724 blijkt dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

Nu er in onderhavig plan slechts vier woningen worden toegevoegd kan deze ontwikkeling niet als stedelijke ontwikkeling in de zin van de genoemde ladder worden gezien.

Het plan voldoet aan dit onderdeel

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden. Dit Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (voorheen AMvB Ruimte) bevat inhoudelijke regels van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen, provinciale inpassingsplannen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen met ruimtelijke onderbouwing moeten voldoen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening bevat regels over Project Mainportontwikkeling Rotterdam (Maasvlakte II), Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie (militaire terreinen, munitie, militaire luchtvaart), Erfgoed (Unesco).

Ook is via een aanvulling van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening een extra motiveringsplicht aan het Besluit ruimtelijke ordening toegevoegd voor bestemmingsplannen met stedelijke ontwikkelingen in verband met het onderwerp duurzame verstedelijking (de zogenoemde SER-ladder). Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Zoals hiervoor al is aangegeven voldoet het onderhavige plan aan de voorwaarde voor duurzame verstedelijking. Daarnaast ligt het plan niet in een van de bovenstaande gebieden zodat zij niet in strijd is met de inhoud van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

3.3 Provinciaal beleid

De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland

De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland zijn op 1 april 2019 in werking getreden. Deze vervangen de Verordening Ruimte en de Visie Ruimte.

Het nieuwe omgevingsbeleid bestaat uit de volgende onderdelen:

De introductie op het Omgevingsbeleid, waarin opgenomen de ruimtelijke hoofdstructuur, een overzicht van de samenhangende beleidskeuzes per provinciale beleidsopgave en de ontwikkelrichting die is opgenomen onder ‘Ambities en sturing’. Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

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.

Bestaand stads-en dorpsgebied.

Het plangebied ligt binnen het bestaand stads en dorpsgebied. De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren.

Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwd gebied behouden blijft en versterkt wordt.

De bouwlocatie ligt niet in een gebied met een bijzondere kwaliteit.

Stedelijke ontwikkelingen

In paragraaf 6.2.3 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor stedelijke ontwikkelingen. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voldoet aan de volgende eisen:

- a. De toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6 tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- b. Indien de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

Per saldo wordt 1 woning toe gevoegd. Vanuit de jurisprudentie is in dit geval dan ook geen sprake van een stedelijk ontwikkeling.

Gebiedskwaliteit.

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij

de gebiedskwaliteit, waardeert de provincie de kwaliteit van gebieden in drie categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving.

Ontwikkeling.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen twee uitgangspunten:

- een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van het landschap heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid;
- hoe hoger en kwetsbaarder de kwaliteit van een gebied is, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkelingen (artikel 2.2.1 en toelichting Verordening Ruimte 2014):

Inpassing.

Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een nieuwe woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit.

Aanpassing. Dit betreft een ontwikkeling van relatief beperkte omvang die niet past bij de aard van het landschap, of een gebiedseigen ontwikkeling die niet past bij de schaal van het landschap. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg.

Transformatie.

Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden.

Het hier voorliggende bouwplan valt in categorie 1 (inpassing). Het betreft hier het inpassen van woningen in bestaand stads- en dorpsgebied. De uitwerking van het plan zorgt voor een kwalitatieve meerwaarde van het gebied

Gebiedsprofiel

Als uitwerking van de kwaliteitskaart die onderdeel vormt van de ‘Visie op Zuid-Holland’ is voor een “gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit” opgesteld. Dit gebiedsprofiel omvat een beschrijving van karakteristieken, ontwikkelingen, kwaliteiten en ambities in het gebied. Een gebiedsprofiel is een compacte kwaliteitsgids met een beschrijving van ruimtelijke elementen die van bovenregionaal belang zijn. De

kwaliteitskaart is het kader voor dit gebiedsprofiel. De gebiedsprofielen geven vooral richting aan middelgrote ruimtelijke ingrepen en aanpassingen. Het gebiedsprofiel is een hulpmiddel om de kwaliteit van plannen en ontwikkelingen te stimuleren. Het is nadrukkelijk geen blauwdruk of ontwikkelingsplan.

Er wordt niet bepaald waar welke functie mag komen; er staan dus geen contouren, bestemmingen of functies in. Elke ontwikkeling vraagt uiteindelijk om maatwerk.

Uit het gebiedsprofiel Alblasserwaard- Vijfheerenlanden blijkt het volgende:
Doel voor een Gebiedsprofiel is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in de planvorming. Voor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden kan dit algemene doel worden geconcretiseerd in de volgende ambities, waarbij we de drie ruimtelijke landschappelijke thema's als basis gebruiken.

Op de planlocatie geldt het volgende profiel:

Herkenbaar waterrijk veenweide

- Kade als rand
- Veenweide
- Veenweide met rivierinvloeden
- Veen sterk bodemdalingsgevoelig.

Kenmerken

Veenweide komt nagenoeg in het gehele gebied voor. Het gebied loopt van oost naar west af.

Dit gegeven verklaart de opeenvolging van oost naar west in de ondergrond van rivierklei naar veen en uiteindelijk zware klei. In het westen is bovenop de oorspronkelijke rivierondergrond een veencomplex ontstaan. Het aflopende maaiveldpeil bepaalt ook het hoofdpatroon van de ontwatering. De Giessen en de Alblas zijn veenstromen waarvan de hogere oevers de aanleiding vormden voor het ontstaan van bebouwingslinten. De overgang van de rivierklei naar het veen en de daaruit voortvloeiende verschillen in ruimtelijk beeld leiden tot de splitsing van de regio in de legenda-eenheden 'waterrijk veenweide' en 'veenweide met rivier invloeden'.

Ontwikkelingen

De dynamiek, die van invloed kan zijn op het ruimtelijke beeld van het waterrijke veenweide landschap, komt vooral voort vanuit de ontwikkeling van de landbouw. Ruimtelijk gezien lijkt de landbouwkundige schaalvergroting de volgende gevolgen te hebben.

Vergroting van de bouwkavels van 1,5 naar 2 hectare als gevolg van de toename van bebouwing en mogelijke installaties zoals bijvoorbeeld biovergisting en aantal nieuwe boerderijlocaties. Deze twee punten hebben vooral gevolgen voor de linten. De schaalvergroting kan ook tot aanpassingen in de kavelstructuur leiden. Grootschalige herinrichtingen worden niet verwacht.

Wijzigingen in de beplanting langs wegen en waterlopen waar in de komende jaren bewuste keuzes gemaakt moeten worden voor wel of geen herplant danwel nieuwe

aanplant. In het algemeen kan gesteld worden dat er bij de ruimtelijke ontwikkeling in het veenweide landschap vooral sprake zal zijn van kleine veranderingen.

Beoordeling voor planlocatie.

De planlocatie wordt een oud gebouw vervangen door de nieuwbouw van vier woningen.. De ontwikkeling geeft geen verandering in het achterliggende veenweide landschap.

Onderscheidend rivierengebied

Bestaat uit Rivierdijk, Rivier, Boomgaard, Uiterwaard, Oeverwal en Komgrond.

Kenmerken

Het onderscheidend rivierengebied zet vooral in het oosten van de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden haar stempel op het landschap. De dynamische rivieren met hun zware dijken, ruige uiterwaarden, de hoger gelegen oeverwallen en de, verder van de rivier af, lager gelegen komgronden bepalen hier het beeld. In dit landschap zijn op de zanderige oeverwallen boomgaarden te vinden en verder van de rivier op de klei de graslanden.

Ontwikkelingen

De waterveiligheid in het gebied is van groot belang en dit heeft als gevolg dat de dijken vaak moeten worden aangepakt. Er is al een aantal dijken versterkt en voor de dijken langs de Lek en Merwede is een versterkingsprogramma gaande. In het kader van het Deltaprogramma worden verder scenario's met kansrijke varianten voor de bescherming tegen wateroverlast ontwikkeld.

Beoordeling

Het gebied betreft komgrond. Ter plaatse van de beoogde bebouwing zijn geen plannen voor een dijkversterkingsprogramma. Er zijn geen consequenties voor het gebiedsprofiel.

3.4 Regionaal beleid

Regionale woonvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden

Deel I van de regionale woonvisie schetst een beeld van de regio als woongebied in 2012. Deel II geeft een visie op 2020 en over het 'wie en waar' van het wonen in de regio. In deel III is de visie verder uitgewerkt: 'wat doen we, en hoe komen we van 2012 naar het wensbeeld voor 2020?

Wensbeeld 2020

De Regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is in 2020 een bijzonder en hoogwaardig woongebied. Bijzonder, omdat het steden als Gorinchem en Leerdam met voorzieningen en vitale woonmilieus combineert met landelijke, rustige woonmilieus waar vooral traditionele groepen wonen. Dat is een unieke combinatie voor een woongebied op de grens met de Randstad. De Regio levert woonkwaliteit die zorgt voor binding van de eigen inwoners en aantrekken van mensen van buitenaf. Bewoners profiteren van de economische dynamiek van de Randstad en de Brabantse stedenrij (de route naar het Duitse achterland) terwijl het gebied zelf in de luwte daarvan ligt.

De meeste bewoners van de regio blijven hun kern, gemeente of de regio trouw en uitstroom van stedelijk georiënteerde groepen is beperkt. Dat lukt onder meer door goede samenwerking op het gebied van wonen. Die samenwerking is in een stroomversnelling gekomen, met als ankerpunt de regionale woonvisie van 2013. De visie helpt gemeenten om te doen waar ze sterk in zijn, en aan buurgemeenten over te laten waar zij sterk in zijn. Oog voor de onderlinge verschillen en kansen zorgt voor meerwaarde. Het resultaat is meer dan de som der delen.

Het voorzieningendorp Nieuw-Lekkerland is vitaal, door investeringen in bestaande woningen en nieuwbouw. Er komen levensloopbestendige woningen bij, maar velen blijven - na lang wikken en wegen - in de huidige woning wonen en passen deze waar nodig aan. Hier wordt gericht gebouwd voor senioren die de directe nabijheid van voorzieningen en het comfort van seniorenwoningen belangrijk vinden. Deze voorzieningendorpen zijn ook een goede woonplek voor jongere bewoners. In Mentality-terminen: de opwaarts mobilen en gemaks georiënteerden. Velen van hen willen graag in een dorp wonen, maar dan wel goed bereikbaar met voorzieningen. Door hier met woningverbetering én nieuwbouw precies op in te spelen, is dit dorp een passend thuis, zowel voor starters als (daarna) als doorgroeiërs.

Kwantitatieve behoefte

Tot voor kort is in de woningbouwafspraken met de provincie steeds uitgegaan van bouwen voor de eigen woningbehoefte op basis van migratiesaldo = 0. Hiervoor is een uitbreiding van de woningvoorraad nodig van ca. 4.500 woningen voor de periode 2010-2019. De huidige afspraak is: 3.500 woningen netto toevoeging als totaal voor de Regio, met als uitloop 4.500 woningen indien aangetoond wordt dat de markt daarom vraagt. Daarmee biedt de provincie op regioniveau ruim voldoende ruimte voor vraag gestuurde groei.

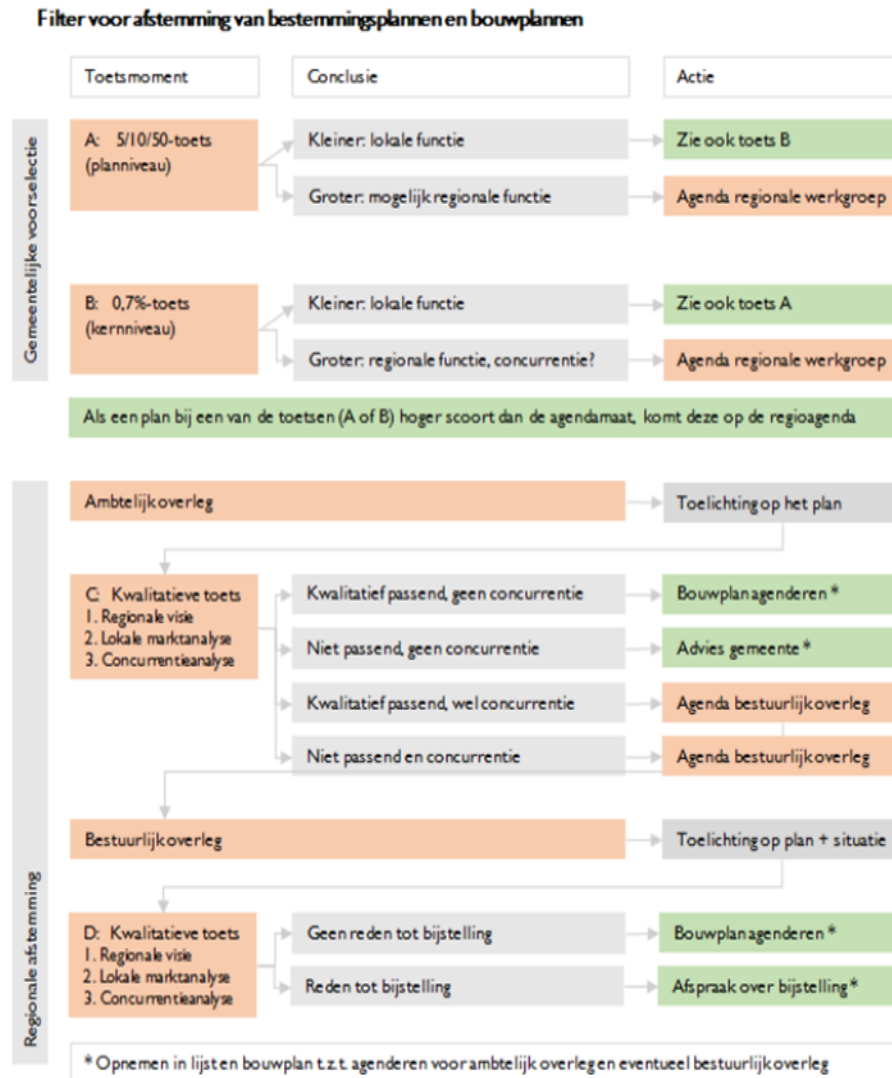
De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 350 woningen of huishoudens, wat overeenkomt met 0,7% groei per jaar.

Kwalitatieve behoefte

Investeren doet de regio overal, maar niet overal hetzelfde. Voor alle dorpen en wijken geldt dat behoud van kwaliteit in de bestaande woningen, woonomgeving en leefbaarheid urgenter is dan nieuwbouw. Het grootste deel van de woonomgeving van 2020 staat er nu ook al en de kwaliteit daarvan is grotendeels bepalend voor de totale woonkwaliteit van de regio. Dit is in de visie uitgedrukt in:

1. behoud van kwaliteit en uitstraling,
2. woonlastenbeperking en energie en
3. comfortverbetering in relatie tot zorg.

Geen van de gebieden gaat 'op slot' maar de vraag naar uitbreiding via nieuwbouw is naar verhouding het grootst in het stedelijk gebied en in dorpen met een breed pakket aan voorzieningen. Alleen vraaggerichte plannen hebben kans van slagen: het juiste product, voor de juiste doelgroep, op de juiste plek, op het juiste moment.



Figuur 3.3 Afstemmingsschema

Toetsing

A. Nieuw-Lekkerland is een voorzieningskern. De grens van 10 woningen waarboven plannen regionaal geagendeerd moeten worden, wordt met dit plan van vier woningen niet overschreden.

B. De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 350 woningen of huishoudens, wat overeenkomt met 0,7% groei per jaar. Die 0,7% past de regio in beginsel toe op alle kernen in de regio. Het onderhavige plan valt binnen deze 0,7%

C/D. Uit de kwalitatieve toets komt naar voren dat het project niet concurreert met nabijgelegen woningbouwprojecten en dat het project invulling geeft aan de vraag naar woningen in een bijzondere setting.

Bestaand boven nieuw

Uit eerder woningmarktonderzoek en uit demografische analyses blijkt een uitbreidingsbehoefte voor de kern Nieuw-Lekkerland. In de demografische analyse is deze becijferd op ca. 450 woningen tot 2025. Het totale programma voor Nieuw-Lekkerland bedraagt op dit moment ongeveer 250 woningen.

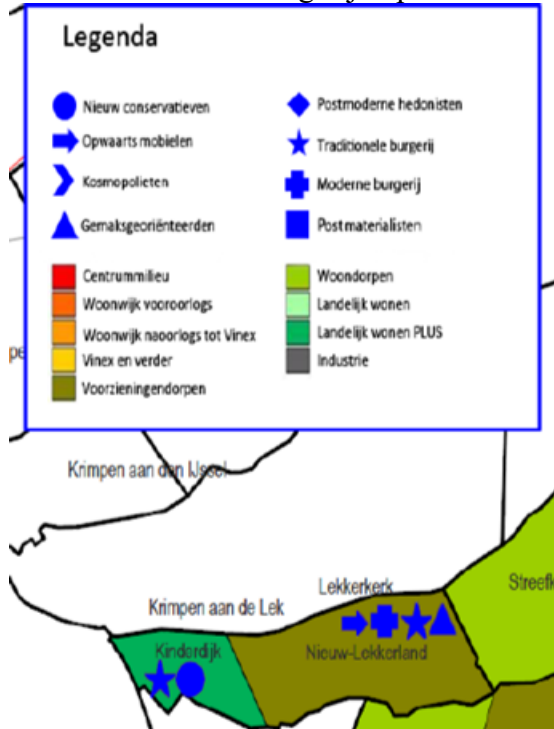
Het huidige plan kan uit de aard der zaak niet in de bestaande voorraad opgevangen worden. Er is een tekort aan woningen in een bijzondere setting.

Inbreiding boven uitbreiding?

Het betreft een inbreidingslocatie. Het oude kerkgebouw wordt gesloopt en hiervoor in de plaats komt woningbouw.

Woonmilieu en beoogde PMC's

Het beoogde woonmilieu sluit aan bij het bestaande: een dorps en kleinschalig plan voor vooral de moderne burgerij. Op onderstaand kaartfragment is dit weergegeven.



Figuur 3.4: Kaartfragment regionale woonvisie.

Lokale marktanalyse en concurrentieanalyse

Met het toevoegen van vier grondgebonden woningen wordt er voorzien in een woningbehoefte passend bij de locatie specifieke eigenschappen. Er zijn geen andere plannen die concurrerend zijn voor dit plan.

3.5 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Molenwaard

De Toekomstvisie van Molenwaard geeft voor wonen het volgende aan:

In Molenwaard bieden we in ieder geval plaats aan:

- de mensen die hier al wonen en die willen blijven
- mensen die een binding hebben met de gemeente, bijvoorbeeld omdat ze hier werken of hier voorheen gewoond hebben.

Mensen moeten de mogelijkheid hebben om daar te wonen waar ze willen, in een woning die bij hen past. De woonwens en de eigen dorp/stad als woonplaats zal centraal staan in het gemeentelijk woonbeleid.

Mensen moeten zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Om dit mogelijk te maken wil Molenwaard inzetten op:

- levensloopbestendige woningen
- zorg aan huis

Met de bouw van wordt, gezien de bijzonder locatie, voorzien in een behoefte.

Structuurvisie Nieuw-Lekkerland

De gemeenteraad van Nieuw-Lekkerland heeft op 29 november 2012 de structuurvisie “Nieuw-Lekkerland” gewijzigd vastgesteld. De structuurvisie heeft betrekking op het gehele grondgebied van de (voormalige) gemeente Nieuw-Lekkerland.

De structuurvisie moet helderheid verschaffen in het ruimtelijk beleid van de gemeente Nieuw-Lekkerland en de wijze waarop zij deze tot uitvoering wil brengen. Daarnaast besteedt de 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.

Wonen

De (voormalige) gemeente Nieuw-Lekkerland telt circa 9.500 inwoners en beschikt over een woningvoorraad van circa 3.300 woningen (peildatum 1 januari 2008). De meeste woningen staan in de kern Nieuw-Lekkerland en de kern Kinderdijk.

De woningvoorraad bestaat overwegend uit eengezinswoningen. Er is vrijwel overal sprake van laagbouw. Op enkele plekken in de kern komt gestapelde woningbouw voor. Ten opzichte van het landelijk gemiddelde wonen in de gemeente relatief weinig ouderen en veel jongeren. Dit resulteert ook in een relatief grote huishoudensgrootte.

In 2010 is een woningmarktonderzoek voor de periode 2010-2020 uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er sprake is van een negatief migratiesaldo, vooral richting omliggende gemeenten. Ondanks dit saldo, waarbij jongeren voor de grootste uitstroom zorgen, is de natuurlijke aanwas van de bevolking bovengemiddeld hoog.

De natuurlijke woningbehoefte in de gemeente bedraagt 35 tot maximaal 45 woningen per jaar. Hierbij zorgen de doelgroepen starters en senioren voor de grootste vraag. Starters hebben behoefte aan sociale koopwoningen. Hiervan is de bestaande voorraad in de gemeente in principe al voldoende, maar ontbreekt het aan een goede doorstroming. Senioren hebben behoefte aan toegankelijke woningen, zowel sociale huurappartementen als grondgebonden woningen.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt voorzien in grondgebonden woningen die aantrekkelijk zijn voor senioren en doorstromers. Het plan voldoet hiermee aan de doelstellingen van de structuurvisie.

MeerjarenPerspectief Wonen

In 2017 heeft de voormalige gemeente Molenwaard de herijking van het MeerjarenPerspectief Wonen (MPW) vastgesteld. Het MPW stelt de vraag centraal, de woningbehoefte is richtinggevend voor het aantal te bouwen woningen per kern. Doelgroepen waar het MPW zich op richt zijn mensen die er al wonen en die willen blijven, mensen die een binding hebben met de gemeente, starters, doorstromers en senioren. Uitgangspunt is de regionale woonvisie. Het plan voldoet aan de regionale woonvisie. In 3.4 is dit nader uitgewerkt.

4. Kwaliteit van de leefomgeving.

4.1. Bodem/ asbest

Bij de bouw van woningen is het vereist dat inzicht aanwezig moet zijn in de kwaliteit van de bodem, dit om te voorkomen dat er wordt gewoond op verontreinigde grond. RPS heeft op 14 november 2018 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie is er lichte verhogingen in het grond /grondwater is gemeten, maar dat deze onder de risicowaarden liggen. Een nader onderzoek is niet noodzakelijk. Dit betekent dat de grond geschikt is voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 Geluid

Het geluidsaspect is relevant in relatie tot industrielawaai, wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai Toetsingskader is de Wet geluidhinder en enkele uitvoeringsbesluiten.

Industrielawaai/spoorweglawaai

Het perceel ligt niet binnen een geluidscontour van een gezoneerd bedrijfsterrein dan wel een spoorweg.

Wegverkeerslawaai

Wettelijk kader:

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

Artikel 74

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

a. in stedelijk gebied:

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

b. in buitenstedelijk gebied:

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

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

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

Artikel 82

Voorkeursgrenswaarde

Conform artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder geldt voor de geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg een voorkeursgrenswaarde Lden van 48 dB.

Kraaij akoestisch adviesbureau heeft op 8 november 2019 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat:

De nieuwbouw aan de Boeierstraat bevindt zich binnen een gebied met een 30 km/u regime. Dergelijke wegen hebben volgens de Wgh geen geluidzone en formeel dus ook geen toetsingsplicht aan de Wgh. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het echter wel wenselijk de geluidbelasting van dergelijke wegen te beschouwen als de geluidbelasting vanwege de wegen relevant zou kunnen zijn voor de beoogde ontwikkeling. In voorliggende situatie zijn daarom de omliggende wegen Boeierstraat, Fregatstraat, Vletstraat, Klipperstraat en Hoogaarslaan in het onderzoek betrokken.

Het akoestisch onderzoek heeft zodoende alleen tot doel de geluidbelasting op de nieuwe woningen te bepalen en, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, inzicht te geven in de aanwezigheid van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat oftewel de mate van aanwezigheid van een goede ruimtelijke ordening. De Fregatstraat en Boeierstraat zijn daarbij als één weg beschouwd, zo ook de Hoogaarslaan en de Klipperstraat.

5.2 Beoordeling akoestisch woon- en leefklimaat

De geluidbelasting vanwege de 30 km/u wegen afzonderlijk voldoet net niet overal aan de richtwaarde van 48 dB, maar blijft in ieder geval wel onder de uiterste waarde van 63 dB voor een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat. De overschrijding van de richtwaarde vindt alleen plaats vanwege de Boeierstraat en bedraagt 1 – 2 dB, alleen berekend op de noordgevel van de oostelijke 2/1 kapper.

Onderzoek naar aanvullende maatregelen om de geluidbelasting te reduceren wordt niet zinvol geacht in onderhavige situatie. Reden hiervoor is dat het een kleinschalige ontwikkeling betreft van vier wooneenheden in een stedelijke situatie. Maatregelen aan de bron of in de overdrachtssfeer stuiten in dergelijke gevallen op ernstige bezwaren van financiële en/of stedenbouwkundige aard.

De gecumuleerde geluidbelasting vanwege wegverkeer bedraagt ten hoogste 55 dB en wordt alleen berekend op de noordelijke gevel en alleen op de begane grondhoogte van de oostelijke 2/1 kapwoning. Op de eerste verdieping bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting aan deze noordgevel 54 dB en op de tweede verdieping 53 dB. Op de overige gevels van deze oostelijke 2/1 kapwoning bedraagt de geluidbelasting niet meer dan 49 dB. Daarmee kan het akoestisch woon- en leefklimaat bij deze twee woningen volgens de Milieukwaliteitsmaat worden beoordeeld als ‘zeer goed’ aan de zuidzijde, als ‘goed’ aan de oost- en westzijde en als ‘redelijk’ aan de noordzijde.

De gecumuleerde geluidbelasting vanwege wegverkeer bedraagt bij de westelijke 2/1 kapwoning ten hoogste 50 dB. Daarmee kan het akoestisch woon- en leefklimaat bij deze twee woningen volgens de Milieukwaliteitsmaat worden beoordeeld als ‘zeer goed’ aan de zuid- en oostzijde tot ‘goed’ aan de west- en noordzijde. Dit woon- en leefklimaat is zeer aanvaardbaar.

5.3 Toets Bouwbesluit

De minimumeis voor de karakteristieke geluidwering van woningen is op grond van het Bouwbesluit 20 dB. Daarnaast is in het Bouwbesluit bepaald dat de karakteristieke geluidwering van de gevel niet kleiner mag zijn dan het verschil tussen de vastgestelde hogere waarde en 33 dB in een verblijfsgebied en 35 dB in een verblijfsruimte. De geluidbelasting op de gevels waar mee gerekend moet worden is exclusief aftrek ingevolge art. 110g van de Wet geluidhinder. Aangezien er in onderhavige situatie geen sprake is van geluidgezoneerde wegen, kan ook geen hogere waarde worden vastgesteld voor de woningen. Daaruit volgt dat de woningen volgens het Bouwbesluit, voor wat betreft de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie, alleen hoeven te voldoen aan een minimaal vereiste geluidwering van 20 dB. Bij een gecumuleerde geluidbelasting tot en met 53 dB wordt zondermeer voldaan aan een goed woon- en leefklimaat in de woningen (20 dB minimale geluidwering + 33 dB wenselijke binnenwaarde).

De geluidbelasting in voorliggende situatie bedraagt bij de noordgevel van de oostelijke 2/1 kapwoning echter ten hoogste 55 dB. Daarom wordt in onderhavige situatie geadviseerd om voor wat betreft de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructies, uit te gaan van de maximale geluidbelasting op de gevels na cumulatie van geluid, zodat in de woningen zeker een goed akoestisch

woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd. Dit betekent dat bij de noordgevel van de oostelijke 2/1 kapwoning een geluidwering van tenminste 22 dB (55 dB – 33 dB) dient te worden behaald, bij de overige gevels van deze 2/1 kapwoningen kan volstaan worden met de minimaal vereiste geluidwering van 20 dB uit het Bouwbesluit. Een geluidwering tot 25 dB wordt bij nieuwbouw vrij eenvoudig behaald. Een berekening naar de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Conclusie: bij de uitvoering van het plan zal rekening worden gehouden met de aanbevelingen, zodat het bouwplan voldoet aan de wettelijke normen.

4.3 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. De Wet Milieubeheer bevat namelijk grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

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

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

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip ‘niet in betekende mate’ is vastgelegd in het ‘Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ en de ‘Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’. Voor ontwikkelingen die ‘niet in betekende mate’ bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als ‘niet in betekende mate’ worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

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

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		24
Aandeel vrachtverkeer		3,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,02
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.1: Nibm tool.

Voor de volledigheid is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening ook de heersende luchtkwaliteit in ogenschouw te nemen. Op basis van de landelijk beschikbare monitoringsrapportage 2019 kan gesteld worden dat in 2020 de bevolkingsgewogen NO₂-concentratie volgens de prognoses daalt met ruim 2 µg/m³ ten opzichte van 2018, naar 16,7 µg/m³ gemiddeld over Nederland. In Zuid Holland is er een daling van 22,9 µg/m³ in 2018 naar 20,8 µg/m³ in 2020.

De bevolkingsgewogen gemiddelde fijnstofconcentratie in Nederland is in 2020 volgens de berekeningen 17,6 µg/m³. Hiermee ligt deze raming 0,8 µg/m³ lager dan de raming voor 2020 van de voorgaande monitoringsronde. Mede dankzij de verwachte lagere achtergrondconcentraties in 2020 ten opzichte van 2018, wordt verwacht dat in alle provincies de bevolkingsgewogen gemiddelde concentraties onder de adviesnorm voor PM₁₀ van de WHO van 20,0 µg/m³ liggen.

Stikstof

Vanwege recente jurisprudentie moet er ook aandacht worden besteed aan de vraag, of bij een ruimtelijke ontwikkeling er sprake zal zijn van een toename van stikstofdepositie in een Natura 2000 gebied.

Nabij het plangebied liggen de Natura 2000-gebieden Boezems Kinderdijk (op circa 135m) en Donkse Laagten (op circa 4 km). Deze Natura 2000-gebieden zijn niet stikstofgevoelig. Op een afstand van ruim 10 km ligt het Natura 2000 gebied de Biesbosch. Dat gebied is wel stikstofgevoelig.

Inmiddels blijkt, dat bij de bouw van niet meer dan 4 woning in stedelijk gebied, op een afstand van meer dan 3 km van stikstofgevoelig Natura 2000 gebieden, er geen sprake zal zijn van toename van stikstofdepositie in die gebieden. Conclusie is, dat er geen frictie ontstaat met de natuurwetgeving op het terrein van stikstofdepositie.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisering van in totaal vier woningen. De uitkomst van de hierna opgenomen berekening van de toename van het aantal verkeersbewegingen, wordt voldaan aan de hiervoor geldende norm. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

4.4 Bedrijven, milieuzonering en geur

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van 2009 wordt voor een aantal milieuaspecten per bedrijfscategorie een indicatieve afstand tussen woningen en bedrijven aangegeven die aangehouden dient te worden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen betreffen realisering van nieuwe bedrijven of nieuwe woningen.

Alhoewel genoemde afstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden in jurisprudentie deze afstanden wel als 'harde eis' gezien. Het is echter wel mogelijk om af te wijken van genoemde afstandsnormen. Door middel van een onderbouwing dient gemotiveerd te worden hoe, op kortere afstand, aan een vergelijkbaar beschermingsniveau kan worden voldaan. In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van 2009 is in hoofdstuk 2.3 de onderstaande tekst opgenomen:

Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarisch en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Omgevingstype bepalend voor te hanteren richtafstanden

De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De richtafstanden uit de VNG brochure kunnen zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één tussenstap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied.

Voor het plangebied kan worden gesteld dat sprake is van een gemengd gebied door de aanwezigheid wonen in combinatie met sportvoorzieningen (zwembad, sporthal), detailhandel, dienstverlening, dierenasiel en een pizzeria. Derhalve is het verantwoord uit te gaan van de halve richtafstand. Categorie 1 wordt verlaagd van 10 naar 0 meter, categorie 2 van 30 naar 10 meter, categorie 3.1 wordt verlaagd van 50 naar 30 meter, categorie 3.2 wordt verlaagd van 100 naar 50 meter en categorie 4.1 wordt verlaagd van 200 naar 100 meter.

Voor de detailhandel, het kantoor van de radio-omroep, de kapper en het restaurant geldt een richtafstand van 10 meter welke wordt verlaagd naar 0 meter. Hier wordt voldaan aan de richtafstand.

Voor het dierenasiel gelegen aan de Hoogaarslaan 81 A te Nieuw-Lekkerland geldt een richtafstand van 100 meter, welke wordt verlaagd naar 50 meter. Daar het dierenasiel op circa 64 meter afstand ligt wordt aan de richtafstand voldaan.

De tennisbanen liggen op circa 110 meter afstand van de nieuw te bouwen woningen. Zij hebben een richtafstand van 50 meter, welke kan worden verlaagd naar 30 meter. Derhalve wordt voldaan aan deze richtafstand.

Voor het zwembad geldt een richtafstand van 200 meter die wordt verlaagd naar 100 meter. Voor het geluid afkomstig van het zwembad kunnen drie soorten worden onderscheiden. Het stemgeluid, de installaties en het verkeer van en naar het complex, inclusief het parkeerterrein.

Het stemgeluid hoeft op grond van het Activiteitenbesluit niet te worden getoetst omdat sprake is van een niet-omsloten buitenterrein van een inrichting. Hiervoor wordt in het Activiteitenbesluit reeds een uitzondering gemaakt voor stemgeluid. Het stemgeluid afkomstig van het zwembad hoeft derhalve niet nader te worden getoetst.

De installaties op het terrein zijn beperkt van omvang en bevinden zich aan de kant van de Vletstraat. Ten opzichte van de nieuwe bebouwing worden de installaties volledig afgeschermd door de bestaande woonbebouwing aan de Fregatstraat. De afstand tussen de installaties en de nieuwe bebouwing bedraagt minimaal circa 60 meter tot de dichtstbij gelegen, nieuw te bouwen woningen.

Het verkeer van en naar het zwembad is opgenomen in de verkeersintensiteiten zoals die zijn gebruikt voor de toetsing voor wegverkeerslawaaï. Op het parkeerterrein van het zwembad is sprake van kortstondige geluiden als gevolg van het dichtslaan van autodeuren. Het parkeerterrein bevindt zich aan de noordzijde van de Vletstraat op een afstand van circa 100 meter van de dichtstbijzijnde woning. Ook hierbij is sprake van afschermende bebouwing op het terrein van het zwembad zelf en tussen het zwembad en de geprojecteerde woningen.

Op basis van de beperkte omvang van de installaties en de afschermende werking van de reeds aanwezige bebouwing, kan worden verondersteld dat de geluidbelasting op de gevels van de geprojecteerde woningen als gevolg van het zwembad zodanig is, dat sprake is van een vergelijkbaar beschermingsniveau. Daarnaast zijn er al woningen op kortere afstand aanwezig, zodat het zwembad niet verder in haar bedrijfsuitvoering wordt beperkt. Tot slot telt mee dat het zwembad een beperkte openingstijd heeft. Zij is van 1 mei tot 20 augustus geopend voor publiek.

Uit het oogpunt van milieuzonering worden geen belemmeringen ondervonden.

4.5 Externe veiligheid

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

Gemeenten en provincies zijn in dat kader verplicht de normen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven en transportroutes. Tevens houdt dat in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf of transportroute.

Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is.

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

Er vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg plaats in de omgeving van het plangebied.

Ook wordt nog verwezen naar de risicokaart van de provincie Zuid-Holland. Uit deze kaart is op te maken dat er voor het plangebied geen risicovolle zaken aan de orde zijn.

Binnen het plangebied worden geen inrichtingen toegestaan die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen vallen. Grenzend aan het plangebied bevindt zich één risicovolle inrichting: Sportfondsenbad Nieuw-Lekkerland B.V. te Nieuw-Lekkerland. Er zijn geen transportassen of buisleidingen danwel LPG stations die risicobronnen vormen met invloeden op het plangebied.

Transportroutes

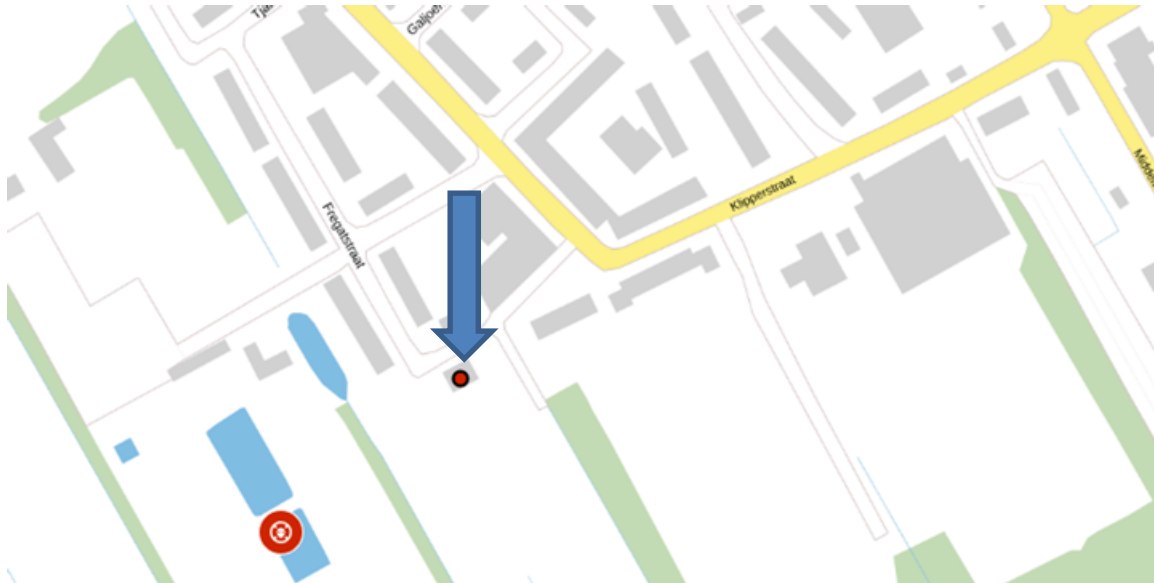
Langs het Nieuw Lekkerland ligt de Lek, die de status heeft van Hoofdvaarweg.

Deze vaarweg maakt onderdeel uit van de corridor Rotterdam - Rijn en vormen een belangrijke schakel in het gebied Amsterdam - Rotterdam - Antwerpen. Uit de studie ANKER, veilig op weg: bouwstenen voor een wettelijke verankering van het externe-veiligheidsbeleid inzake het vervoer van gevaarlijke stoffen, is gebleken dat langs de Lek de 10^{-6} /jr contour niet buiten de oever ligt. Daar het plangebied zich op circa 540m vanuit de oever van de Lek bevindt vormt dit geen invloed op het plangebied.

Bedrijfsactiviteiten

Grenzend aan het plangebied bevindt zich één risicovolle inrichting met een relevante 10^{-6} /jr contour: Sportfondsenbad Nieuw-Lekkerland bv te Nieuw-Lekkerland.

Het bedrijfsregistratiesysteem van de Milieudienst Zuid-Holland Zuid, het Register Risicosituaties Gevaarlijke Stoffen en de provinciale risicokaart zijn geraadpleegd op het voorkomen van bedrijven in de omgeving. Aan de hand van lopende vergunningsprocedures is nagegaan welke toekomstige veranderingen zullen optreden.



Figuur 4.3: Risicokaart Provincie Zuid Holland met pijl bij planlocatie.

Binnen de inrichting (zie rood kader) bevindt zich een tank van 2.000 l met Chloorbleekloog. Op grond van het toepassen van de Leidraad risico-inventarisatie is het volgende komen vast te staan:

De risicocontour van het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar bedraagt 0 meter.

Het invloedgebied van het groepsrisico is 90 meter. De grens van het invloedgebied loopt over twee woningen in de noordwestelijke punt van het plangebied. Hierdoor neemt het groepsrisico met 4,8 personen toe (kengetal volgens de Handreiking Verantwoording Groepsrisico). Bedoelde woningen aan de uiterste rand liggen van het invloedgebied, zal de toename van het groepsrisico diensgevolge verwaarloosbaar zijn. Het invloedgebied is voor max. 50% bebouwd en deze oppervlakte niet zal toenemen. Daarom zal er geen sprake zijn van overschrijding van de oriëntatiewaarde.

4.7.3 Conclusie

De planontwikkeling voldoet aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar. Het groepsrisico neemt nauwelijks toe en de oriëntatiewaarde wordt niet overschreden. Daarom is verdere en uitgebreidere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.

4.6 Waterhuishouding

Beleid

Het Waterschap Rivierenland trekt in het Waterbeheerprogramma 2016-2021 de lijn door van het vorige waterbeheerplan. De doelen voor de lange termijn blijven het uitgangspunt. Ze houden rekening met nieuw beleid, nieuwe kaders en de eerdere strategische keuzes. Daarnaast is er een beleid 'samen door één buis'. Dit beleid is gericht op het samen (gemeenten en waterschap) beheersen van lozingen uit de riolering en het zo bijdragen aan een goede waterkwaliteit en leefomgeving.

Om de inhoudelijke ambities te realiseren, anticiperen ze op nieuwe ontwikkelingen en gaan ze strategische allianties aan. Het accent ligt in de periode 2016-2021 onder meer op:

- gebiedsgericht werken;
- waterbewustzijn;
- innovatie.

Waterberging

Als vuistregel geldt dat bij een bui T=10+10% het waterpeil in de sloot in principe 0,30 meter mag stijgen. Dit is een regenbui die eenmaal per 10 jaar optreedt met 10% opslag vanwege klimaatsverandering. In het gebied Alblasserwaard en Vijfheerenlanden geldt voor die situatie een maximaal toelaatbare peilstijging van 0,20 meter vanwege de beperkte drooglegging in het gebied. Bij een regenbui die eenmaal per 100 jaar kan voorkomen (T= 100+10%) mag het waterpeil stijgen tot de laagste putdekselhoogte op wijkniveau.

Voor berekening van de benodigde waterberging voor ruimtelijke ontwikkelingen is in principe de bui T=10+10% maatgevend. Daarbij geldt als vuistregel dat er 436m³ waterberging nodig is per hectare verharding. Deze vuistregel geldt alleen bij waterberging in open water. Er worden vier woningen gerealiseerd.

Huidige verharding:

Parkeren: 690m²

Verharding: 110m²

Gebouw: 210m²

Totaal 1010m²

Nieuwe verharding

80% van 1360m² is 1088m²

De toename van verharding voor het nieuwe bouwplan betreft derhalve 78m². Deze meters worden als volgt gecompenseerd:

De toegangsweg en parkeerplaatsen, welke een oppervlakte hebben van 170m², worden uit gevoerd in waterdoorlatende verharding. 50% hiervan kan worden gerekend als niet verhard. Dit betekent dat er 85m² minder verharding mee geteld hoeft te worden en is er geen toename van het verhard oppervlakte binnen het plan aanwezig.

Riolering en hemelwater

Regenwater afkomstig van daken en bestratingen is vaak zo schoon dat zuivering niet nodig is. Dit water kan dus beter worden afgevoerd naar het grond- of oppervlaktewater dan naar de riolering. Dat heeft als voordeel dat de rioolwaterzuiveringsinstallaties minder worden belast. Ook vinden bij hevige buien vinden minder vuile overstortingen plaats vanuit het gemengde riool naar het oppervlaktewater en dat is goed voor de waterkwaliteit in de sloten. In veel bestaande situaties worden vuilwater en hemelwater nog gezamenlijk afgevoerd via zogenaamde gemengde rioolstelsels naar rioolwaterzuiveringsinstallaties. Herstructurering van bestaande woonwijken biedt kansen om het aanwezige rioolsysteem aan te passen. Het is de bedoeling dat schoon hemelwater niet meer onnodig wordt afgevoerd via de riolering, maar in het grond- of oppervlaktewater terecht komt. Het waterschap geeft de voorkeur aan hergebruik of infiltratie en adviseert om afstromend hemelwater zoveel mogelijk zichtbaar bovengronds af te voeren. Indien nodig kan het waterschap zuiverende voorzieningen adviseren.

Op de planlocatie wordt het hemelwater afvoer via het naastgelegen water B watergang 065200 afgevoerd. Vuilwater wordt via de bestaande riolering afgevoerd. Hierover zijn nadere afspraken met de gemeente gemaakt.

Grondwater

Het plangebied ligt in een grondwaterbeschermingsgebied. Voor bouwen in deze gronden wordt tevens verwezen naar de provinciale verordening. Er worden geen logende materialen gebruikt in het plan, zodat er geen sprake is van invloed op de grondwaterkwaliteit. Voor wat betreft de drooglegging wordt voor het maaiveld 0,70 meter, voor het straatpeil 1 meter en voor het bouwpeil 1,3 meter aan gehouden.

Veilig inrichten

Het plangebied ligt binnen een milieubeschermingszone - grondwaterbeschermingszone daarom is voor het voorliggende plan een vergunning op basis van de Keur noodzakelijk. In het vigerende bestemmingsplan is een dubbelbestemming ter bescherming van de belangen opgenomen. Deze dubbelbestemming wordt ook in dit bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie

Het bestemmingsplan tast geen waterbelangen aan.

4.7 Flora en fauna

De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden. Het nieuwe wettelijke stelsel vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet en de daarop gebaseerde uitvoeringsregelgeving.

Op basis van deze wet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten

Op 12 oktober 2019 heeft het bureau Breur Ecologie & Onderzoek een quickscan uitgevoerd. De conclusies luiden als volgt:

- *De geplande ontwikkeling heeft geen negatief effect op beschermde natuurgebieden (zowel op provinciaal als op Europees niveau).*
- *Het plangebied is geschikt als nestplaats van algemene struik- en boombroedende vogels. De beplanting in het plangebied dient in de periode oktober - februari verwijderd te worden om te voorkomen dat er broedvogels aanwezig kunnen zijn op het moment van de werkzaamheden.*
- *De geplande ontwikkeling heeft mogelijk effect op gebouwbewonende dwergvleermuizen. Aanvullend vleermuisonderzoek is noodzakelijk.*
- *Maatregelen zijn nodig om te voorkomen dat de rugstreepdichtheid zich vestigt op het terrein voor of tijdens de werkzaamheden, zie Hfst 7.5.*
- *Overige beschermde soorten worden niet verwacht in het plangebied.*
- *Het plangebied is wel geschikt voor onbeschermde danwel vrijgestelde soorten (zoals algemene muizensoorten, egel, gewone pad). Het aanvragen van een ontheffing is voor deze soorten niet nodig, wel geldt te allen tijde de zorgplicht (zie aanbevelingen).*

Aanbevelingen

- *In het kader van de zorgplicht dient men zorg te dragen voor alle in het wild levende planten en dieren. Onnodige schade dient te allen tijde te worden voorkomen. In de praktijk betekent dit bijvoorbeeld dat wanneer er zich een egel of een pad in het werkveld bevindt dat deze verplaatst wordt, dan wel de gelegenheid dient te krijgen om het werkgebied op eigen kracht te verlaten.*
- *De herinrichting van het terrein biedt ook kansen voor de natuur: Zo kunnen de nieuwe woningen voorzien worden van inbouwelementen voor vleermuizen of vogels. Ten aanzien van eventueel nieuw aan te brengen plant- en boomsoorten wordt aanbevolen om te kiezen voor inheemse soorten. Inheemse beplanting is van een veel grotere waarde voor inheemse dieren dan exotische beplanting. Door hiermee rekening te houden kan de biodiversiteit van de toekomstige situatie aanzienlijk verhoogd worden.*

Vleermuisonderzoek.

Op 14 augustus 2020 heeft Breur Ecologie en Onderzoek een rapportage vleermuisonderzoek aangeleverd. Hieruit blijkt het volgende:

- Het plangebied vervult geen functie voor vleermuizen, verblijfplaatsen zijn afwezig. Er is geen sprake van negatief effect.
 - De geplande ontwikkeling leidt niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming.
 - Het aanvragen van een ontheffing voor de Wet natuurbescherming is niet nodig, verdere vervolgstappen in het kader van deze wet zijn niet nodig.
- Dit betekent dat dit onderdeel niet aan de planvorming in de weg staat.

4.8 Verkeer

Ontsluiting.

Het plangebied blijft ontsloten via de Boeierstraat. De ontsluiting vindt plaats via nieuw aan te leggen uitwegen. Door de realisering van de vier nieuwe woningen zullen er 24 voertuigbewegingen per etmaal plaatsvinden. De Boeierstraat is voldoende gedimensioneerd om de verkeersbewegingen vanuit het plangebied te verwerken.

Parkeren.

Bij nieuwe functies moet voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein worden gerealiseerd. Bij de bepaling van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de Nota parkeernormen Molenlanden 2020. De locatie is gecategoriseerd als 'rest bebouwde kom' en 'niet stedelijk'. Volgens deze publicatie dienen er 2,2 parkeerplaatsen per woning te worden gerealiseerd. Afgerond is dat 2 parkeerplaatsen per woning. Er worden 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein gerealiseerd. Hiermee wordt aan de norm voldaan.

4.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie

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

De planlocatie heeft een middelhoge archeologische verwachtingswaarde (dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'). Er is archeologisch onderzoek nodig bij bodemingrepen die een oppervlakte beslaan van meer dan 250 m². Per woning is geen grotere oppervlakte dan 250 m². Een nader archeologisch onderzoek is dan ook niet vereist. Dit betekent dat dit onderdeel geen belemmering vormt voor de totstandkoming van dit plan.

4.10 Kabels en leidingen

Nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage was gelegd, bleek dat er in het westelijke deel van het plangebied diverse leidingen aanwezig zijn. Het betreft gas-, water, riool- en elektriciteitsleidingen. Het bouwplan is hierdoor aangepast. De straat aan de noordzijde van het plangebied wordt verlengd, de strook waarin de leidingen liggen krijgt bij de vaststelling van het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Leiding – Leidingstrook'. Hierdoor worden de belangen van de aanwezige leidingen ook in planologische zin beschermd. Op het deel waar de leidingen liggen mag alleen aan de straatzijde parkeerplaatsen worden gemaakt.

Dit is geborgd via de regels en de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeren' op de verbeelding. Daarnaast is voor het westelijke bouwvlak geregeld dat de voorgevel van de woningen aan de straatzijde moet komen, dit via de figuur 'gevellijn'. Dit maakt dat de grond waar de leidingen liggen zijtuin zal zijn en geen achtertuin.

4.11 Duurzaamheid

Bij de verdere ontwikkeling is het de inzet om het gebouw zo duurzaam mogelijk te maken aangaande verbruik van energie, terwijl het gebouw tevens zo duurzaam mogelijk dient te worden ingepast in de omgeving. Met het oog daarop wordt onder andere aandacht besteed aan:

- energiebesparing, zeer goed geïsoleerde woningen
- gebruik van duurzame materialen
- respect voor het milieu
- lage fossiele brandstof behoefte
- een gezond binnenmilieu
- duurzaam slopen, waarbij materialen opnieuw kunnen worden gebruikt.

Indien mogelijk worden de woningen zonder gasaansluiting gerealiseerd, teneinde het gebruik van fossiele brandstoffen te beperken.

4.12 Milieueffectrapportage

Het plan maakt ontwikkelingen mogelijk die vallen onder categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Een m.e.r. beoordeling is in dat geval op basis van de Wet milieubeheer verplicht. In dit plan is al ingegaan op de verschillende onderdelen. Echter hieronder motiveren wij nogmaals dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen ten gevolge van het plan optreden een en ander overeenkomstig de criteria genoemd in Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn.

1. Kenmerken van de projecten

Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- De omvang van het project betreft een uitbreiding van bestaand stedelijk gebied met vier woningen.
- Er is geen cumulatie met andere projecten.
- Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreft het afvoeren van hemelwater in de nabij gelegen watergang, er worden geen uitlogende materialen gebruikt.
- De productie van afvalstoffen is niet aanwezig. Huishoudelijk afvalwater wordt via de riolering afgevoerd.
- Er is geen sprake van verontreiniging en hinder. Wij verwijzen naar onderdeel bedrijven en milieuzonering onder 4.6
- Er is geen risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering. We verwijzen naar het onderdeel externe veiligheid zoals beschreven onder 4.5.
- Er zijn geen risico's voor de menselijke gezondheid. Wij verwijzen naar het onderdeel externe veiligheid, zoals beschreven onder 4.5.

2. Plaats van het project

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- Het bestaande grondgebruik betreft tuin.
- Het gebied ligt in een milieuzone grondwaterbeschermingsgebied. Deze dubbelbestemming wordt in het huidige plan overgenomen. Het plan ligt binnen het bestaand stedelijk gebied en betreft een toevoeging van vier woningen, hetgeen past bij het landschap ter plaatse.
- Het gebied heeft geen hoge bevolkingsdichtheid en is cultureel en archeologisch gezien niet waardevol. Wij verwijzen naar paragraaf 4.9.
- Er is binnen een straal van 3 kilometer geen Natura 2000 gebied.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Gezien de kleinschaligheid van het project zijn er geen potentiële aanzienlijke effecten te verwachten. Dit is ook beschreven in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Op basis van de bovenstaande zal het college van burgemeester en wethouders, vanwege het ontbreken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, voor de vaststelling van het plan een besluit nemen dat er geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

5. Juridische plantoelichting.

Dit bestemmingsplanplan bestaat uit een:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Deze wet vormt het wettelijk kader voor bestemmingsplannen. Vanaf 1 januari 2010 moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar worden gemaakt. Het gaat om bestemmingsplannen, provinciale verordeningen, Algemene maatregelen van Bestuur (AMvB's) en structuurvisies. Uitgangspunt hierbij is dat gemeenten, provincies en departementen verantwoordelijk zijn voor het maken en beheren van hun eigen ruimtelijke plannen en verordeningen. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden. Een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, editie 2012 (SVBP2012), die is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. De SVBP2012 is toegepast in de planregels en verbeelding. Daarnaast is in de nieuwe Besluit ruimtelijke ordening een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van bestemmingsplannen moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de antidubbelregel. Het voorliggende plan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP2012.

Opzet verbeelding.

Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Binnen dit plan is de bestemming 'Verkeer'. 'Wonen', de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 4' en 'Leiding – Leidingstrook' en de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – Grondwaterbeschermingsgebied' van toepassing.

Opzet regels

Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken, waarin de regels zijn opgenomen, de volgende vaste volgorde. De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat de definities van begrippen, die voor het algemene begrip, de leesbaarheid en uitleg van het plan van belang zijn en de wijze van meten. In hoofdstuk twee wordt op de bestemmingen en hun gebruik ingegaan. Het derde hoofdstuk gaat in op de algemene regels. De overgangs- en slotregel maken onderdeel uit van het vierde hoofdstuk.

6. Uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid.

Het plan behelst de sloop van het bestaande kerkgebouw en de nieuwbouw van vier grondgebonden woningen. De gronden waarop de woningen worden gebouwd is particuliere eigendom. Het plan wordt door de initiatiefnemer ontwikkeld en betaald. Om de gemeentelijke kosten in verband met dit project te verhalen is een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten.

Dit betekent dat het kostenverhaal is verzekerd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening worden vastgesteld. De realisering van het plan wordt verzorgd door initiatiefnemer. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd.

7. Vooroverleg en zienswijzen.

7.1 Vooroverleg.

Tijdens de vooroverlegfase is het plan naar diverse partners gezonden.

Het waterschap Rivierenland heeft de volgende reactie in gediend:

Het betreft de bouw van 4 grondgebonden woningen (twee-onder-een-kap of geschakeld). Hiervoor wordt het bestaande kerkgebouw gesloopt. Het voorontwerp geeft aanleiding tot het maken van opmerkingen. Deze mail is op te vatten als wateradvies in kader van de watertoetsprocedure.

Toelichting

1. Op pagina 28 wordt gesteld dat de verharding door de nieuwe ontwikkeling niet toeneemt. Graag zie ik dit getalsmatig onderbouwd door de huidige en toekomstige situatie met elkaar te vergelijken. De huidige verharding is in te meten of op basis van een luchtfoto te bepalen. Bij de toekomstige situatie dient ook de tuinverharding (denk aan terras, paden, tuinhuis, etc) meegenomen te worden. Als richtlijn hanteert het waterschap voor twee-onder-een-kappers 80% verharding van de kavel.
2. Graag in de tekst opnemen hoe wordt omgegaan met het vuilwater. Voor afstromend hemelwater staat dit wel al benoemd. Ik ga ervanuit dat dit gekoppeld wordt aan de bestaande riolering. Gemeente dient zelf te toetsen of het rioolstelsel hiervoor nog ruimte biedt en dit mogelijk is. Bij het beleid ook graag 'Samen door een buis' noemen. Hierin staat o.a. hoe wordt omgegaan met afkoppelen.
3. Op pagina 29 staat dat het plangebied niet in een grondwaterbeschermingsgebied ligt. Dit graag aanpassen, omdat dit wel het geval is; elders staat dit ook benoemd. Op de Verbeelding is het grondwaterbeschermingsgebied wel opgenomen. We verwijzen verder naar de provinciale verordening voor de regels omtrent bouwen in een grondwaterbeschermingsgebied.
4. Graag zie ik in de tekst opgenomen dat er bij de bouw geen gebruik wordt gemaakt van uitlopende materialen en hoe er met de drooglegging wordt omgegaan. Hiervoor adviseren we voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter.

Naar aanleiding van deze opmerkingen is de toelichting op deze punten aangepast.

7.2 Zienswijzen.

Het bestemmingsplan heeft gedurende de termijn van 8 april tot en met 19 mei 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is er wel/geen zienswijze ingekomen.

Zoals in paragraaf 4.10 al is vermeld, bleek nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage was gelegd, dat er in het westelijke deel van het plangebied diverse leidingen aanwezig zijn. Het betreft gas-, water, riool- en electriciteitsleidingen. Het bouwplan is hierdoor aangepast.

De straat aan de noordzijde van het plangebied wordt verlengd, de strook waarin de leidingen liggen krijgt bij de vaststelling van het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Leiding – Leidingstrook'. Hierdoor worden de belangen van de aanwezige leidingen ook in planologische zin beschermd. Op het deel waar de leidingen liggen mag alleen aan de straatzijde parkeerplaatsen worden gemaakt. Daarnaast is voor het westelijke bouwvlak geregeld dat de voorgevel van de woningen aan de straatzijde moet komen, dit via de figuur 'gevellijn'.