

Toelichting

Bestemmingsplan 'Nieuw-Lekkerland, Lekdijk 34'



Gemeente Molenlanden

Toelichting

Bestemmingsplan 'Nieuw-Lekkerland, Lekdijk 34'

Identificatie

Identificatiecode:
NL.IMRO.1978.BPlekdijk34LKL-VG01

Projectnummer:
1012339

Planstatus

Datum:
29-09-2020

Status:
Vaststelling

Inhoud

1.	Inleiding.....	5
1.1	Inleiding	5
1.2	Kader.....	6
1.3	Maatschappelijk resultaat	7
1.4	Maatschappelijk draagvlak	7
1.5	Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid.....	8
1.6	Communicatie	8
1.7	Realisatie	8
1.8	Leeswijzer.....	8
2	Planbeschrijving	10
2.1	Bestaande situatie.....	10
2.2	Nieuwe situatie	11
3	Beleidskader	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid.....	17
3.3	Regionaal beleid	18
3.4	Gemeentelijk beleid	18
3.5	Conclusie.....	19
4	Sectorale aspecten	20
4.1	Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	20
4.2	Watertoets	20
4.3	Geluid.....	21
4.4	Luchtkwaliteit	22
4.5	Bedrijven- en milieuhinder	22
4.6	Externe veiligheid	22
4.7	Kabels en leidingen.....	23
4.8	Ecologie.....	23
4.9	Bodem	24
4.10	Archeologie	24
4.11	Duurzaamheid	25
5	Juridische planbeschrijving.....	26
5.1	Inleiding	26
5.2	Systematiek van de regels.....	26
5.3	Bestemmingen	26
5.4	Aanduidingen	27

6	Verantwoording beleidskader	28
6.1	Rijksbeleid	28
6.2	Provinciaal beleid	31
6.3	Regionaal beleid	36
6.4	Gemeentelijk beleid	38
6.5	Conclusie	39
7	Verantwoording sectorale aspecten	40
7.1	Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	40
7.2	Watertoets	43
7.3	Geluid	49
7.4	Luchtkwaliteit	51
7.5	Bedrijven- en milieuhinder	53
7.6	Externe veiligheid	55
7.7	Kabels en leidingen	58
7.8	Ecologie	59
7.9	Bodem	63
7.10	Archeologie	64
7.11	Duurzaamheid	67

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Landschappelijk inpassingsplan	Eysbrand Rozendaal Tekembureau	-	11-05-2020
2	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20190730-9-21099	30 juli 2019
3	Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaa	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1474	01-10-2019
4	Externe veiligheid	DGMR	M.2019.0894 .00.N001	16-08-2019
5	Ecologisch onderzoek	Blom Ecologie B.V.	BE/2019/497	20-08-2019
6	Verkennd bodemonderzoek	Bakker Milieuadviezen	BM/25126-2019	09-2019
7	Archeologisch onderzoek	ADC ArcheoProjecten	5011	30-09-2019
8	Nota Inspraak	Gemeente Molenlanden	-	13-05-2020

1. Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Op het perceel Lekdijk 34 te Nieuw-Lekkerland is een burgerwoning gelegen met ten westen daarvan een bedrijfsperceel met voormalige bedrijfsbebouwing. De bedrijfsactiviteiten op het perceel zijn reeds beëindigd. Daardoor is het perceel, en de bebouwing hierop aanwezig, niet meer in gebruik ten behoeve van een (volwaardig) bedrijf. De huidige situatie is daardoor niet meer sluitend met de vigerende juridisch-planologische situatie. Tevens zijn de voormalige bedrijfspanden dusdanig verouderd dat deze zich in een zeer slechte bouwkundige staat bevinden. Door dit alles is de initiatiefnemer voornemens het gehele bedrijfsperceel, de bebouwing en de overtollige verharding te saneren. Ter compensatie is het plan een vrijstaande levensloopbestendige woning te realiseren op het perceel.

Het plan is strijdig met het vigerende 'Bestemmingsplan Dijkverzwaren Nieuw-Lekkerland' welke door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Molenwaard op 26 februari 2014 is vastgesteld. Het plangebied betreft de bestemming 'Bedrijf'. Op gronden met deze bestemming is het niet toegestaan een burgerwoning te realiseren.

Het voorgenomen plan is middels een principeverzoek (d.d. 25 april 2019) voorgelegd aan de voormalige gemeente Molenwaard. In een schriftelijke reactie (d.d. 26 juni 2019) heeft de gemeente aangegeven in principe medewerking te willen verlenen middels een bestemmingsplanprocedure.

1.1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen ten westen van de woning Lekdijk 34 te Nieuw-Lekkerland. Het plangebied wordt ten noorden begrensd door de Lekdijk met daarachter de rivier de Lek. Ten zuiden wordt het plangebied begrensd door een wetering met daarachter het open polderlandschap. Ten westen van het plangebied is de woning Lekdijk 35 gelegen.



Figuur 1: Uitsnede luchtfoto plangebied

1.1.3 Belang

De gemeente Molenlanden geeft toestemming aan ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied wanneer sprake is van een aangetoonde verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de individuele, bedrijfs- en maatschappelijke belangen en overige belangen in de directe omgeving niet nadelig worden beïnvloed.

Het onderhavige plan past binnen de beleidsuitgangspunten van de gemeente Molenlanden. Een bedrijfsbestemming wordt uit het cultuurhistorische lint verwijderd. Vestiging van een nieuw volwaardig bedrijf wordt hiermee uitgesloten in de toekomst. Bedrijven zijn niet wenselijk in het cultuurhistorische lint. Hierdoor zal tevens het woon- en leefklimaat in de directe omgeving verbeteren. Het onderhavige plan voorziet in de sanering van in slechte bouwkundige staat zijnde voormalige bedrijfspanden en verdere overtollige verharding op het perceel. De verharding zal daarmee per saldo afnemen. Ter vervanging van dit alles wordt een toekomstbestendige burgerwoning gerealiseerd op het perceel, welke op een verantwoorde wijze landschappelijk wordt ingepast en tevens passend is in de stedenbouwkundige structuur van het cultuurhistorische lint. De burgerwoning is een welkome ontwikkeling op de krappe woningmarkt van de gemeente en tevens conform haar beleid door de levensloop- en toekomstbestendigheid van de woning. Het plan heeft met dit alles een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit tot gevolg en is daarmee een passende ontwikkeling voor en binnen de gemeente Molenlanden.

1.2 Kader

‘Bestemmingsplan Dijkverzwaren Nieuw-Lekkerland’

Het plangebied valt binnen de contouren van het ‘Bestemmingsplan Dijkverzwaren Nieuw-Lekkerland’, vastgesteld op 26 februari 2014. Het plangebied betreft de enkelbestemming:

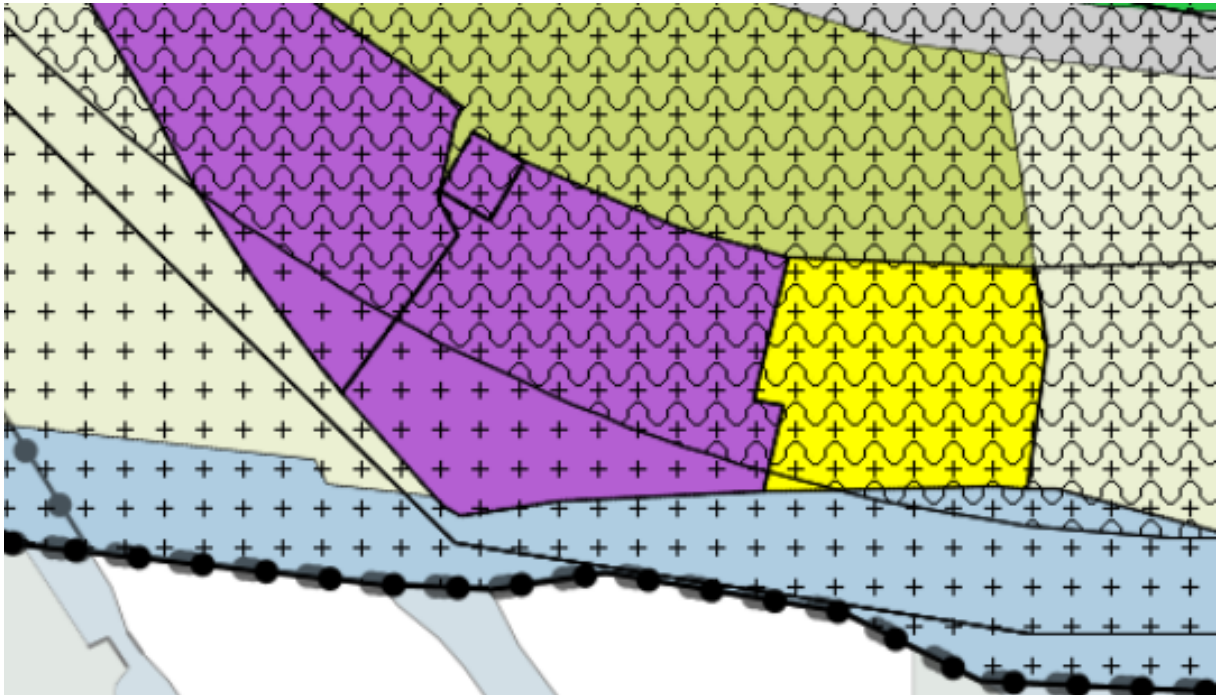
- Bedrijf;
- Tuin;

De dubbelbestemmingen:

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

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Maatvoering: maximum bebouwingspercentage terrein: 80%.



Figuur 2: Uitsnede vigerende bestemmingsplan

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels het onderhavige bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om een burgerwoning te realiseren.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken worden gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Desgevraagd zal ook een mondelinge zienswijze gegeven kunnen worden. De directe burens zijn in de principeverzoekfase reeds geïnformeerd.

Voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 26 februari 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging zijn er twee inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties zijn inhoudelijk behandeld en van antwoord voorzien in een 'Nota Inspraak'. De 'Nota Inspraak' is toegevoegd in de bijlage.

Naar aanleiding van de inspraakreacties hebben de initiatiefnemers contact gezocht met de indieners om de voornaamste zorgen en bezwaren in beeld te krijgen en om daarna in overleg te verkennen of er mogelijkheden zijn om deze zorgen/bezwaren weg te nemen. Naar aanleiding van de overleggen met de indieners van de inspraakreacties hebben de initiatiefnemers het plan van een kleine aanpassing voorzien. In hoofdlijnen betekend dit een kleine aanpassing in de positie van de woning (het inpassingsplan; het verkleinen van het bouwvlak) zodat de indiener geen hinder ondervindt van de nieuwe woning.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 29 mei 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging zijn er geen zienswijze ingediend.

1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan, voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid voor de gemeente is er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer getekend, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

1.6 Communicatie

Er wordt op de wettelijke manier gecommuniceerd over de te voeren procedure (via internet en De Staatscourant).

1.7 Realisatie

Wanneer er geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na de ter inzage termijn onherroepelijk. De omgevingsvergunning voor het plan kan dan worden aangevraagd.

1.8 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van de planontwikkeling zijn beschreven:

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;

- Hoofdstuk 3: Beleidskader;
- Hoofdstuk 4: Sectorale aspecten;
- Hoofdstuk 5: Juridische planbeschrijving;
- Hoofdstuk 6: Verantwoording beleidskader;
- Hoofdstuk 7: Verantwoording sectorale aspecten.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

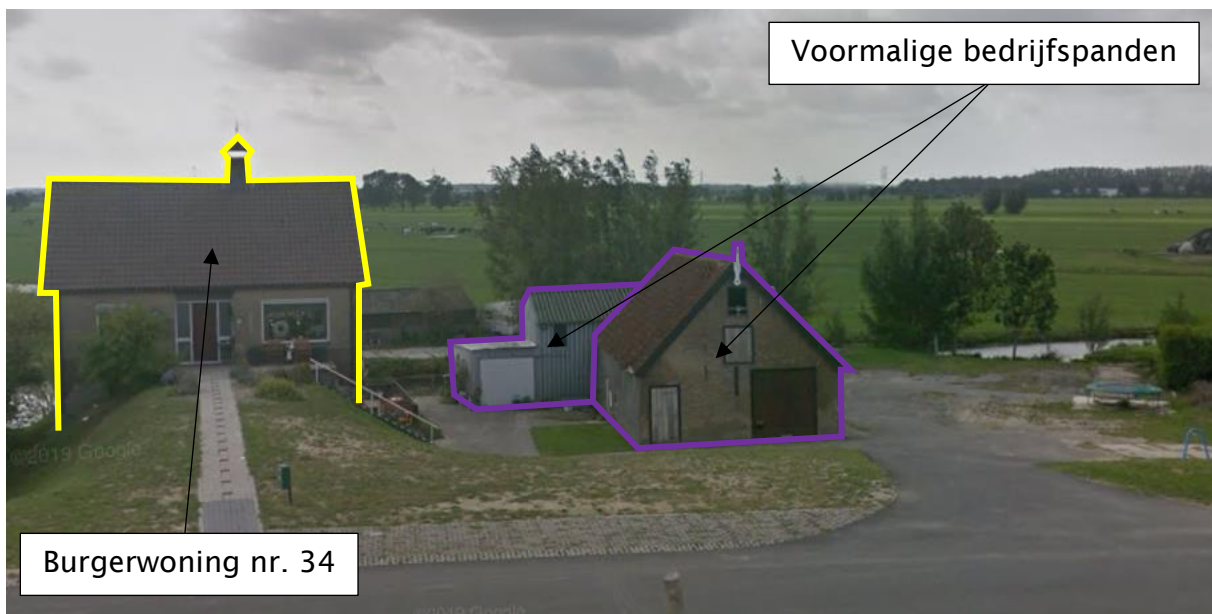
De kern Nieuw-Lekkerland is één van de kernen van de gemeente Molenlanden. Deze gemeente behoort tot de provincie Zuid-Holland en beslaat grotendeels het midden en noorden van de Alblasserwaard. De kern Nieuw-Lekkerland is gelegen langs de rivier de Lek. Het door de natuur gevormde landschap is te herkennen in de elementen die (nog steeds) structurerend zijn voor Nieuw-Lekkerland: de oostwest-oriëntatie van de grote rivier de Lek, de afzettingen van zand en klei op de oevers (oeverwallen) van deze rivier, de dekzandondergrond (met langs de Lek enkele rivierduinen of donken) en daarop een dik veenpakket. De rivieren vormen het raamwerk voor de latere ontginningen. Op de iets hoger gelegen oeverafzettingen, vestigden zich in de Middeleeuwen de eerste kolonisten. Ze gebruikten de oevers als bases voor een systematische ontginning van het achterliggende moerasland. In het verre verleden was het grondgebied van Nieuw-Lekkerland in handen van de Romeinen. In die tijd was Nieuw-Lekkerland alleen maar moeras. Pas in de 10e eeuw kwam daar verandering in, men ging het moeras uitgraven. Vandaar dat het land zo laag ligt. Rond 1280 wordt het dorp Leckerlant genoemd. De naam Nieuw-Leckelant wordt voor het eerst genoemd rond 1325 als tegenhanger van het dorpje Oud-Leckelant (nu Lekkerkerk). Pas in 1903 werd het dorpje Nieuw-Lekkerland genoemd. Het meest opvallende gebouw was rond 1325 wel het kasteel Schoonenburg (de straten Schoonenburglaan en Schoonenburgweg zijn ernaar vernoemd.) Het kasteel stond op een verhoging in het landschap en diende als toevluchtsoord voor mensen tijdens een overstroming. Na 1456 werd het kasteel verlaten en werd het een ruïne. Toen Nederland was bezet door de Spanjaarden, stak men in Nieuw-Lekkerland de dijken door. De Lek heeft in de geschiedenis een grote rol gespeeld in de plaatselijke economie en handel. De economie was gebaseerd op landbouw, veeteelt en visserij. In de 19e eeuw werd de scheepsbouw ontwikkeld.

De stedenbouwkundige opzet van Nieuw-Lekkerland was zeer eenvoudig. Nieuw-Lekkerland bestond oorspronkelijk uit twee wijken, die van de dijk landinwaarts zijn gegroeid: de westelijke wijk Middelweg en de oostelijke wijk Dorpslaan. Deze twee wijken werden verbonden door de karakteristieke bebouwing langs de Lekdijk. De twee wijken zijn langzaam naar elkaar toe gegroeid. Met de bouw van woningen in het Middengebied wordt de kern één geheel. De kern Nieuw-Lekkerland wordt gevormd door een langgerekte strook van min of meer aaneengegroeide bebouwing op en aan de dijk. Tussen de dijk en de wetering bevindt zich van oudsher bebouwing. Een deel van de historische bebouwing is ten behoeve van de dijkverzwaring afgebroken. Het karakter van de bebouwing is echter in stand gebleven en heeft een kleinschalig halfopen karakter en kent een grote diversiteit aan gebouwvormen en bouwstijlen. De zone heeft een groen karakter. Naast de hoofdbebouwing is ook veel kleine bebouwing als schuren, kasjes en dergelijke aanwezig. Vanaf de Lekdijk de polder in tot de Tiendweg zijn planmatige uitbreidingen ontstaan. De verkavelingsrichting is vrijwel overal op rationele en daardoor overzichtelijke wijze afgeleid van het oorspronkelijke langwerpige en smalle kavelpatroon (slagenlandschap). Naast de richting van de verkaveling, zijn ook de dijken en de hoogspanningsleidingen aan te merken als richtinggevende

structuurlijnen. De bebouwing in de kern bestaat voornamelijk uit compacte woonbebouwing. Traditionele rijwoningen overheersen. Binnen de bebouwing zijn weinig open plekken met groen aanwezig. Het onderhavige plangebied is gelegen aan de Lekdijk ten oosten van de kern. Hoe verder van de kern hoe opener het landschap, waarbij er afwisselend (agrarische) bedrijven en woningen met daartussen landschappelijk doorzichten richting de polder zijn gelegen aan de dijk.

2.1.2 Huidige status/gebruik

Het plangebied betreft een perceel naast de burgerwoning Lekdijk 34 te Nieuw-Lekkerland. Op het perceel zijn twee voormalige bedrijfspanden gelegen. De bedrijfsactiviteiten zijn reeds beëindigd.



Figuur 3: Huidige situatie plangebied

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Middels het onderhavige plan wordt de bedrijfsbestemming en de voormalige bedrijfsbebouwing gesaneerd. Ter vervanging wordt een nieuwe vrijstaande levensloopbestendige burgerwoning met bijgebouw(en) gerealiseerd.



Figuur 5: Woning t.o.v. westelijk gelegen perceel

2.2.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied is direct gelegen aan het perceel Lekdijk 34 te Nieuw-Lekkerland. Middels één gezamenlijke in- en uitrit is zowel de burgerwoning nr. 34 en het bedrijfsp perceel te bereiken. In de nieuwe situatie blijft deze situatie ongewijzigd.

Parkeren

Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317. Uitgaande van het type woning 'koop, vrijstaand' in het 'buitengebied' in 'niet stedelijk gebied' wordt uitgegaan van een gemiddelde parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning (waarvan 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers). Deze benodigde parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein

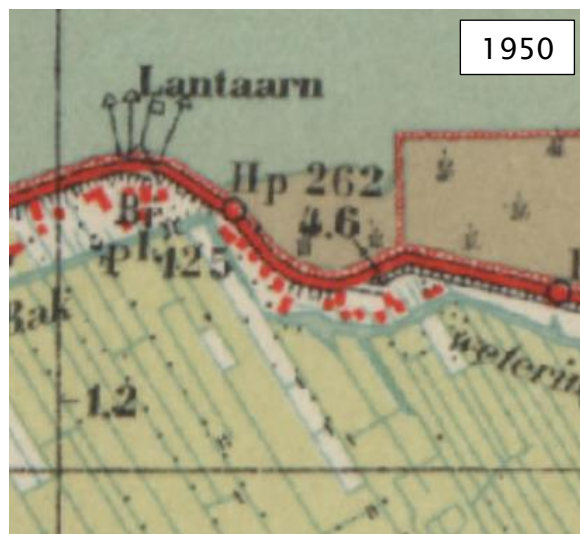
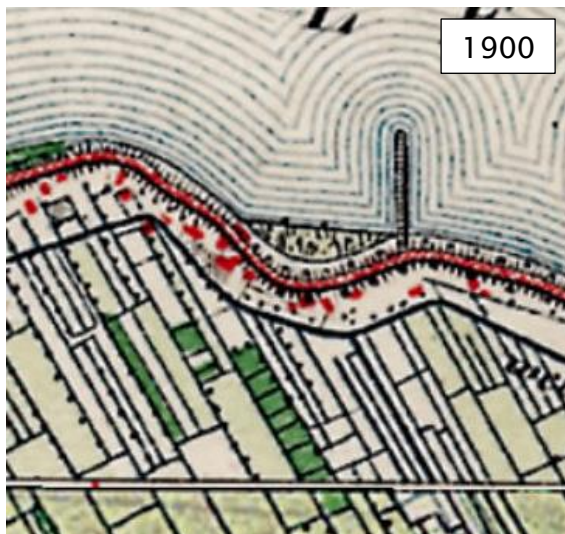
opgelost. Op de nieuwe woonkavel is rondom de woning voldoende ruimte voor het manoeuvreren en parkeren van de benodigde auto's (zie figuur 4). Ook bij de woning aan de Lekdijk 34 blijft meer dan voldoende ruimte voor de auto's. Doordat het perceel onderaan de dijk is gelegen, worden de parkeerplaatsen automatisch aan het zicht onttrokken. Hiermee kan worden voldaan aan de gestelde parkeernorm.

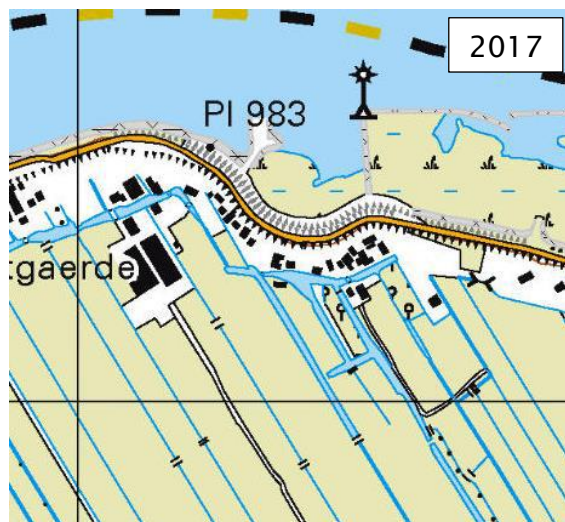
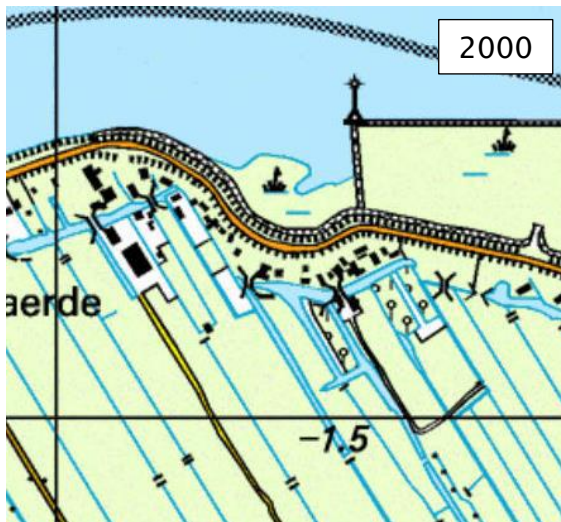
2.2.3 Landschappelijk inrichting/Molenwaards Kookboek

Om in een optimale kwaliteitsverbetering te voorzien is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Hiermee kan het perceel op een verantwoorde wijze worden ingepast in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Bij uitwerking van het plan is rekening gehouden met het ruimtelijk beleidskader van de gemeente, het 'Molenwaards Kookboek'. De stappen van het kookboek zijn hieronder uiteengezet.

Geschiedenis

In 1900 is de Lekdijk aan de zuidzijde reeds bebouwd met daarachter het open polderlandschap, aan de noordzijde is de rivier de Lek gelegen. Parallel aan de Lekdijk is een wetering gelegen achter de bebouwing. Ten opzichte van 1900 is vijftig jaar later te zien dat de bebouwing wat is toegenomen en dat de uiterwaarden binnendijs zijn ingetekend. De bebouwingsdichtheid blijft laag. In 2000 is te zien dat de bebouwing tot achter de wetering is uitgebreid en dat kavels in de polder zijn samengevoegd, ten behoeve van de schaalvergroting in de agrarische sector. Ook in 2017 lijkt niet veel te zijn veranderd, behalve de verdere uitbreiding van het agrarische bedrijf ten westen.





Figuur 6: Geschiedenis in beeld

Kenmerken omgeving

Het plangebied is gelegen in het cultuurhistorische lint langs de Lekdijk en de rivier de Lek, ten oosten van de kern Nieuw-Lekkerland. Het lint heeft zich door de tijd ontwikkeld tot een lint met afwisselend (agrarische) bedrijven, boerderijen en (kleinere) arbeiderswoningen. Ten noorden is de dijk gelegen en ten zuiden het open polderlandschap. Over de bebouwing heen kan men diep het landschap in kijken, tevens zijn er hier en daar tussen de bebouwing door landschappelijke doorzichten richting de polder aanwezig. De hoofdgebouwen zijn zowel parallel als haaks op de dijk gelegen.



Figuur 7: Kenmerken lint (rood: nokrichting hoofdgebouw; geel nikrichting bijgebouw; groen: doorzichten)



Figuur 8: Kenmerken lint; afstand tussen hoofdgebouwen

Ontwerputgangspunten

- Bebouwing tussen de Lekdijk en de wetering;
- Aansluiten op het dorps- en landelijke karakter;
- Behouden/versterken smalle landschappelijke doorzichten naar het achtergelegen polderlandschap;
- Behouden/versterken streekeigen beplanting en slotenpatroon (wetering);
- Minimaliseren van verharding;
- Parkeren oplossen op eigen terrein;
- De te realiseren woning landschappelijk inpassen;
- Aansluiten qua kleur, materiaal, vorm en detaillering in het lint;

Landschappelijk inpassingsplan

De bestaande verpauperde bedrijfsopstallen worden gesaneerd. De nieuwe woning wordt op het westelijke deel van het perceel gerealiseerd. De bestaande inrit blijft behouden en zal door beide woningen worden gebruikt. Rondom beide woningen is voldoende ruimte voor parkeren en manoeuvreren. De (eventuele) nieuwe bijgebouwen worden achter de voorgevels van de hoofdgebouwen gerealiseerd in de tweede lijn. De bestaande watergang ten zuiden van het plangebied blijft behouden en ongewijzigd. Tussen de woonpercelen wordt op de nieuwe grens een streekeigen haag gerealiseerd. Verder wordt getracht de openheid van het perceel zoveel mogelijk te behouden, maar waar mogelijk groen in te passen middels streekeigen groen.



Figuur 9: Landschappelijk inpassingsplan

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk zijn de conclusies vanuit de beleidsaspecten weergegeven. De uitgebreide verantwoording van het beleidskader staat beschreven in hoofdstuk 6.

3.1 Rijksbeleid

Op rijksniveau zijn op ruimtelijk gebied de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de meest bepalende beleidsdocumenten. Het onderhavige plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad. Vanuit jurisprudentie is er geen sprake van een nieuwe ‘stedelijke ontwikkeling’ en is toetsing aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet vereist dan wel noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kader stellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Het centrale doel van het provinciale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit.

Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied

Het onderhavige plangebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), maar wel binnen de bebouwde ruimte en het cultuurhistorische lint. Binnen de ‘bebouwde ruimte’ streeft de provincie naar het beter benutten van deze ruimte door verdichting, herstructurering en transformatie. Het onderhavige plan is conform dit streven van de provincie middels de sanering van een bedrijfsperceel welke niet meer in gebruik is en ter vervanging een woning te realiseren in het cultuurhistorische lint.

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Het onderhavige plan heeft een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit tot gevolg. De bedrijfsbestemming binnen het plangebied zal worden verwijderd. Bedrijven zijn in het cultuurhistorische lint niet wenselijk. Nieuwvestiging van een volwaardig bedrijf in de toekomst wordt middels het onderhavige plan uitgesloten. Hiermee zal het woon- en leefklimaat in de directe omgeving aanzienlijk verbeteren. Tevens zullen twee verouderde en in slechte bouwkundige staat zijnde voormalige bedrijfspanden op het perceel worden verwijderd. Hiermee wordt ook verdere veroudering, leegstand, verpaupering en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. Om te voorzien in een optimale kwaliteitsverbetering is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (paragraaf 2.2.3), hiermee kan het perceel op een verantwoorde wijze worden ingericht.

3.3 Regionaal beleid

Op regionaal niveau is op ruimtelijk gebied de regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar' en de 'Regionale Woonvisie' de meest bepalende beleidsdocumenten. De regionale structuurvisie 'Open voor elkaar' benadrukt het bijzondere cultuur- historische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

In het kader van de regionale visie, de vorming van een vitale regio, is het authentieke karakter van de regio waar bewoners zich thuis voelen een streven. Bedrijven zijn in het cultuurhistorische lint niet wenselijk. De bedrijfsbestemming binnen het plangebied zal worden verwijderd. Nieuwvestiging van een volwaardig bedrijf in de toekomst wordt middels het onderhavige plan uitgesloten. Hiermee zal het woon- en leefklimaat in de directe omgeving aanzienlijk verbeteren. Tevens wordt middels de realisatie van een woning ingespeeld op de concrete woningvraag. Hiermee draagt het bij aan het behoud van de leefbaarheid. De te realiseren woningen worden op een verantwoorde wijze landschappelijk ingepast, waardoor wordt voorzien in een optimale ruimtelijke kwaliteitsverbetering en het overwegend open, rustige en authentieke karakter van het landschap wordt versterkt.

Nieuw-Lekkerland is in de regionale woonvisie benoemd als een voorzieningendorp. Voorzieningendorpen hebben een bovenlokale functie in wonen en voorzieningen. Nieuwbouw bedient hier de lokale vraag, aangevuld met toestroom uit omliggende dorpen. Zowel starters, doorstromers als senioren zijn allen een doelgroep in deze dorpen. Daarom past hierbij een gemengd woningbouwprogramma. Het plan voorziet in het toevoegen van één woning, waarmee het plan bijdraagt aan het bedienen van de vraag naar woningen. Per saldo worden een wooneenheid toegevoegd. Gezien de kleinschaligheid van de woning en de locatie van het perceel is het plan passend voor elke doelgroep, maar is deze vooral passend voor doorstromers en senioren. De te realiseren woning is levensloopbestendig en komt niet vrij in de verkoop, maar wordt in gebruik genomen door de initiatiefnemer. De woning wordt gemeld in het regionaal overleg en wordt meegenomen in de herijking van de woningbouw-monitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

3.4 Gemeentelijk beleid

Het onderhavige plan is een kleinschalige woningbouw ontwikkeling van één woning. Het plan voorziet in een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad van het dorp en de gemeente Molenlanden. Middels de sanering van het bedrijfsperceel en de realisatie van de woning in het cultuurhistorische lint is het plan in overeenstemming met de toekomstvisie.

In de kern Nieuw-Lekkerland is er concrete woningbehoefte op voor de gemeente grotere schaal dan andere kernen. Middels het onderhavige plan wordt er één woning toegevoegd. Het plan maakt het mogelijk voor mensen uit Nieuw-Lekkerland er te blijven wonen en dit in een levensloopbestendige woning. Mensen die binding hebben met de gemeente. Het onderhavige plan is tevens conform de regionale woonvisie en hiermee conform het MPW.

Het plan is strijdig met het vigerende 'Bestemmingsplan Dijkverzwaren Nieuw-Lekkerland'. Het plangebied betreft de bestemming 'Bedrijf'. Op gronden met deze bestemming is het niet toegestaan een burgerwoning te realiseren.

3.5 Conclusie

Het onderhavige plan is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan, maar is wel in overeenstemming met het verdere rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijke ruimtelijke beleid.

4 Sectorale aspecten

Sectoraal aspect:	Extern onderzoek uitgevoerd:	Belemmering:	Nadere voorwaarden:
4.1 Milieueffectrapportage	Nee	Nee	Nee
4.2 Watertoets	Nee	Nee	Nee
4.3 Geluid	Ja	Nee	Nee
4.4 Luchtkwaliteit	Nee	Nee	Nee
4.5 Bedrijf-milieuhinder	Nee	Nee	Nee
4.6 Externe veiligheid	Ja	Nee	Nee
4.7 Kabels en leidingen	Nee	Nee	Nee
4.8 Ecologie	Ja	Nee	Nee
4.9 Bodem	Ja	Nee	Nee
4.10 Archeologie	Ja	Nee	Nee
4.11 Duurzaamheid	Nee	Nee	Nee

4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, er geen sprake is van productiewerkzaamheden, er geen sprake is van (een toename van) onevenredige aantallen verkeersbewegingen etc. kan – met inachtneming van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling – redelijkerwijs worden verwacht dat er geen sprake is van ernstige milieugevolgen gerelateerd aan de ruimtelijke ontwikkeling en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. kan worden volstaan met een onderbouwing van de diverse milieuaspecten in de voorliggende toelichting van het bestemmingsplan ‘Nieuw-Lekkerland, Lekdijk 34’.

4.2 Watertoets

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (dossiercode 20190730-9-21099). Het perceel Lekdijk 34 te Nieuw-Lekkerland is gelegen binnen het peilgebied NDW044. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -2,1 meter NAP en een winterpeil van -2,15 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil van een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.

Watergangen

Ten noorden van de dijk is de rivier de Lek gelegen. Ten zuiden zijn de A-watergangen 001095, 151758 en 151759 gelegen. De geplande sloopwerkzaamheden vinden plaats binnen de beschermingszone van deze watergangen. De bouwwerkzaamheden voor de nieuwe woning vinden buiten de beschermingszone plaats. De vervangende schuur wordt wellicht binnen de beschermingszone gerealiseerd. Voor de bouw- en sloopwerkzaamheden binnen de beschermingszone dient een watervergunning te worden aangevraagd.

Waterberging en -compensatie

In een verhardingsbalans in paragraaf 7.2 van de bestaande en de beoogde situatie weergegeven. Het onderhavige plan voorziet in een afname aan verharding op het perceel. Daarmee zijn watercompenserende maatregelen niet vereist dan wel noodzakelijk.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via het bestaande rioleringsstelsel. De nieuwe woning wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Waterkering

De geplande bouw- en sloopwerkzaamheden vallen buiten de kernzone van de waterkering, maar binnen de beschermingszone ervan. Voor deze werkzaamheden dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland. De nieuwe woning en bijgebouwen dienen rekening te houden met het Profiel van vrije ruimte (Pvvr) van de dijk en te voldoen aan de regels van de Keur. Ter bescherming van de waterkering wordt op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen en overgenomen van het moederbestemmingsplan.

Wegbeheer

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard, waaronder de Lekdijk waaraan het plangebied is gelegen. Middels één gezamenlijke in- en uitrit is zowel de burgerwoning nr. 34 en het bedrijfsperceel te bereiken. In de nieuwe situatie blijft deze situatie ongewijzigd.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Wel dient voor het onderhavige plan een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland voor de bouw- en sloopwerkzaamheden.

4.3 Geluid

Het plan betreft de realisatie van een woning. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van de toevoeging van een geluidsgevoelig object. Hiermee is het uitvoeren van akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Door Voortman Ingenieurs is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï.

'Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- De berekende geluidbelasting op de noordgevel van de woning ten gevolge van de Lekdijk ten hoogste 47 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt en*

niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï;

- *Alle gevels van de woning zijn geluidluw waarmee aan het streven uit het gemeentelijk geluidbeleid ten aanzien van de geluidluwe gevel en buitenruimte wordt voldaan.*

Voor deze woning hoeft geen hogere grenswaarden te worden aangevraagd.'

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen.

4.4 Luchtkwaliteit

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan binnen het Besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.5 Bedrijven- en milieuhinder

Na overleg met nr. 35 is gezamenlijk de positie van de nieuwe woning bepaald, waarmee beide partijen akkoord zijn gegaan en het naastliggende perceel geen hinder ondervindt van de woning. Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect bedrijven- en milieuhinder geen belemmeringen. Gesteld kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de omliggende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

4.6 Externe veiligheid

Risicovolle inrichtingen

Volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan. Wel bevinden zich in de omgeving van het plangebied enkele externe risicobronnen. Daarom is door DGMR gekeken naar de invloed van deze bronnen ten opzichte van het plangebied en vice versa. De bevindingen luiden als volgt:

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

'In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich drie hogedruk aardgasleidingen op 230 tot 300 m vanaf de planlocatie.

Rekening houdend met:

- *de beperkte omvang van het plan;*

- de mogelijkheden om de planlocatie en het gehele invloedsgebied van de hogedrukleidingen preventief te ontruimen bij werkzaamheden aan de buisleiding en
- de afstand tot de risicobronnen,

stellen we geen aanvullende bouwkundige voorschriften voor de planlocatie en nemen ook geen extra maatregelen aan de hogedruk aardgasleiding.

Organisatorische maatregelen, zoals ontruiming bij werkzaamheden aan of bij de buisleiding met hoge risico's, worden op gebiedsniveau genomen.'

Transport gevaarlijke stoffen via transportroutes

'In de directe omgeving van het plangebied vindt transport van gevaarlijke stoffen over de Lek plaats op circa 170 meter afstand (doorgaande stroom). Over de Lek vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De maximale effectafstand (1% overlijdenskans) bedraagt voor deze categorieën ten hoogste 90 meter. Het plangebied ligt buiten deze afstand. Daarmee is het transport van gevaarlijke stoffen over de Lek niet relevant voor de planlocatie.'

Conclusie

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

4.7 Kabels en leidingen

In het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan is een rioolleiding gelegen. Tijdens de realisatie van het onderhavige plan zal rekening worden gehouden met deze leiding. Verder zijn in het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan of de directe omgeving geen planologisch relevante leidingen zoals waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van het onderhavige plan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.8 Ecologie

Het onderhavige plan betreft het saneren van een bedrijfsperceel, de bebouwing en de realisatie van een woning. Hiermee is sprake van werkzaamheden die in het kader van ecologie bedreigend kunnen zijn voor verblijfsplaatsen van beschermde plant- en diersoorten. Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

Soortenbescherming

‘De te slopen schuren hebben geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels. De werkzaamheden leiden niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wet-Nb, andere soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkelingen (vrijstellingsbesluit).

Gebiedsbescherming

‘De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende Natura 2000 of het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 2,5 km in zuidoostelijke richting ligt het Natura 2000-gebied Donkse Laagten. De planlocatie ligt op een afstand van circa 60 m ten zuiden van het Natuurnetwerk Nederland, op 550 m ten noorden van een belangrijk weidevogelgebied en 1,7 km ten noorden van een strategische reservering natuur. Er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft ecologie geen belemmeringen, mits de gestelde voorzorgsmaatregelen worden getroffen.

4.9 Bodem

Om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik is door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

‘Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen bouw van een woning.’

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen.

4.10 Archeologie

Om aan de onderzoeksplicht te voldoen is door ADC ArcheoProjecten een bureauonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luidt:

ADC ArcheoProjecten adviseert om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is nooit volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in

artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. Wij wijzen erop dat de bevoegde overheid op basis van dit rapport een selectiebesluit neemt. De mogelijkheid bestaat dat dit selectiebesluit afwijkt van het door ons opgestelde advies.'

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.11 Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De aanvrager is zich bewust van deze gemeentelijke ambitie. Het onderhavige plan voorziet een woning binnen het plangebied. De woning wordt in het kader van het duurzaamheidsbeleid gasloos gerealiseerd en op een goede wijze geïsoleerd (conform de huidige bouweisen). Het perceel wordt op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingepast. Tevens kijkt de initiatiefnemer naar verdere mogelijkheden voor duurzame energiebronnen.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Nieuw-Lekkerland, Lekdijk 34' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Nieuw-Lekkerland, Lekdijk 34' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan 'Nieuw-Lekkerland, Lekdijk 34' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Dijkverzwaren Nieuw-Lekkerland', vastgesteld op 26 februari 2014. De regels van het bestemmingsplan 'Nieuw-Lekkerland, Lekdijk 34' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmings-regels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Wonen

Ter plaatse van de bedrijfsbestemming wordt deze gewijzigd in de bestemming 'wonen', met bouwvlak en een specifieke bouwaanduiding ten behoeve van de maximale oppervlakte van de nieuwe woning.

Tuin

Ter plaatse van de dijk blijft de bestemming 'tuin' ongewijzigd.

Waarde – Archeologie – 2

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2' blijft behouden en is mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden in de bodem.

Waterstaat – Waterkering

Ter bescherming van de waterkering wordt ter plaatse van de kernzone van de waterkering de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' behouden en opgenomen.

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlak;
- Specifieke bouwaanduiding – 1.

6 Verantwoording beleidskader

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad.

6.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in de AMvB Ruimte. De nieuwe AMvB Ruimte, het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) is gebaseerd op enkele hoofdstukken uit de voorgaande AMvB Ruimte en enkele nieuwe toevoegingen. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische

hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmings- plannen aan moeten voldoen.

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard en maakt geen onderdeel uit van de genoemde ruimtelijke rijksbelangen in het Barro.

6.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheids-aspecten van het voornemen te motiveren. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6. van de Bro op een aantal punten gewijzigd. In het geval in het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient de toelichting een beschrijving te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’. Een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Inmiddels biedt jurisprudentie een beoordelingskader van welke ontwikkelingen als nieuwe ‘stedelijke ontwikkeling’ worden aangemerkt.

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie van stedelijke ontwikkeling opgenomen: ‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3929). De ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ is tevens niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRvS 18 december 2013, ECLI: NL:RVS:2013:2471).

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, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL: RVS:2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3).

Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van één nieuwe burgerwoning, per saldo wordt één wooneenheid toegevoegd. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing van het plan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kader stellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zes richtinggevende ambities voor de fysieke leefomgeving geformuleerd:

- Naar een klimaatbestendige delta;
- Naar een nieuwe economie: the next level;
- Naar een levendige meerkernige metropool;
- Energievernieuwing;
- Best bereikbare provincie;
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Het centrale doel van het provinciale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Hierbij gaat het om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied

De provincie Zuid-Holland zet in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Onder "bebouwde ruimte" wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren.

Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen BSD gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op BSD of in bebouwingslinten. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten BSD dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen en dient het plan te voldoen aan het provinciaal beleid voor ruimtelijke kwaliteit. Stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten BSD dienen eerst door Provinciale Staten worden afgewogen en worden op de kaart 'woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen' (ook wel genoemd: '3 ha kaart') gezet.

Het onderhavige plangebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), maar wel binnen de bebouwde ruimte en het cultuurhistorische lint. Binnen de 'bebouwde ruimte' streeft de provincie naar het beter benutten van deze ruimte

door verdichting, herstructurering en transformatie. Het onderhavige plan is conform dit streven van de provincie middels de sanering van een bedrijfsperceel welke niet meer in gebruik is en ter vervanging een woning te realiseren in het cultuurhistorische lint binnen de bestaande bebouwingsstructuur.

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Gezien het sterke contrast tussen een dynamische stedelijke omgeving en open deltalandschappen in Zuid-Holland, is zorg voor de ruimtelijke kwaliteit in het bijzonder van belang. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. De essentie van het ‘verbeteren van ruimtelijke kwaliteit’ is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten toevoegen aan het gebied en de samenleving.

Het onderhavige plan heeft een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit tot gevolg. De bedrijfsbestemming binnen het plangebied zal worden verwijderd. Bedrijven zijn in het cultuurhistorische lint niet wenselijk. Nieuwvestiging van een volwaardig bedrijf in de toekomst wordt middels het onderhavige plan uitgesloten. Hiermee zal het woon- en leefklimaat in de directe omgeving aanzienlijk verbeteren. Tevens zullen twee verouderde en in slechte bouwkundige staat zijnde voormalige bedrijfspanden op het perceel worden verwijderd. Hiermee wordt ook verdere veroudering, leegstand, verpaupering en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. Om te voorzien in een optimale kwaliteitsverbetering is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (paragraaf 2.2.3), hiermee kan het perceel op een verantwoorde wijze worden ingericht.

Kwaliteitskaart

De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. De provincie heeft de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen vastgelegd op de kwaliteitskaart. Het plangebied is gelegen in het ‘veenweidelandschap’, ‘linten’ en ‘rivierdijken’.

De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde wateringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik. Het agrarisch gebruik overheerst. Belangrijke kenmerken van het veenweidegebied zijn het contrast tussen (meer verdichte) hooggelegen boezems, linten en bovenlanden en het uitgestrekte, ingeklonken veen (open gebied). Voor ontwikkelingen in het veenweidelandschap heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden;

- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen;
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden;
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/linten en niet in de veenweidepolders;
- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.

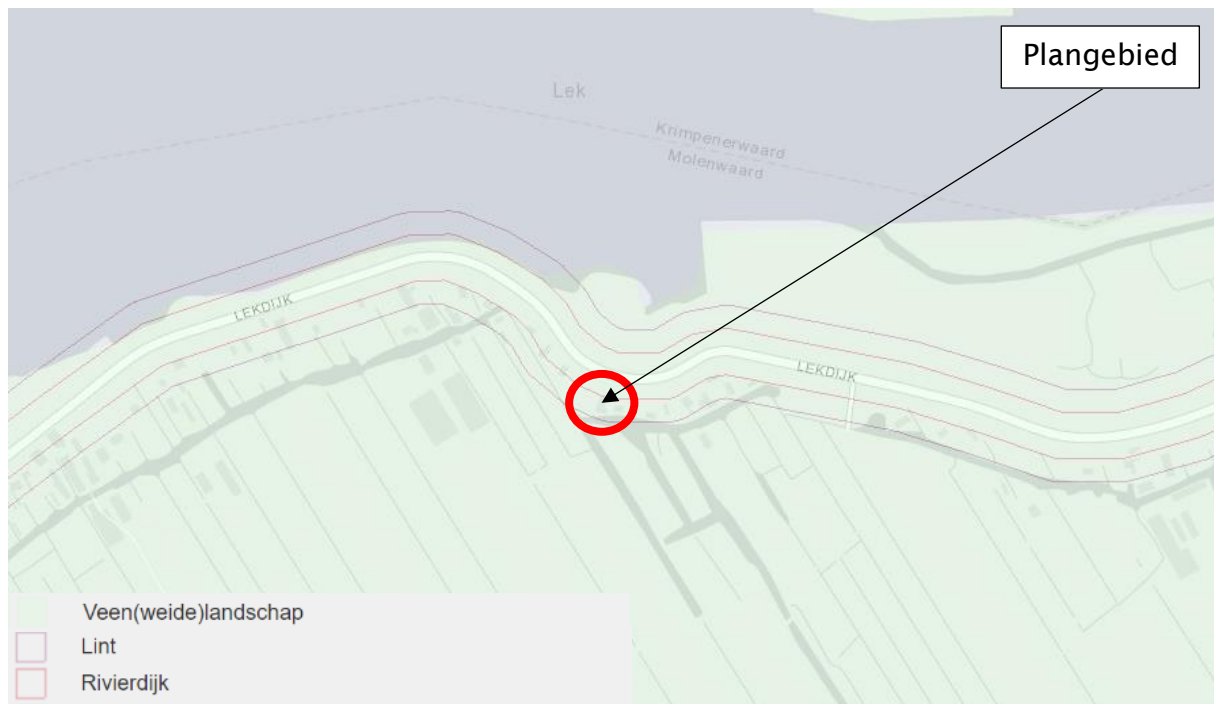
Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Voor ontwikkelingen in de linten heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied;
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst;
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend;
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

De dijken zijn lijnvormige, herkenbare structuurdragers in het landschap met als primaire functie het keren van water. De dijken worden periodiek aangepast aan de dan geldende veiligheidsnormen. Met name in het veengebied is er sprake van dichte lintbebouwing op of aan de dijk. Het doorgaand profiel van de dijk is een belangrijk uitgangspunt. Dit draagt bij aan het herkenbaar houden en begrijpbaar houden van de dijk. Het ritme langs de dijk met afritten, bebouwing, afwisselend open-dicht etc. kan houvast geven voor het plaatsen en vormgeven van nieuwe ontwikkelingen, evenals het dwarsprofiel van de dijk en bijbehorende bebouwing. Indien mogelijk worden recreatieve routes gekoppeld aan het water en/of de dijk. Voor ontwikkelingen in en aan rivierdijken heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

- Behoud van maat en weidsheid van de poldereenheden. Eventuele nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen het bestaande dijklint en niet in de veenweidepolders;
- Behouden van de doorzichten vanaf de dijk op het achterliggende landschap;
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud of herstel van de openbaarheid van oevers.

Het onderhavige plan sluit aan bij de kwaliteitskaart en daarmee de richtpunten voor de ontwikkeling in zowel het veenweidelandschap, in het lint als op de rivierdijk. Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld welke de richtpunten volgt.



Figuur 10: Uitsnede kwaliteitskaart

6.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 6.2.2 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9). 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:
 - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen;

- 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:
- 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
 - Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

Het onderhavige plan kan worden geschaard binnen de categorie 'inpassen'. Het onderhavige plan is qua schaal en aard passend in de directe omgeving, heeft een ruimtelijke kwaliteitsverbetering tot gevolg en sluit aan op de richtpunten van de kwaliteitskaart. Dit alles middels de sanering van het bedrijfsperceel en de realisatie van een woning.

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 in 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.

Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van één nieuwe burgerwoning, per saldo wordt één wooneenheid toegevoegd. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing van het plan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk (zie paragraaf 6.1.3).

6.3 Regionaal beleid

6.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden, heeft de regio in 2012 de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en bepaalt de beleidskeuzes met het oog op 2030. Binnen de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren. In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De 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.

In het kader van de regionale visie, de vorming van een vitale regio, is het authentieke karakter van de regio waar bewoners zich thuis voelen een streven. Bedrijven zijn in het cultuurhistorische lint niet wenselijk. De bedrijfsbestemming binnen het plangebied zal worden verwijderd. Nieuwvestiging van een volwaardig bedrijf in de toekomst wordt middels het onderhavige plan uitgesloten. Hiermee zal het woon- en leefklimaat in de directe omgeving aanzienlijk verbeteren. Tevens wordt middels de realisatie van een woning ingespeeld op de concrete woningvraag. Hiermee draagt het bij aan het behoud van de leefbaarheid. De te realiseren woningen worden op een verantwoorde wijze landschappelijk ingepast, waardoor wordt voorzien in een optimale ruimtelijke kwaliteitsverbetering en het overwegend open, rustige en authentieke karakter van het landschap wordt versterkt.

6.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

In 2017 is in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een actualisatie van de Regionale woonvisie 2020 (2013) vastgesteld. De regio AV wil een aantrekkelijk en onderscheidend woongebied in de luwte van de randstad zijn. De regio kent een bijzondere combinatie van een rustig middengebied en een dynamische stedelijke zone. De verschillende woonmilieus in de regio moeten elkaar goed aanvullen. Hiervoor is het noodzakelijk dat er voldoende kwalitatieve woonmilieus zijn en er sprake is van een goede balans tussen vraag en aanbod op regionaal niveau. Om die goede balans te bereiken, trekken de gemeenten gezamenlijk op om plannen af te stemmen en te realiseren. Zo wordt onnodige concurrentie tussen gemeenten voorkomen en kan snel en efficiënt op de markt worden ingespeeld. Er wordt onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

De huidige afspraak is een netto toevoeging van maximaal 3.364 woningen netto in totaal voor de regio voor de periode 2015-2025. De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 0,7% huishoudensgroei per jaar.

Nieuw-Lekkerland is in de regionale woonvisie benoemd als een voorzieningendorp. Voorzieningendorpen hebben een bovenlokale functie in wonen en voorzieningen. Nieuwbouw bedient hier de lokale vraag, aangevuld met toestroom uit omliggende dorpen. Zowel starters, doorstromers als senioren zijn allen een doelgroep in deze dorpen. Daarom past hierbij een gemengd woningbouwprogramma. Het plan voorziet in het toevoegen van één woning, waarmee het plan bijdraagt aan het bedienen van de vraag naar woningen. Per saldo worden een wooneenheid toegevoegd. Gezien de kleinschaligheid van de woning en de locatie van het perceel is het plan passend voor elke doelgroep, maar is deze vooral passend voor doorstromers en senioren. De te realiseren woning is levensloopbestendig en komt niet vrij in de verkoop, maar wordt in gebruik genomen door de initiatiefnemer. De woning wordt gemeld in het regionaal overleg en wordt meegenomen in de herijking van de woningbouw-monitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Toekomstvisie Molenwaard

De Toekomstvisie Molenwaard geeft aan dat de gemeente plaats biedt aan mensen die hier wonen en die hier willen blijven en mensen die een binding hebben met de gemeente. Mensen moeten kunnen wonen waar ze willen, de woonwens en de eigen kern als woonplaats staan centraal. Mensen moeten zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Daarom zet de gemeente in op levensloopbestendige wonen en zorg aan huis. In mei 2013 heeft de raad de kaders voor verdeling van het woningbouwprogramma vastgesteld. Relevante kaders zijn het aansluiten bij de demografische ontwikkeling, het bouwen in voorzieningendorpen voor senioren en plannen met maatschappelijke urgentie (zoals centrumplannen) voorrang geven.

Het onderhavige plan is een kleinschalige woningbouw ontwikkeling van één woning. Het plan voorziet in een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad van het dorp en de gemeente Molenlanden. Middels de sanering van het bedrijfsperceel en de realisatie van de woning in het cultuurhistorische lint is het plan in overeenstemming met de toekomstvisie.

6.4.2 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.

In de kern Nieuw-Lekkerland is er concrete woningbehoefte op voor de gemeente grotere schaal dan andere kernen. Middels het onderhavige plan wordt er één woning toegevoegd. Het plan maakt het mogelijk voor mensen uit Nieuw-Lekkerland er te blijven wonen en dit in een levensloopbestendige woning. Mensen die binding hebben met de gemeente. Het onderhavige plan is tevens conform de regionale woonvisie en hiermee conform het MPW.

6.4.3 'Bestemmingsplan Dijkverzwaren Nieuw-Lekkerland'

'Bestemmingsplan Dijkverzwaren Nieuw-Lekkerland'

Het plangebied valt binnen de contouren van het 'Bestemmingsplan Dijkverzwaren Nieuw-Lekkerland', vastgesteld op 26 februari 2014. Het plangebied betreft de enkelbestemming:

- Bedrijf;
- Tuin;

De dubbelbestemmingen:

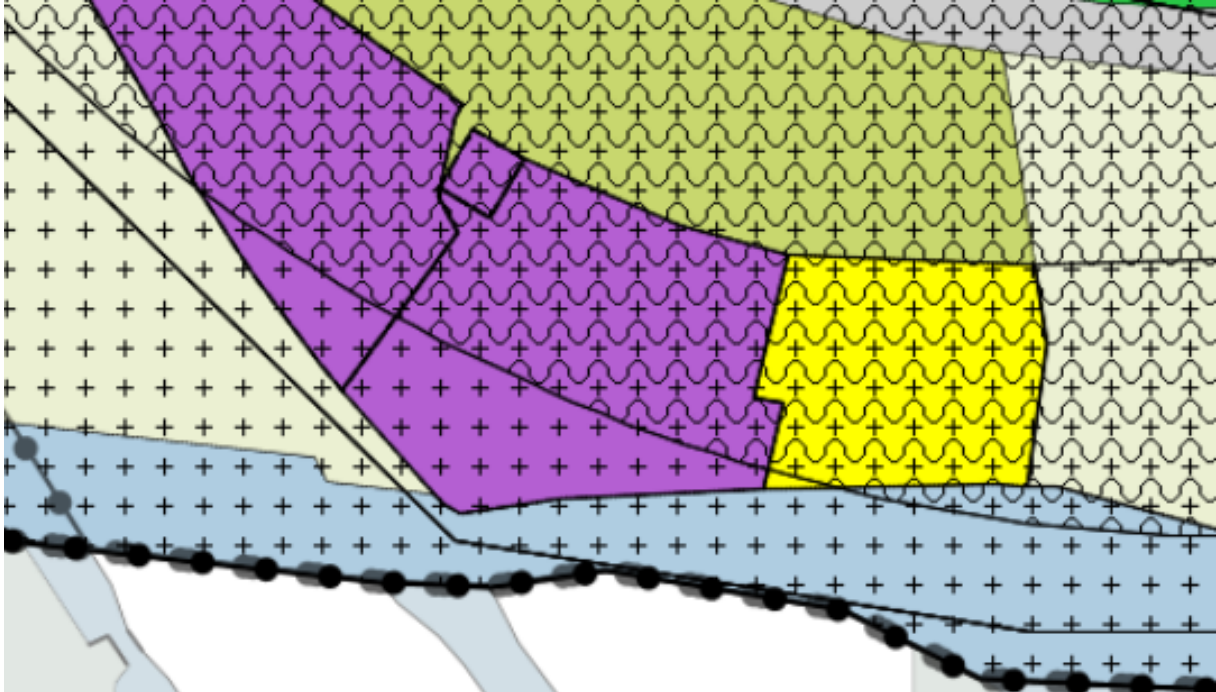
- Waarde – Archeologie – 2;
- Waterstaat – Waterkering;

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;

- Maatvoering: maximum bebouwingspercentage terrein: 80%.

Het plan is strijdig met het vigerende 'Bestemmingsplan Dijkverzwaren Nieuw-Lekkerland'. Het plangebied betreft de bestemming 'Bedrijf'. Op gronden met deze bestemming is het niet toegestaan een burgerwoning te realiseren.



Figuur 11: Uitsnede vigerende bestemmingsplan

6.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- In het onderhavige plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is daarmee niet van toepassing;
- Het onderhavige plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- De extra wooneenheid wordt gemeld in het regionaal overleg en wordt meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030;
- Het onderhavige plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders;
- Het onderhavige plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

7 Verantwoording sectorale aspecten

7.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

In de Wet Milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten, die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C activiteiten) en activiteiten, die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D activiteiten). Tot slot is voor activiteiten die wel genoemd zijn bij bijlage D, maar die niet voldoen aan de gestelde drempelwaarde, de verplichting tot het vaststellen op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffect-beoordeling of sprake is van geen m.e.r.-beoordelingsplicht in het ruimtelijk plan.

Onderzoek

Voor de beantwoording van de vraag of er een m.e.r.-(beoordelings)plicht bestaat voor de ruimtelijke ontwikkeling is allereerst het bepaalde in het Besluit m.e.r. van belang. De verplichting tot het opstellen van een m.e.r. is opgenomen in artikel 7.2 Wet milieubeheer (Wm). Dit artikel vormt een omzetting van de EG-m.e.r.-richtlijnen. Voor de beantwoording van de vraag of voor een concreet plan een m.e.r. dient te worden doorlopen, dient primair te worden beoordeeld of de activiteit valt binnen de onderdelen C en D van de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Onderdeel C geeft aan wanneer sprake is van een m.e.r.-plicht. Een onderscheid dient te worden gemaakt tussen een plan-m.e.r. (kolom 3 van onderdeel C) en een besluit-m.e.r. (kolom 4 van onderdeel C). Onderdeel D geeft de activiteiten en gevallen aan waarin sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht (dan moet worden nagegaan of er al dan niet sprake is van significante milieugevolgen en als deze aan de orde zijn dient een m.e.r. plaats te vinden).

Voor het onderhavige plan kan worden gesteld dat er geen directe m.e.r.-plicht vanuit de Wet milieubeheer en vanuit het Besluit m.e.r. geldt op grond van Bijlage C. De activiteiten / bouw welke middels het onderhavige plan mogelijk worden gemaakt vallen binnen de in de bijlage D bij het Besluit m.e.r. (D11.2). Het plan betreft het saneren van een bedrijfsperceel en het realiseren van één extra burgerwoning. Hierdoor worden geen drempels / grenswaarden uit het Besluit m.e.r. overschreden waardoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat. In het kader van de vormvrije m.e.r. kan worden volstaan met een onderbouwing van de diverse milieuaspecten in de voorliggende toelichting van het bestemmingsplan 'Nieuw-Lekkerland, Lekdijk 34'.

Kenmerken van het plan

Middels het onderhavige plan wordt de bedrijfsbestemming en de voormalige bedrijfsbebouwing gesaneerd. Ter vervanging wordt een nieuwe vrijstaande levensloopbestendige burgerwoning gerealiseerd. Er vinden daarom geen productiewerkzaamheden plaats en er is geen sprake van productie van afvalstoffen, anders dan regulier afval. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-geboden beroepen/bedrijven zullen er geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. Activiteiten van

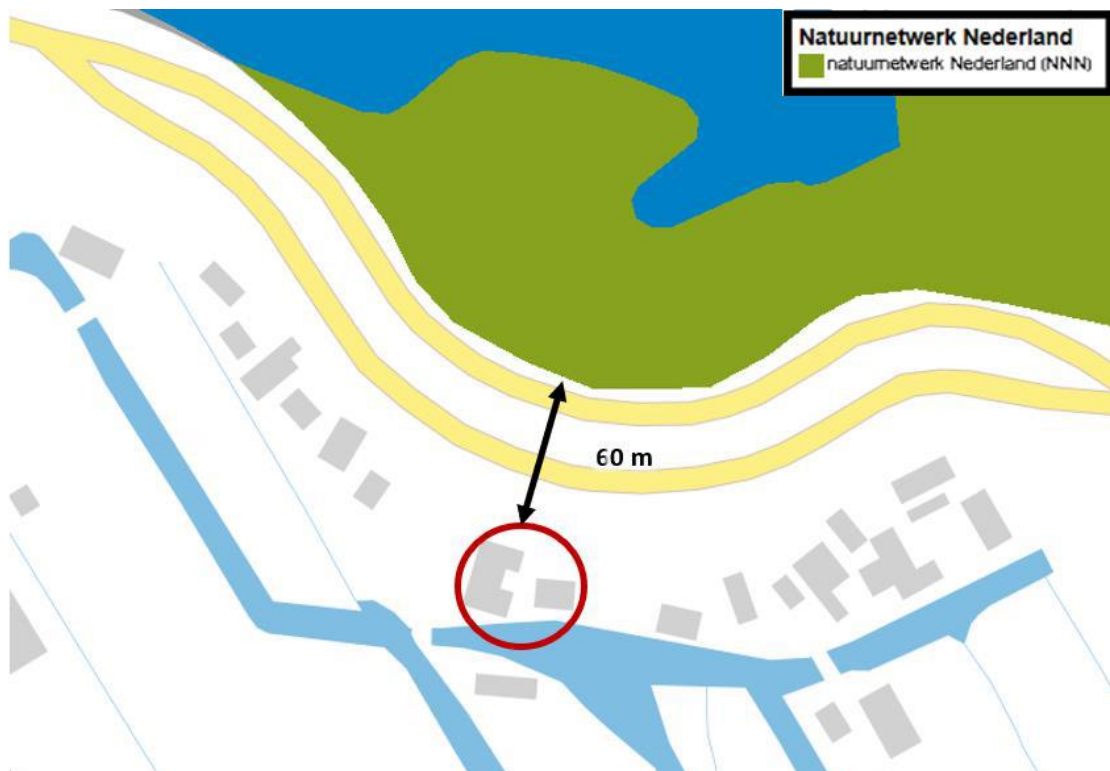
een volwaardig bedrijf zullen middels het onderhavige bestemmingsplan uitgesloten worden.

Ligging van het plangebied

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende Natura 2000 of het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 2,5 km in zuidoostelijke richting ligt het Natura 2000-gebied Donkse Laagten. De planlocatie ligt op een afstand van circa 60 m ten zuiden van het Natuurnetwerk Nederland. Er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig.



Figuur 12: Plangebied t.o.v. Natura2000-gebied



Figuur 13: Plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toenemen (een woning in plaats van een bedrijfsperceel). Gezien de kleinschaligheid van het plan zullen er geen significante negatieve effecten op het milieu plaatsvinden. In het kader van de vormvrij m.e.r. heeft een beoordeling plaatsgevonden van diverse milieuaspecten. In de volgende paragrafen zijn de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Hieruit blijkt dat er door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling geen sprake is van nadelige milieueffecten.

Conclusie

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, er geen sprake is van productiewerkzaamheden, er geen sprake is van (een toename van) onevenredige aantallen verkeersbewegingen etc. kan – met inachtneming van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling – redelijkerwijs worden verwacht dat er geen sprake is van ernstige milieugevolgen gerelateerd aan de ruimtelijke ontwikkeling en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. kan worden volstaan met een onderbouwing van de diverse milieuaspecten in de voorliggende toelichting van het bestemmingsplan 'Nieuw-Lekkerland, Lekdijk 34'. De initiatiefnemer dient het (vormvrije) m.e.r.-beoordelings-besluit bij de vergunningsaanvraag te voegen.

7.2 Watertoets

Beleidskader

In het onderhavige plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen, beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties en wegbeheerder van de wegen buiten de bebouwde kom, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met het duurzaam waterbeheer.

Gemeentelijk beleid

Vanuit onder andere het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), is bepaald dat voor alle gemeenten in Nederland een stedelijk waterplan opgesteld moet worden. Om aan deze eis te kunnen voldoen hebben de voormalige gemeenten Liesveld en Graafstroom en het waterschap Rivierenland de handen ineengeslagen en het Stedelijk Waterplan Gemeente Liesveld en Graafstroom opgesteld. In dit waterplan is aangegeven welke doelen men wenst te bereiken op het gebied van stedelijk waterbeheer voor de voormalige gemeenten Liesveld en Graafstroom. De doelen uit het beleidsplan zijn uitgewerkt in vier aspecten:

- Afkoppelen, meer ruimte voor water creëren en diffuse bronnen aanpakken (duurzaam onkruidbeheer, duurzaam bouwen);
- Belevingswaarde;
- Samenwerking;
- Beheer en onderhoud.

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

Waterschapsbeleid

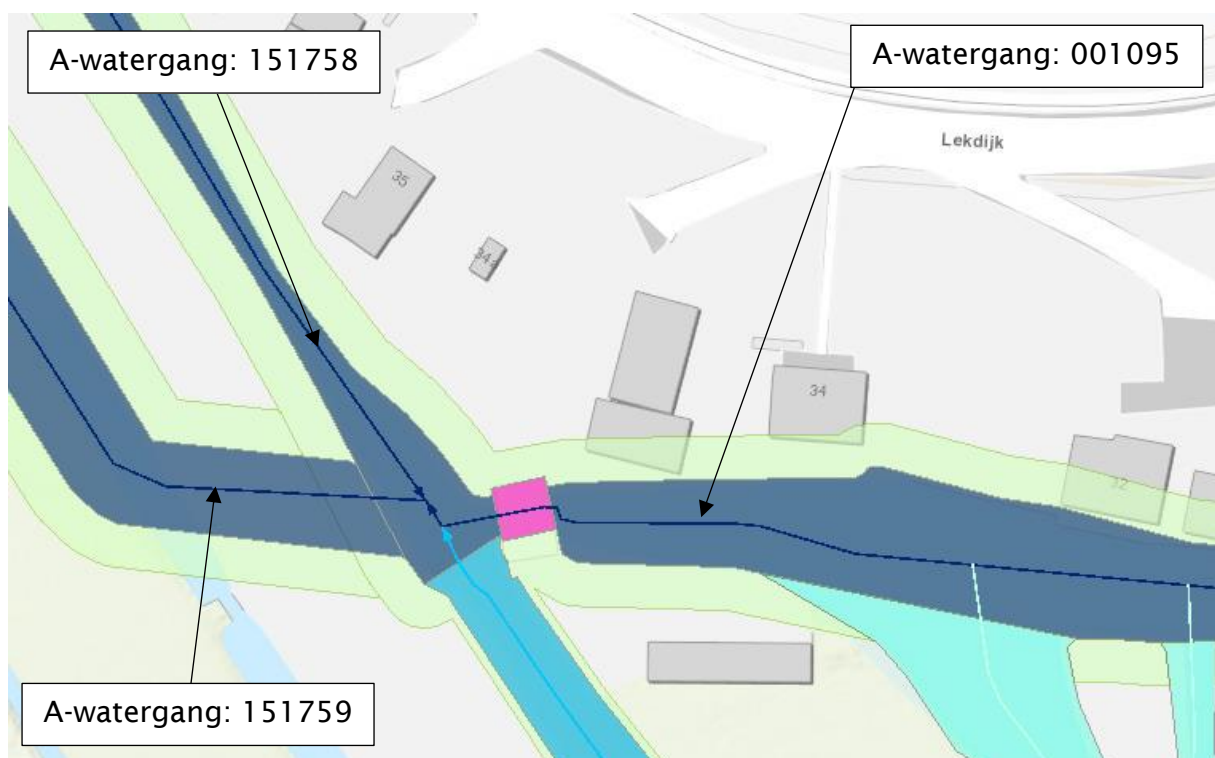
Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om afvalwater effectief te zuiveren. De speerpunten hierin zijn:

- Een veilig rivierengebied. Verbeteren en versterken dijken en boezemkades. Met daarnaast oog voor oplossingen door een aangepast ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijv. evacuatie);
- Anticiperen op klimaatveranderingen. Een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water van goede kwaliteit biedt aan landbouw, natuur, stedelijk gebied en recreatie;
- Het duurzaam en doelmatig zuiveren van afvalwater door o.a. centralisatie van zuiveringen en van slibverwerkingen.

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 Keur is geregeld dat langs A- en B-watergangen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. Dit houdt in dat binnen de beschermingszone van een A- of B-watergang 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 watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd. Voor een A- en een B-watergang gelden in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een beschermingszone van 5 en 1 meter. Werkzaamheden binnen deze beschermingszones zijn vergunnings- en/of meldingsplichting.

Ten noorden van de dijk is de rivier de Lek gelegen. Ten zuiden zijn de A-watergangen 001095, 151758 en 151759 gelegen. De geplande sloopwerkzaamheden vinden plaats binnen de beschermingszone van deze watergangen. De bouwwerkzaamheden voor de nieuwe woning vinden buiten de beschermingszone plaats. De vervangende schuur wordt wellicht binnen de beschermingszone gerealiseerd. Voor de bouw- en sloopwerkzaamheden binnen de beschermingszone dient een watervergunning te worden aangevraagd.



Figuur 14: Legger wateren

Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (dossiercode 20190730-9-21099). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in deze

paragraaf uitgewerkt. Het perceel Lekdijk 34 te Nieuw-Lekkerland is gelegen binnen het peilgebied NDW044. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -2,1 meter NAP en een winterpeil van -2,15 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil van een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.



Figuur 15: Uitsnede peilgebiedenkaart

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaatsvindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te bereken welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m². Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren wanneer deze nog niet eerder is benut. In het landelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1500 m².

In onderstaande tabel is de verhardingsbalans van de bestaande en de beoogde situatie weergegeven. Het onderhavige plan voorziet in een afname aan verharding op het perceel. Daarmee zijn watercompenserende maatregelen niet vereist dan wel noodzakelijk.

Tabel 1: Oppervlaktebalans verharding	
Bestaande situatie	Oppervlakte
Burgerwoning nr. 34	90 m ²
Erfverharding nr. 34	300 m ²
Voormalige bedrijfspanden	200 m ²
Erfverharding bedrijfsperceel	650 m ²
Totaal bestaande situatie	1.240 m²
Nieuwe situatie	
Burgerwoning nr. 34	90 m ²
Erfverharding (+ eventueel bijgebouw) nr. 34	400 m ²
Nieuwe burgerwoning	70 m ²
Erfverharding (+ eventueel bijgebouw) nieuwe burgerwoning (ca. 50% perceel)	425 m ²
Totaal nieuwe situatie	985 m²
Verschil	Afname 255 m²

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

Conform de Leidraad Riolering en het wetenschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- Het gebruiken van het hemelwater;
- Het opvangen van het hemelwater op een vegetatiedak;
- Het infiltreren van het hemelwater zonder overloop;
- Het infiltreren van hemelwater met overloop naar oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar het oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar rioolwaterzuiveringsinstallatie.

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. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen. Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan. Indien schoon hemelwater vervuild wordt door het oppervlak waar het over afstroomt kan maatwerk mogelijk blijven.

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via het bestaande rioleringsstelsel. De nieuwe woning wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de

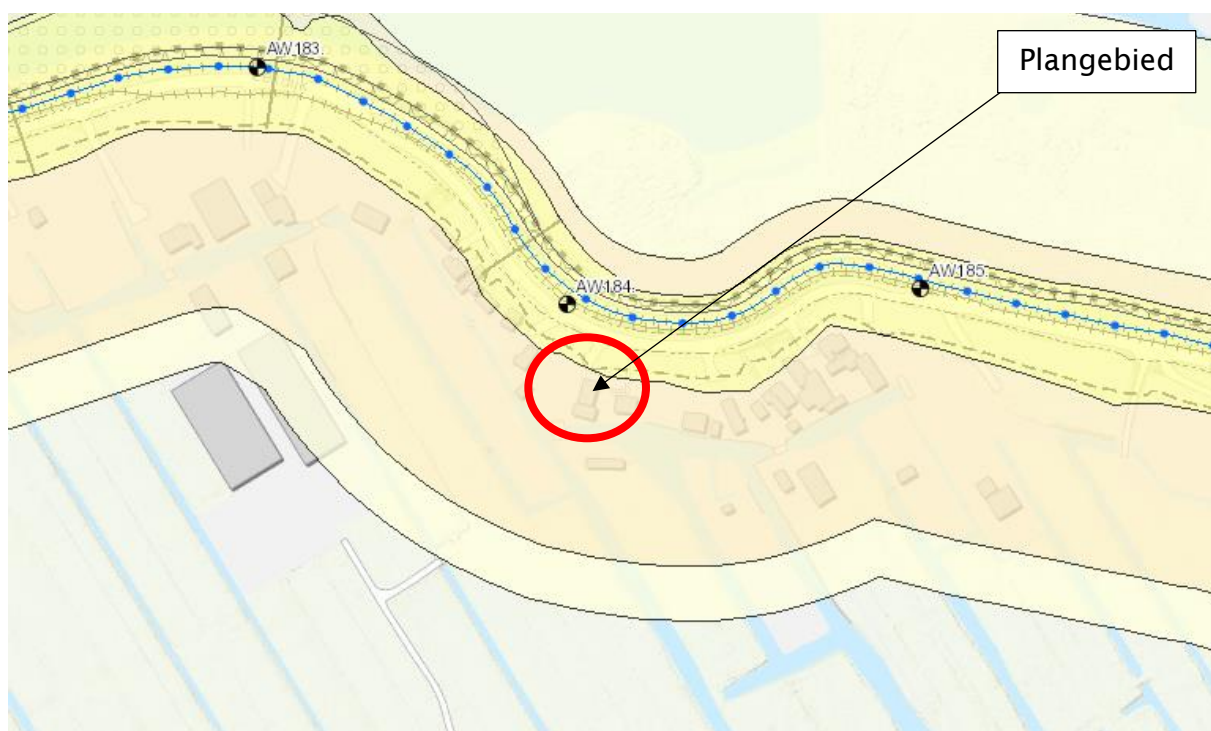
gemeente Molenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Waterkering

Het plangebied is gelegen in de kern- en beschermingszone van een primaire waterkering. Binnen de kernzone gelden strenge regels voor het uitvoeren van bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering.

De geplande bouw- en sloopwerkzaamheden vallen buiten de kernzone van de waterkering, maar binnen de beschermingszone ervan. Voor deze werkzaamheden dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland. De nieuwe woning en bijgebouwen dienen rekening te houden met het Profiel van vrije ruimte (Pvvr) van de dijk en te voldoen aan de regels van de Keur.

Ter bescherming van de waterkering wordt op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen en overgenomen van het moederbestemmingsplan.



Figuur 16: Uitsnede legger waterkeringen

Wegbeheer

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard, waaronder de Lekdijk waaraan het plangebied is gelegen. Middels één gezamenlijke in- en uitrit is zowel de burgerwoning nr. 34 en het bedrijfsperceel te bereiken. In de nieuwe situatie blijft deze situatie ongewijzigd.

Conclusie

Het onderhoudsplan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Wel dient voor het onderhoudsplan een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland voor de bouw- en sloopwerkzaamheden.

7.3 Geluid

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

1. Woningen,
2. Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal),
3. Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

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

Cumulatie geluidsbronnen

Wanneer voor een geluidgevoelige bestemming die in de zone van meerdere geluidsbronnen (wegverkeer, spoorwegverkeer of industrielawaai) ligt en waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld, dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe hoog de gecumuleerde geluidbelasting is. De gecumuleerde geluidbelasting wordt berekend met de rekenmethode die in het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 is vastgelegd, rekening houdend met de dosiseffect relaties van de verschillende bronsoorten. Het bevoegd gezag moet dan een oordeel vellen over de hoogte van deze geluidbelasting. Een wettelijke toetsing aan een grenswaarde voor deze gecumuleerde geluidbelasting is niet aan de orde.

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of gezoneerd industrieterrein, waardoor uitsluitend hoeft te worden gekeken naar wegverkeerslawaaï.

Onderzoek

Het plan betreft de realisatie van een woning. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van de toevoeging van een geluidsgevoelig object. Hiermee is het uitvoeren van akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Door Voortman Ingenieurs is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï.

‘Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- *De berekende geluidbelasting op de noordgevel van de woning ten gevolge van de Lekdijk ten hoogste 47 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt en niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï;*

- *Alle gevels van de woning zijn geluidluw waarmee aan het streven uit het gemeentelijk geluidbeleid ten aanzien van de geluidluwe gevel en buitenruimte wordt voldaan.*

Voor deze woning hoeft geen hogere grenswaarden te worden aangevraagd.'

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen.

7.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer moeten bij het nemen van dit besluit de gevolgen voor de luchtkwaliteit in acht worden genomen. De Europese Unie heeft luchtkwaliteitsnormen vastgesteld, die tot doel hebben mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging te beschermen. Nederland heeft deze luchtkwaliteitsnormen opgenomen in de nationale wetgeving. De Nederlandse wet- en regelgeving voor de luchtkwaliteit in de buitenlucht vloeit voort uit titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm). Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor de ruimtelijke ordening van onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijn stof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt, bedragen:

Tabel 2: Grenswaarden			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM10)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM2,5)	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf 2015

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring 2018 (jaar 2017) het volgende overzicht:

- Een stikstofconcentratie van 20,0 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 18,1 µg PM10/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 11,1 µg PM2,5/m³.

Voor het plangebied kan dus worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan.

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

Conclusie

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan binnen het Besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

7.5 Bedrijven- en milieuhinder

Beleidskader

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). In de praktijk wordt gebruik gemaakt van de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG, editie 2009). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). In de onderstaande tabel zijn de afstanden weergegeven.

Tabel 3: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)		
Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek

Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van een woning. Hiermee is sprake van het toevoegen van een milieugevoelig object. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele beperking van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven als gevolg van het onderhavige plan. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-handboek bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Ter plaatse van het plangebied is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen zijn andere functies als agrarische en kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden mogen één afstandstrap worden verlaagd.

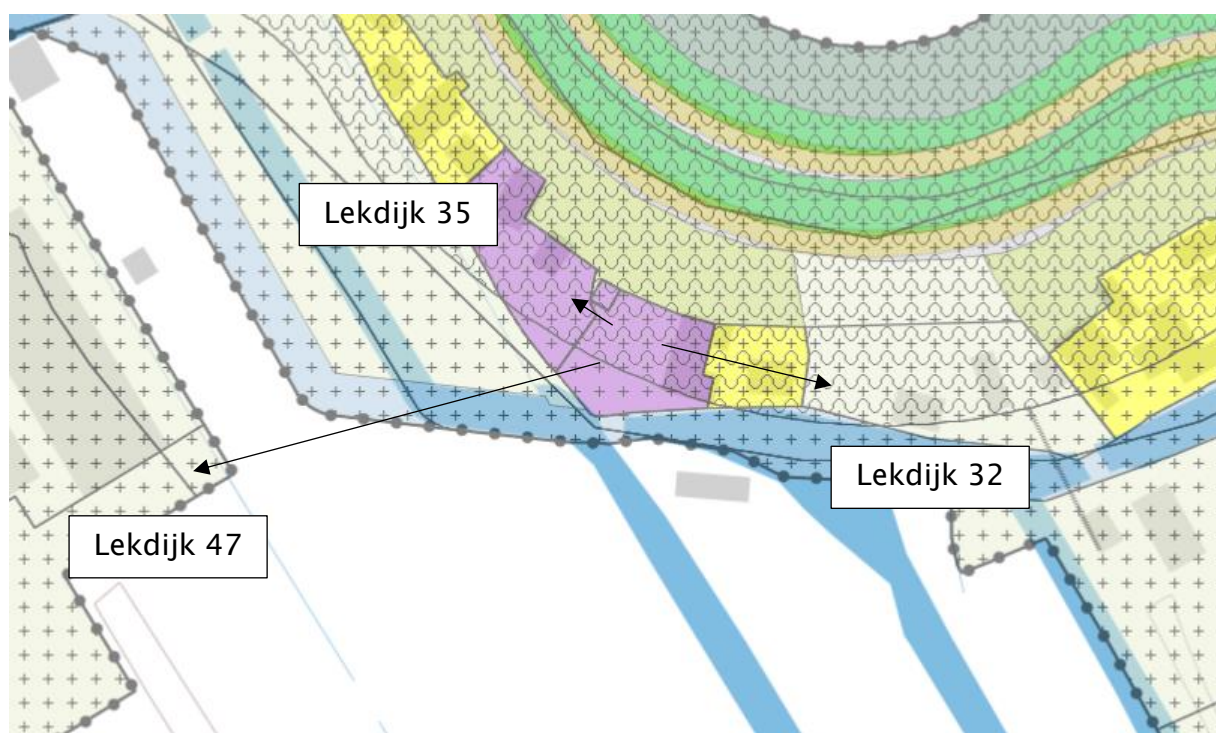
Tevens heeft de voormalige gemeente Molenwaard op 19 januari 2013 de 'Geurverordening 2013 gemeente Molenwaard' vastgesteld. Hierin worden de

richtafstanden voor 'geur' voor een veehouderij tot een geurgevoelig object, in afwijking van artikel 4 lid 1 van de Wet milieubeheer, bijgesteld naar 25 meter in een gemengd gebied. In de directe omgeving van het plangebied zijn onderstaande bedrijven gelegen. Op basis van het onderstaande kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden.

In onderstaande tabel en afbeelding is het plangebied ten opzichte van omliggende bedrijven uiteengezet. Na overleg met nr. 35 is gezamenlijk de positie van de nieuwe woning bepaald, waarmee beide partijen akkoord zijn gegaan en het naastliggende perceel geen hinder ondervindt van de woning.

Tabel 4: Omliggende bedrijven			
Adres	Functie	Richtafstand conform VNG (gemengd gebied)	Werkelijke afstand tot nieuwe woning
Lekdijk 32	Agrarisch bedrijf	25 meter*	38 meter
Lekdijk 35	Aannemers-/bouwbedrijf	10 meter (geluid)	10 meter
Lekdijk 47	Agrarisch bedrijf	25 meter*	85 meter

*Gebaseerd op de geurverordening Molenwaard



Figuur 17: Plangebied t.o.v. omliggende bedrijven

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect bedrijven- en milieuhinder geen belemmeringen. Gesteld kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de omliggende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

7.6 Externe veiligheid

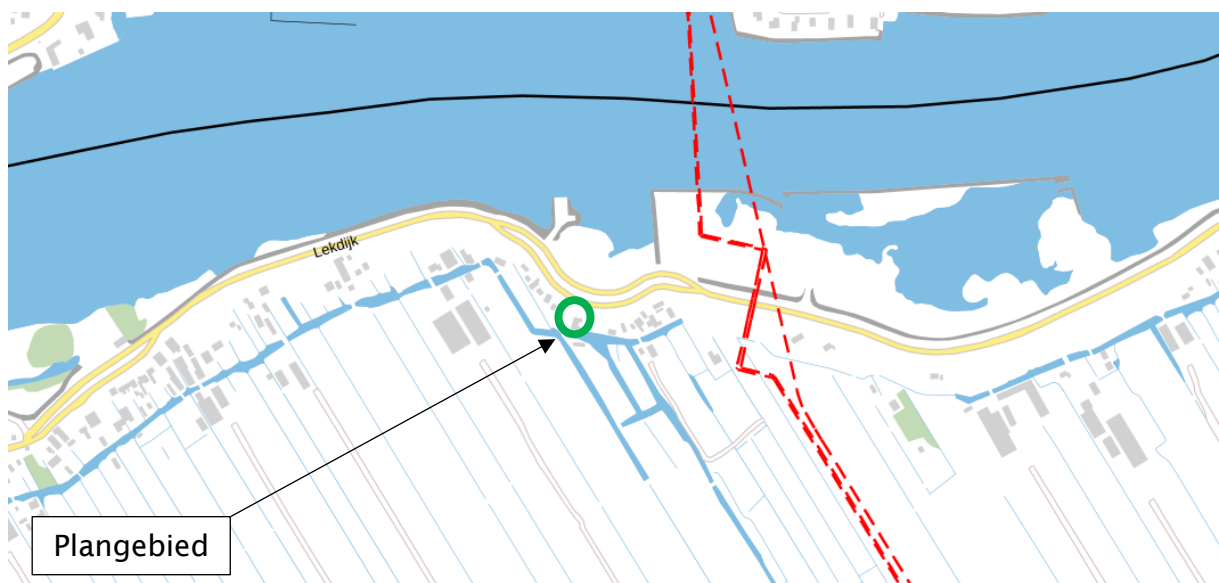
Beleidskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- Bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon overlijdt door een ongeval met een risicobron, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) onbeschermd op een bepaalde plaats in de buurt van die risicobron zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Binnen de contour van PR 10⁻⁶ per jaar mogen zich geen kwetsbare objecten (objecten als gebouwen of terreinen waar zich veel mensen of waar zich beperkt zelfredzame mensen bevinden) en bij voorkeur ook geen beperkt kwetsbare objecten bevinden (objecten of terreinen waar zich een beperkt aantal mensen bevinden). Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal 10 personen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met een risicobron. Voor het groepsrisico geldt geen normering. Er is wel een zogenaamde oriëntatiewaarde vastgesteld. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

De regels voor externe veiligheid zijn voor inrichtingen vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, voor buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen en voor het transport over weg, rail en water in het Besluit externe veiligheid transportroutes en Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. De toetsing aan het plaatsgebonden risico is in al deze besluiten hetzelfde, voor de toetsing van het groepsrisico zijn er enkele (kleine) verschillen.



Figuur 18: Uitsnede risicokaart externe veiligheid

Volgens de risicokaart bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied enkele transportroutes en/of buisleidingen welke in het kader van externe veiligheid relevant zijn.

Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

Volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan. Wel bevinden zich in de omgeving van het plangebied enkele externe risicobronnen. Daarom is door DGMR gekeken naar de invloed van deze bronnen ten opzichte van het plangebied en vice versa. De bevindingen luiden als volgt:

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

'In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich drie hogedruk aardgasleidingen op 230 tot 300 m vanaf de planlocatie.

De bestrijdbaarheid van een calamiteit door de buisleidingen verandert niet. Vanwege de warmtebelasting nabij de bron, is een fakkelbrand niet te blussen en alleen te stoppen als de leidingen worden afgesloten en het gas is opgebrand. Een groot deel van de incidenten rondom buisleidingen ontstaat door graaf- en grondroerderswerkzaamheden rondom de buisleidingen. De kans op incidenten kan worden beperkt met afdekplaten, strikter toezicht op de werkzaamheden of preventief ontruimen van het gebied waar werkzaamheden plaatsvinden.

Een groot deel van de calamiteiten aan hogedruk aardgasleidingen ontstaat door werkzaamheden aan of direct bij de leiding. Als deze werkzaamheden plaatsvinden kan het gebied inclusief de planlocatie van tevoren worden ontruimd. Mocht men zich alsnog op de planlocatie bevinden bij een calamiteit aan de buisleiding, dan ontstaat in geval van een fakkelbrand op de planlocatie een warmtebelasting tot maximaal 25 W/m². De woning biedt een mogelijkheid om inpandig te schuilen. Afhankelijk van de warmtebelasting en de brandbaarheid van de woning kan een risico op secundaire branden ontstaan.

Rekening houdend met:

- *de beperkte omvang van het plan;*
- *de mogelijkheden om de planlocatie en het gehele invloedsgebied van de hogedrukleidingen preventief te ontruimen bij werkzaamheden aan de buisleiding en*
- *de afstand tot de risicobronnen,*

stellen we geen aanvullende bouwkundige voorschriften voor de planlocatie en nemen ook geen extra maatregelen aan de hogedruk aardgasleiding.

Organisatorische maatregelen, zoals ontruiming bij werkzaamheden aan of bij de buisleiding met hoge risico's, worden op gebiedsniveau genomen.'

Transport gevaarlijke stoffen via transportroutes

'In de directe omgeving van het plangebied vindt transport van gevaarlijke stoffen over de Lek plaats op circa 170 meter afstand (doorgaande stroom). Over de Lek vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Deze vaarweg maakt deel uit van het

Basisnet en is hierin omschreven als deel van de corridor Amsterdam – Rijn. Over deze vaarweg is sprake van transport van gevaarlijke stoffen uit de klassen LF1, LF2 en GF3. De maximale effectafstand (1% overlijdenskans) bedraagt voor deze categorieën ten hoogste 90 meter. Het plangebied ligt buiten deze afstand. Daarmee is het transport van gevaarlijke stoffen over de Lek niet relevant voor de planlocatie. Bovendien ligt het plangebied binnendijs en meer dan 25 m vanaf de begrenzingslijn van het water. Daarmee is ook geen sprake van een vrijwaringszone.'

Conclusie

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

7.7 Kabels en leidingen

Beleidskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Onderzoek

In het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan is een rioolleiding gelegen. Tijdens de realisatie van het onderhavige plan zal rekening worden gehouden met deze leiding. Verder zijn in het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan of de directe omgeving geen planologisch relevante leidingen zoals waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van het onderhavige plan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

7.8 Ecologie

Beleidskader

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Voor wat soortenbescherming betreft is de Wet Natuurbescherming toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft het saneren van een bedrijfsperceel, de bebouwing en de realisatie van een woning. Hiermee is sprake van werkzaamheden die in het kader van ecologie bedreigend kunnen zijn voor verblijfsplaatsen van beschermde plant- en diersoorten. Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

Soortenbescherming

‘De te slopen schuren hebben geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels. De werkzaamheden leiden niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wet-Nb, andere soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkelingen (vrijstellingsbesluit).

De beoogde sanering van twee schuren en realisatie van een nieuwe woning aan de Lekdijk 34 te Nieuw-Lekkerland leidt, mits enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van zorgplicht en algemene broedvogels, niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming. De conclusie is dan ook dat de ontwikkelingen aan de Lekdijk 34 te Nieuw-Lekkerland uitvoerbaar is zoals bepaald in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

Te treffen maatregelen

- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).*
- *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- *Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.*

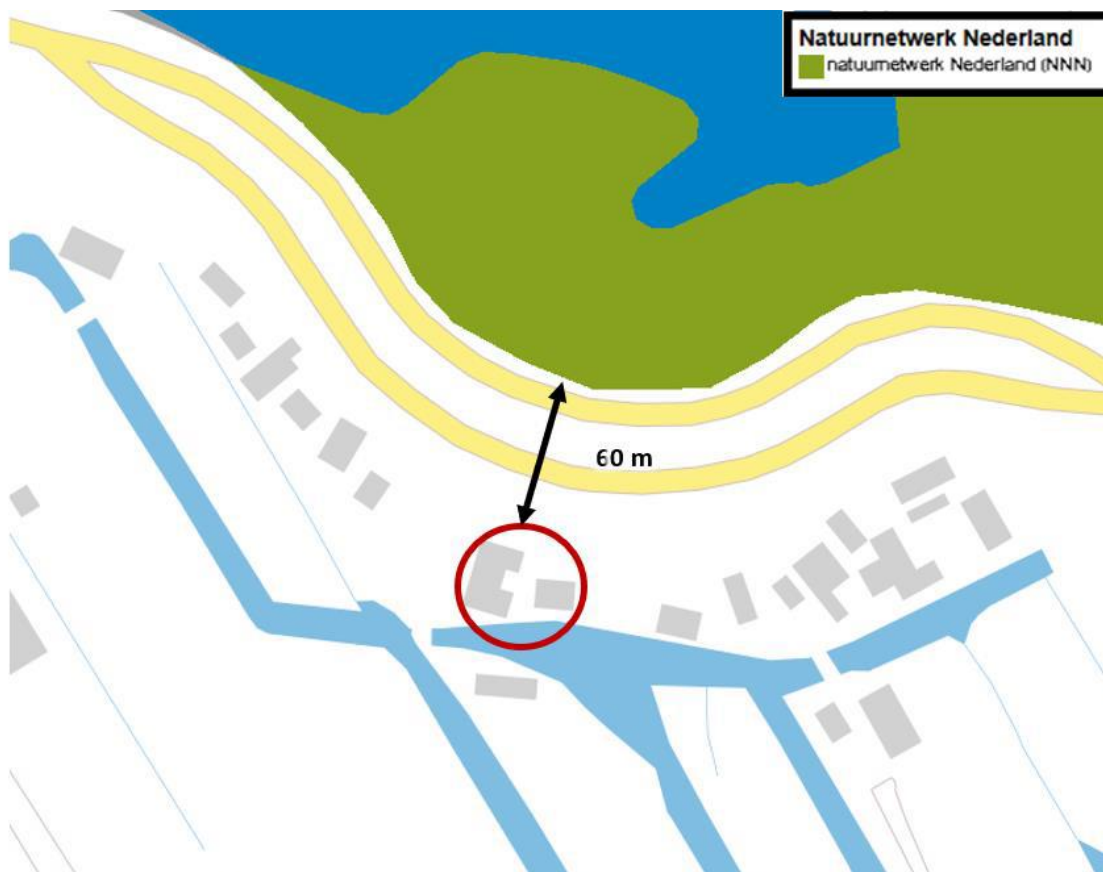
- *Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- *De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).*
- *De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Indien dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.'*

Gebiedsbescherming

'De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende Natura 2000 of het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 2,5 km in zuidoostelijke richting ligt het Natura 2000-gebied Donkse Laagten. De planlocatie ligt op een afstand van circa 60 m ten zuiden van het Natuurnetwerk Nederland, op 550 m ten noorden van een belangrijk weidevogelgebied en 1,7 km ten noorden van een strategische reservering natuur. Er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig.



Figuur 19: Plangebied t.o.v. Natura2000-gebieden



Figuur 20: Plangebied t.o.v. NatuurNetwerk Nederland



Figuur 21: Plangebied t.o.v. strategische reservering natuur en belangrijk weidevogelgebied

De beoogde ontwikkeling betreft de toevoeging van één extra woning, wat leidt tot een zeer beperkte verkeerstoename. De werkzaamheden zullen waarschijnlijk leiden tot een tijdelijke en zeer beperkte toename in stikstofuitstoot (projecteffect). Over de langere termijn zal met de nieuwbouw aannemelijk sprake zijn van een relatief lagere stikstofuitstoot (hogere isolatiewaarden en een hoogrenderende stookinstallatie).

Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Echter leert de ervaring dat het projecteffect bij soortgelijke en grotere projecten en de afstand tot kwetsbare habitats dat er geen significante toename van de stikstofdepositie binnen het Natura 2000-gebied wordt verwacht. Voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.'

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft ecologie geen belemmeringen, mits de gestelde voorzorgsmaatregelen worden getroffen.

7.9 Bodem

Beleidskader

Het beleid is erop gericht zorg te dragen dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor het geplande gebruik. Hiervoor is het bij nieuwe ontwikkelingen verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren. De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik is door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *‘De tamelijke ongeroerde kleiige bovengrond onder de gemiddeld 0.5 m dikke halfverhardingslaag is in 2 mengmonsters onderzocht. In een van deze mengmonster is alleen lood licht verhoogd aangetroffen. Het tweede mengmonster is geheel schoon voor alle NEN-5740-parameters;*
- *In de venige ondergrond is alleen molybdeen licht verhoogd aangetroffen;*
- *In een separaat door Adcim BV uitgevoerd asbestonderzoek is gebleken dat de halfverhardingslaag geen asbest bevat (ofwel < 1 mg/kgds);*
- *In het grondwater zijn barium en molybdeen in gehalten boven de streefwaarden aangetroffen. Dit zijn geen relevante verhogingen.*

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen bouw van een woning.

Wellicht ten overvloede wordt vermeld dat men bij eventuele afvoer van de halfverhardingslaag (die zoals vermeld geen asbest bevat) rekening dient te houden met de daarmee gaande kosten.’

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen.

7.10 Archeologie

Beleidskader

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

Beleidsnota Archeologie

De gemeenten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden hebben een regionaal archeologiebeleid geformuleerd. Dit archeologiebeleid is samengevat in drie elementen te weten: de beleidsnota, een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en een beleidsadvies, opgesteld door het adviesbureau BAAC.

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 Monumentenzorgcyclus, die erop 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 dan voorschriften worden opgenomen over (bijvoorbeeld) aanpassingen van het bouwplan, archeologievriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

Onderzoek

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is te zien dat het plangebied is gelegen op gronden met een:

- Middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Figuur 22: Uitsnede archeologische verwachtingskaart

Het plan voorziet in grotere ingrepen dan in bovenstaande genoemd, waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek vereist is. Door ADC ArcheoProjecten is een bureauonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

‘Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?’

Het potentiële archeologische niveau in de ondergrond van het plangebied, de top van de afzettingen van de Vuilendamse stroomgordel, bevindt zich ver beneden de maximale verstoringsdiepte. Omdat in het noorden van het plangebied reeds boringen zijn gezet en hierbij geen archeologische waarden zijn aangetroffen, en omdat door de aanleg van een waterreservoir, kabels, leidingen en oppervlakteverharding de bovengrond van het plangebied verstoord is geraakt, zullen tijdens de uitvoering van de plannen ook geen archeologische waarden uit perioden vanaf de IJzertijd bedreigd worden. Het plangebied is daarom middels dit bureauonderzoek voldoende onderzocht.

Aanbevelingen

ADC ArcheoProjecten adviseert om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is nooit volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. Wij wijzen erop dat de bevoegde overheid op basis van dit rapport een selectiebesluit neemt. De mogelijkheid bestaat dat dit selectiebesluit afwijkt van het door ons opgestelde advies.’

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

7.11 Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De aanvrager is zich bewust van deze gemeentelijke ambitie. Het onderhavige plan voorziet een woning binnen het plangebied. De woning wordt in het kader van het duurzaamheidsbeleid gasloos gerealiseerd en op een goede wijze geïsoleerd (conform de huidige bouweisen). Het perceel wordt op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingepast. Tevens kijkt de initiatiefnemer naar verdere mogelijkheden voor duurzame energiebronnen.