



**GEMEENTE NIEUW-
LEKKERLAND**

**Bestemmingsplan Bebouwde kom
Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk**

Toelichting

1.	INLEIDING	3
1.1.	Ligging plangebied	3
1.2.	Motivering bestemmingsplan.....	3
1.3.	Wijze van toetsen	4
1.4.	Leeswijzer	5
2.	KARAKTERISTIEK PLANGEBIED	6
2.1.	Archeologische waarden	6
2.2.	Cultuurhistorische waarden.....	8
2.3.	Ruimtelijke structuur Nieuw-Lekkerland.....	10
2.4.	Ruimtelijke structuur: Kinderdijk.....	14
2.5.	Ecologie.....	16
2.6.	Infrastructuur	17
2.7.	Milieu	19
2.8.	Samenvattende conclusies	19
3.	OPGAVE VOOR DE TOEKOMST	20
3.1.	Rijks- & provinciaal beleid	20
3.2.	Regionaal beleid.....	23
3.3.	Gemeentelijk beleid.....	24
3.4.	Monumenten	29
4.	BEHEERSREGELING	31
4.1.	Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.....	31
4.2.	Wonen	33
4.3.	Bestemmingen	38
4.4.	Binnendijkse bedrijven(terreinen).....	42
4.5.	Buitendijkse bedrijventerreinen	43
4.6.	Openbare ruimte	47
5.	UITWERKING ONTWIKKELINGSGEBIEDEN	53
5.1.	Sportvelden/Barkstraat.....	53
5.2.	Beleidslijn Grote Rivieren	54
5.3.	Dijkversterkingsplan	55
5.4.	Toetsingskader Ruimtelijke Ontwikkeling langs hoofdvaarwegen	56
6.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	57
6.1.	Bodem	57
6.2.	Flora & fauna.....	60

6.3.	Waterhuishouding	62
6.4.	Externe veiligheid	68
6.5.	Wegverkeerslawaaï	73
6.6.	Industrielawaai	74
6.7.	Luchtkwaliteit	76
6.8.	Archeologie	77
7.	JURIDISCHE PLANOPZET	79
7.1.	Opbouw van de regels	79
7.2.	Wijze van toetsen	79
7.3.	Artikelgewijze bespreking	80
7.4.	Handhaving	82
8.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	83
9.	OVERLEG & ZIENSWIJZEN	84
9.1.	Overleg	84
9.2.	Zienswijzen	84
	BIJLAGE: OVERZICHT VIGERENDE BESTEMMINGSPANNEN	85

1. INLEIDING

1.1. Ligging plangebied

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan "Bebouwde kom" heeft betrekking op de gehele bebouwde kom van de gemeente, te weten de kernen Kinderdijk en Nieuw-Lekkerland. Het plan omvat ook de bebouwing op en langs de dijken, het landgoed Schoonenburgh (ten zuiden van de kern Nieuw Lekkerland) en de buitendijks gelegen bedrijventerreinen.



Ligging bebouwde kom(men) Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk

Voor de gronden in het plangebied vigeert een groot aantal bestemmingsplannen. In de bijlage van deze toelichting is hiervan een overzicht opgenomen.

1.2. Motivering bestemmingsplan

Algemeen

Hoofddoelstelling van het voorliggende bestemmingsplan is het kunnen beschikken over een adequate planologische regeling, waarin het meest recente ruimtelijk beleid in juridisch bindende vorm is neergelegd. Tevens wordt hiermee een kader gecreëerd, vooral voor het beheer van de

bestaande, te handhaven bebouwings-(structuren). Het voorgestane beleid heeft overwegend een consoliderend karakter (=vastleggen van de huidige situatie).

De gemeente heeft voor het gehele grondgebied een structuurvisie opgesteld, de zogenaamde "Ruimtelijke Beleidsvisie 2000". In deze visie zijn de hoofdlijnen van beleid ten aanzien van de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van de kernen aangegeven. De ruimtelijke analyse en beoogde structuur van het plangebied is zoveel mogelijk op deze visie afgestemd.

Ontwikkelingsregeling(en)

Het bestemmingsplan maakt ook een aantal nieuwe ontwikkelingen mogelijk. In principe betreft dit het overnemen van de separaat aan het bestemmingsplantraject in ontwikkeling zijnde bouwplannen. Het bestemmingsplan heeft op deze punten louter tot doel om een planologisch-juridisch kader voor deze ontwikkelingen te verschaffen. De volgende situaties zullen zich kunnen voordoen:

Planstadium	Regeling
Beoogde ontwikkeling is door gemeente geaccepteerd.	Het bestemmingsplan legt deze ontwikkeling door middel van een positieve bestemming vast.
Beoogde ontwikkeling is in een prematuur stadium.	Het bestemmingsplan legt deze ontwikkeling door middel van een wijzigings- en/of uitwerkingsbevoegdheid vast.
De mogelijke ontwikkeling is nog te onzeker.	Het bestemmingsplan legt deze ontwikkeling niet rechtstreeks vast. De bestaande situatie wordt positief bestemd.

Deze aanpak voorkomt, dat de gemeente zich in een te vroegtijdig stadium bindt aan onzekere ontwikkelingen.

1.3. Wijze van toetsen

De regels en verbeelding zijn het instrument om te bepalen of gebruik in ruime zin van de gronden en opstallen in overeenstemming is met het ruimtelijke beleid dat voor een gebied geldt. Wanneer bijvoorbeeld een aanvraag voor functiewijziging of het uitbreiden van de bestaande bebouwing wordt ingediend, moet deze getoetst worden aan het bestemmingsplan.

Indien een aanvraag binnenkomt dient:

1. in eerste instantie op de verbeelding te worden gekeken waar de betreffende locatie is gesitueerd. Hierbij zijn van belang de toegekende bestemming en de eventuele andere aanduidingen die op deze gronden van toepassing zijn;

2. vervolgens wordt in de regels onder de bestemmingsomschrijving van de desbetreffende bestemming nagegaan of de situatie in overeenstemming is met deze bestemmingsomschrijving;
3. indien dit het geval is dan wordt vervolgens met betrekking tot:
 - bebouwing gekeken naar de bouwregels;
 - werken en werkzaamheden gekeken naar de aanlegregels;
 - gebruik gekeken naar de gebruiksregels;
4. indien strijdigheid aanwezig is, wordt vervolgens in de respectievelijke afwijkingsregels dan wel in de wijzigingsbevoegdheden nagegaan of in een uitzondering is voorzien. Bij het toepassen van deze bevoegdheden dient aan de daar opgenomen specifieke voorwaarden te worden voldaan.

1.4. Leeswijzer

In de voorliggende toelichting komen achtereenvolgens de volgende aspecten aan de orde:

- Karakteristiek plangebied (hoofdstuk 2). In dit hoofdstuk wordt een kenschets gegeven van de opbouw van het plangebied en de aanwezige waarden;
- Opgave voor de toekomst (hoofdstuk 3). In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het ruimtelijke beleidskader. Dit wordt vooral gevormd door de gemeentelijke uitgangspunten ten aanzien van de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied;
- Beheersregeling (hoofdstuk 4). In twee zones ligt het accent sterk op beheer van de huidige situatie. Deze worden in dit hoofdstuk beschreven;
- Uitwerking ontwikkelingsgebieden (hoofdstuk 5). In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de zones waar een meer ontwikkelingsgericht beleid wordt voorgestaan;
- Milieu- & omgevingsaspecten (hoofdstuk 6). In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieuaspecten van het onderhavige plangebied;
- juridische planopzet (hoofdstuk 7). In het kort wordt de wijze, waarop de regels en verbeelding moeten worden gelezen, uitgelegd;
- Economische uitvoerbaarheid (hoofdstuk 8). In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan;
- Overleg en inspraak (hoofdstuk 9). In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het gevoerde maatschappelijk overleg.

2. KARAKTERISTIEK PLANGEBIED

In dit hoofdstuk volgt de kenschets van de bestaande situatie. Doel van deze kenschets is inzicht te krijgen in sterke en zwakke punten. Dit legt de basis voor het beheers- en ontwikkelingsbeleid in de komende planperiode.

2.1. Archeologische waarden

Provinciaal beleid

De provincie Zuid-Holland heeft in samenwerking met de Rijksdienst voor de Monumentenzorg onder meer de archeologische en cultuurhistorische waarden van de gehele gemeente Nieuw-Lekkerland geïnventariseerd. Op de vorenstaande afbeelding zijn de archeologische kenmerken van de gemeente Nieuw-Lekkerland beschreven.



Archeologische kenmerken

Uit deze kenmerkenkaart blijkt het volgende:

- in het noordelijk deel van de wijken “Dorpslaan” en “Middelweg” bevindt zich een zandrug. Op deze zandrug vond vanaf het Mesolithicum mogelijk bewoning plaats;
- op de lichtgroene gronden vond bewoning plaats vanaf de Middeleeuwen. Het betreft de komgronden;
- in de kern Kinderdijk en in het zuidelijk deel van de beide overige dorpskommen bevindt zich een donkergroene strook. Dit betreft een stroomrug waar in het algemeen vanaf de Bronstijd, IJzertijd of het neolithicum bewoning plaatsvond.

Uit het vorenstaande blijkt, dat vooral de oudere delen van de kommen waardevolle kenmerken omvatten.



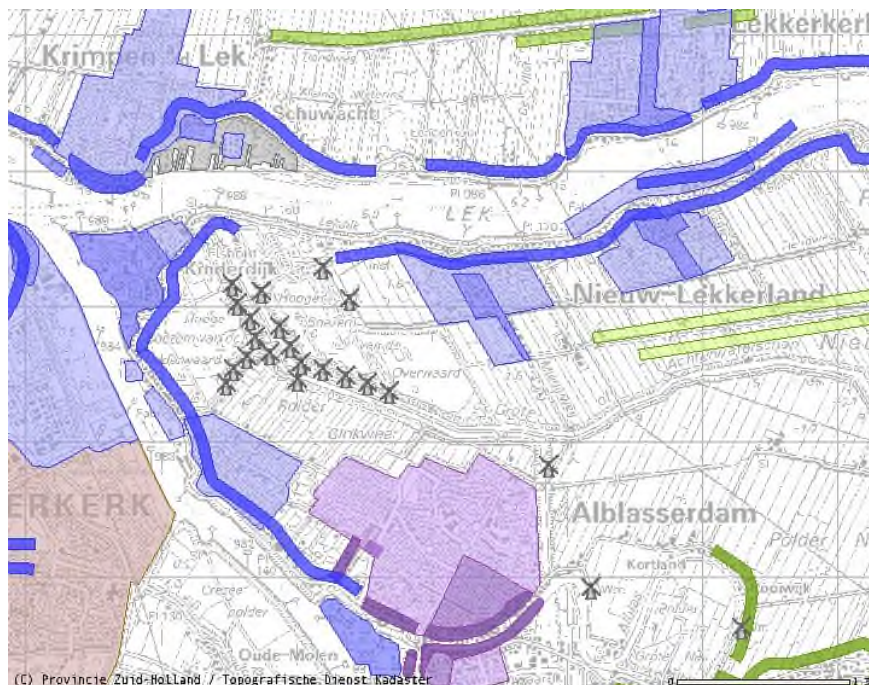
Op basis van de kenmerken zijn door de provincie vervolgens de archeologische waarden in beeld gebracht. Deze zijn op de bovenstaande afbeelding aangegeven. Uit deze afbeelding zijn de volgende conclusies af te leiden:

- de oorspronkelijke stroomrug heeft zeer hoge kansen op archeologische sporen (donkerbruin). Dit wil echter niet zeggen, dat er ook daadwerkelijk sporen zullen worden aangetroffen;
- de gronden onder de dijk, de buitendijkse bedrijventerreinen en de gronden direct ten zuiden van de dijk hebben een hoge kans op het aantreffen van archeologische sporen (middelkleur bruin);
- de overige gronden hebben een lage kans op archeologische sporen.

Met deze mogelijke waarden zal bij een eventuele verdere ontwikkeling van bebouwing en andere werken rekening worden gehouden. In het bestemmingsplan zullen daartoe dubbelbestemmingen ter bescherming van de archeologische waarden worden opgenomen. Ter voorkoming van aantasting van waardevolle informatie in de bodem is in deze dubbelbestemming een vergunningenstelsel opgenomen voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden.

2.2. Cultuurhistorische waarden

Op de navolgende afbeelding zijn de cultuurhistorische kenmerken van het plangebied weergegeven.



Cultuurhistorische kenmerken

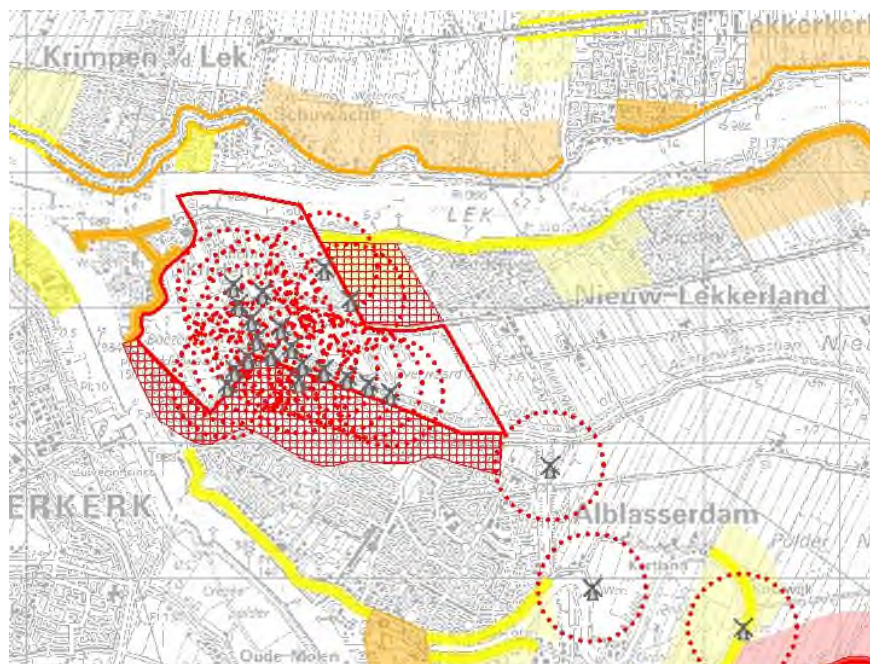
Uit deze kaart blijkt, dat de volgende waarden zijn te onderscheiden:

- Alle dijklinten hebben waarden uit de periode voor 1850. Door de recent uitgevoerde dijkverzwaring is echter een groot deel van deze waarden verloren gegaan;
- het buitendijks gelegen bedrijventerrein van Kinderdijk en het centrale deel van de wijk Middelweg en Dorpslaan zijn in de periode van 1850 - 1950 gerealiseerd;
- de overige delen van de bebouwde kommen dateren uit de periode na 1950.

De voormalige woonbuurten Middelweg en Dorpslaan zijn in een open weidenschap ontwikkeld. In de kern Kinderdijk heeft zich in zekere zin een komvorming voorgedaan in het buitendijks gebied. Het binnendijks gebied is daar bespaard gebleven van bebouwing. Mede hierdoor is de oorspronkelijke samenhang tussen de historische lintbebouwing en de molens (boezemgebied) nog zeer duidelijk waarneembaar.

De grootste dorpsuitleg heeft – mede blijkens de provinciale kaart – in de periode na 1950 plaatsgevonden. Het resultaat bestaat uit vrij gelijkvormige woonbuurten. Het onderscheid tussen woonbuurten wordt onder meer bepaald door enkele “historische” structuurlijnen en de tijdperiode, waarin de woonbuurten zijn gerealiseerd.

De historische structuurlijnen worden gevormd door onder meer de Lekdijk, de Middelweg, de Tiendweg, de Dorpslaan (dorp Nieuw-Lekkerland) en de Molenstraat en Veerdam in het dorp Kinderdijk. Deze kenmerken blijken uit de cultuurhistorische topografische kaart van 1850. Binnen dit kader van historische lijnen is de latere bebouwing geleidelijk gerealiseerd.



Overzicht cultuurhistorische waarden

Op bovenstaande afbeelding zijn de cultuurhistorische waarden van de gehele gemeente in beeld gebracht. Uit deze afbeelding blijkt het volgende:

1. het molengebied heeft een zeer hoge cultuurhistorische waarde. Dit gebied valt buiten het plangebied. Dit geldt ook voor de molenbiotopen;
2. de lintbebouwing in Kinderdijk langs de Molenstraat, de Veerdam en de noordrand van het IHC-terrein en een deel van de Lekkade hebben een hoge cultuurhistorische waarde;
3. de dijklinten in het oostelijke dorpsgebied (noordrand van de kern Nieuw-Lekkerland) hebben een redelijk hoge waarde.
4. Met deze kenmerken is – bij het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan – nadrukkelijk rekening gehouden.

Binnen het gehele plangebied komen enkele panden voor, die als Rijksmonument kunnen worden gekwalificeerd:

- Lekdijk 118 2957 CJ Nieuw-Lekkerland;
- Lekdijk 354 2957 VA Nieuw-Lekkerland;
- Lekdijk 415 A 2957 VB Nieuw-Lekkerland;
- Molenstraat 149 2961 AK Kinderdijk;

- Molenstraat 230 2961 AR Kinderdijk;

De oorspronkelijke bebouwing en tuinen vormen nu "kleine tot middelgrote paretels" in het dijklint. Deze paretels dienen in de toekomst behouden te blijven, daar hiermee als het ware het heden en het verleden met elkaar gemengd worden.

In dit verband wordt met betrekking tot het pand op de Lekdijk 415a het volgende opgemerkt. Dit pand betreft de romp van de molen De Regt zonder wieken. Deze zijn in 1968 onttakeld waardoor de molen niet maalvaardig is. De eerste fase van de restauratie van de molen omvatte het oude binnenwerk van de molen als motormaalderij. Hierbij is ook de betonnen balie en het onderliggende oude molenaarsverblijf met kelder gerestaureerd. De molen kan inmiddels draaien op de elektromotor. Derhalve is op de verbeelding geen zogenaamde molenbiotop opgenomen. De molen wordt wellicht op termijn voorzien van kap, staart en wieken. Als de molen volledig is gerestaureerd zal het mogelijk zijn om zowel elektrisch als op wind te malen.

In de huidige situatie is de oorspronkelijke sfeerbeleving op onderdelen nog wel herkenbaar. In de kern Nieuw-Lekkerland heeft een zekere aantasting van het oorspronkelijke beeld plaatsgevonden door onder meer de ontwikkeling van buitendijkse bedrijventerreinen, de dijkverzwaring en de profielaanpassingen van het openbaar gebied op de dijken (volledige afstemming op het doorgaande verkeer).

Conclusie

De gehele lintbebouwing langs de Lekdijk in de gemeente Nieuw-Lekkerland heeft nog diverse oorspronkelijke waarden. Op verschillende plaatsen kunnen zich enkele ontwikkelingen voordoen. Dit geeft aan deze gehele zone een redelijke mate van dynamiek.

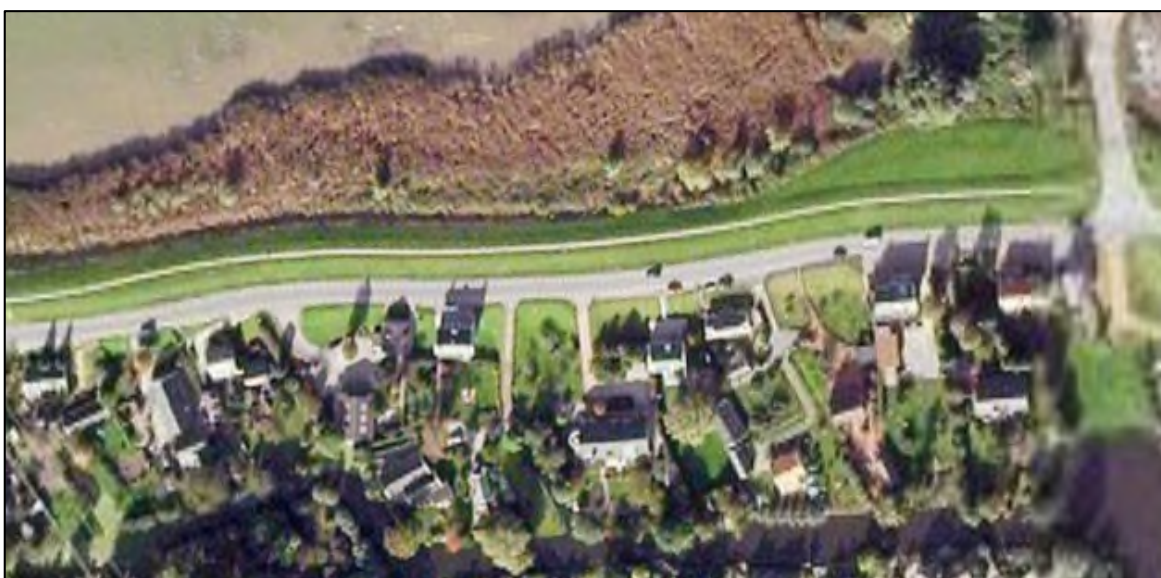
2.3. Ruimtelijke structuur Nieuw-Lekkerland



Op de bovenstaande afbeelding is de ruimtelijke structuur van de kern Nieuw-Lekkerland weergegeven. Deze kern is opgebouwd uit de oorspronkelijke bebouwing langs de rivierdijk en de planmatige uitbreidingen ten zuiden van de dijk. In het navolgende volgt een korte omschrijving van de ruimtelijke en functionele kenmerken van het dorp.

Oorspronkelijke bebouwing

De kern Nieuw-Lekkerland is ontstaan langs de rivier de Lek aan de rand van een open veenweidegebied. Langs de dijk, die de verbinding tussen deze kernen vormt, is sprake van lintbebouwing. Tussen de dijk en de wetering bevindt zich van oudsher bebouwing. Een deel van de historische bebouwing is ten behoeve van de dijkverzwaring afgebroken.



Impressie lintbebouwing langs de dijk

Het karakter van de bebouwing is echter in stand gebleven en heeft een kleinschalig halfopen karakter en kent een grote diversiteit aan gebouwwormen en bouwstijlen. De zone heeft een groen karakter. Naast de hoofdbebouwing is ook veel kleine bebouwing als schuren, kasjes en dergelijke aanwezig.

Planmatige uitbreidingen

Vanaf de Lekdijk de polder in zijn tot aan de Tiendweg planmatige uitbreidingen ontstaan. De verkavelingsrichting is vrijwel overal op rationele en daardoor overzichtelijke wijze afgeleid van het oorspronkelijke langwerpige en smalle kavelpatroon (slagenlandschap). Naast de richting van de verkaveling, zijn ook de dijken en de hoogspanningsleidingen aan te merken als richtinggevende structuurlijnen. De bebouwing bestaat voornamelijk uit compacte woonbebouwing. Traditionele rijwoningen overheersen. Binnen de bebouwing zijn weinig open plekken met groen aanwezig.



Planmatige uitbreidingen

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

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

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

Functionele opbouw



De hoofdfunctie van Nieuw-Lekkerland is **wonen**. Door de oorspronkelijke wijkstructuur bevindt zich in beide wijken een winkelcentrum. Tevens bevinden zich in beide wijken diverse basisscholen.

De **recreatieve** functies zijn geconcentreerd aan de westzijde van de kern Nieuw-Lekkerland. Daar bevinden zich onder meer enkele sportvelden, sporthal, openlucht zwembad, tennisvelden en ijsbaan. In het oostelijk deel van de kern is een gymzaal aanwezig.



De functie **bedrijventerrein** komt binnen de kern Nieuw-Lekkerland in ruime mate voor op 3 bedrijventerreinen. Deze terreinen bevinden zich:

1. in het middengebied aan de verlengde Planetenlaan en de Ambachtsweg;
2. aan de oostkant van de kern langs de Schoonenburglaan (bedrijventerrein Veenweideweg);
3. het buitendijks bedrijventerrein langs de rivier de Lek.

De onder 1 en 2 genoemde terreinen richten zich vooral op kleinschalige, dorpse bedrijven. De buitendijkse bedrijventerreinen op grootschalige (inter)nationale ondernemingen.

Er zijn op dit moment nog twee vrachtwagenparkeerplaatsen aanwezig: één langs de Planetenlaan en één aan de Vletstraat bij het zwembad. In het gemeentelijk beleid wordt naar een afbouw van de laatstgenoemde parkeerfaciliteit gestreefd.

De hoofdontsluitingsstructuur van de kern Nieuw-Lekkerland wordt gevormd door de Lekdijk aan de noordzijde, de Schoonenburglaan aan de oostzijde, de Tiendweg aan de zuidzijde en de belangrijkste verbindingen daartussen zoals de oost-west as Dokter Slotstraat - Standerdmolen - Planetenlaan - Klipperstraat - Hoogaarslaan en de noord-zuid assen Middelweg en Dorpslaan.

Verspreid over de gehele bebouwde kom bevinden zich diverse scholen, kerken en verenigingsgebouwen.

2.4. Ruimtelijke structuur: Kinderdijk

Kinderdijk ligt ingeklemd tussen de Noord, de Lek en het natuurgebied Hoge Boezem van de Nederwaard. Hierdoor heeft Kinderdijk de vorm van een driehoek. Ruim de helft van deze driehoek wordt ingenomen door de buitendijks gelegen scheepswerf van IHC Smit bv. De andere helft wordt ingenomen door woonbebouwing en sportvelden. Aan de Molenstraat bevindt zich langs de dijk horeca. Een steiger ter hoogte van het Molengebied zorgt voor de ontsluiting van dit tot het werelderfgoed behorend Molengebied (Unesco) vanaf de Lek.





De diversiteit van gebouwen in Kinderdijk is groot. Vooral de bebouwing langs de slingerende dijk (Molenstraat) kent een grote diversiteit. De bebouwing is niet overal aaneengesloten waardoor doorkijken ontstaan naar het daarachter liggende molengebied. De bebouwing aan de rivierzijde van de dijk is meer aaneengesloten en besloten. Het gebied is seriematig en planmatig ontwikkeld. Midden in de bebouwing van de Schanspolder ligt een open plek (sportvelden).

De Veerdam is, na de Molenweg, de belangrijkste externe ontsluitingsweg van Kinderdijk. De weg verbindt het dorp met het veer naar Krimpen aan de Lek. De weg is in het verkeersplan gecategoriseerd als erftoegangsweg (30 km/uur). Deze ontsluiting staat erg onder druk tijdens de spits. Verder bevindt zich aan de Lek een steiger voor het afmeren van het zogenaamde driehoeksveer naar ondermeer Ridderkerk. Dit veer wordt zowel voor woon-werk als voor recreatief verkeer gebruikt.

Aan de westkant van de Veerdam ligt een brede groenstrook in de vorm van een dijk. Deze gronden vormen tevens een visueel-ruimtelijke afscherming van het grootschalige bedrijventerrein van IHC. Aan de zuidkant van dit terrein bevindt zich op een redelijke korte afstand het parkeerterrein van dit bedrijf. Dit parkeerterrein wordt vooral op werkdagen en gedurende reguliere werktijden gebruikt. In het weekend wordt dit terrein mede gebruikt door de bezoekers van het verderop gelegen molengebied en voor de plaatselijke voetbalvereniging.



Aan de oostkant van de Veerdam zijn lage geschakelde eengezinswoningen gesitueerd. Deze woningen zijn op korte afstand van de rijbaan geplaatst. Op een locatie werd deze rij onderbroken door een ten opzichte van de voorgevelrooilijn teruggeplaatste rij garageboxen. Deze garageboxen zijn gesloopt en vervangen door een rij van 5 geschakelde woningen. Deze maken onderdeel uit van het totale plan tot de bouw van 15 woningen aan de Molenstraat en de Veerdam. Deze woningen zijn gerealiseerd door toepassing te geven aan een in het bestemmingsplan "Kinderdijk-dorp" opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

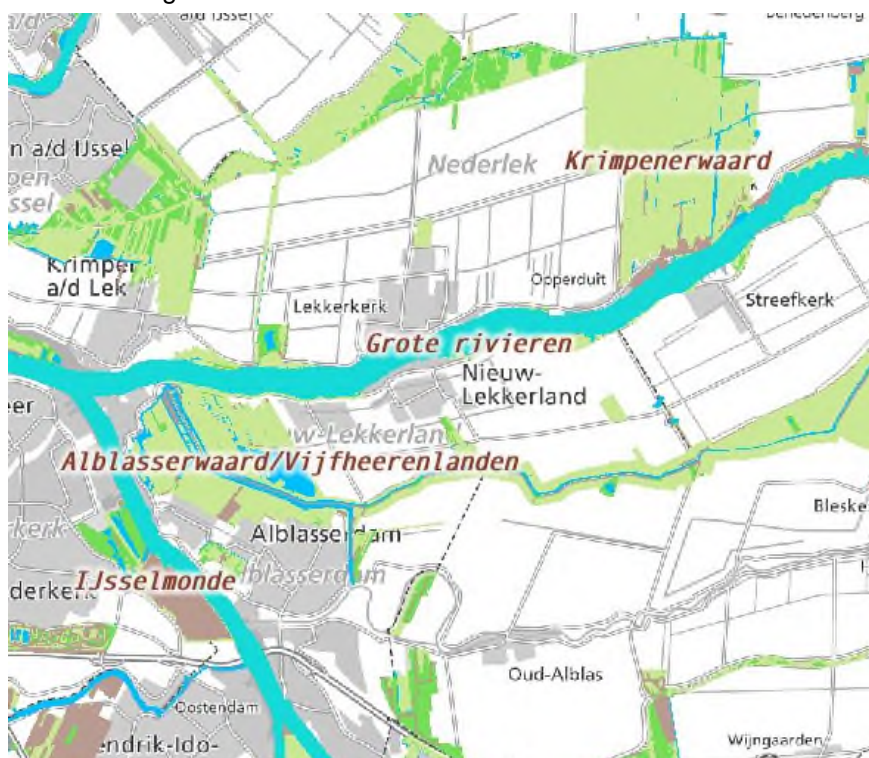
2.5. Ecologie

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede opgenomen uit de Provinciale ecologische hoofdstructuur (PEHS). Uit deze kaart blijkt, dat het plangebied zelf geen onderdeel uitmaakt van deze PEHS. Wel grenzen Kinderdijk en Nieuw-Lekkerland aan het natuurgebied 'Boezems Kinderdijk' (Natura-2000-gebied) en de directe omgeving ervan. Voorts valt aan deze kaart op, dat de zuidkant van de Lek is aangemerkt als een ecologische verbinding. Dit betreft vermoedelijk alleen vogels, die de waterlijn volgen.

De graslandvegetaties zijn in het agrarische gebied nauwelijks waardevol, aangezien de graslanden regelmatig worden bemest. Het scheuren en het opnieuw inzaaien van deze graslanden hebben bijgedragen aan een waardevermindering van de vegetatie. De waardevolle vegetaties zijn in het agrarische gebied vooral geconcentreerd in de sloten en op de oevers. De graslanden vormen echter wel een belangrijk gebied voor weidevogels. Dit geldt vooral voor het meest zuidelijke deel van de polder, dat wordt aangemerkt als een agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden. De vele watergangen maken het gebied geschikt als leefgebied voor

verschillende soorten amfibieën. Aangetroffen soorten amfibieën zijn onder andere de kleine watersalamander, diverse soorten padden en kikkers.

De boezems worden gekenmerkt door een moeras met vele stadia van verlanding, van open, voedselrijk water naar dicht rietland en hier en daar een wilgenbosje. Het rietland is grotendeels in exploitatie. In het gebied broeden vele soorten vogels, zoals de zwarte stern en de purperreiger. In najaar en winter is het gebied van belang als pleisterplaats voor water- en moerasvogels.



Provinciale ecologische hoofdstructuur: biotopen in de Alblasserwaard (grasland, grote rivieren en kleine wateren)

Om dit natuurgebied te kunnen verbinden met het natuurgebied de Donkse Laagten (schraalland en vogelrichtlijngebied) bij de Zijdebrug is het Groot- of Achterwaterschap aangewezen als een ecologische hoofdstructuur.

2.6. Infrastructuur

Externe ontsluiting

Met betrekking tot de ontsluiting van de gemeente Nieuw-Lekkerland zijn twee hoofdroutes van belang voor het autoverkeer:

1. de dijkroute, die de verbinding vormt van de A15 via de bebouwde kom van Alblasse dam naar Kinderdijk en Nieuw-Lekkerland. De dijkroute vormt tevens de verbinding met de buurgemeente Liesveld;

2. de ruilverkavelingroute van Nieuw-Lekkerland via de Schoonenburgweg, de Zijdeweg en de Peilmolenweg naar de A15. De kern Nieuw-Lekkerland wordt aan de oostzijde ontsloten via de Schoonenburglaan, Dokter Slotstraat, Standerdmolen, Planetenlaan, Klipperstraat en de Hoogaarslaan naar de Lekdijk (aan de westzijde). De Standerdmolen en Schoonenburglaan vormen daarnaast ook een directe ontsluiting, in noordelijke richting, met de Lekdijk.

Recreatieve routes

De woonkernen van de gemeente liggen in het regionaal netwerk van fietsroutes. Voor de verbetering van dit netwerk biedt het provinciaal fietsplan van 2001 het beleidskader. De volgende routes worden onderscheiden:

1. Een belangrijke route (ook recreatief) voor het fietsverkeer is de Tiendweg. De Tiendweg maakt onderdeel uit van de Molenroute van de ANWB.
2. De hoofdverbinding voor fietsers tussen Nieuw-Lekkerland en Alblasterdam vormt de Middeweg.
3. De verbinding voor fietsers tussen Kinderdijk en Nieuw-Lekkerland wordt gevormd door de Lekdijk. In het kader van het fietspadenplan van de provincie zal hier binnen de planperiode een vrijliggend fietspad worden gerealiseerd.

Voor voetgangers is de Tiendweg een belangrijke recreatieve route. Inmiddels is een wandelroute in het verlengde van de Tiendweg langs de Lage- en Hoge Molen naar de Lekdijk (Floris V-pad) gerealiseerd. Ook over de kruin van de Lekdijk loopt een voetpad vanaf de Hoogaarslaan tot het buitendijks gelegen bedrijventerrein. Een andere mogelijkheid voor wandelaars bevindt zich langs het Grote- of Achterwaterschap.

Hoogspanningsleidingen

Door de bebouwde kom van Nieuw-Lekkerland lopen twee hoogspanningsleidingen van 380 kV. Het betreft de lijnen Geertruidenberg – Krimpen (oostelijk) en Krimpen – Crayestein (westelijk). Volgens de netkaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) hebben de lijnen een indicatieve zone (=beschermingszone) van respectievelijk 2 x 160 m en 2 x 215 m. De specifieke zone van beide hoogspanningsleidingen is niet berekend door het RIVM. Naderhand is deze zone bepaald op 35 m aan weerszijden van de hoogspanningsleiding. Deze zones dienen in principe gevrijwaard te blijven van (woon)bebouwing. De realisering van water, groen en recreatieve voorzieningen is wel mogelijk. Er zijn drie woningen die direct onder de oostelijke hoogspanningsleiding liggen aan de Lekdijk. Daarnaast zijn er woningen die binnen de bestaande beschermingszones vallen. Dit zijn echter bestaande situaties zoals deze ook in het vorige bestemmingsplan opgenomen waren.

2.7. Milieu

De buitendijks gelegen industrieterreinen “Lekdijk (Middelweg)” en “IHC terrein-Kinderdijk” zijn van invloed op het plangebied.

Op deze industrieterreinen zijn namelijk inrichtingen gevestigd die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder (Wgh). De industrieterreinen zijn gezoneerd. Beide zones staan op de verbeelding.

Er zijn drie risicorelevante bedrijven binnen de geschetste plangrenzen. Deze vallen niet onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Er is daarom geen sprake van wettelijk verplichte advisering of verplicht overleg.

2.8. Samenvattende conclusies

Het plangebied heeft een aantrekkelijke ruimtelijke structuur en een eenduidige functionele opbouw. De Lekdijk in Nieuw-Lekkerland en de Molenstraat in Kinderdijk vormen de ruimtelijke spil, waaraan diverse deelgebieden zijn gegroepeerd. Vanuit de kenschets van de bestaande situatie kunnen de volgende conclusies worden afgeleid:

- *Cultuurhistorie*
Aandacht voor het behoud van de oorspronkelijke kenmerken. Dit betreft vooral enkele monumentale panden en de bijbehorende groene ruimten langs de dijk.
De Tiendweg vormt een oorspronkelijke ontsluiting door het buitengebied parallel aan de rivierdijk. Deze gehele lijn heeft een grote cultuurhistorische waarde.
- *Ruimtelijke opbouw*
Het gehele plangebied is ruimtelijk nagenoeg afgerond. Op grond van de ouderdom en de aard van de bebouwing zal zich in de zone langs de Lekdijk en de Molenstraat nog een proces van stedelijke vernieuwing voortzetten. Door het aaneengroeien van de twee oorspronkelijke wijken is de kern Nieuw-Lekkerland één geheel geworden. Binnen de kernen Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk zijn wonen, werken en recreatie nauw met elkaar verweven. De kern Nieuw-Lekkerland kan verdeeld worden in een “dijkzone” en een “planmatige zone”. Het landschap is van invloed geweest op de inrichting van de planmatige zone.
- *Functionele opbouw.*
In het plangebied zal een verdere concentratie van woningbouw plaatsvinden. Deze concentratie wordt verkregen door de realisering van vervangende woningbouw ter plaatse van vrijkomende gronden en/of ter plaatse van nu onbebouwde ruimten. Ter verlevendiging van het woonmilieu is de ontwikkeling van aan woningbouw verbonden functies gewenst.

3. OPGAVE VOOR DE TOEKOMST

Door de gemeenteraad is ten aanzien van de ontwikkeling van het voorliggende bestemmingsplan een duidelijke opgave geformuleerd. Deze is in verschillende beleidsnota's vastgelegd. In dit hoofdstuk wordt deze opgave nader geformuleerd. Hierbij is het uitgangspunt om voor de gehele bebouwde kom een uniforme bestemmingsregeling te verkrijgen. Deze regeling is mede gebaseerd op het provinciaal beleid.

3.1. Rijks- & provinciaal beleid

Nota Ruimte

Een belangrijk document op rijksniveau is de nota Ruimte. De hoofdlijn is dat provincie en gemeenten meer bevoegdheden krijgen. Mede daardoor zal het sterk centraal aangestuurde beleid (bijvoorbeeld op het gebied van rode en groene contouren) plaats maken voor een meer op de lokale situatie afgestemd beleid. Dit schept wellicht kansen op het gebied van mogelijkheden voor woningbouw en bedrijventerreinen. Het vraagt ook om meer beleidskeuzes van gemeenten en investeren in samenwerking in regionaal verband. Vanuit het rijksbeleid liggen er voor Nieuw-Lekkerland geen zware strategische en beleidsmatige opgaven.

Structuurvisie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor haar hele grondgebied op te stellen. Provinciale Staten hebben dit beleidskader op 2 juli 2010 vastgesteld. De structuurvisie bevat de ambities van provinciaal belang voor de periode tot 2020 met een doorkijk naar 2040.

Bundeling van verstedelijking

Het uitgangspunt voor de leef-, werk- en woonomgeving in 2020 is bundeling van verstedelijking. Dit is meer dan het concentreren van wonen in steden. Zuid-Holland richt zich op een betere relatie tussen infrastructuur en verstedelijking, het onderling afstemmen van de verschillende voorzieningen en intensivering van het stedelijk gebied, vooral in de invloedssfeer van hoogwaardig openbaar vervoer.

Intensief benutten, meervoudig ruimtegebruik, herstructurering & transformatie

Zuid-Holland wil dat voor alle stedelijke ontwikkelingen het principe geldt: eerst intensiveren van bestaand gebruik, vervolgens nagaan of door herstructureren de beschikbare ruimte in het bestaand bebouwd gebied beter benut kan worden en pas dan uitbreiden. Dit geldt ook buiten het stedelijk netwerk.

Bebouwingscontouren

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en versterkt wordt. Alle kernen in de provincie zijn omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen, rekening houdend met plannen waar de provincie al mee heeft ingestemd en waarbinnen de woningbouwopgave tot 2020 kan worden geacommodeerd (zie ook kaart 1 van de Verordening).

Verstedelijking buiten deze bebouwingscontouren is in principe niet toegestaan, het zogenoemde 'nee, tenzij-beleid'. Uitzonderingen op deze regel zijn situaties waarbij door de bouw van een beperkt aantal woningen of een bedrijfsvestiging, de kwaliteiten in een gebied kunnen worden versterkt.

Binnen de bebouwingscontouren zijn er gebieden waar nog gebouwd kan worden en waar nog geen ontwikkelingsplannen voor zijn. Dit zijn uitleggegebieden. Het overige gebied binnen de contour is aangeduid als bestaand stads- en dorpsgebied 2010 (BSD 2010). Dit bevat de al bebouwde gebieden en de nog niet bebouwde gebieden waar al plannen in uitvoering zijn. Stedelijk groen wordt niet gerekend tot bestaand stads- en dorpsgebied 2010. Conform de bestuurlijke afspraken tussen de Zuidvleugelpartners in het Bestuurlijk Platform Zuidvleugel, geldt de ambitie dat 80% van de nieuwbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied 2010 plaatsvindt. Dit is inclusief vervangende nieuwbouw. De overige 20% vindt plaats in uitleggegebieden, maar binnen de bebouwingscontour.



Wonen & bevolkingsgroei

Vitaliteit van het landelijk gebied betekent onder meer dat de kwaliteit van de gebouwde omgeving (de kernen) in het landelijk gebied goed is en mensen binnen redelijke tijd toegang hebben tot voorzieningen. Daarom is afstemming tussen wonen, werken, voorzieningen en infrastructuur belangrijk. De ontwikkeling van de dorpskernen in het landelijk gebied vindt plaats binnen bebouwingscontouren. Hierdoor blijven wonen en werken geconcentreerd. Voor woningbouw geldt daarbij migratiesaldo nul als bovengrens. De strekking van het migratiesaldo nulbeleid is het geven van een maat voor de verstedelijkingsopgave en de inzet voor de Uitvoeringsagenda. Voor het landelijk gebied buiten de Zuidvleugel (Goeree-Overflakkee, Hoeksche Waard en het Groene Hart, voor zover gelegen buiten de Leidse regio en buiten Haaglanden) gaat de provincie op regionaal niveau of gebiedsniveau uit van minimaal een 50-50-verhouding (minimaal 50 procent binnen bestaand bebouwd gebied en maximaal 50 procent in uitleggebieden binnen de contour). Kernen in het landelijk gebied mogen uiteraard wel een hoger percentage binnen het bestaand bebouwd gebied bouwen. Sommige kernen hebben binnen de contour geen uitleggebieden. Daar kan dus alleen binnen het bestaand bebouwd gebied worden gebouwd of in andere kernen binnen regionaal verband waar nog wel uitlegruimte beschikbaar is.

De bebouwingscontouren zijn strak rondom de kernen Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk gelegd. Er zijn geen uitbreidingsmogelijkheden aanwezig. Dit leidt tot enige spanning op de lokale woningmarkt.

Alblasserwaard/ Vijfheerenlanden

De Alblasserwaard/ Vijfheerenlanden is een grootschalig, open veenweidelandschap, omsloten door de grote rivieren Lek en Merwede. De hoofdstructuur van de waarden loopt evenwijdig aan deze rivieren. Rust en stilte, openheid, lint- en dijkdorpen en het veenweidekarakter met hoog waterpeil vormen de kernkwaliteiten van deze waarden. De Vijfheerenlanden is een overgangszone tussen het veenweidelandschap van de waarden en het rivierenlandschap van Gelderland. Het Merwedekanaal vormt globaal de scheiding tussen Alblasserwaard en Vijfheerenlanden. De westkant en zuidrand van de Alblasserwaard zijn onderdeel van de Drechtsteden en de Merwedezone en kennen langs de rivieren een sterk verstedelijkt karakter. De bedrijventerreinen langs de rivier zijn veel in gebruik door bedrijven, gerelateerd aan de Mainport Rotterdam: baggerbedrijven, offshore, scheepsbouw en dergelijke.

Gebiedsopgaven

- In de Alblasserwaard betreft het: een perspectief bieden voor de landbouw als drager van het veenweidekarakter, perspectief bieden voor de fruitteeltconcentraties als kenmerk van de overgang naar het rivierenlandschap, bodemdaling afremmen, een robuust watersysteem realiseren en de Groene Ruggengraat aanleggen;

- Bescherming molencomplex Kinderdijk met daarbij aandacht voor de bereikbaarheid van het molencomplex.

Verordening Ruimte Provincie Zuid-Holland

Sinds de inwerkingtreding van de Wro beschikt de provincie over een nieuw instrument: de provinciale ruimtelijke verordening. Met deze verordening kan de provincie zijn provinciale belangen veilig stellen. Ze kunnen gemeenten verplichten hun bestemmingsplannen binnen een bepaalde periode aan te passen. Een verordening geeft niet alleen regels over de inhoud van het plan, maar ook over de toelichting of de onderbouwing. Een verordening is met name geschikt om zaken te borgen die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben. De Verordening Ruimte Provincie Zuid-Holland is evenals de Structuurvisie Zuid-Holland vastgesteld op 2 juli 2010.



*Uitsnede kaart 1:
Bebouwingscontouren behorende
bij de Verordening Ruimte d.d. 2 juli
2010*

In artikel 2 lid 1 'Bebouwingscontouren' is opgenomen dat er geen verstedelijking buiten de bebouwingscontouren mag plaatsvinden. Bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontouren (zoals op de hiernaast afgebeelde kaart) sluiten bestemmingen uit die nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies, intensieve recreatieve functies of bebouwing voor extensieve recreatieve functies mogelijk maken.

3.2. Regionaal beleid

Op ruimtelijk gebied heeft de genoemde samenwerking zijn beslag gekregen in de regionale structuurvisie. Dit document schetst mogelijkheden en taken voor Nieuw-Lekkerland op het gebied van de ontwikkeling van recreatie en toerisme (Kinderdijk) en beheer en instandhouding van de kwaliteit van het buitengebied. Daarnaast geldt voor alle gemeenten in de regio de opdracht van de zorg voor de leefbaarheid van de kernen. Meer in het bijzonder voor de kern Nieuw-Lekkerland is de concentratie van winkelvoorzieningen als opgave genoemd.

In het kader van het regionaal beleid is een woonvisie opgesteld. In deze visie wordt onder meer gestreefd naar de realisering van de transformatiezone langs de Merwede, waar Nieuw-Lekkerland deel van uitmaakt. Hierbij maakt de bedrijvigheid geleidelijk plaats voor woningbouw. In de periode na 2015 wordt in de woonvisie ten aanzien van Nieuw-Lekkerland geconstateerd dat om aan de volkshuisvestelijke taakstelling te kunnen voldoen op dat moment een verruiming van de ruimtelijke contour aan de oostkant van deze kern noodzakelijk is.

3.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Nieuw-Lekkerland

De hoofdlijnen van beleid ten aanzien van beheer en ontwikkeling van het plangebied zijn in de gemeentelijke Structuurvisie Nieuw-Lekkerland (Ruimtelijke Beleidsvisie) vastgelegd. In het navolgende wordt de beoogde ruimtelijke visie vanuit dit plan samengevat. Deze visie vormt de grondslag voor het bestemmingsplan. De visie is in 2000 vastgesteld. Op sommige punten zijn de inzichten gewijzigd. Ook is een deel van de indertijd voorziene maatregelen inmiddels gerealiseerd.

Algemeen

Het restrictieve beleid en de daaraan verbonden maximale bebouwingscontour bepalen de mogelijkheden van de gemeente. Voor diverse ruimtevragen moet zoveel mogelijk een oplossing gevonden worden binnen de contouren. De te kiezen oplossing zal een kwaliteitswinst moeten betekenen. Dit kan zowel stedenbouwkundige als ook architectonische en groene kwaliteit zijn. Om kwaliteit te kunnen bewerkstelligen zal moeten worden aangesloten bij de stedenbouwkundige en landschappelijke waarden.

Binnen de contour is een aantal inbreidingslocaties aanwezig. Bij de invulling van deze locaties staat niet het aantal te bouwen woningen voorop, maar de te behalen kwaliteit en aspecten als leefbaarheid, het behoud van de productieve beroepsbevolking en het sociale klimaat. De gewenste gemiddelde bebouwingsdichtheid is maximaal 35 woningen per hectare.

In het globale structuurbeeld is een viertal zones te onderscheiden met elk een eigen karakter. Voor deze zones worden de hoofdlijnen van beleid geschetst.

Structuurbeeld: dijkzone



De “dijkzone” omvat het lint van bebouwing langs de Lekdijk en de Molenstraat. Het kleinschalige halfopen karakter met een grote diversiteit aan gebouwwormen en bouwstijlen dient behouden te blijven. De huidige menging van functies als wonen en bedrijvigheid blijft voortbestaan.



Het uitgangspunt is het behouden van het huidige karakter. In de dijkzone en vooral op de dijk zou de relatie met de Lek verbeterd kunnen worden. Vanaf de weg is de Lek vaak niet zichtbaar. In deze zone kan een beperkte verdichting van de bebouwing plaatsvinden. Deze verdichting vindt vooral plaats in het kader van herbestemming van vrijkomende bedrijfsgebouwen. Dit kan gepaard gaan met functieverandering naar wonen of door middel van vervangende woningbouw. Op bijgaande afbeelding is één van deze locaties weergegeven.

Structuurbeeld: bebouwde zone

De tweede zone is de “bebouwde zone”: de planmatige uitbreidingen tussen de Lekdijk en de Tiendweg. Woonbebouwing blijft overheersen, maar ook voorzieningen en bedrijvigheid zijn aanwezig. Binnen deze zone hebben de groenstructuren aansluiting op de kavelrichting.



Structuurbeeld bebouwde zone

De ontwikkelingen hebben betrekking op de verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving, winkels, bedrijvigheid, scholen en overige voorzieningen. De bebouwde zone wordt gedomineerd door de functie wonen. Het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de woonomgeving heeft de grootste aandacht. Binnen deze zone is een aantal locaties aanwezig die afbreuk doet aan de kwaliteit van de woonomgeving. In algemene zin is er een drietal mogelijkheden om deze afbreuk te verminderen:

- a) functieverandering. Gedacht wordt aan het bebouwen van deze plekken ten behoeve van een kwaliteitsverbetering. De bouw van woningen wordt gebruikt om het oplossen van het betreffende knelpunt te bekostigen;
- b) het verplaatsen van functies zonder dat de achtergebleven locatie ingevuld wordt door woningbouw;
- c) investeren in de bestaande omgeving ten behoeve van herstructurering. De bestaande functies blijven gehandhaafd.

Op grond van deze uitgangspunten zijn de volgende ontwikkelingslocaties onderscheiden, te weten:

- Sportvelden aan de Barkstraat;
- Agrarisch loonwerkbedrijf (Middelweg 6) e.o..

De bovenstaande ontwikkelingen zijn nog niet voldoende uitgekristalliseerd om deze mee te nemen in onderhavig bestemmingsplan. De contouren van de ontwikkeling van de sportvelden aan de Barkstraat zijn wel buiten het bestemmingsplan gelaten.

Voor een aantal andere locaties lijkt de te behalen kwaliteitswinst op het eerste gezicht minder. Toch kan het vanuit andere overwegingen, voortkomend uit bijvoorbeeld het accommodatiebeleid, wenselijk zijn om

op deze locaties toch woningbouw te plegen. Dit zal echter minimaal een handhaving van de bestaande kwaliteit moeten inhouden en zeker geen achteruitgang van de huidige kwaliteit.

In de bebouwde zone is op een aantal locaties sprake van functies waarvan de verplaatsing noodzakelijk of gewenst is. De ligging van de afvalwaterzuiveringsinstallatie en de ijsbaan op de overgang van groene zone naar de bebouwde zone is gevoelig. Het opvullen van deze locaties met natuurontwikkeling eventueel in combinatie met een kortverblijfkampeerplaats is een (mogelijke) oplossing.

Nieuwe ontwikkelingen

In het kader van de ontwikkeling van het logistiek centrum bij Schelluinen-West wordt ook een flankerend beleid ontwikkeld. In het kader van dit beleid wordt gestreefd naar de realisering van één of meerdere subregionale vrachtwagenparkeerplaatsen. Dit maakt het mogelijk op lokaal niveau aanwezige vrachtwagenparkeerplaatsen geleidelijk af te bouwen. In Nieuw-Lekkerland betreft dit het parkeerterrein aan de Planetenlaan (tegenover de brandweerkazerne) en aan de Vletstraat. De vrachtwagenparkeerplaats aan de Planetenlaan kan – na verplaatsing – in principe (deels) ingevuld worden met een groenvoorziening. Hiermee ontstaat een groene verbinding tussen de groene zone, de mengzone en de dijkzone.

In het kader van een effectief ruimtelijk en volkshuisvestingsbeleid dient naast nieuwbouw niet in de laatste plaats aandacht te worden besteed aan herstructurering. Onder herstructurering wordt het vervangen van slechte woningen door nieuwe woningen, woningaanpassingen, woningsplitsing en samenvoeging van woningen verstaan. Door naast deze aanpassingen tevens aandacht te schenken aan de woonomgeving kan daar waar nodig een extra impuls worden gegeven aan het verhogen van de woonkwaliteit. Centraal in dit beleid staat het streven naar verhoging van de kwaliteit van de woning en de woonomgeving.

De gesignaleerde ruimtelijke knelpunten rond de winkelcentra hebben betrekking op de ligging, de inrichting en de parkeermogelijkheden. Het Kleyburgplein bevindt zich voor wat betreft deze knelpunten in een slechtere positie dan het Planetenplein. Versterking van de winkelcentra is het meest realistisch. In het gemeentelijk beleid wordt het Kleyburgplein verder ontwikkeld tot het hoofdwinkelcentrum van de gehele woonkern. Het Planetenplein heeft de maximale omvang bereikt en zal het karakter krijgen c.q. behouden van een zogenaamd buurtsteunpunt.

Rond het Kleyburgplein is het aandachtsgebied ruim opgevat. In dit gebied wordt gezocht naar mogelijkheden voor het vergroten van de zichtbaarheid van het winkelcentrum. Ook wordt het aantal

parkeerplaatsen uitgebreid in combinatie met de mogelijke invulling van de locatie van de voormalige brandweergarage.

Inmiddels zijn voor beide winkelcentra bestemmingsplannen vastgesteld. De planologische procedure voor beide centra is afgerond. De vigerende regelingen zijn in dit bestemmingsplan overgenomen.

Na ingebruikname van het bedrijventerrein Veenweideweg bestaat binnen de huidige ruimtelijke contour in principe geen mogelijkheid tot aanleg van nieuw bedrijventerrein. Aan de ruimtevraag zal vooral door revitalisering van een deel van de bestaande bedrijventerreinen voldaan worden. Daarnaast bestaat theoretisch de mogelijkheid voor vestiging van kleinschalige bedrijven binnen de kern. Dit sluit aan bij de nu al bestaande verwevenheid van wonen en werken. Echter in de praktijk zijn deze mogelijkheden zeer beperkt aanwezig. De woonkernen worden immers gekenmerkt door een hoge bebouwingsdichtheid. Veel geschakelde woningen op vaak kleine kavels. Dit houdt in, dat de vestigingsmogelijkheden niet of zeer beperkt aanwezig zijn. Immers, overlast en aantasting van het woon- en leefmilieu moet worden voorkomen.

Voor de maximale uitbreidingen van de scholen is geen fysieke ruimte meer aanwezig. Verdere concentratie van leslokalen zal - zonder ingrijpende maatregelen - de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving van deze schoollocaties aantasten.



Structuurbeeld mengzone

Structuurbeeld: mengzone

De buiten het plangebied gelegen zogenaamde "mengzone" tussen de Tiendweg en de Elzenweg omvat landbouw en recreatie. Aan de westzijde van deze zone ligt de nadruk op recreatie.

In de mengzone zullen vooral de recreatiemogelijkheden voor de inwoners van Nieuw-Lekkerland verder ontwikkeld worden. In de zone ten westen van de Middelweg bevinden zich al enkele sportvelden. In het

kader van de woningbouw op inbreidingslocatie Barkstraat/sportvelden', worden de ten noorden van de Tiendweg gelegen sportvelden uitgeplaatst naar een locatie ten zuiden van de Tiendweg.

Ook is het landgoed Schoonenburgh in ontwikkeling tussen de Tiendweg, de Schoonenburglaan en de Elzenweg, in de overgang van het dorp naar het landelijk gebied. Het doel van dit landgoed is om de authenticiteit van het landschap van dit deel van de Alblasserwaard te behouden. Het is de bedoeling om de kernkwaliteiten van het bestaande landschap te beschermen en te versterken.

In het zuidwesten van het landgoed wordt een landhuis gebouwd, waarin drie wooneenheden worden samengebracht. Het landhuis wordt zodanig vormgegeven dat het passend is in het landschap. Het hoofdgebouw van het landhuis bestaat uit de begane grond met één verdieping en biedt plaats aan een woning, kantoor, garage en werktuigenloods. Het bijgebouw van het landhuis bestaat tevens uit de begane grond en één verdieping en biedt plaats aan twee kleinere woningen. Rondom het landhuis wordt een tuin in stijl van het landgoed aangelegd.

Groene zone

Deze "groene zone" betreft het buitengebied met uitzondering van de "mengzone". Het bestaande gebruik door de landbouw is gehandhaafd. Ditzelfde geldt voor de aanwezige natuurgebieden. Het karakter blijft groen, open en agrarisch. Ook natuurontwikkeling past in deze zone. Deze zone valt buiten het plangebied en wordt verder niet in deze samenvatting opgenomen.

3.4. Monumenten



Impressie karaktervol & monumentaal pand

In het plangebied bevinden zich enkele rijksmonumenten. Het betreft de volgende panden:

- Lekdijk 118 2957 CJ Nieuw-Lekkerland;
- Lekdijk 354 2957 VA Nieuw-Lekkerland;
- Lekdijk 415 A 2957 VB Nieuw-Lekkerland;
- Molenstraat 149 2961 AK Kinderdijk;
- Molenstraat 230 2961 AR Kinderdijk;

Deze panden worden beschermd ingevolge de Monumentenwet.

4. BEHEERSREGELING

In dit hoofdstuk wordt de beheersregeling van het onderhavige bestemmingsplan nader gemotiveerd.

4.1. Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen

Algemeen

In het plangebied bevinden zich cultuurhistorisch waardevolle panden. Deze geven een duidelijke verwijzing naar de ontstaansgeschiedenis van Nieuw-Lekkerland. Het is van belang dat het uitwendige karakter van deze bebouwing wordt gehandhaafd.



Beeldbepalend en cultuurhistorisch waardevol pand op de Lekdijk

Molen

Binnen het plangebied aan de Lekdijk 415a bevindt zich de molen “De Regt”, een ronde stenen grondzeiler. Het betreft een voormalige windkorenmolen die aangemerkt wordt als een historisch monument. Het betreft een molenromp zonder wieken. Deze zijn in 1968 onttakeld waardoor de molen dus niet maalvaardig is. Een restauratie is uitgevoerd, waarbij herstel van de molen als motormaalterij heeft plaatsgevonden. De molen wordt pas in een eventuele latere fase voorzien van kap en wieken en zal dus voorlopig niet als (complete) windmolen worden hersteld.



Molenbiiotoop

Een molen stelt eisen aan zijn omgeving: er moet wind zijn om de wieken in beweging te kunnen zetten. In 1973 werd daarom het begrip 'molenbiiotoop' geïntroduceerd. De molenbiiotoop heeft betrekking op de hele omgeving van een molen, voor zover die van invloed is op het functioneren van die molen als maalwerktuig én als monument.

Gebouwen en bomen kunnen de windvang van een molen en dus de molenbiotoop ernstig aantasten. Bomen en boomgroepen veroorzaken een extra nadeel voor de windvang, omdat zij met hun bladerkroon de wind enige tijd vasthouden, waardoor er grotere turbulentie optreedt en de wind met grotere kracht en met vlagen op de molen afkomt. Molenaars vrezen dit 'hollen en stilstaan' verschijnsel.

Voor complete traditionele windmolens moeten de vrije windvang en het zicht op de molen daarom voldoende zijn gegarandeerd. Ruimtelijke plannen in de onmiddellijke omgeving van een molen moeten aan een aantal voorwaarden voldoen.

Molen 'De Regt' valt niet onder de traditionele windmolens (zoals aangeduid door de provincie) waardoor het niet verplicht is om hiervoor een molenbiotoop in het bestemmingsplan op te nemen. Daarnaast beschikt de molen over een elektromotor ten behoeve van de maalwerkzaamheden, waardoor deze niet afhankelijk is van de windvang die door een molenbiotoop wordt gewaarborgd. Volstaan kan worden met het accentueren van de molen als



Locatie Molen De Regt aan de Lekdijk

landschappelijk element. Met het instellen van enkele zichtlijnen wordt de beleving van molen De Regt gewaarborgd. Deze zichtlijnen worden niet op de kaart opgenomen. De hoogte van belemmeringen door bebouwing en beplanting in de omgeving dient beperkt te blijven, hetgeen geregeld is in de regels en op de verbeelding.

4.2. Wonen

Het plangebied heeft overwegend een woonfunctie. Bij het beheer van de woningvoorraad wordt het gemeentebestuur regelmatig geconfronteerd met vragen ten aanzien van de uitbreiding van de woning en het bouwen van bijgebouwen e.d. Het gebruik van de woning richt zich op wonen. Er kan in de praktijk ook een behoefte worden waargenomen om aan huis een beroep of bedrijf uit te oefenen. Het voorliggende bestemmingsplan omvat hiervoor een ontwikkelingsregeling. Hiermee wordt invulling gegeven aan de in hoofdstuk 3 aangegeven uitgangspunten.

Bebouwingsregeling

In de bestemming "Wonen" is een regeling gegeven ten aanzien van de opbouw en het gebruik van de huiskavels. Daarbij is een zonering aangegeven op de verbeelding te weten:

- a. tuin;
- b. bouwvlak (bestemd voor hoofdgebouwen)
- c. aanduiding "bijgebouwen".

a. Tuin

De zone buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding "bijgebouwen" is bestemd voor tuinen. Op deze gronden mag slechts in beperkte mate worden gebouwd. Het betreft gebruikelijke bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen. De bouwmogelijkheden van gebouwen zijn beperkt tot een portiek of erker. Door middel van het open karakter worden de volgende stedenbouwkundige kwaliteiten beschermd:

1. de "tuin" is geprojecteerd tussen de woning en het openbaar gebied. Hierdoor wordt het bestaande straatbeeld beschermd;
2. vanwege de beoogde bescherming van het straatbeeld en dan met name van de beleving van de omvang en situering van de hoofdgebouwen dienen bijgebouwen ten minste op 1,5 m of meer achter het verlengde van de voorgevelrooilijn te worden gesitueerd. Hiermee wordt voorkomen dat door de bouw van bijgebouwen vrijstaande en/of halfvrijstaande woningen alsnog het karakter krijgen van geschakelde woonbebouwing;
3. de "tuin" is in een beperkt aantal situaties ook aan de zijkant van de huiskavels geprojecteerd. Door deze zonering behouden deze delen een onbebouwd, groen karakter. Hiermee ontstaat een soepele overgang naar de aanliggende ruimten. Ook de opbouw van het straatbeeld wordt hiermee gewaarborgd. Parkeren in de tuin kan alleen indien de inrichting van de openbare ruimte dit toelaat.

De kavels in het plangebied zijn overwegend klein. Dit beperkt de mogelijkheden tot het parkeren op eigen erf. In principe gaat het voorliggend bestemmingsplan er vanuit, dat bij vrijstaande, halfvrijstaande en hoekwoningen op eigen erf tenminste één parkeerplaats aanwezig is. Voorwaarde is, dat tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens een afstand van tenminste 3 m aanwezig is.

b. Bouwvlak

De situering van de woningen(en), de voor- en zijgevelrooilijnen van de bouwblokken zijn vastgelegd met het "bouwvlak". In de meeste situaties is het "bouwvlak" zodanig gekozen, dat tussen de bestaande achtergevelrooilijn en de grens van het bouwvlak enige marge bestaat. Deze marge kan worden aangewend voor:

1. uitbreiding van het hoofdgebouw, waarbij de hoogte wordt bepaald door de maatvoeringseisen ten aanzien van het gehele bouwvlak;
2. de bouw van al of niet aangebouwde bijgebouwen.

In het plangebied komt een sterk wisselende bebouwing voor. Weliswaar zijn de woningen overwegend grondgebonden. Door de lange periode van ontwikkeling is een duidelijk verschil in woonmilieus ontstaan. Dit verschil uit zich onder meer in de bouwmassa, situering op de kavel en de vormgeving. Dit onderscheid is in de nieuwe gemeentelijke welstandsnota aangebracht, maar heeft ook in het onderhavige bestemmingsplan een duidelijke vertaling gekregen.

Dit is als volgt tot uitdrukking gebracht:

1. de situering van de huidige voorgevelrooilijnen is nadrukkelijk als uitgangspunt genomen;
2. de diepte van de bebouwing bedraagt in principe maximaal 10 m en bij grotere kavels (diepte > 25 - 30 m) 12 m;
3. de hoogte is afgeleid van de bestaande bebouwing. Dit is op de verbeelding aangegeven door het weergeven van de aanwezige goothoogte;
4. voor de grondgebonden woningen is de aanwezigheid van een kapconstructie wenselijk. De minimale hellinghoek bedraagt 30° en de maximale hellinghoek 65°. Hiermee wordt eveneens het huidige sfeerbeeld van de straten zoveel mogelijk beschermd.

De onder -4- genoemde voorwaarde is mede opgenomen om te waarborgen, dat de bebouwing een dorpse uitstraling behoudt c.q. verkrijgt. Immers, veelal wordt een kap als een landelijk stijlkenmerk ervaren.

c. Aanduiding "bijgebouwen"¹

Ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" mogen bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. De situering van de aanduiding "bijgebouwen" is zodanig gekozen, dat het straatbeeld niet of zo weinig mogelijk door bijgebouwen en erfafscheidingen e.d. wordt beïnvloed. Dit maakt een eenvoudige, ruime bebouwingsregeling

¹ Deze beschrijving geeft de basisregeling voor de bouw van bijgebouwen op het bebouwde erf weer. Binnen het plangebied komen enkele situaties voor, die afwijken van deze basisregeling. Deze afwijkingen zijn ontstaan door realisering van bijzondere woonvormen. Deze situaties blijken uit de verbeelding en worden in deze toelichting korthedshalve niet specifiek beschreven.

mogelijk. Daarbij behoeven slechts de maximale contouren van de bebouwing te worden geregeld. De bewoners hebben aldus een grote vrijheid om deze gronden naar eigen wensen in te richten.

In de regels is op een aantal in dit kader relevante punten aansluiting gezocht met de bepalingen in het Besluit Omgevingsrecht betreffende het omgevingsvergunningvrije bouwen. De belangrijkste aansluiting betreft de "50%-regel": allerlei bouwactiviteiten mogen er niet toe leiden dat meer dan 50% van het bij de woning aansluitend erf/terrein wordt bebouwd. Het gaat om de woning, zoals die is gebouwd in overeenstemming met de eerste bouw- of omgevingsvergunning.

De bijgebouwenregeling geeft de (ruime) marge aan waarbinnen de achtertuinen bebouwd mogen worden. Bij de invulling van deze marge dient specifiek aandacht te worden besteed aan de plaats van de bijgebouwen op de huiskavels. Deze zal zoveel mogelijk gerelateerd moeten worden aan die op de aanliggende huiskavels en op de hoofdbebouwing. Voorkomen moet worden dat door een steeds wisselende situering, vormgeving en materiaalgebruik een rommelig beeld ontstaat.

Aan-huis-gebonden beroep/ bedrijvigheid

In het algemeen worden de volgende beroepen als aan-huis-gebonden aangemerkt: arts, tandarts, fysiotherapeut, dierenarts, advocaat, notaris, accountant en makelaar. In oudere woonwijken treedt van oudsher een aanvullende behoefte op om aan huis activiteiten in de ambachtelijke sfeer uit te oefenen.

Een stimulering van deze vormen van werkgelegenheid en een goede begeleiding is gewenst, immers:

- startende ondernemers kunnen uitgroeien tot goedlopende bedrijven;
- voor de bevolking wordt enige ontplooiingsruimte gecreëerd;
- de woonomgeving wordt verlevendigd.

Een dergelijke ontwikkeling is wel aan een aantal beperkende randvoorwaarden betreffende aard, omvang en aantal gebonden. Daarom wordt er een onderscheid gemaakt in aan-huis-gebonden beroepen en consument-verzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten.

Aan-huis-gebonden beroepen in de zin van de zogenaamde vrije beroepen kunnen in de woning en de bijgebouwen worden uitgeoefend binnen het bepaalde in de Bouwverordening. Wel gelden hierbij de beperkingen, dat de woonfunctie duidelijk moet worden gehandhaafd en dat het woonmilieu niet onevenredig mag worden verstoord. Dit betekent in het algemeen, dat een dergelijk beroep een bruto vloeroppervlak van maximaal 45 m² mag beslaan.

Tot de consumentverzorgende en/of ambachtelijke bedrijvigheid worden activiteiten gerekend als timmermanswerkplaats, kap- en schoonheidssalon. Deze activiteiten kunnen niet rechtstreeks worden toegelaten. Er kunnen immers diverse vormen van overlast optreden, zoals:

- het gebruik van bijvoorbeeld hulpwerktuigen;
- opslag van goederen;
- uitholling draagvlak centrumvoorzieningen;
- verkeersaantrekkende werking.

Dergelijke ambachtelijke bedrijven passen bij uitstek in het karakter van met name het noordelijk gedeelte van het plangebied (de dijkzone). Dit vormt dan ook de reden, dat deze activiteiten in het bestemmingsplan mogelijk zijn gemaakt, zij het nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning heeft verleend. Uitdrukkelijke voorwaarde bij het verlenen van deze omgevingsvergunning is het voorkomen van overlast voor omwonenden.

Landgoed

Voor het landhuis aan de zuidzijde van Nieuw-Lekkerland is de bestemming 'Wonen – Landgoed' opgenomen, aangezien de vigerende regeling sterk afwijkt van de bouwregeling binnen de bestemming 'Wonen'.

Binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak kan het landhuis met bijgebouwen worden gebouwd. Aan het bouwvlak is een maximaal bebouwingsoppervlak van 1.400 m² toegekend, waarvan door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken. Door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden het bebouwingsoppervlak uitgebreid worden tot maximaal 2.500 m².

Voor de hoofdgebouwen geldt een maximale goothoogte van 6 m en een maximale bouwhoogte van 10 m. Voor de bijgebouwen geldt een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 6 m. Binnen deze gebouwen is de opslag van landbouwwerktuigen en een aan-huis-gebonden beroep mogelijk.

Seniorenbeleid

De veranderende woningbehoefte van senioren brengt met zich mee, dat andere eisen aan de indeling van de woning gesteld worden. Zo is bijvoorbeeld een woning met een douche/ toiletruimte en een slaapkamer gelijkvloers met de woonkamer en de keuken beter toegankelijk dan een woning met de kamers verspreid over meerdere verdiepingen. Er zijn woningen waarbij rekening is gehouden met deze specifieke kenmerken (55+ woningen, aanleunwoningen, woongroepen, appartementen die ontsloten worden met een lift et cetera).

Ouderen geven de voorkeur aan het zolang mogelijk zelfstandig blijven wonen eventueel met enige hulp van buitenaf. Individueel zijn er mogelijkheden om de woning aan te passen aan de veranderde

woonwens. Uit onderzoek blijkt, dat vaak met minder kostbare ingrepen een goed resultaat geboekt wordt. Zo kan het plaatsen van steunen en beugels in combinatie met een antislip laag in het toilet en de douche al voldoende zijn om lelijke valpartijen te voorkomen. Lastige trappen kunnen met behulp van een extra leuning en een tussentrede (ontwikkeld door de SEV) toegankelijker worden. Ook het verwijderen van drempels komt de toegankelijk ten goede. Beter hang- en sluitwerk in combinatie met een goede (buiten)verlichting kunnen het gevoel van veiligheid versterken.

Een meer ingrijpende oplossing is het aanpassen van de bestaande woning in het kader van de mantelzorg. De regels bieden aanvullende mogelijkheden om een woning geschikt te maken voor bewoning door senioren. Zo zijn er mogelijkheden om voor dit doel een grotere uitbouw te realiseren, dan normaal gesproken mag. Deze regeling biedt een toereikende oplossing voor senioren die beschikken over een vrijstaande woning met een grote kavel, of voor senioren die wonen in een halfvrijstaande woning op een relatief grote kavel.

De groep senioren die wonen in een rijtjeshuis, of in een twee onder één kapper op kleine kavel vallen echter “buiten de boot”. Een gemiddelde rijtjeswoning (kavel 6 x 20 m, woning 6 x 8 m) biedt immers slechts de mogelijkheid tot realisering van een bijgebouw met een beperkt oppervlak.

Het extra uitbreiden van een woning voor mantelzorg kan beduidende gevolgen hebben voor het stedenbouwkundig milieu op de achterterreinen. Als toch extra uitbreiden de beste oplossing blijkt, zijn er mogelijkheden om dit op een verantwoorde manier te doen. De volgende afwijkingsregeling voor mantelzorg is in de regels opgenomen:

“Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 21.1 en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;*
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;*
- c. een afhankelijke woonruimte kan uitsluitend worden toegestaan indien voldaan wordt aan de geldende geurnormen of afstanden;*
- d. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de bestaande bijgebouwen of er vindt herbouw plaats met de bestaande situering, met een maximale gebruiksoppervlakte van 60 m². Indien de afhankelijke woonruimte redelijkerwijs niet binnen deze oppervlakte is in te passen, is een gebruikoppervlakte van maximaal 80 m² toegestaan;*

- e. *het bijgebouw is gelegen op een afstand van maximaal 25 m van de woning;*
- f. *geluid, geur en veiligheid vormen geen belemmeringen voor het toestaan van de woonfunctie;*

Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.”

Op het moment dat zorg niet meer nodig is, vervalt de omgevingsvergunning. Andersoortig gebruik, in de vorm van (enkel) wonen, is in strijd met de bestemming. De primaire bestemming blijft immers van kracht. Er wordt enkel een omgevingsvergunning verleend voor mantelzorg. Tegen ander gebruik in strijd met de bestemming wordt handhavend opgetreden.

4.3. Bestemmingen

Dienstverlening

Onder dienstverlening worden commerciële bedrijven verstaan, die aan het publiek diensten verlenen. Deze functies komen binnen het plangebied in redelijke mate voor. Het merendeel van deze activiteiten bevindt zich langs de dijk en in de beide winkelcentra aan de Planetenlaan en het Kleyburgplein.

Maatschappelijk

De leefbaarheid wordt in belangrijke mate bepaald door maatschappelijke en medische dienstverlening, religie, culturele en bestuurlijke voorzieningen.

In het plangebied bevinden zich diverse maatschappelijke functies, zoals scholen, kinderopvang, peuterspeelzalen, dagcentrum en kerkelijke centra. Met betrekking tot de functies van deze gebouwen worden in principe geen veranderingen verwacht. Dit betekent, dat deze positief zijn bestemd. Hierbij is gekozen voor een algemene bestemming "Maatschappelijk". Deze functies verschillen naar aard en daarmee de uitstraling op de omgeving niet wezenlijk van elkaar. Functieverandering is daarom – binnen de doeleinden van deze bestemming – mogelijk. Dit biedt de nodige flexibiliteit ten aanzien van het gebruik.

Detailhandel

Er wordt binnen de gemeente Nieuw-Lekkerland gestreefd naar behoud en waar mogelijk versterking van de buurtcentra aan de Planetenlaan en het Kleyburgplein. Dit betekent dat nieuwe vestigingen buiten deze centra worden tegengegaan. Verplaatsing van nu verspreid en incidenteel voorkomende winkels naar deze centra wordt gestimuleerd.



Alle in het plangebied gesitueerde winkels zijn positief bestemd. Het bouwvlak is afgestemd op de omvang van het perceel en de ligging in de wijk. Teneinde de beoogde concentratie te bewerkstelligen en de instroom van nieuwe winkels in achterblijvende panden te voorkomen, wordt gestreefd naar het onttrekken van achterblijvende panden aan de winkelfunctie.

Centrum

De bestemmingsplanprocedures ten behoeve van de herontwikkeling van beide buurtcentra zijn inmiddels afgerond. De ontwikkelingen voor deze locaties zijn verwerkt in de regels van dit bestemmingsplan.

De regeling behelst een algemene regeling die de uitwisseling van functies mogelijk maakt. De functies die binnen deze bestemming zijn toegelaten zijn:

- wonen;
- detailhandel;
- horeca;
- dienstverlening;
- kantoor;
- maatschappelijk;

De bovenstaande functies zijn enkel toegestaan op de begane grond, met dien verstande dat “wonen” juist uitsluitend op de verdieping(en) is toegestaan.

Voor detailhandel geldt dat aan de Dorpslaan-Oost voor detailhandelsbedrijven een bruto-winkelvloeroppervlakte van 2.000 m² is toegestaan, in tegenstelling tot de bruto-winkelvloeroppervlakte van maximaal 1.500 m² aan de Middelweg.

Horeca is uitsluitend toegestaan in horecacategorie 1, hetgeen betekent dat enkel niet of nauwelijks overlast veroorzakende vormen van horeca mogelijk zijn, zoals een lunchroom, ijssalon of cafetaria. De mogelijkheid bestaat echter om omgevingsvergunning te verlenen teneinde horeca uit

horecacategorie 2 toe te staan, mits voldaan wordt aan de in de afwijkingsbepaling genoemde voorwaarden.

In de centrumbestemming aan de Middelweg is tevens een garagebedrijf toegestaan, echter uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van centrum – garagebedrijf”. Aan de voorzijde van de garage is tevens een verkooppunt voor motorbrandstoffen toegestaan, waarbij de verkoop van LPG is uitgesloten vanwege het aspect externe veiligheid.

Horeca

In het plangebied komt incidenteel horeca voor. Het verspreide patroon van deze voorzieningen heeft daarmee overeenkomsten met de wijze van ontwikkeling van Nieuw-Lekkerland tot dusver. Eén van de meest opvallende horecavoorzieningen bevindt zich net buiten het plangebied in het bebouwingslint aansluitend op de molens bij Kinderdijk.

Binnen de bestemming “maatschappelijk” en “sport” is horeca in ondersteunende vorm toegestaan, dus ten dienste van de maatschappelijke, danwel sportieve functie. Bovendien mag het alleen een kleinschalige vorm betreffen en dus ondergeschikt. Verhuur los van de maatschappelijke functie is daarmee niet toegestaan.

Horeca vertegenwoordigt een groot belang. In dit verband wordt gewezen op onder meer:

- horeca is één van de belangrijkste kernfuncties voor verzorging én voor toeristisch-recreatief bezoek;
- horeca draagt in samenhang met de aanwezige detailhandel en culturele voorzieningen in belangrijke mate bij aan de wervingskracht van Nieuw-Lekkerland;
- horeca biedt een relatief groot aantal arbeidsplaatsen.

Dit belang vormt de aanleiding om alle vestigingen in het voorliggende bestemmingsplan een positieve bestemming te geven. Hierbij is wel een beperking van het gebruik opgenomen. Ter plaatse mag alleen een horecabedrijf worden uitgevoerd.

Horeca kan het woonmilieu ook bedreigen:

- horeca kan leiden tot aantasting van het woon- en leefmilieu in met name de avond- en nachtperiode. Deze overlast kan direct vanuit de inrichting ontstaan, maar ook indirect vanuit de bereikbaarheid en het parkeren;
- uitbreiding al of niet met winterterrassen kan cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden aantasten.

De ligging van deze bedrijven direct aan het openbare gebied maakt de uitbreiding aan de voorzijde met winterterrassen e.d. niet mogelijk. Deze ontwikkeling is dan ook niet in het voorliggende plan opgenomen. De omvang van de bestaande horeca in het bestemmingsplan wordt bevroren.

Voor nieuwe vormen als grand café, specialiteitenrestaurants en dergelijke is het wenselijk een historisch, wervend vestigingsmilieu te zoeken, dat beter past bij de ambiance die genoemde horeca zoeken en uitstralen. Dit vestigingsmilieu wordt langs de Molenstraat in Kinderdijk en nabij de historische kern in het oostelijk deel van Nieuw-Lekkerland gevonden. Ter zake omvat dit bestemmingsplan louter een beheersregeling: de eventuele nieuwe ontwikkelingen zullen onder meer op basis van voornoemd uitgangspunt worden beoordeeld en in het positieve geval worden deze door middel van een partiële herziening van het bestemmingsplan geregeld.

Kantoor

De oorspronkelijke functie van bedrijvigheid is inmiddels grotendeels overgenomen door (zakelijke) dienstverlening. Voor de werkgelegenheid zijn deze voorzieningen belangrijk. Waar de omvang van het perceel één en ander toelaat, hebben deze panden enige uitbreidingsmogelijkheid. Hierbij dient te worden gewaakt voor een te grootschalige ontwikkeling.



Het bedrijf moet blijven passen in de schaal van dit woongebied en een te grote verkeersaantrekkende werking c.q. parkeerbelasting dient te worden vermeden.

Sport

In het plangebied bevinden zich enkele gebieden met een sportieve functie. Het betreft de tennisvelden aan de Vletstraat, de voetbalvelden

aan de westzijde van de Middelweg en de voetbalvelden direct achter de woningen aan de oostzijde van de Veerdam in Kinderdijk. Ook beschikt Nieuw-Lekkerland over een zwembad en een ijsbaan.



Deze voorzieningen hebben voor de kern - evenals de overige dienstverlenende activiteiten - een belangrijke functie. Om deze reden zijn ook deze positief bestemd. De bouwmogelijkheden zijn in de bestaande situatie al overwegend maximaal gebruikt. Dit betekent, dat het bestemmingsplan op deze punten een consoliderend karakter heeft.

4.4. Binnendijkse bedrijven(terreinen)

Voor de leefbaarheid is het belangrijk, dat er gewoond en gewerkt kan worden. De ruimtelijke en milieuhygiënische eisen maken functiemenging met wonen alleen nog voor specifieke lichte bedrijvigheid en zakelijke dienstverlening mogelijk.



In het plangebied is er sprake van een beperkte vertegenwoordiging van bedrijven in de woonbuurten. Bedrijven zijn overwegend op de buitendijkse bedrijventerreinen, op het bedrijventerrein Veenweideweg en op het bedrijventerrein langs de Planetenlaan geconcentreerd.

Verspreide bedrijven in de woonwijk hebben een beperkt ontwikkelingsperspectief. Om deze reden en vanwege de economische ontwikkelingen is een belangrijk deel van deze bedrijven in het verleden reeds verplaatst naar een bedrijventerrein.

Het gemeentebestuur staat in het bestemmingsplan een algemene bestemmingsregeling voor, waarbij aan de hand van de zogenaamde Staat van bedrijfsactiviteiten wordt bepaald op welk perceel welke bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn. Afwijkende situaties worden geacht of acceptabel te zijn of in aanmerking te komen voor sanering.

De "Staat van Bedrijfsactiviteiten" legt een koppeling tussen de aard van de bedrijven en de ter plaatse acceptabele milieubelasting. Per milieuaspect (geur, stof, geluid en/of gevaar) wordt voor de verschillende bedrijven een afstand genoemd. Deze afstand dient tot de dichtstbijzijnde woonbebouwing in acht te worden genomen. De indeling in milieucategorieën, in zes mogelijke klassen, is afgeleid van de voor dat bedrijf geldende "grootste afstand" tot woonbebouwing:

milieu categorie	"grootste afstand" varieert van	
1	0 m t/m	10 m
2	10 m t/m	30 m
3	50 m t/m	100 m
4	200 m t/m	300 m
5	500 m t/m	1.000 m

Voor enkele bedrijven is op de verbeelding een specifieke aanduiding opgenomen. Het betreft bedrijven met een maatschappelijk belang, te weten het waterwinbedrijf, de rioolwaterzuivering en de gemeentewerf. De genoemde bedrijven zijn bedrijven met nauwelijks verkeersaantrekkende werking. De toegangswegen naar de genoemde locaties zijn in alle gevallen zeer smal en daarmee niet berekend op een grote verkeerstoestroom. Na beëindiging van deze bedrijven op deze locaties is het derhalve niet gewenst om op deze locaties andersoortige bedrijfsactiviteiten rechtstreeks toe te staan.

Binnen de bestemming “bedrijf” zijn daarnaast nog enkele andere bedrijven aangeduid, die niet tot categorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoren. Het betreft hier een bakkersbedrijf en een brandweerkazerne. Op deze bouwpercelen zijn bedrijfsactiviteiten uit categorie 1 en 2 toegestaan, alsmede de aangeduide bedrijfsvoering.

De bedrijven op de terreinen langs de Planetenlaan en op het bedrijventerrein “Veenweideweg” bevinden zich op een relatief korte afstand van woningen. Dit betekent het volgende:

- op het bedrijventerrein Planetenlaan zijn alleen bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 toelaatbaar. De zwaardere milieucategorie 3.1 is pas toelaatbaar na een afweging. Hiertoe is in de regels een afwijkingsbepaling opgenomen;
- op het bedrijventerrein Veenweideweg zijn bedrijven uit de milieucategorieën 1, 2 en 3.1 toelaatbaar. Door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning kunnen ook bedrijven uit milieucategorie 3.2 worden toegelaten.

Het aspect geluid van de toegelaten bedrijven vormt een onderdeel van een integrale milieutoetsing op basis van de Wet milieubeheer. Hierbij wordt opgemerkt, dat in het Activiteitenbesluit (BARIM) uit wordt gegaan van een geluidsnorm van 50 dB(A) etmaalwaarde op de gevels van omliggende woningen. Er zijn echter in bepaalde situaties ook maatwerkvoorschriften mogelijk.

4.5. Buitendijkse bedrijventerreinen

De buitendijkse bedrijventerreinen zijn in de regels voorzien van een aparte bestemming, namelijk “bedrijventerrein – geluidgezoneerd”. Op de twee buitendijkse bedrijventerreinen bevinden zich diverse grootschalige ondernemingen. Deze hebben een (inter)nationaal afzetgebied. Teneinde tot een zorgvuldige afstemming van de bestemmingsregeling op de belangen van deze bedrijven te komen, heeft specifiek overleg plaatsgevonden.

Bijzonder gegeven bij deze gebieden is tevens de buitendijkse situering. Deze situering stelt vanwege de noodzakelijke ruimte voor de rivier paal en perk aan de eventuele uitbreidingen van deze bedrijven. Op deze aspecten wordt in deze paragraaf nader ingegaan.

IHC Smit bv

Het bedrijf IHC Smit bv neemt het volledige bedrijventerrein bij de kern Kinderdijk in beslag. Ook 3 binnendijks gelegen kleine bedrijfspanden aan de Molenstraat behoren tot dit bedrijf.

Het bedrijf heeft in de huidige situatie de maximale omvang bereikt. Uitbreiding op deze locatie kan alleen plaatsvinden door het concentreren van bedrijfsactiviteiten. Hierbij wordt ook gedacht aan verplaatsing van bedrijvigheid van buiten de gemeente Nieuw-Lekkerland naar onderhavige locatie.



Op het bedrijventerrein Kinderdijk is hiervoor ruimte aanwezig. Het vigerende bestemmingsplan geeft de mogelijkheid van uitbreiding van bebouwing aan. Het bedrijf wil deze mogelijkheid op termijn benutten. Om deze reden zijn de bebouwingscontouren vanuit het vigerend bestemmingsplan overgenomen in het nu voorliggend bestemmingsplan.

Naast de genoemde uitbreiding door concentratie van bedrijfsactiviteiten zal een deel van de verouderde bedrijfshallen geleidelijk door nieuwbouw worden vervangen. Deze te vervangen gebouwen bevinden zich centraal op het terrein. Bij deze ontwikkeling zal de aangegeven maximale hoogtematen (36 m) niet worden overschreden. Deze maat wordt bepaald door de hoogte van de schepen en de noodzakelijke kraanbanen.

Hoefnagel aan de Veerweg

Aan de Veerweg te Nieuw-Lekkerland bevindt zich het bedrijf "Hoefnagel". Dit bedrijf bestaat onder meer uit een brandstofverkooppunt voor motorbrandstoffen en een oliebevoorradingschip. Het bedrijf heeft beperkte uitbreidingsmogelijkheden en wensen. Hiervoor is onder meer de aangrenzende grindhandel aangekocht. De uitbreidingswensen richten zich op vergroting van het kantoor door de bouw van een extra verdieping boven dit gebouw.

De Lange aan de Veerweg

Aan de Veerweg bevindt zich een veevoederbedrijf met op- en overslag naar onder meer het scheepvaartverkeer. De huidige huisvesting van dit bedrijf is te krap. De investeringen in de gebouwen en de roerende goederen zijn hoog (kapitaalsintensief). De aanwezige bouwmogelijkheden zijn vrijwel maximaal benut. Op het terrein bevinden zich - in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan - silo's tot een hoogte van circa 20 m. Teneinde aan de ruimtevraag te kunnen voldoen, vindt het parkeren nu plaats langs de Veerweg en vindt ook opslag deels elders plaats.

Dit betekent, dat uitbreiding alleen kan worden gerealiseerd door middel van de realisering van vervangende nieuwbouw. Ook kan enige herschikking van de activiteiten plaatsvinden. Aan de noordkant van het gebouw wordt gestreefd naar vergroting van de afvoer van containers en aan de zuidkant naar de verdere opslag van containers.

Holcim betonproducten bv

Het bedrijf Holcim betonproducten bv verwacht ten aanzien van de bedrijfsvoering op de huidige locatie een beperkt aantal ontwikkelingen.

Het bedrijf ondervindt momenteel stringente beperkingen vanuit de ligging in het stroombed van de Lek. De te verwachten ontwikkelingen vanuit de "Beleidslijn Grote Rivieren" zijn dat de haven wordt afgesloten en een beperkt deel van het terrein wordt afgegraven.

Het bedrijf streeft zelf naar een aantal verbeteringsmaatregelen. Deze dragen mede bij aan verbetering van de omgevingskwaliteit en het productiemilieu. Deze gewenste maatregelen zijn:

- verplaatsing van de toegang vanaf de Lekdijk naar de Veerweg. Het verkeer over de Schoonenburglaan kan hierdoor zo direct mogelijk naar het bedrijventerrein rijden zonder het woon- en leefmilieu in het historisch deel van Nieuw-Lekkerland te belasten;
- door inperking van de zakelijk rechtzone van de waterkering aan de zuidwestkant van het terrein kan enige uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten mogelijk worden. Hierover wordt overleg gevoerd met het Waterschap;
- de aanlegsteiger van het voetveer dient naar een locatie aan de westkant van het bedrijventerrein te worden verplaatst. Hierdoor wordt de Veerweg niet langer medegebruikt door schoolgaande jeugd naar Lekkerkerk. Dit komt de verkeersveiligheid op deze interne ontsluitingsweg van het bedrijventerrein sterk ten goede.

Bayards

Aan de oostkant van het bedrijventerrein bevindt zich het bedrijf Bayards. Recentelijk zijn voor dit bedrijf enkele uitbreidingsmogelijkheden vergund, zoals de uitbreiding van het kantoor en een loods.



Het gehele perceel bevindt zich op een zodanige hoogte, dat dit als watervrij wordt aangemerkt. Verdere toename van de gebouwen heeft dan ook geen effect op de waterbergende functie van de rivier.

De wensen van het bedrijf richten zich op de aanpassing van de oeverlijn (waardoor extra uitbreidingsmogelijkheden ontstaan) en van de geluidscontour (de begraafplaats dient niet als geluidgevoelig object te worden aangemerkt).

Voormalig terrein Bailey aan de Lekdijk

Aan de westkant van het bedrijventerrein bevindt zich het bedrijfscomplex van het voormalige bedrijf Bailey. Inmiddels is het terrein in gebruik genomen door Cloos Oving en OMGS. Deze twee bedrijven hebben de wens om op termijn nieuwe bedrijfsruimten op te richten op het terrein. Hiervoor zal te zijner tijd een aparte planologische procedure gevoerd worden.



Bestemmingsregeling

In de regels is een beperking van de oppervlakte en hoogtes opgenomen tot de bestaande hoogtes en oppervlaktes. Door middel van een het verlenen van een omgevingsvergunning kunnen uitbreidingen worden toegestaan. De Beleidslijn Grote Rivieren is vertaald in de voorwaarden van de afwijkingsbevoegdheid.

4.6. Openbare ruimte

Een groot deel van het plangebied bestaat uit openbaar gebied. De gemeente Nieuw-Lekkerland streeft naar inrichting van dit openbare domein overeenkomstig de principes van duurzaam veilig. Dit betreft de verkeersruimten.

De beoogde opbouw van het openbare domein is vertaald in de hoofdbestemmingen van het voorliggend bestemmingsplan. Het bestemmingsplan legt de inrichting van deze gronden echter niet gedetailleerd vast. Hiervoor zullen te zijner tijd inrichtingsplannen worden opgesteld. Deze worden op de in de gemeentelijke inspraakverordening aangegeven wijze met de omwonenden en belanghebbenden besproken.

Verkeer

In het kader van de flexibiliteit ten aanzien van de aanleg van wegen, parkeervakken en dergelijke, is het niet wenselijk om snippergroen rondom wegen als 'Groen' te bestemmen. Het structurele groen wordt wel als 'Groen' bestemd. Dit heeft als gevolg dat ook het groen langs de hoofdwegenstructuur niet als 'Groen' wordt bestemd. Hierdoor is het eenvoudiger om wegreconstructies uit te voeren of parkeerplaatsen aan te leggen of te verplaatsen, zonder dat daarvoor een planologische procedure gevoerd hoeft te worden. Wel wordt er waarde gehecht aan het benoemen van de hoofdwegenstructuur en de visie daarop. De hoofdwegenstructuur kenmerkt zich door overwegend een brede weg met groene bermen en bomen. Deze structuur dient behouden te blijven, maar wordt niet specifiek bestemd in het bestemmingsplan.

De hoofdwegenstructuur heeft een duidelijke verkeersfunctie en een hoge verkeersintensiteit; Ook voor zwaar vrachtverkeer van en naar de buitendijkse bedrijventerrein bij respectievelijk Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk.

Ook de Molenstraat in de kern Kinderdijk (wegvak tussen de Veerdam en de komgrens c.q. gemeentegrens met Alblisserdam) heeft een duidelijke verkeersfunctie. Hiermee wordt enerzijds ingespeeld op de doorgaande verkeersfunctie en anderzijds op de zwaarte van het verkeer (externe ontsluiting van het buitendijks bedrijventerrein).²

Naast de specifieke gebiedontsluitingsweg maken ook alle overige straten, die bedoeld zijn als verblijfsgebied, deel uit van de bestemming 'Verkeer'. Het gemeentebestuur streeft hier naar de aanleg van zogenaamde 30 km/uur gebieden. Dit betekent, dat het autoverkeer zich met een geringe rijsnelheid door deze woonbuurten zal verplaatsen.

² *Het deel van de Molenstraat tussen de Veerdam en de oostelijke grens van de bebouwde kom van Kinderdijk is bestemd tot 'Verkeer'. Reden hiervoor is de aanwezigheid van historische bebouwing dicht op de rand van de rijbaan.*



Bij dit streven wordt onderscheid gemaakt tussen:

- erftoegangswegen (= verzamelstraat voor diverse woonstraten);
- erven (= alleen ontsluitingsfunctie voor belendende woningen en overige functies).

Dit uitgangspunt maakt het wel noodzakelijk, dat diverse straten in de loop van de planperiode worden heringericht. De wijze waarop het een en ander plaatsvindt zal te zijner tijd aan de hand van een concreet inrichtingsplan in overleg met aanwonenden en belanghebbenden worden bepaald. Dit overleg vindt plaats op basis van de gemeentelijke inspraakverordening.

Verkeer - Garage

De garageboxen binnen het plangebied zijn voorzien van een afzonderlijke verkeersbestemming "verkeer – garage". De bouwhoogte van de garageboxen is vastgelegd op 3 m en de breedte op 4 m.

Recreatie - Volkstuin

In Nieuw-Lekkerland zijn meerdere gebieden in gebruik als volkstuin. Binnen deze bestemming is per uitgegeven volkstuin één gebouw (bijvoorbeeld als opbergplaats voor gereedschappen) toegestaan met een bebouwde oppervlakte van maximaal 10 m²; waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

Bedrijf - Nutsvoorziening

In het plangebied bevinden zich diverse trafostations, gemalen en dergelijke. Deze nutsvoorzieningen zijn conform het SVBP 2008 bestemd als 'bedrijf – nutsvoorziening".

Ook zijn enkele kleinere nutsvoorzieningen opgenomen binnen de bestemming "verkeer". Deze zijn echter niet op de verbeelding aangegeven.

Groen

Het groenbeeld in de kern wordt in overwegende mate door beplanting in privé tuinen bepaald.

In woonbuurten komt openbaar groen voor. Deze groenelementen dragen in belangrijke mate bij tot de kwaliteit van de ruimtelijke structuur. De elementen hebben vaak een relatief beperkte omvang. Grotere zones bevinden zich in het centrale deel van de dorpskern Nieuw-Lekkerland. Deze zones vallen samen met de twee aanwezige hoogspanningsleidingen. Deze doorsnijden de bebouwde kom. De onderliggende ruimten dienen in principe gevrijwaard te blijven van (woon)bebouwing. De realisering van water, groen en recreatieve voorzieningen is wel mogelijk. Deze realisering heeft dan ook plaats gevonden.



Aan de westrand van de kern Nieuw-Lekkerland komen enkele grotere groenelementen voor (onder meer ijsbaan, zwembad en waterzuivering). Deze zone vormt een ruimtelijke buffer tot de molens van Kinderdijk. De visueel-ruimtelijk invloed van de dorpskern op dit cultuurhistorisch waardevol landschap wordt hierdoor afgeschermd c.q. substantieel beperkt.

Teneinde bij de inrichting van de openbare ruimte een zo groot mogelijke flexibiliteit te krijgen, is binnen de bestemming “groen” de mogelijkheid opgenomen waterpartijen aan te leggen.

Agrarisch (met Waarden)

Verspreid over het plangebied zijn agrarische percelen aanwezig. Afhankelijk van de ligging en de daarbij behorende landschaps- en natuurwaarden zijn deze bestemd als ‘Agrarisch’, ‘Agrarisch met Waarden – Natuurwaarden’ of ‘Agrarisch met Waarden – Landschaps- en Natuurwaarden’.

Natuur

Het groen met een duidelijke natuurcomponent is in het bestemmingsplan bestemd als “Natuur”. Het betreft hier onder meer een buitendijks gebied en een zone aan de oostelijke zijde van het plangebied. Ter bescherming van de natuurwaarden is voor deze gronden in de regels een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden die de natuurwaarden kunnen schaden.

Natuur – Landgoed

Het bestaande bosperceel aan de zuidzijde van Nieuw-Lekkerland is bestemd als Natuur – Landgoed, conform de vigerende regeling voor deze gronden.

Deze bestemming is gericht op het behoud, herstel en de ontwikkeling van het bos. Tevens is in het bos extensieve dagrecreatie mogelijk, waarbij kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, onverharde wandelpaden, water, bruggen en nutsvoorzieningen rechtstreeks toegestaan zijn. Binnen het gebied mogen slechts bouwwerken met een maximale hoogte van 2 m worden gebouwd.

Om de bestaande en te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden te beschermen is een aanlegverbod opgenomen voor werken en werkzaamheden die deze waarden negatief kunnen beïnvloeden. Alleen werken en werkzaamheden die benodigd zijn voor de uitvoering van de in het inrichtingsplan genoemde inrichtings- en beheersdoelstellingen, normaal onderhoud en beheer en reeds in uitvoering zijnde werken en werkzaamheden vallen buiten het aanlegverbod. De werken of werkzaamheden, zoals vermeld in het aanlegverbod, zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Water



De rivier de Lek en de hoofdwatgangen in het woongebied zijn bestemd tot water. Deze bestemming is in principe ook toegekend aan de overige watgangen. Met deze opbouw is de bestaande waterberging in het plangebied gewaarborgd. Hiermee wordt aan een belangrijke randvoorwaarde vanuit het overleg in het kader van de watertoets voldaan.

Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)

De Lekdijk (in Nieuw-Lekkerland) en (een deel van) de Molenstraat (in Kinderdijk) en de ruimte tussen deze dijk en de rivier de Lek maken deel uit van het stroomgebied van deze rivier. De dijken hebben - naast de al genoemde verkeersfunctie - ook de functie van waterkering. Dit is door middel van een dubbelbestemming in dit bestemmingsplan vastgelegd en veiliggesteld. Ook het uiterwaardengebied valt binnen deze bestemming. In verband met de belangen van de waterkering en waterberging in het uiterwaardengebied zijn de bebouwingmogelijkheden voor andere bestemmingen beperkt, en is voor bepaalde werkzaamheden een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden. Voor deze gehele zone gelden

aanvullend op de bepalingen in dit bestemmingsplan ook de regels van de Keur van het waterschap.

Waterstaat – Bergend rivierbed (dubbelbestemming) en Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed (dubbelbestemming)

In paragraaf 5.2 staat een nadere toelichting op de beleidslijn grote rivieren en de manier waarop dit in de regels van het bestemmingsplan is verwerkt.

Leiding – Gas (dubbelbestemming)

De gasleiding welke loopt door het landgoed aan de zuidzijde van Nieuw-Lekkerland heeft de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' toegekend gekregen.

Binnen deze bestemming kunnen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m. Tevens is het toegestaan om bouwwerken te vervangen, te vernieuwen of te veranderen, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Via een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het voorgaande mits de leiding door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

Leiding – Riool (dubbelbestemming)

Door het plangebied lopen enkele rioolpersleidingen van het waterschap, deze zijn op de verbeelding opgenomen door middel van de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' met een beschermingszone van 5 m aan weerszijden. In deze beschermingszone gelden beperkingen voor het bouwen van bouwwerken en het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden.

Leiding – Hoogspanningsverbinding (dubbelbestemming)

Door de bebouwde kom van Nieuw-Lekkerland lopen twee hoogspanningsleidingen van 380 kV. Het betreft de lijnen Geertruidenberg - Krimpen en Krimpen – Crayestein. Beide hoogspanningsleidingen hebben een beschermingszone gekregen middels een aanduiding op de verbeelding.

5. UITWERKING ONTWIKKELINGSGEBIEDEN

In dit hoofdstuk vindt een verdere uitwerking en motivering van het streefbeeld plaats voor die gebieden, waar een op ontwikkeling gericht beleid wordt gevoerd. Hierbij wordt tevens ingegaan op de beoogde beeldkwaliteit en bestemmingsregeling.

5.1. Sportvelden/Barkstraat



In de structuurvisie wordt de uitspraak gedaan, dat de sportvelden aan de Barkstraat integraal worden verplaatst naar een locatie ten zuiden van de Tiendweg. Doel van deze verplaatsing is om binnen de rode contour van de kern Nieuw-Lekkerland aanvullende woningbouw mogelijk te maken. De ontwikkeling zal te allen tijde pas handen en voeten kunnen krijgen op het moment, dat een vervangende accommodatie voor de sportvelden beschikbaar is. In het oude bestemmingsplan is al rekening gehouden met een vervangende locatie voor de opvang van deze sportvelden. Vanwege een waterwingebied bleek uitplaatsing niet te realiseren binnen het bestemmingsvlak.

Inmiddels is echter door middel van een projectbesluit vorm gegeven aan de verplaatsing van de sportvelden. Dit projectbesluit voor het uitbreiden van de sportvelden aan de Middelweg is meegenomen in dit bestemmingsplan.

Op dit moment is de gemeente Nieuw-Lekkerland bezig met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de locatie van de sportvelden. In verband met deze ontwikkeling is de begrenzing van deze woningbouwlocatie buiten het plangebied van dit bestemmingsplan gelaten.

5.2. Beleidslijn Grote Rivieren

De beleidslijn grote Rivieren is op 26 juli 2006 formeel in werking getreden en vervangt de Beleidslijn Ruimte voor de Rivier uit 1997. Bij maatgevende hoogwatersituaties treden er in het rivierbed verschillen op in de rivierkundige omstandigheden. Ook verschilt de rivierkundige opgave van plek tot plek. Deze verschillen rechtvaardigen – binnen de doelstellingen van deze beleidslijn – een meer gedifferentieerde afweging van het toelaten van activiteiten.

Deze beleidslijn maakt een onderscheid tussen twee afwegingsregimes:

- Het “stroomvoerend regime”. Dit geldt voor delen van het rivierbed waar, op grond van rivierkundige overwegingen, in principe alleen specifiek omschreven “riviergebonden” activiteiten, zoals een scheepswerf, zijn toegestaan (“Ja, mits”). Deze activiteiten dienen te voldoen aan rivierkundige voorwaarden. Niet-riviergebonden activiteiten zijn niet toegestaan; alleen onder specifieke criteria zijn uitzonderingen mogelijk. (“Nee, tenzij”);
- Het “bergend regime”. Dit geldt voor delen van het rivierbed waar – in principe – alle activiteiten kunnen worden toegestaan, mits deze voldoen aan de gestelde rivierkundige voorwaarden (“Ja, mits”).

In de beleidslijn grote rivieren staat dat een aantal activiteiten - waar ook gelegen in het rivierbed - onder voorwaarden zijn toegestaan.

Het betreft hier:

- a) omgevingsvergunningvrij bouwen als bedoeld in het Besluit Omgevingsrecht;
- b) activiteiten als bedoeld in artikel 20 van het (oude) Besluit op de Ruimtelijke Ordening (tegenwoordig bijlage 2 bij het Besluit Omgevingsrecht);
- c) de eenmalige uitbreiding van ten hoogste 10% van de bestaande bebouwing;
- d) overige activiteiten van, vanuit rivierkundig opzicht, ondergeschikt belang;
- e) activiteiten ten behoeve van rivierbeheer of –verruiming;
- f) tijdelijke activiteiten.



Uitsnede kaart beleidslijn Grote Rivieren met in blauw gebieden die een stroomvoerend regime kennen en in groen de gebieden die een bergend regime kennen

Vooraf de eenmalige toegestane uitbreiding van ten hoogste 10% is van belang voor dit bestemmingsplan, zowel in oppervlakte als in volume. Deze uitbreidingsmogelijkheid komt overeen met de bestaande praktijk voor bestemmingsplannen met een bouwbeperking zonder sanerende werking en werkt terug tot 1997. Als bestaande bebouwing dus na 1997 reeds is uitgebreid met 10%, is dit niet nogmaals mogelijk op basis van deze Beleidslijn grote rivieren. Wel kan toetsing volgens navolgende stappen uit de beleidslijn plaatsvinden.

Het cumulatieve effect van deze ingrepen vormt geen toetspunt in het kader van de beleidslijn. Hoewel er zonder meer een cumulatief effect is van vele kleine ingrepen in het rivierbed is dat effect niet hanteerbaar in de beoordeling en zal daardoor niet worden meegewogen bij de toetsing.

Veiligheid in het buitendijkse gebied is een verantwoordelijkheid van lokale overheden. Uit het oogpunt van veiligheid van het passerende scheepvaartverkeer geldt in zowel de Noord als de Lek een algemeen afmeerverbod. Er wordt uitsluitend ontheffing verleend voor aanlegplaatsen voor bedrijven die watergebonden zijn. In bestemmingsplannen en bouwregels zijn door gemeenten, in aanvulling op de wettelijke voorschriften, bepalingen op te nemen die onveilige situaties kunnen voorkomen. Evacuatieplannen kunnen een belangrijke aanvulling zijn op het voorkomen van onveilige situaties bij hoogwaterstanden.

Door de bouwwijze of de situering van de activiteit zo te kiezen dat de kans of de gevolgen van hoogwater zo gering mogelijk zijn kan de gebruiker zijn risico's, ook wat betreft veiligheid, aanzienlijk beperken. De mogelijke verzekeraarbaarheid tegen schade zal hiervan afhankelijk zijn. Aan de dynamiek van het water aangepaste bouwvormen, zoals drijvend of op palen, biedt in dit opzicht interessante mogelijkheden.

5.3. Dijkversterkingsplan

In de gemeente Nieuw-Lekkerland beschermt de Lekdijk de inwoners tegen hoog water vanuit de Lek. De Lekdijk wordt door het Waterschap Rivierenland beheerd en onderhouden. Dit betekent dat de toestand steeds in de gaten wordt gehouden. Een paar keer per jaar vindt de zogenaamde 'schouw' plaats. Dan wordt in het bijzonder gekeken naar de staat van de waterkering en het onderhoud ervan. Naar aanleiding hiervan worden waar nodig onderhoudswerken uitgevoerd, bijvoorbeeld herstel van de stenen bekleding van de dijk of van de grasmat.

Grote delen van de dijk in Nieuw-Lekkerland voldoen niet meer aan de eisen en moeten worden versterkt. Het waterschap Rivierenland gaat hiervoor nu een dijkversterkingsplan opstellen. Dit zal niet eenvoudig zijn. Een voor de hand liggende oplossing is de aanleg van een ophoging

(berm) langs de dijk. Door de vele panden in de buurt van de dijk is dit echter niet goed mogelijk. Het waterschap gaat bekijken of een damwand in de grond hiervoor een oplossing kan bieden.

In het kader van de verkeersveiligheid wordt gezocht naar een mogelijkheid om de aanlegsteiger van het voetveer te verplaatsen. De Veerweg is een route die door veel schoolgaande fietsers gebruikt wordt, maar feitelijk niet geschikt is voor fietsers. Hierbij kan worden overwogen deze te handhaven op de oorspronkelijke plaats bij de Veerweg of naar een nieuwe locatie op een stedenbouwkundig en verkeerskundig meer aantrekkelijke plaats te verplaatsen. Hierbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan een locatie ten westen van het zogenaamde Bailey-terrein.

5.4. Toetsingskader Ruimtelijke Ontwikkeling langs hoofdvaarwegen

Om de functionaliteit van de vaarwegen te kunnen waarborgen heeft Rijkswaterstaat Zuid-Holland het 'Toetsingskader Ruimtelijke Ontwikkeling langs hoofdvaarwegen' vastgesteld op basis van de Richtlijn Vaarwegen 2005. Op basis van dit document bedraagt de bebouwingsvrije zone langs zowel de Lek als de Noord 20 m vanaf de gemiddelde waterlijn. De zonering geldt voor nieuwe bestemmingen en wijziging van bestaande bestemmingen die voorzien in bebouwing aan de oever van de bedoelde hoofdvaarwegen. Hiervan mag uitsluitend in overleg met Rijkswaterstaat directie Zuid-Holland van worden afgeweken. Maatwerk is dus mogelijk.

6. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

In het voorgaande is reeds op diverse plaatsen gesproken over milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven en vindt een uitwerking plaats van de aspecten bodem, flora en fauna, waterhuishouding, externe veiligheid, wegverkeerslawaaai, industrielawaai, luchtkwaliteit en archeologie.

6.1. Bodem

In de afgelopen jaren is voor alle gemeenten in de regio Zuid-Holland Zuid de beschikbare (en relevante) bodeminformatie gedigitaliseerd en verwerkt tot een bodemkwaliteitskaart, bestaande uit een ontgravingskaart, een toepassingskaart en bijbehorende functiekaart. Een bodemkwaliteitskaart is een kaart waarop het grondgebied van de gemeenten is verdeeld in kwaliteitszones, waarbinnen de chemische kwaliteit van de bodem min of meer vergelijkbaar is.

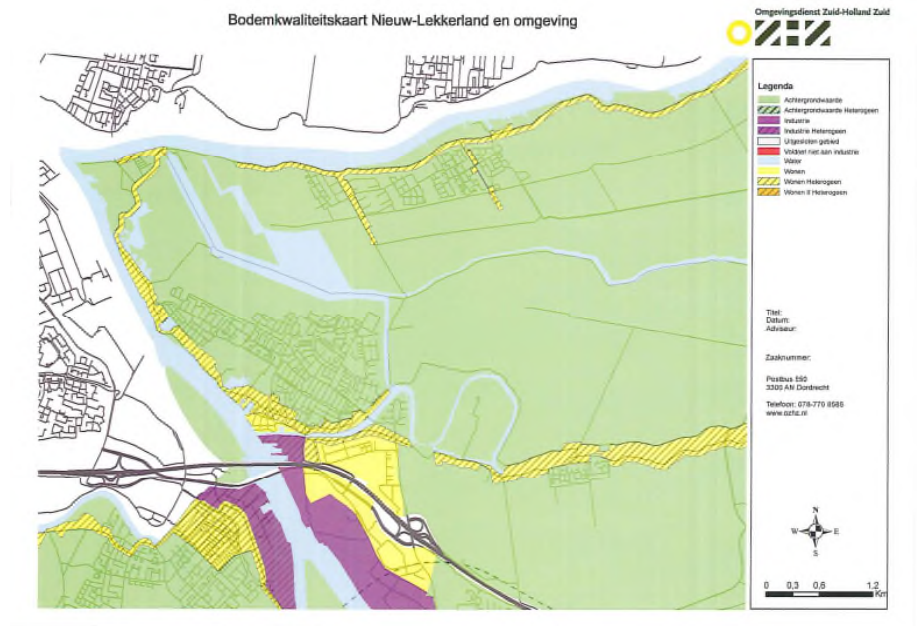
De zones zijn tot stand gekomen op basis van verschillen in bodemopbouw, historisch en huidig bodemgebruik en chemische kwaliteit. De volgende stoffen zijn opgenomen in de kaart: arseen, koper, cadmium, lood, zink, kwik, chroom, nikkel en polycyclische aromaten (PAK, een groep van 10 stoffen). Voor minerale olie is regionaal een achtergrondgehalte van 100 mg/kg vastgesteld en voor EOX een gehalte van 0,8 mg/kg.

De kaart beschrijft de algemene (diffuse) kwaliteit van de zones. Lokale bodemverontreinigingen, bijvoorbeeld als gevolg van (bedrijfs)activiteiten uit het verleden, zijn niet opgenomen in de bodemkwaliteitskaart. De ontgravingskaart geeft een indicatie van de chemische kwaliteit van de grond die bij ontgraven vrijkomen. Op de toepassingskaart is de kwaliteitsklasse aangegeven waar een partij grond aan moet voldoen wanneer men deze op een bepaalde locatie wil toepassen. Als wordt voldaan aan het standstill beginsel, dan is de toepassing toegestaan.

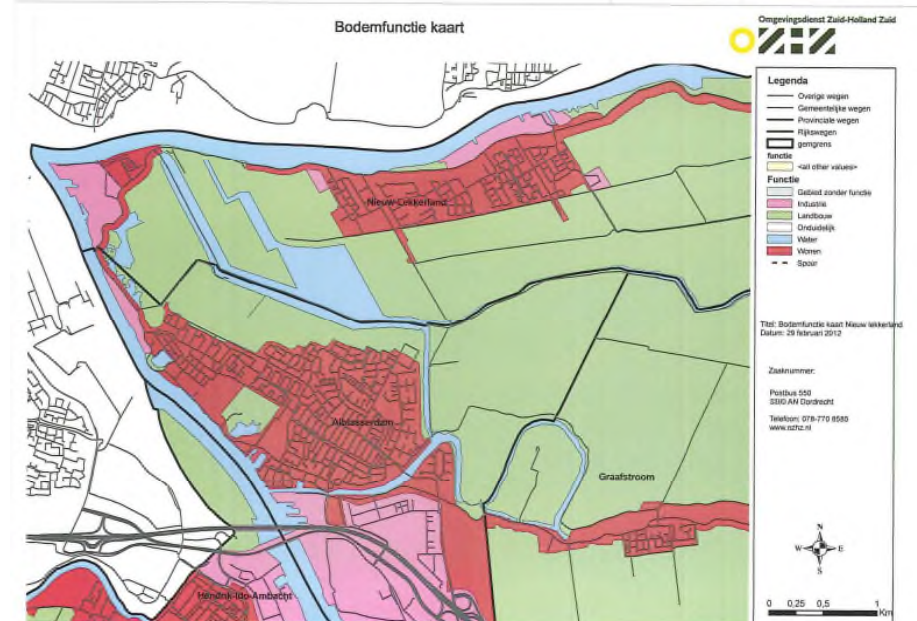
Naast de kwaliteitskaarten speelt ook de functie van de bodem een rol. Naast standstill op kwaliteitsklasse is ook belangrijk dat de bodem geschikt blijft voor de gebruiksfunctie van de bodem.

In de onderstaande figuren is de bodemkwaliteitskaart en de bodemfunctiekaart weergegeven voor het plangebied. Over het algemeen voldoet de bodemkwaliteit binnen de gemeente Nieuw-Lekkerland aan de achtergrondwaarde. Ter plaatse van lintbebouwing wordt diffuus verontreinigde grond aangetroffen.

Bodemkwaliteitskaart



Bodemfunctiekaart



Omdat de kaarten geen informatie geven over lokale bodemverontreinigingen, moet altijd door middel van (beknopt) historisch onderzoek worden aangetoond dat de herkomstlocatie geen "verdachte locatie" is. Een verdachte locatie is een locatie die vanwege historische activiteiten (slootdempingen, bedrijfsactiviteiten e.d.) mogelijk verontreinigd is en daardoor afwijkt van de zone waarin de locatie is gelegen.

Potentieel verdachte locaties

Met name plekken waar bedrijfsactiviteiten hebben plaatsgevonden of nog plaatsvinden zijn verdacht voor het voorkomen van bodemverontreiniging. Daarnaast zijn er binnen de gemeente Nieuw-Lekkerland diverse gedempte sloten aanwezig welke mogelijk gedempt zijn met bodemvreemd of verontreinigde grond, puin of overige. Ook oude brandstoftanks kunnen geleid hebben tot het ontstaan van bodemverontreiniging. Binnen de gemeente is op diverse locaties een grootschalige ophooglaag aanwezig. Deze ophooglagen kunnen variëren in kwaliteit van schoon tot sterk verontreinigd. Ook de lintbebouwing wordt beschouwd als verdachte locatie.

Er is in de gemeente een aantal locaties aanwezig die zijn opgenomen in het bodemsaneringsprogramma van de provincie Zuid-Holland. In de periode tot 2015 worden deze locaties onderzocht en waar sprake is van een actueel risico zullen aanvullende maatregelen worden getroffen of bodemsaneringen worden uitgevoerd.

Uitgevoerde bodemonderzoeken en saneringen

In de gemeente Nieuw-Lekkerland zijn vanaf 1977 op circa 220 locaties ruim 500 bodemonderzoeken uitgevoerd. Op diverse locaties is een bodemsanering uitgevoerd. Op enkele locaties zijn mogelijk restverontreinigingen achtergebleven en kunnen gebruiksbeperkingen gelden.

De Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid beschikt over een bodeminformatiesysteem waarin alle relevante bekende gegevens over huidige en voormalige bedrijfsactiviteiten, ondergrondse en bovengrondse tanks, uitgevoerde bodemonderzoeken en saneringen, slootdempingen e.d. zijn geregistreerd.

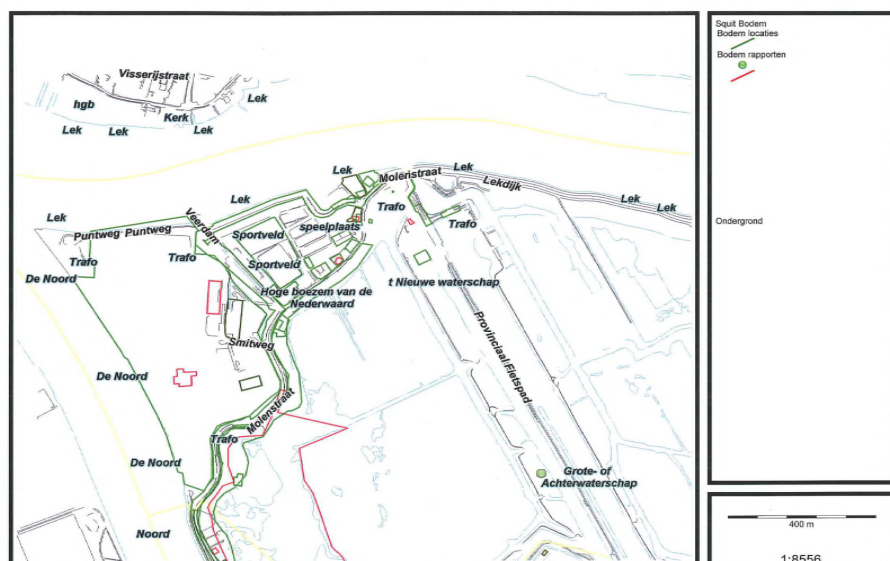
In onderstaande figuren is een kaart van bodemonderzoeksrapporten uit het bodeminformatiesysteem van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid weergegeven.

Gedetailleerde kaarten en gegevens kunnen opgevraagd worden bij de omgevingsdienst.

Weergave kaart bodeminformatiesysteem Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid



beschikbare bodeminformatie Nieuw-Lekkerland maandag 5 maart 2012



beschikbare bodeminformatie Kinderdijk maandag 5 maart 2012

6.2. Flora & fauna

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Bij deze wetgeving is er sprake van een brede en (gedeeltelijk) strengere soorten bescherming van dieren en planten, ook buiten de aangemelde beschermingszones. Tevens zijn beschermd de nesten, hopen of andere voortplantings- of vaste rustplaatsen van dieren. De status van het gebied waar de planten en dieren voorkomen is hierbij niet van belang.

Volgens artikel 4 van de wet zijn beschermd:

- alle van nature in Nederland voorkomende soorten zoogdieren, met uitzondering van een aantal gedomesticeerde soorten en de zwarte- en bruine rat en huismuis;
- alle van nature op het Europees grondgebied (EU) voorkomende soorten vogels, met uitzondering van de gedomesticeerde soorten;
- alle van nature in Nederland voorkomende reptielen en amfibieën;
- alle van nature in Nederland voorkomende vissen, met uitzondering van de soorten waarop de visserijwet 1963 van toepassing is.

Bij nieuwbouw van woningen en de aanleg van infrastructurele werken e.d. moet ecologisch onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet verricht worden.

Vogelrichtlijn

De Europese Unie heeft de vogel- en habitatrichtlijnen ingesteld, om de verscheiden vogelsoorten en hun leefgebied te beschermen. Op grond van artikel 4, lid 1 van de Vogelrichtlijn zijn er zones aangewezen welke van belang zijn voor bepaalde vogelsoorten. Nederland heeft een lijst samengesteld met vogelrichtlijngebieden. Bij de Habitatrichtlijn is het uitgangspunt dat de Europese Commissie een communautaire lijst heeft vastgesteld naar aanleiding van gebieden, die door de lidstaten zijn aangebracht als belangrijk gebied voor een bedreigde diersoort.

De gemeente Nieuw-Lekkerland omvat een beschermd gebied in het kader van de Vogelrichtlijn (Nu: Natura 2000 (in ontwerp)). Dit betreft het gebied onder de naam "Boezems Kinderdijk" en is gelegen tussen de dorpen Kinderdijk en Middelweg. Het gebied is door de Staatssecretaris van Landbouw, natuurbeheer en voedselkwaliteit aangewezen bij besluit d.d. 24 maart 2000.

Dit gebied ligt op een relatief grote afstand van de aanwezige ontwikkelingslocaties ten zuiden van de bandijk langs de rivier de Lek. Er bestaat – mede door de omgevingskarakteristiek van de woonkernen en de aard van de te beschermen vogelsoorten - geen ecologische relatie tussen beide gebieden. Dezelfde constatering geldt ten aanzien van de Donkse Laagte. Ook dit vogelrichtlijngebied ligt op een relatief grote afstand van de bebouwde kom. De waarden van dit gebied worden met de ontwikkeling van het voorliggende bestemmingsplan niet geschaad.

De beoogde ontwikkelingen in het voorliggend bestemmingsplan hebben betrekking op intensivering van het ruimtegebruik van bestaande kavels en incidenteel op nieuwbouw ter plaatse van (open) ruimten in de bebouwde kom. Deze laatste bouwmogelijkheden zijn indirect door middel van een uitwerkings- en/of wijzigingsbevoegdheid planologisch - juridisch geregeld. In het kader van het gebruik maken van deze

bevoegdheid zal nader worden gezien of verder ecologisch onderzoek noodzakelijk is. Dit vormt één van de opgenomen bepalingen.

6.3. Waterhuishouding

De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit Besluit staat in artikel 3.1.1 dat gemeenten verplicht zijn overleg te voeren met alle waterbeheerders in het plangebied, in dit geval zowel het waterschap als Rijkswaterstaat (Noord en Lek). In de toelichting op bestemmingsplannen of in de ruimtelijke onderbouwing van projectbesluiten worden door de gemeenten de gepleegde afwegingen in het kader van de watertoets vastgelegd in de waterparagraaf van ruimtelijke plannen.

Kaderrichtlijn Water

In 2000 is de Kaderrichtlijn water vastgesteld waarin communautaire maatregelen zijn opgenomen betreffende water. Het doel van deze richtlijn is een integrale benadering van het waterbeheer. Dit betekent dat de interne samenhang tussen oppervlaktewater en grondwater, zowel waar het de kwaliteits- als kwantiteitsaspecten betreft, als uitgangspunt wordt genomen. Daarnaast betekent de integrale benadering dat diverse beleidsterreinen, waaronder de ruimtelijke ordening, door de richtlijn worden bestreken. Met de bestaande Nederlandse regelgeving kan het merendeel van de richtlijnverplichtingen worden uitgevoerd.

Waterwet

Om te kunnen voldoen aan de eisen die het waterbeheer van de toekomst aan ons land stelt, is op 22 december 2009 de Waterwet in werking getreden. Deze wet heeft 8 oude waterwetten samengevoegd en is van toepassing op het buitendijkse deel van het plangebied.

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten.

Nationaal Waterplan 2009 - 2015

Het Nationaal Waterplan is op 22 december 2009 in werking getreden en is een structuurvisie als bedoeld in de Wro.

Stedelijk gebied wordt leefbaarder. Opgaven voor wonen, werken, mobiliteit, recreëren, landschap en natuur, water en milieu worden in samenhang aangepakt. Bij de ontwikkeling van locaties in de stad wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden. Bij de aanpak van de stedelijke wateropgave wordt rekening gehouden met verdergaande verstedelijking en klimaatverandering en zoveel mogelijk

aangesloten bij de dynamiek van de stad. De uitvoering van maatregelen wordt gecombineerd met herstructurering van bestaand bebouwd gebied en de realisatie van groen in en om de stad.

Waterbeheerplan 2010 – 2015

Waterschap Rivierenland heeft een nieuw Waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010 - 2015. Ook dit plan is op 22 december 2009 in werking getreden. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkering, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Uitgangspunt bij de watertoets is het zoveel mogelijk voorkomen van negatieve gevolgen voor het watersysteem (waterkeringen, wateren en grondwater) door ruimtelijke plannen en besluiten. Dergelijke plannen moeten minstens waterneutraal zijn en waar mogelijk ook waterpositief. De waterveiligheid, de waterkwaliteit en de waterkwantiteit mogen door de plannen niet achteruitgaan. Als dit redelijkerwijs niet mogelijk is, dienen de negatieve gevolgen te worden gecompenseerd. De besluitvorming over compensatie vindt gelijktijdig met de besluitvorming over het ruimtelijke plan of besluit plaats. De compenserende maatregelen worden bij voorkeur binnen het plangebied genomen, om afwenteling naar andere gebieden te voorkomen. De waterhuishoudkundige gevolgen van uitbreidingen (nieuw stedelijk gebied) mogen niet worden afgewenteld op naastgelegen of stroomafwaarts gelegen gebieden.

Dit moet mede gezien worden in het kader van de problematiek met betrekking tot ontwikkelingen als klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelstijging. Er moet zo duurzaam mogelijk met water omgegaan worden. Hiervoor is de trits 'vasthouden - bergen - afvoeren' maatgevend. Kort gezegd betekent dit dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt het water zo nodig tijdelijk geborgen in bergingsgebieden. Pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- geen afwenteling van problemen naar andere compartimenten in ruimte en tijd;
- zoveel mogelijk gebiedseigen water vasthouden en de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk beperken;
- beperking van overlast door (grond)water of tekort aan water.

Naast de waterkwantiteit heeft 'duurzaam omgaan met water' ook betrekking op de waterkwaliteit. Hierbij staat de trits 'schoonhouden - scheiden - zuiveren' centraal. Bij schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en

als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Uitgangspunten in dit verband zijn:

- vervuiling waar mogelijk bij de bron aanpakken;
- voorkomen van verspreiding van verontreinigingen;
- benutten van schoon water.

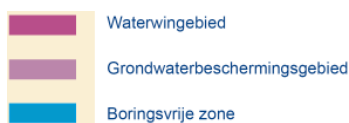
Uitgangspunt bij nieuwe stedelijke in- en uitbreidingen is dat er grondwaterneutraal wordt gebouwd. Dat wil zeggen dat de oorspronkelijke grondwaterstanden en –stromen in de omgeving niet wijzigen. Om grondwateroverlast in bestaand stedelijk gebied te beperken zet het waterschap in eerste instantie in op bouwkundige maatregelen. Pas als dit onvoldoende soelaas biedt komen drainerende of onttrekkende oplossingen in beeld.

Het Waterschap stelt pas eisen aan de benodigde waterberging als het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 500 m² in stedelijk gebied en 1.500 m² in landelijk gebied. Per hectare verhard oppervlak moet in principe 436 m³ waterberging in open water worden gerealiseerd.

Onder het kopje 'Waterplan Nieuw-Lekkerland' wordt nader ingegaan op de consequenties voor het plangebied.

Milieubeschermingsgebied voor grondwater

Het plangebied is gelegen in een milieubeschermingsgebied voor grondwater zoals dat is vastgesteld in de Provinciale Milieuverordening (PMV) van de provincie Zuid-Holland. Het grondwater ter plaatse dient als bron voor de lokale drinkwatervoorziening. Om de kwaliteit hiervan te waarborgen zijn er in de Provinciale Milieuverordening aanvullende regels gesteld om het grondwater te beschermen. Het milieubeschermingsgebied kent drie zones, namelijk het waterwingebied, het grondwaterbeschermingsgebied en de boringvrije zone. Afhankelijk van de betrokken zone geldt een lichter of zwaarder beschermingsregime.



Overzicht milieubeschermingsgebieden voor grondwater
Bron: Provincie Zuid-Holland

Waterwingebied

Het waterwingebied is het gebied direct rondom de waterwinputten waaruit de watermaatschappij haar drinkwater produceert. Voor deze zone geldt het zwaarste beschermingsregime. De status van dit gebied laat geen andere activiteit toe dan waterwinning met eventueel agrarisch medegebruik.

Grondwaterbeschermingsgebieden

Het grondwaterbeschermingsgebied is het gebied waaruit het drinkwater voor nu en de komende generatie (50 jaar) wordt opgepompt. Ter bescherming van het grondwater is het verboden om sterk milieubelastende activiteiten uit te voeren. In de Provinciale Milieuverordening is uitgebreid beschreven welke dit zijn. Tevens zijn er afwijkingsmogelijkheden in opgenomen.

Boringvrije zone

De boringvrije zone is een ruime zoning rondom de grondwaterwinning. Ter bescherming van het toekomstige drinkwater is het in deze zone verboden om zonder vergunning/toestemming putten te slaan of gaten te maken (het roeren van de bodem) dieper dan 2,5 m. Het heien van palen zonder verzwaarde voet is wel toegestaan.

Het beschermingsregime per zone is opgenomen in de Provinciale Milieuverordening, waardoor het niet noodzakelijk is om in dit bestemmingsplan een aparte regeling voor deze zones op te nemen. Ten behoeve van de overzienbaarheid van de bovenstaande zones zijn deze echter wel aangeduid op de verbeelding, door middel van de gebiedsaanduiding “milieuzone – waterwingebied” en “milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied”. Voor deze gebiedsaanduidingen is geregeld dat de gronden mede zijn bestemd ter bescherming van de drinkwaterkwaliteit ter plaatse.

Waterplan Nieuw-Lekkerland

In 2007 heeft de gemeente Nieuw-Lekkerland in samenspraak met Waterschap Rivierenland een Waterplan opgesteld. De volgende conclusies kunnen over het huidige watersysteem getrokken worden:

Kwantiteit

Uit de berekening blijkt dat het watersysteem in de kernen Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk voldoet aan de nonnen voor peilstijging. Modelmatig is berekend dat er geen maatregelen genomen hoeven te worden.

Ook na splitsing van het huidige peilgebied van Nieuw-Lekkerland in een peilgebied voor het bebouwde gebied en het agrarische gebied voldoen de berekende peilstijgingen aan de normen.

Kwaliteit

De waterkwaliteit voldoet niet aan de gestelde normen van het maximaal toelaatbaar risico (MTR):

- Het stikstofgehalte ligt iets boven de norm van 2,2 mg/l;
- Het fosfaat gehalte is met gehalten van 0,6 tot 2,9 mg/l vele malen hoger dan de norm van 0,15 mg/l, vooral binnen de kern doen zich hoge fosfaatconcentraties voor;
- Het zuurstofgehalte voldoet met waarden van ca. 2,2 tot 4,5 mg/l eveneens niet aan de MTR norm van 5,0 mg/l. Wel lijkt er een verbetering in het zuurstofgehalte waar te nemen aan de hand van de metingen die de laatste jaren zijn uitgevoerd. Hierbij dient opgemerkt te worden dat het zuurstofgehalte seizoensafhankelijk is en van jaar tot jaar sterk kan verschillen.

Periodiek vindt er met name in de Bakwetering vissterfte plaats. Dit treedt met name op aan het eind van de zomer en het begin van het najaar. Op deze momenten is het zuurstofgehalte te laag. Er wordt op moment van vissterfte vaak een hoge watertemperatuur, kroosontwikkeling en stagnant water geconstateerd. Er is geen aanwijsbare relatie met rioolwateroverstorten of overmatige baggerlagen. De situatie kan tijdelijk worden verbeterd door de bakdeur van de molen in de Hoge Boezem Nieuw-Lekkerland enige tijd (een paar dagen) te openen. Deze verbetering is vooral in het westelijke gedeelte effectief.

Het is niet bekend in welke mate diverse verontreinigingsbronnen bijdragen aan de waterkwaliteit.

De reden dat de normen voor de voedingsstof fosfaat niet worden gehaald is onduidelijk. Over het algemeen is het fosfaatgehalte in de Alblasserwaard hoger dan de MTR norm. De gehalten op een aantal meetpunten in Nieuw-Lekkerland zijn echter veel hoger dan op andere locaties in de Alblasserwaard wordt aangetroffen. Het is onduidelijk wat

de bron is van het verhoogde fosfaatgehalte. In het maatregelenpakket wordt hiervoor een onderzoeksvoorstel gedaan.

Uit de vegetatieopname van 2006 blijkt dat de ecologische kwaliteit van de watergangen op de meeste plaatsen voldoende is, op enkele locaties slecht tot zeer slecht en op enkele locaties goed. De voornaamste oorzaak van de matige waterkwaliteit is te relateren aan beschaduwing.

De ecologische kwaliteit van de oevers is overwegend slecht. Slechts lokaal is de beoordeling van de oeverkwaliteit voldoende of zeer goed (flauwe oevers). De voornaamste oorzaak van de matige oeverkwaliteit is te relateren aan de aanwezige beschoeiing en beschaduwing, beperkte doorstroming en op enkele plaatsen een vrij dikke sliblaag.

Er is weinig ruimte beschikbaar voor flauwe taluds of plasbermen. Hier en daar doen zich wellicht kansen voor op perceelsniveau, welke door middel van een bijdrage kunnen worden gestimuleerd.

In Kinderdijk is de oever- en waterkwaliteit voldoende tot slecht (beperkte doorstroming). Op veel plaatsen is een beperkte doorstroming en schaduw geconstateerd.

De belevingswaarde van de watergangen en oevers is voldoende tot goed. Met name het oostelijk deel van de Tiendwegwetering en enkele verbindingswatergangen worden als goed beoordeeld. De ecologische kwaliteit van de watergangen lijkt sinds 1998 verbeterd te zijn.

Grondwater

Het grondwater vormt over het algemeen geen problemen. Wel betekent het veengebied beperkingen voor wijzigingen in grondwaterstanden. Verlagen, bijvoorbeeld als gevolg van peilverlaging van het watersysteem, kunnen bijdragen tot ongewenste zettingen van het omringende maaiveld.

Lokaal is er sprake van extra zettingen in verband met de drinkwaterwinning. Het drinkwaterbedrijf zal zo mogelijk, in overleg met de betreffende eigenaren en bewoners, maatregelen treffen om de nadelen daarvan tegen te gaan.

Plangebied

In het kader van het bestemmingsplan worden slechts in beperkte mate nieuwe gebouwen en voorzieningen mogelijk gemaakt, aangezien het plan een overwegend conserverend karakter heeft. Dit betekent, dat het oppervlak van nieuwe verhardingen slechts beperkt toeneemt. Bij het aanbrengen van verhardingen wordt contact opgenomen met de waterbeheerder. In goed overleg wordt bekeken of er sprake is van uitbreiding van verharding, en zo ja, hoe deze verharding

gecompenseerd kan worden door bijvoorbeeld uitbreiding van het oppervlaktewater.

Het beleid van de waterbeheerders is er op gericht waar mogelijk duikers te vervangen door open water. In het plan is dit streven mogelijk. Voorts zal gezorgd worden voor een adequate bestemming van het open water dat is gelegen in “groene” gebieden, als plantsoenen en bosschages. Met betrekking tot de riolering wordt het volgende opgemerkt:

In de door dit bestemmingsplan opgenomen gebieden wordt door middel van een gemengd rioleringstelsel het afvalwater ingezameld. Hierin komen dus zowel het vuile water (DWA) als het water van de terreinen en de daken terecht (HWA). De gemeente staat echter het beleid voor om te komen tot een scheiding van de afvalwaterstromen. Hierbij moet worden gedacht aan het afkoppelen van wegen en daken, waarbij het afgevangen regenwater direct op het aanwezige oppervlaktewater wordt geloosd. Uiteraard moet rekening worden gehouden met de beperkingen, die hieromtrent gesteld worden door de waterkwaliteitsbeheerder. Dit behelst onder andere het niet toepassen van uitlopende materialen (bijvoorbeeld zink) voor standleidingen en/of dakgoten. Indien de daken zelf van uitlopend materiaal worden gemaakt mogen deze niet zonder meer rechtstreeks afwateren op de rijkswateren. Voordat wordt overgegaan op directe lozing dient aannemelijk te worden gemaakt dat vasthouden en bergen is overwogen en waarom hier vanaf is gezien.

6.4. Externe veiligheid

Inleiding

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als (zeer) toxische, explosieve of brandbare (of een combinatie van) stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen. Om deze risico's in beeld te brengen is er het Registratiebesluit externe veiligheid. Dit Besluit regelt voor het bevoegd gezag en voor beheerders van infrastructuur de verplichting tot registratie van dergelijke risicovolle situaties met gevaarlijke stoffen, in een algemeen toegankelijk centraal register. Het doel van het in beeld brengen van deze risico's is om uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening hier op een zorgvuldige manier mee om te gaan. Eén en ander is om rampen als gebeurd in Enschede en Volendam in de toekomst te voorkomen.

In het onderstaande wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten ten aanzien van externe veiligheid.

De Minister van VROM heeft normen opgesteld, welke externe veiligheidsrisico's ten hoogste worden geaccepteerd. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun woonomgeving

mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico (PR)). De kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers moet expliciet worden afgewogen en verantwoord (groepsrisico (GR)). Daarbij spelen maatschappelijke baten van en de beschikbare alternatieven voor de betrokken activiteit een belangrijke rol.

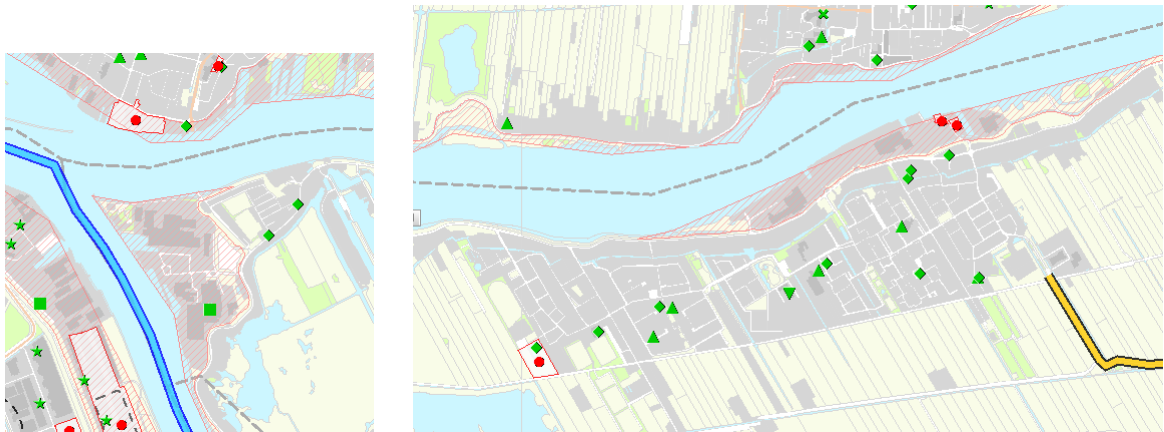
Externe veiligheid van inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en LPG-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden.

Nieuwe kwetsbare objecten mogen niet worden gerealiseerd in gebieden waar sprake is van een plaatsgebonden risico van meer dan 10^{-6} per jaar. Voor het PR geldt als norm dat dit kleiner dan 10^{-6} moet zijn. De kans per jaar dat één persoon, die op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden door een ongeval van het vervoer van gevaarlijke stoffen moet kleiner zijn dan 1 op 1 miljoen. Ook het vaststellen van een bestemmingsplan geldt als een nieuwe situatie, waarbij voldaan moet worden aan de eisen uit het Bevi. Concreet betekent dit dat kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} /jr contour niet zijn toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder voorwaarden toegestaan.

Wanneer zich binnen de 10^{-6} /jr contour kwetsbare objecten kan een bestemmingsplan worden vastgesteld mits er zodanige voorschriften aan het besluit zijn verbonden dan wel er een traject van wijziging van de milieuvergunning is ingezet, zodat binnen 3 jaar na vaststelling van het besluit voldaan wordt aan de grenswaarde (artikel 8 lid 3 Bevi). Wel dient in de tussentijd voldaan te worden aan de grenswaarde van 10^{-5} /jr.

Naast Bevi-inrichtingen zijn er ook inrichting die niet onder het Bevi vallen, maar waar wel opslag van risicovolle stoffen plaatsvindt. Regulering van de risicoaspecten die samenhangen met de opslag van deze stoffen vindt plaats middels het Activiteitenbesluit dan wel de WM vergunning. Een belangrijke richtlijn voor opslag en gebruik vormen de zogenaamde PGS richtlijnen. De PGS richtlijnen beschrijven de eisen voor de opslag van verpakte gevaarlijke stoffen waarmee een aanvaardbaar beschermingsniveau voor mens en milieu kan worden bereikt.



Risicobronnen plangebied (bron: risicokaart Zuid-Holland)

Binnen het plangebied bevinden zich een drietal inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt:

- J.W. de Lange bv, Veerweg 6, Nieuw-Lekkerland;
- Hoefnagel en Zn. bv, Veerweg 10, Nieuw-Lekkerland;
- Sportfondsenbad Nieuw-Lekkerland bv, Nieuw-Lekkerland.

Binnen of om het plangebied bevinden zich geen Bevi inrichtingen.

J.W. de Lange bv

Het betreft hier een PGS 15 bedrijf. Er zijn risico's ten gevolge van de opslag van 10.000 kg verpakte gevaarlijke stoffen zijnde Formaline UN 2209 in IBC's (volgens Squit) of 9.000 l giftige stoffen, Anitox Termin-8.

Uitgaande van het oppervlak van de lekbak (i.p.v. de opslagloods), en beschermingsniveau 3 bedraagt de risicocontour van het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar 65 m. Voor het plangebied betekent dit dat de risicocontouren niet over kwetsbare objecten vallen. Aangezien het gaat om een bestaande situatie behoeven de aanwezige bedrijfsgebouwen (beperkt kwetsbare objecten) niet te worden gesaneerd. Het aantal mensen binnen het invloedgebied neemt niet toe als gevolg van het bestemmingsplan.

Er bestaat tevens een risico tengevolge van Stofexplosie (500 m^3). Uit aanvullende informatie wordt duidelijk dat er een drukontlasting aanwezig is. Daardoor is het risico beperkt tot het eigen terrein.

Hoefnagel en Zn. bv

Nader onderzoek naar de EV relevantie geeft aan dat er geen risicocontouren van het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar over het plangebied vallen. De effectafstand voor 1% letaliteit wordt als invloedsgebied aangehouden. Deze bedraagt 55 m. Het aantal mensen binnen dit gebied neemt niet toe als gevolg van het bestemmingsplan.

Sportfondsenbad Nieuw Lekkerland bv

Binnen de inrichting bevindt zich een tank van 2.000 l met Chloorbleekloog. De risicocontour van het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar bedraagt 0 m en het invloedsgebied van het groepsrisico is 24 m. Het aantal mensen binnen het invloedsgebied neemt niet toe als gevolg van het bestemmingsplan.

Externe veiligheid van transport

Voor de beoordeling van risico's van transport van gevaarlijke stoffen is de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' van 4 augustus 2004 richtinggevend. In deze circulaire wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het beleid zoals verwoord in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

De circulaire regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water. De circulaire definieert grenswaarden en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Daarnaast bevat de circulaire een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Langs het plangebied liggen de vaarwegen de Noord, die de status heeft van Hoofdtransportas, en de Lek, die de status heeft van Hoofdvaarweg. Beide vaarwegen maken onderdeel uit van de corridor Rotterdam - Rijn en vormen een belangrijke schakel in het gebied Amsterdam - Rotterdam - Antwerpen. Uit de studie ANKER, veilig op weg: bouwstenen voor een wettelijke verankering van het externe-veiligheidsbeleid inzake het vervoer van gevaarlijke stoffen, is gebleken dat langs de Lek en de Noord) de 10^{-6} /jr contour niet buiten de oever ligt. Ook het groepsrisico blijft ruim beneden de oriënterende waarde.

Op dit moment is voor transport van vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor een basisnet in ontwikkeling. In dit basisnet wordt voor verschillende vervoersmodaliteiten 'gebruikersruimte' vastgelegd. Deze gebruikersruimte gaat het toetsingskader vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen. De (concept) ontwerpen hiervan zijn inmiddels gepubliceerd. Een en ander zal verankerd gaan worden in een nieuw Besluit transport externe veiligheid (Btev).

Plaatsgebonden risico

De beide vaarwegen die langs het plangebied lopen (de Lek en de De Noord) zijn in het ontwerp basisnet water aangeduid als binnenvaartroutes met frequent vervoer van gevaarlijke stoffen (zwart). Dit zijn alle verbindingen tussen chemische clusters, met het achterland en de Noord-Zuid verbindingen. Dit zijn tevens de vaarwegen waar regelmatig vervoer van brandbare vloeistoffen plaatsvindt.

De gebruiksruimtes voor deze beide vaarwegen zijn in het Basisnet Water als volgt gedefinieerd: de PR 10^{-6} contour komt maximaal tot de oeverlijn.

Groepsrisico

Met het beheersen van het groepsrisico wordt beoogd de kans op een ongeval met veel slachtoffers te verkleinen. Dat betekent dat de gemeente in principe verplicht is bij bouwplannen binnen 200 m langs de vaarweg het groepsrisico te verantwoorden. Door middel van deze verantwoording geeft de gemeente een oordeel over de aanvaardbaarheid van het groepsrisico dat door die plannen zou ontstaan. Verder moet de gemeente de mogelijkheden onderzoeken om de risico's te verlagen. Dat kan door extra aandacht te besteden aan veiligheidsaspecten zoals de toegankelijkheid voor de hulpverlening, voorzieningen aan gebouwen, blusvoorzieningen en vluchtwegen voor de bewoners of gebruikers van gebouwen.

In het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) is bepaald dat het groepsrisico niet hoeft te worden verantwoord als er onder 0,1 maal de oriëntatiewaarde wordt gebleven. Dit betekent in de praktijk dat gemeenten langs groene vaarwegen het groepsrisico niet hoeven te verantwoorden. Gemeenten langs zwarte vaarwegen moeten het groepsrisico verantwoorden indien het aantal inwoners de 1500 per hectare bij dubbelzijdige bebouwing overschrijdt. Bij enkelzijdige bebouwing geldt 2.500 inwoners per ha. Langs rode vaarwegen is de verantwoording altijd noodzakelijk.

Zowel Kinderdijk als Nieuw-Lekkerland hebben personendichtheden die ruim onder de 1.500 inwoners per hectare liggen. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

Plasbrandaandachtsgebieden

Tenslotte moeten gemeenten langs rode en zwarte vaarwegen rekening gaan houden met de effecten van een ongeluk met brandbare vloeistoffen. Bij een ongeluk met een schip met brandbare vloeistoffen kan zo'n stof uitstromen en in brand vliegen (plasbrand). Dat kan in een gebied van 25 tot 40 m langs de vaarweg tot slachtoffers leiden. Daarom zijn er langs de rode en zwarte vaarwegen zogenaamde plasbrandaandachtsgebieden (PAG) van 40 m (rode) respectievelijk 25 m (zwart) vanaf de oeverlijn gedefinieerd. Dit onderscheid in afstanden is gebaseerd op de gevolgen van een aanvaring tussen binnenvaartschepen onderling resp. tussen een zeevaartschip en een binnenvaartschip. De gemeente moet bij bouwplannen in die gebieden beargumenteren waarom op deze locatie wordt gebouwd. Bouwen binnen een plasbrandaandachtsgebied wordt dus een afweging die door de gemeente wordt gemaakt op basis van de lokale situatie. Naast de risicobenadering biedt dit nieuwe effectbeleid extra veiligheid.

Het plasbrandaandachtsgebied wordt gerekend vanaf de oeverlijn. Omdat de gehele uiterwaard kan onderlopen, geldt deze in zijn geheel als plasbrandaandachtsgebied. Voor het plangebied geldt een plasbrand aandachtsgebied van 25 m vanaf de oeverlijn waarbinnen kwetsbare objecten slechts gerealiseerd mogen worden na een zorgvuldige afweging en het nemen van maatregelen ter bestrijding van een plasbrand op het water. Hiervan mag uitsluitend in overleg met Rijkswaterstaat directie Zuid-Holland worden afgeweken.

Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe kwetsbare objecten binnen het plasbrandaandachtsgebied.

Buisleidingen

Ten oosten van het plangebied loopt een aardgasleiding. De afstand tussen de bebouwde kom en de aardgasleiding bedraagt meer dan een km. Daarmee is deze leiding niet relevant voor het plangebied.

Conclusie

Er vallen geen risicocontouren van het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar over woonbebouwing. Dat geldt voor de huidige en de toekomstige situatie. Er bestaan geen knelpunten die gesaneerd behoeven te worden.

Binnen de invloedgebieden zal geen uitbreiding van het aantal aanwezige personen plaatsvinden. Daarom is verantwoording van het groepsrisico niet nodig.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er dus geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

6.5. Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder (Wgh) bepaalt dat indien binnen de - wettelijke - zones langs wegen, nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bebouwing worden gepland, de geluidsbelasting op de gevels daarvan de voorkeursgrenswaarde of de ten hoogste toegelaten grenswaarde niet mag overschrijden.

In de regels is bepaald dat voldaan moet worden aan de bepalingen van de Wgh. Dat komt er in de praktijk op neer dat geluidsgevoelige ruimten niet mogen worden opgericht tenzij uit een geluidsonderzoek blijkt, dat het geluidsniveau op de gevel niet meer dan 48 dB bedraagt. Dit sluit aan bij de doelstelling van de Wgh, te weten het beschermen tegen geluidshinder. De Wgh gaat ervan uit dat het geluid op de gevel van een te projecteren geluidsgevoelige ruimte niet meer mag bedragen dan 48 dB. Een eventuele ontheffing (hogere grenswaarde) kan worden verleend

in het kader van een bestemmingsplanprocedure dan wel een projectbesluit.

6.6. Industrielawaai

In het plangebied zijn twee buitendijks gelegen bedrijventerreinen opgenomen: één in Nieuw-Lekkerland en één in Kinderdijk. Op beide bedrijventerreinen zijn zogenaamde geluidhinderlijke bedrijven toegestaan. Dit betekent, dat deze bedrijventerreinen overeenkomstig de Wgh een geluidszone hebben. De geluidzones overlappen een deel van de bebouwde kom van respectievelijk Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk.

Beide industrieterreinen zijn terreinen waar inrichtingen, zoals genoemd in artikel 2.4. van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Ivb) zijn of kunnen worden gevestigd. Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) is voor beide industrieterreinen een (geluids)zone vastgesteld, waarbuiten de geluidsbelasting, vanwege bedrijfsactiviteiten op het industrieterrein, niet meer mag bedragen dan 50 dB(A)-etmaalwaarde.

Daarnaast liggen er in de omgeving van Kinderdijk een tweetal geluidsgezoneerde bedrijventerreinen, waarvan de geluidszones deels over het plangebied vallen. Het betreft hier het industrieterrein Donkersloot-Noord (gemeente Ridderkerk) en het industrieterrein Dorpsstraat (gemeente Nederlek). Conform artikel 40 van de Wgh dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan tevens een rond het betrokken terrein gelegen geluidszone te worden vastgesteld.

In onderstaande figuur zijn de gezoneerde terreinen met de bijbehorende geluidszones weergegeven.



Geluidgezoneerde bedrijventerreinen (paars gearceerd) met bijbehorende geluidszone¹ (rood), bron: infodesk bedrijventerreinen provincie Zuid-Holland.

Industrieterrein IHC terrein - Kinderdijk

De geluidzone industrielawaai aan Kinderdijk is het gevolg van de bedrijfsactiviteiten bij scheepswerf IHC. Deze hele kern is binnen de geluidscontour van dit bedrijf gelegen. De grens van het gezoneerde terrein wordt bepaald door de bestemming 'Bedrijventerrein -

Geluidsgezoneerd'. Uit onderzoek is gebleken dat in het vigerend plan een aantal havengerelateerde activiteiten van IHC niet als bedrijventerrein zijn bestemd. Omdat deze activiteiten tot de inrichting behoren en alleen op gezoneerd bedrijventerrein mogen plaatsvinden, is het gezoneerde bedrijventerrein aan de westzijde verruimd, zodanig dat de havengerelateerde activiteiten van IHC binnen het gezoneerde bedrijventerrein vallen. Binnen deze verruiming zijn alleen havengerelateerde activiteiten toegestaan. Met nadruk wordt vermeld dat toename van verharding niet is toegestaan.

Industrieterrein Lekdijk (Middelweg)

Aan de oostzijde van het industrieterrein Lekdijk loopt de grens van het industrieterrein voor een groot gedeelte gelijk met de op 12 oktober 1990 vastgestelde geluidszone industrielawaai. Op dit gedeelte van het industrieterrein is de inrichting van Bayards Aluminium Constructions bv (hierna Bayards) gevestigd. Al tijdens de periode van het geluidssaneringsonderzoek is uit een controlemeting bij Bayards gebleken dat de vastgestelde geluidszone te krap c.q. te klein is gedimensioneerd, als gevolg van het hanteren van onjuiste uitgangspunten. Dit heeft als consequentie dat de geluidsbelasting buiten de vastgestelde geluidszone aan de oostzijde meer dan 50 dB(A)-etmaalwaarde bedraagt.

In de 1^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied (2009) is het oostelijk deel van de geluidszone daarom aangepast c.q. verruimd.

In opdracht van de gemeente Nieuw-Lekkerland heeft de Milieudienst Zuid-Holland Zuid daarom voor het industrieterrein "Lekdijk" het akoestisch rekenmodel (nr. 0063243, d.d. 3 februari 2010) opgesteld en gevuld met geactualiseerde gegevens.

De geluidbelasting is berekend op de zonebewakings- en Maximaal Toelaatbare Grenswaarde (MTG) -punten, rekening houdend met de vergunde geluidruimte van de bedrijven. Uitgaande van de vergunningen

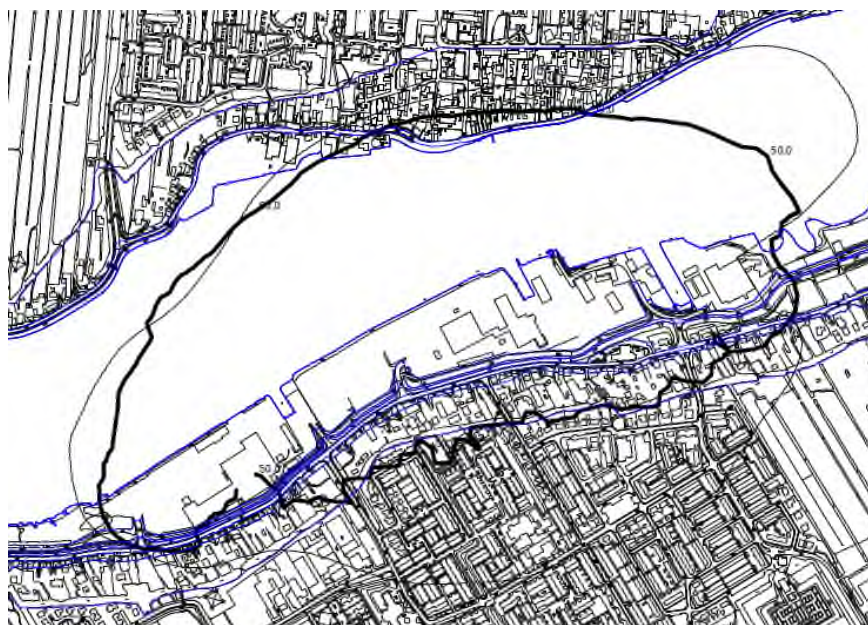
LEGENDA

— Hoogtelijn

— 50,0 dB(A)

periode: Etmaal

Zonebeheer - actualisatie reke



Geluidszone bedrijventerrein Lekdijk

Bron: Akoestisch onderzoek Bouw Zonebewakingsmodel

van de bedrijven, is er hoogstwaarschijnlijk geen sprake van een overschrijding op de zonegrens. Hierin schuilt echter een onzekerheid, omdat de geluidbelasting van Holcim in noordelijke richting niet exact kan worden bepaald.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de huidige zonegrens aan de zuidzijde vrij veel geluidruimte heeft. De ruime zonegrens is niet zozeer een knelpunt, echter overwogen moet worden of de zonegrens aan de zuidzijde kan worden verkleind.

6.7. Luchtkwaliteit

De Milieudienst Zuid-Holland Zuid heeft een rapportage (nr. NL.07.4501, d.d. mei 2007) opgesteld over de luchtkwaliteit van de gemeente Nieuw-Lekkerland in 2006.

De conclusies uit dit onderzoek luiden als volgt:

- De grenswaarde uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 voor stikstofdioxide (NO₂) wordt naar verwachting in 2010 (het toetsjaar voor NO₂) wordt naar verwachting in 2010 (het toetsjaar voor NO₂) op lokale wegen niet overschreden;
- De grenswaarde uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof wordt naar verwachting in 2010 op lokale wegen niet overschreden;

- De grenswaarde uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 voor de 24-uurgemiddelde concentratie van fijnstof wordt naar verwachting in 2010 niet boven het normaantal van 35 keer per jaar op de lokale wegen overschreden;

Binnen de gemeente Nieuw-Lekkerland behoeft de luchtkwaliteit langs de wegen parallel aan de Lek speciale aandacht. Indien met name daar ruimtelijke ontwikkelingen gepland worden, dient beschouwd te worden of voorzieningen getroffen moeten worden om grenswaarde overschrijdingen te voorkomen.

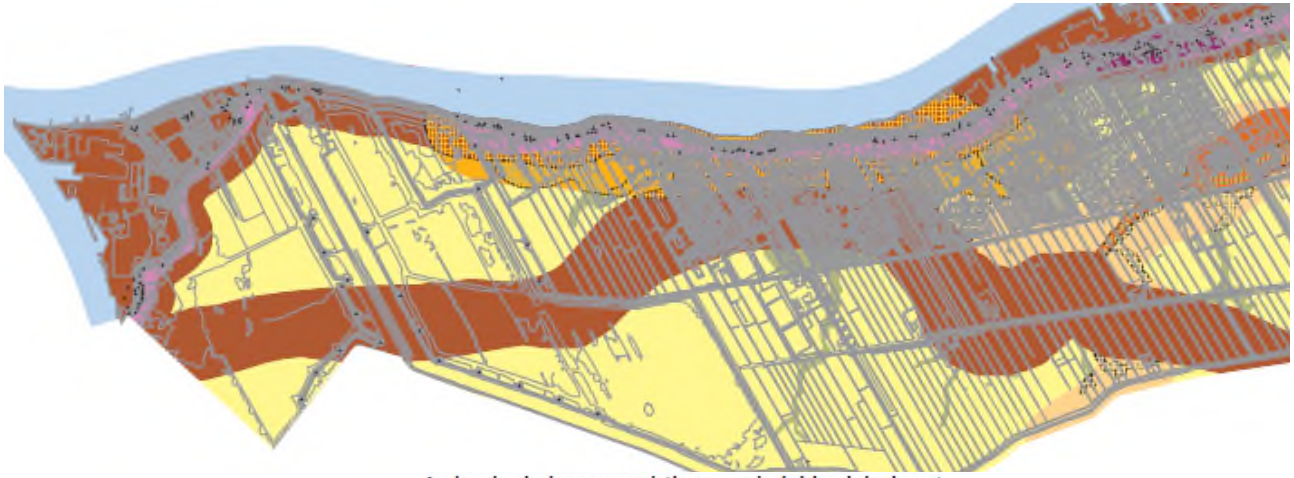
Inmiddels is door gewijzigde wet- en regelgeving het toetsjaar voor NO₂ verschoven naar 2015 en voor fijn stof naar 2011.

Omdat het bestemmingsplan geen nieuwe mogelijkheden ten opzichte van het vigerend plan, behoeft het aspect luchtkwaliteit niet nader getoetst te worden (geen verslechtering van de luchtkwaliteit). Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

6.8. Archeologie



Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) per 1 september 2007 zijn de taken en bevoegdheden ten aanzien van archeologische monumentenzorg gedecentraliseerd naar gemeentelijk niveau.

De gemeenten in de regio Alblasserwaard - Vijfheerenlanden hebben naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wamz gezamenlijk een beleidsnota Archeologie (nr. V-08.0185) laten opstellen door BAAC. Ten behoeve van de beleidsnota is een regionale archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart opgesteld. Deze kaart verschaft een vlakdekkend inzicht in de archeologische waarden en verwachtingen in de gemeenten, in combinatie met de (paleo)landschappelijke context hiervan. Deze kaart is het uitgangspunt voor het archeologiebeleid en biedt een fundament voor een integrale afweging van belangen op gemeentelijk niveau.



Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Gemeente Nieuwlekkerland

Archeologische waarden

-  archeologisch rijksmonument
-  terreinen met een bepaalde archeologische waarde (overige AMK-terreinen)



Beleidsadvies

Geen enkele bodemverstorende activiteiten toegestaan. Behoud in situ is uitgangspunt. Alle bodemverstorende activiteiten zijn vergunningsplichtig (aanvraag bij ACE).


Streven naar behoud in situ. Indien dat niet mogelijk is dient archeologisch onderzoek plaats te vinden. Ingrepen met een oppervlakte kleiner dan 30 m² of tot 30 cm beneden maaiveld zijn vrijgesteld van onderzoek.

Archeologische verwachting





specifieke verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd

-  zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd
-  middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd

zeer hoge verwachting (voor prehistorie tot middeleeuwen)

-  zeer hoge verwachting

hoge verwachting (voor prehistorie tot middeleeuwen)


-  hoge verwachting aan of nabij het oppervlak
-  hoge verwachting tussen 1,5 en 5 meter beneden maaiveld
-  hoge verwachting dieper dan 1,5 m beneden maaiveld
-  hoge verwachting dieper dan 5 meter beneden maaiveld

middelmatige verwachting (voor prehistorie tot middeleeuwen)






-  middelmatige verwachting

lage verwachting (voor alle perioden)

-  lage verwachting

 voor overlappende zones geldt dat de blokjes in het raster de bovenliggende laag vormen

Overig

-  archeologische vondstlocatie met contour
-  historisch element
-  gemeentegrens
-  topografie (beeldrecht: Topografische Dienst)
-  water

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 50 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 150 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 150 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 500 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 500 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 10000 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrepen geldt het beleidsadvies van de bovenliggende laag.

Binnen 50 m van een vondstlocatie (zie contour) is archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk bij ingrepen groter dan of gelijk aan 50 m² en dieper dan 30 cm.

In april 2011 heeft de gemeenteraad van Nieuw-Lekkerland de beleidsnota archeologie vastgesteld. In het bestemmingsplan zijn de archeologische verwachtingswaarden voor de gebieden vertaald in de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 1 t/m 8", overeenkomstig de hierboven opgenomen kaart en oppervlaktes.

7. JURIDISCHE PLANOPZET

De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding.

7.1. Opbouw van de regels

De regels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken met één of meer artikelen:

- Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2). Deze dienen als referentiekader voor de overige regels.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen. Deze artikelen hebben een min of meer vaste opbouw.
- Hoofdstuk 3 bevat de aanvullende bepalingen, die van algemeen belang zijn voor het plan. Deze artikelen behelzen echter geen bijzondere of kenmerkende opbouw.
- Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht en de slotregel, met daarin de artikel van het bestemmingsplan.

7.2. Wijze van toetsen

De regels en verbeelding zijn bedoeld als instrument om te bepalen of gebruik in ruime zin van de gronden en opstallen in overeenstemming is met het ruimtelijke beleid dat voor een gebied geldt. Wanneer bijvoorbeeld een aanvraag voor functiewijziging of het uitbreiden van de bestaande bebouwing wordt ingediend, moet deze getoetst worden aan het bestemmingsplan.

Indien een aanvraag binnenkomt dient

1. in eerste instantie op de verbeelding te worden gekeken waar de betreffende locatie gesitueerd is. Hierbij zijn dus van belang de toegekende bestemming en de eventuele andere aanduidingen die op deze gronden van toepassing zijn;
2. vervolgens dient in de regels onder de bestemmingsomschrijving van de vigerende bestemming te worden nagegaan of de situatie in overeenstemming is met deze bestemmingsomschrijving;
3. indien dit het geval is dan moet vervolgens met betrekking tot:
 - bebouwing worden gekeken naar de bouwregels;
 - werken en werkzaamheden worden gekeken naar de aanlegregels;
 - gebruik worden gekeken naar de gebruiksregels;
4. indien strijdigheid aanwezig is, kan vervolgens in de respectievelijke afwijkingsregels dan wel in de wijzigingsbevoegdheden worden nagegaan of in een uitzondering is voorzien. Bij het toepassen van deze bevoegdheden dient aan de daar opgenomen specifieke voorwaarden te worden voldaan.

7.3. Artikelgewijze bespreking

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een groot deel is aangesloten bij de in de gemeente gebruikelijke definities, welke veelal afkomstig zijn uit het Handboek bestemmingsplannen van de gemeente Nieuw-Lekkerland; andere definities zijn toegesneden op de specifieke situatie.

Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De specifieke bestemmingen zijn in hoofdstuk 4 en 5 van de toelichting nader besproken. Voor deze artikelen wordt dan ook verwezen naar deze hoofdstukken.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Zo wordt met de *dubbeltelbepaling* geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden meegenomen. Deze dubbeltelbepaling heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden onder het geldende bestemmingsplan. Het is dus niet zo dat gronden die zijn meegeteld bij het verlenen van een omgevingsvergunning onder een vorig bestemmingsplan, bij het verlenen van een omgevingsvergunning onder het nieuwe bestemmingsplan ook buiten beschouwing moeten worden gelaten.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is een regeling opgenomen voor de geluidzones op de verbeelding, alsmede voor het grondwaterbeschermings- en waterwingebied.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een afwijkingenregeling opgenomen voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die kunnen worden gebouwd krachtens een aangevraagde omgevingsvergunning of krachtens een verzoek om instemming met een melding ingevolge (het vervallen) artikel 42 Woningwet en die afwijken van de voorgeschreven situering of maximale/ minimale maatvoering.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel is het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de bestemming aangegeven. Een aantal vormen van gebruik dat in ieder geval strijdig wordt bevonden, is opgesomd in deze bepaling.

Algemene afwijkingsregels

Op basis van deze regeling is het bevoegd gezag (veelal burgemeester en wethouders) bevoegd om voor de gronden binnen het plangebied een omgevingsvergunning te verlenen teneinde af te wijken van de in de bestemmingen opgenomen bebouwingsregels. Het gaat hier om veranderingen van beperkte aard, zoals het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut en het vergroten van de maatvoering van bouwwerken met 15%.

Algemene wijzigingsregels

Op de gronden achter de Planetenlaan 78 is de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' opgenomen teneinde de gronden te kunnen wijzigen naar de bestemming 'Detailhandel', 'Groen' en/of 'Verkeer'. Aan de wijzigingsbevoegdheid zijn wel voorwaarden gekoppeld, zo mogen de gronden niet worden bebouwd, dient de bereikbaarheid van de volkstuinen gewaarborgd te zijn en dient een zone van 5 m langs de watergang 'groen' ingericht te worden. Als de gronden worden bestemd als 'Detailhandel' moet er bovendien voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn.

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht

Het overgangsrecht is overgenomen uit artikel 3.2.1 van het Bro. In dit artikel is onder meer aangegeven dat bouwwerken die ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan aanwezig zijn mogen blijven bestaan, ondanks dat zij afwijken van het plan. Gebruik van gronden en opstallen zoals dat op het moment van de vaststelling van dit plan plaatsvindt mag hoewel het afwijkt van het plan niettemin worden gecontinueerd. Gebruik dat al onder het hiervoor geldende bestemmingsplan illegaal is aangevangen en ook volgens het nieuwe bestemmingsplan niet kan, blijft illegaal en mag dus niet worden voortgezet.

Slotregel

In dit artikel is de benaming van het plan opgenomen.

7.4. Handhaving

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een overwegend consoliderend plan. Een belangrijk deel van de nieuwe ontwikkeling is door middel van een wijziging van het bestemmingsplan juridisch geregeld. Dit betekent, dat ook hier de huidige situatie juridisch is vastgelegd.

De verantwoording voor het handhavingsbeleid binnen de gemeente berust bij het team regelgeving. Deze afdeling heeft tot taak de uitgangspunten, zoals deze in dit plan zijn verwoord, te bewaken. Dit betreft zowel de ruimtelijke als functionele opbouw van het gebied.

Terzake van de ontwikkelingsregelingen zal een zorgvuldig beleid worden gevoerd, zoals in de regels van het plan is aangegeven.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van artikel 6.12 van de Wro is het sinds 1 juli 2008 verplicht om bij een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen. Hierop zijn enkele uitzonderingen. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig indien:

- Het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- Het bepalen van een tijdvlak of fasering niet nodig is;
- Het stellen van locatie-eisen of regels niet nodig is.

Het betreft hier een conserverend bestemmingsplan. Voor de gemeente zijn aan zowel de opstelling als uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, met uitzondering van de kosten voor planvorming, geen kosten verbonden. Er is daarom geen noodzaak om voor dit bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

9. OVERLEG & ZIENSWIJZEN

9.1. Overleg

Op basis van het Bro, is het plan aan de navolgende instanties om advies voorgelegd:

1. Gemeente Alblasterdam;
2. Gemeente Graafstroom;
3. Gemeente Liesveld;
4. Kamer van Koophandel;
5. Ministerie van Economische Zaken;
6. Oasen (drinkwaterbedrijf);
7. Provincie Zuid-Holland;
8. Rijkswaterstaat, directie Zuid-Holland;
9. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek
10. Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
11. Stichting Werelderfgoed Kinderdijk;
12. VROM-Inspectie
13. Waterschap 'Rivierenland.

De beantwoording van de binnengekomen vooroverlegreacties is opgenomen in de als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegde 'Reactienota vooroverleg'.

9.2. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 25 februari 2011 voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Binnen de genoemde periode zijn 19 zienswijzen ingediend, één zienswijze is buiten deze periode binnengekomen en derhalve niet-ontvankelijk.

De beantwoording van de binnengekomen zienswijzen is opgenomen in de als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegde 'Reactienota zienswijzen'.

BIJLAGE: OVERZICHT VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Naam bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Bedrijventerrein	17-07-1998	16-02-1999
Dorpslaan – Oost	12-04-1984	21-05-1985
Dorpslaan West, 1 ^e herziening	15-01-1981	13-07-1982
Dorpslaan West, 2 ^e herziening	16-09-1982	27-09-1983
Dorpslaan West, Uitwerking Standerdmolen	15-01-1985	15-03-1985
Dorpslaan West, Uitwerking Standerdmolen II	12-09-1990	28-05-1991
Lekdijk	14-05-1987	22-12-1987
Middelweg	01-11-1990	16-07-1991
Middengebied	30-06-1994	01-11-1994
Kinderdijk	14-01-1965	6-10-1965
Kinderdijk-Dorp	29-06-1995	13-02-1996
Paraplu bestemmingsplan Prostitutie	11-06-2002	20-09-2002
Partiële herziening bestemmingsplan Dorpslaan-oost	09-04-2009	
Partiële herziening bestemmingsplan Middelweg	09-04-2009	
Artikel 11 WRO Uitwerking Beatrixweg	31-07-2002	11-09-2002
Artikel 11 WRO Uitwerking Molenstraat	31-07-2002	21-08-2002
Artikel 11 WRO Uitwerking Veerdam	31-07-2002	11-09-2002
Plan in hoofdzaak	28-02-1955	22-11-1955