


**Bestemmingsplan
Dijkverzwaren Nieuw-Lekkerland**

nota zienswijzen



**Bestemmingsplan
Dijkverzwaren Nieuw-Lekkerland****nota zienswijzen**

referentie	projectcode	status
TL200-16-P/spij2/017	TL200-16-P	definitief 02
projectleider	projectdirecteur	datum
ing. M. Kraneveld	mw. ir. C.M. Sluis	7 juni 2013

autorisatie	naam	paraaf
goedgekeurd	ing. M. Kraneveld	

INHOUDSOPGAVE	blz.
1. INLEIDING	1
2. INDIENERS ZIENSWIJZEN	3
3. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN	5
4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN	17
4.1. Aanpassingen in verbeelding	17
4.2. Aanpassingen in regels	17
4.3. Aanpassingen in toelichting	18
laatste bladzijde	18
BIJLAGEN	aantal blz.
-	

1. INLEIDING

Het ontwerp bestemmingsplan Dijkverzwaren heeft vanaf 21 december 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is aan een ieder de mogelijkheid geboden een zienswijze in te dienen. In deze termijn zijn zestien zienswijzen ingediend.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een overzicht van de indieners weergegeven. Het nummer in de eerste kolom refereert in het vervolg naar de betreffende indiener. In hoofdstuk 3 zijn de ingediende zienswijzen kernachtig samengevat, waarna beantwoording van de zienswijze volgt. Bij de beantwoording wordt ingegaan op alle onderdelen van de ingediende zienswijze, ook de onderdelen die in de korte samenvatting niet (volledig) worden benoemd. Daarnaast is aangegeven of de ingediende zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ten slotte, worden in hoofdstuk 4 de ambtshalve aanpassingen opgesomd.

2. INDIENERS ZIENSWIJZEN

In onderstaande tabel 2.1 zijn de personen/instanties weergegeven, die een zienswijze hebben ingediend.

Tabel 2.1. Indieners zienswijze

nr.	naam	adres	ingekomen	type
1	AM Architecten namens familie G. Meerkerk betreft: Lekdijk 9	Postbus 48 2870 AA Schoonhoven	31 januari 2013	schriftelijke zienswijze
2	Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV namens A.C. de Vries betreft: Lekdijk 11A	Postbus 5715 3290 AA Strijen	18 januari 2013	schriftelijke zienswijze
3	Familie Damsteegt	Lekdijk 13 Nieuw-Lekkerland	22 januari 2013	schriftelijke zienswijze
4	Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV namens T. Aantjes en Garagebedrijf Van Vlijmen BV betreft: Lekdijk 14	Postbus 5715 3290 AA Strijen	22 januari 2013	schriftelijke zienswijze
5	Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV namens C.H. de Jong betreft: Lekdijk 20	Postbus 5715 3290 AA Strijen	30 januari 2013	schriftelijke zienswijze
6	Overwater Rentmeesterskantoor BV namens J. Terlouw betreft: Lekdijk 22/22A	Postbus 5715 3290 AA Strijen	30 januari 2013	schriftelijke zienswijze
7	C.W. van Buren-Brand	Lekdijk 23 2957 CA Nieuw-Lekkerland	23 januari 2013	schriftelijke zienswijze
8	W.J. Duis van Damm	Lekdijk 24a 2957 CA Nieuw-Lekkerland	30 januari 2013	schriftelijke zienswijze
9	R. Hendrikse en M. van Arkel	Lekdijk 38 2957 CB Nieuw-Lekkerland	29 januari 2013	schriftelijke zienswijze
10	Groen	Lekdijk 39 en 39a 2957 CB Nieuw-Lekkerland	29 januari 2013	schriftelijke zienswijze
11	C. Schilt en familie Den Ouden	Schoonenburglaan 35 2957 BB Nieuw-Lekkerland Dotterbloem 4 2957 RA Nieuw-Lekkerland	31 januari 2013	schriftelijke zienswijze
12	Legendijk	Lekdijk 43 2957 CB Nieuw-Lekkerland	31 januari 2013	schriftelijke zienswijze
13	A.H. den Boer	Lekdijk 136 P/A Postbus 10 2957 ZG Nieuw-Lekkerland	30 januari 2013	schriftelijke zienswijze
14	Van Dijke Onroerend Goed namens H.G. Brouwer en M.J. de Groot betreft: Lekdijk 468	Dronensingel 154 2411 HA Bodegraven	31 januari 2013	schriftelijke zienswijze
15	N.V. Nederlandse Gasunie	Postbus 19 9700 MA Groningen	15 januari 2013	schriftelijke zienswijze
16	TenneT TSO B.V.	Postbus 718 6800 AS Arnhem	15 januari 2013	schriftelijke zienswijze

3. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

nr	reactie	beantwoording	aanpassing
1	<p>1. Verzocht wordt om planologisch twee woningen mogelijk te maken. Indiener geeft hiervoor verschillende argumenten:</p> <p>a. de bestaande boerderij heeft van oudsher twee huisnummers.</p> <p>b. er is WOZ betaald voor twee woningen.</p> <p>c. kadastraal is aangegeven dat er twee woningen zijn.</p> <p>d. gezien de ouderdom zijn er geen bouwaanvraagtekeningen meer bekend.</p> <p>e. de feitelijke situatie was bij de vaststelling van het vorige bestemmingsplan al anders dan bestemd en valt daarmee onder het overgangsrecht.</p> <p>f. het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan voor de dijkverzwaring geven allebei twee woningen weer. Dit geeft aan dat de tweede woning ruimtelijk geheel passend is.</p> <p>2. De indiener vindt de inhoud van de te herbouwen woning beperkt. De indiener wenst om met drie generaties nabij het agrarische bedrijf te wonen, net als in de huidige situatie.</p>	<p>1. Splitsing van het pand in twee losstaande woningen is niet mogelijk. Planologisch blijft er sprake van één woning.</p> <p>a. een huisnummer (postadres) kan worden aangevraagd voor verschillende soorten panden. Het adres heeft geen effect op de planologische situatie en geeft daarmee geen uitsluitel over aantal woningen, bedrijven, et cetera.</p> <p>b. de WOZ systematiek gaat uit van de daadwerkelijke situatie en let niet op juridische mogelijkheden. Daarmee geeft de WOZ aanslag nooit de zekerheid dat iets legaal is.</p> <p>c. deze gegevens zijn niet correct. Kadastraal gaat het om één perceel.</p> <p>d. uit bouwtekeningen, die bij de gemeente bekend zijn, is niet gebleken dat sprake is van twee woningen.</p> <p>e. van overgangsrecht is alleen sprake als de situatie eerder wel paste binnen de planologische mogelijkheden. Hiervan is geen sprake geweest.</p> <p>f. het stedenbouwkundig plan is opgesteld aan de hand van de wensen van de bewoners en geeft daarmee niet de planologische mogelijkheden weer. Het beeldkwaliteitsplan geeft voor de bouw van de woning op het perceel 2 verschillende mogelijkheden. Het bestemmingsplan maakt duidelijk dat slecht één van deze woningen gerealiseerd mag worden.</p> <p>2. Binnen de agrarische regels, welke gelden op het perceel, zijn mogelijkheden om een woning te bouwen bij het agrarisch bedrijf waarbij alleen de goot- en nokhoogte vastliggen. De oppervlakte is te bepalen door de aanvrager, waarbij het wel om logische indeling en functies gaat in het kader van de bouwverordening. De oppervlakte en inhoud, die daarmee gerealiseerd kunnen worden, geven de mogelijkheid om de woning zo groot te maken dat meerdere gezinnen in de woning kunnen wonen. Hier tegen heeft de gemeente geen bezwaar, wanneer wel sprake blijft van één woning doordat alle leefruimten intern verbonden</p>	<p>Nee</p> <p>Nee</p>

	<p>3. De indiener vraagt om het deel van de kavel langs de dijk als Wonen te bestemmen en het overige deel als Agrarisch met één bedrijfswoning.</p>	<p>zijn (al dan niet door gangen). Wanneer dit wenselijk is in het kader van de bedrijfsvoering of in het kader van zorgtaken voor de oudere generatie, kan dan gebruik gemaakt worden van de woonmogelijkheden. Planologisch blijft wel sprake van één woning.</p> <p>3. Het splitsen van een agrarisch bedrijf in een agrarisch bedrijf en een burgerwoning zorgt feitelijk voor toevoeging van een nieuwe, stedelijke functie in het buitengebied, hetgeen niet gewenst is. De enige mogelijkheid om een extra burgerwoning te creëren is door ruimte-voor-ruimte toe te passen. Hiertoe dient bij een gestaakt agrarisch bedrijf, waar de agrarische bestemming wordt afgehaald, minimaal 1.000 m² aan bebouwing gesloopt te worden. Dit is ook mogelijk indien het agrarische bedrijf aan de Lekdijk 9 wordt gestaakt. Nu daar geen plannen voor zijn en geen andere onderbouwning is geleverd, is het toevoegen van een nieuwe burgerwoning niet toegestaan. De enige mogelijkheid om een aparte burgerwoning te bouwen naast een agrarische bedrijfswoning is het overnemen van een bouwmogelijkheid die elders komt te vervallen. Hiertoe is een overeenkomst noodzakelijk tussen de eigenaar van deze bouwmogelijkheid en de ontwikkelaar van de burgerwoning en daarnaast dient een apart bestemmingsplan te worden opgesteld.</p>	<p>Nee</p>
2	<p>Verzocht wordt om het bestemmingsvlak 'Wonen' te vergroten aan de zuidzijde, zodat de te herbouwen schuur aan de westzijde van het perceel, tegen de erfgrans aan, gebouwd kan worden.</p>	<p>De verbeelding van het bestemmingsplan is hierop aangepast.</p>	<p>Ja</p>
3	<p>1. Indiener wenst, indien het opvijzelen mislukt, het woonhuis en de bestaande schuur terug te bouwen met minimaal dezelfde grootte en inhoud uitgaande van de huidige situatie en / of huidige vergunning van woonhuis met schuur.</p> <p>2. Indiener wenst de woning uit te breiden met de naastliggende kavel. Verzocht wordt het bestemmingsvlak hierop aan te passen.</p>	<p>1. Artikel 32.1 van de regels van het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid om bestaande bebouwing, die gesloopt wordt met eenzelfde omvang terug te bouwen. Het bouwvlak is groot genoeg om de woning met schuur te herbouwen in geval van sloop.</p> <p>2. Gezien de beperkingen in bouwmogelijkheden, die de dijkverzwaring met zich meebrengt in het bestaande bouwvlak, heeft de gemeente hiertegen geen bezwaar. De verbeelding van het bestem-</p>	<p>Nee</p> <p>Ja</p>

	<p>3. Indiener wenst een slootje aan de westzijde van de kavel te dempen.</p> <p>4. Indiener wenst de schuur die afgebroken moet worden voor de dijkversterking terug te bouwen.</p>	<p>mingsplan is hierop aangepast.</p> <p>3. De watergang is niet specifiek bestemd in het bestemmingsplan. Hiervoor gelden de algemene regels van de Keur van het waterschap Rivierenland.</p> <p>4. Zie het antwoord onder 3.1 waarop artikel 32.1 van de regels van het bestemmingsplan van toepassing is. Het terugbouwen van bestaande schuren is mogelijk in het nieuwe bestemmingsplan.</p>	<p>Nee</p> <p>Nee</p>
4	<p>1. Verzocht wordt om het bestemmingsplan aan te passen zodat de woning meer naar de westelijke perceelsgrens kan worden verplaatst.</p> <p>2. Verzocht wordt het vlak met bestemming Bedrijf uit te breiden ten koste van het vlak met de vigerende bestemming Tuin ten oosten van de bestaande woning, en het bestemmingsvlak met de vigerende bestemming Wonen in stand te laten en te verschuiven.</p> <p>3. Indiener vraagt de gemeente om het belang van verplaatsing van de trafo op het huidige erf voor hen te blijven behartigen in de gesprekken met de netbeheerder.</p>	<p>1. Voor verplaatsing/uitbreiding woonvlak is een onderbouwing nodig, welke vooral gericht is op de milieukundige aspecten gezien de direct aanliggende woningen. De autospuiterij is van derden en daarmee in het kader van de milieuwetgeving van belang. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet van beide bedrijven worden onderbouwd dat deze niet zodanig geschaad worden dat voortzetting van de bedrijvigheid niet meer mogelijk is. De indiener heeft deze informatie verstrekt. De planologische onderbouwing hiertoe wordt meegenomen als bijlage in de toelichting van het bestemmingsplan. Daarnaast is de verbeelding van het bestemmingsplan hierop aangepast.</p> <p>2. Als compensatie voor het dijktalud dat binnen de bestemming Bedrijf komt te liggen, wordt een gelijk oppervlak aan bedrijf toegevoegd aan de oostelijke zijde. Toevoeging is evenredig aan het verlies. Daarnaast wordt de bestemming Wonen conform het vigerende bestemmingsplan toegevoegd.</p> <p>3. Trafo staat reeds op de juiste locatie ingetekend. Bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p>	<p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Nee</p>
5	<p>Verzocht wordt om een tweede woning mogelijk te maken op het naastgelegen perceel met een woonbestemming, vanwege sloop huidige woonhuis Lekdijk 20. Indiener geeft hiervoor verschillende argumenten:</p> <p>a. Het pand is al jarenlang bewoond geweest door twee gezinnen met elk een ei-</p>	<p>Bewoning door meerdere gezinnen in het verleden, waarbij ook verschillende agrarische bedrijven werden gevoerd, geven geen basis voor planologische uitbreiding van het aantal woningen. De brandwerende muur geeft bovendien geen duidelijkheid over de bouw van twee woningen in 1890. Gebruikelijk is dat een brandwerende muur tussen de schuur en de</p>	<p>Ja</p>

<p>gen agrarisch bedrijf. Beide woonhuizen zijn volledig van elkaar gescheiden door een brandmuur.</p> <p>b. Voor de twee adressen Lekdijk 20 en Lekdijk 20A worden afzonderlijk WOZ-aanslagen gestuurd.</p> <p>c. Als gevolg van de dijkversterking worden meer woningen gesloopt dan er zullen worden teruggebouwd. Dit betekent dat de Verordening ruimte van de provincie Zuid-Holland kan worden nageleefd.</p> <p>d. De nieuwe woonbestemming zal juist verder van het melkveebedrijf af komen te liggen, waardoor er geen problemen met de milieucirkel van het bedrijf ontstaan.</p> <p>e. Er is sprake van een uitzonderlijke situatie, waarbij zonder de dijkverzwaring de familie nog jarenlang in de woning zouden kunnen verblijven.</p>	<p>woning werd gebouwd om te voorkomen dat een brand in de schuur te snel zou doorslaan naar de woning.</p> <p>De WOZ aanslag geeft geen uitsluitel over het aantal planologisch aanwezige woningen, nog geeft het daar recht op.</p> <p>Echter, bewoning door meerdere gezinnen vindt het college passend, zolang sprake blijft van één planologische woning. Belangrijk hierin is dat alle leefruimten intern met elkaar verbonden zijn, eventueel via een gang. Bewoning door meerdere gezinnen is dan mogelijk als gevolg van bewoning door meerdere generaties, die werkzaam zijn in het agrarische bedrijf of ten bate van zorg aan een oudere generatie.</p> <p>Op de locatie Lekdijk 20 in Nieuw-Lekkerland zijn bijzondere omstandigheden van toepassing die een nadere afweging vragen. Het pand is kadastraal gesplitst en de hiermee ontstane percelen zijn elk eigendom van een andere eigenaar, waardoor het eigendom van de planologische woning niet duidelijk is. Wel is duidelijk dat het gebruik als burgerwoning niet mogelijk is, aangezien alleen een agrarische bedrijfswoning mogelijk is binnen het bestemmingsplan.</p> <p>De indiener van de zienswijze geeft aan dat het voorste gedeelte van het pand, dat kadastraal gescheiden is van het overige deel van het pand, zelfstandig wordt bewoond door een burger. Dit geeft geen reden om mee te werken aan woningsplitsing waarbij een burgerwoning naast de agrarische bedrijfswoning mogelijk wordt gemaakt, aangezien de kadastrale situatie niet leidend is voor de planologische situatie.</p> <p>Door de dijkverzwaring is echter sprake van bijzondere omstandigheden. De dijkverzwaring moet worden gezien als een ontwikkeling die door het algemeen belang van veiligheid wordt opgelegd. Door deze ontwikkeling wordt de huidige eigenaar gedwongen om mee te werken aan sloop van zijn pand. De huidige situatie kan door de huidige planologische regeling niet terug worden gebouwd. Daarom moet worden gezocht naar een oplossing, die de belangen van de huidige eigenaar zo goed mogelijk recht doet. De huidige planologische situa-</p>	
---	--	--

		<p>tie op het perceel biedt daarvoor geen basis.</p> <p>Binnen het gehele plangebied van de dijkverzwaring worden enkele woningen gesloopt die niet worden teruggebouwd, omdat dit technisch en praktisch niet mogelijk is. Om de belangen die behartigd worden door de indiener van de zienswijze tegemoet te komen, mag één van deze woningen teruggebouwd worden op gronden, die eigendom zijn van de eigenaar wiens belangen worden behartigd. De planologische onderbouwing hiertoe wordt meegenomen als bijlage in de toelichting van het bestemmingsplan. Daarnaast is de verbeelding van het bestemmingsplan hierop aangepast.</p>	
6	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verzocht wordt om een bouwvlak ter grootte van 1,5 ha ten zuiden van de Bakwetering op te nemen, omdat het hele agrarische bedrijf vanwege de dijkversterking verplaatst moet worden over de wetering. 2. Verzocht wordt om een uitbreidingsmogelijkheid in het bestemmingsplan op te nemen voor het uitbreiden tot een bouwvlak van 2 ha. 3. Verzocht wordt om een bouwvlak van circa 1.500 m² ten noorden van de Bakwetering op te nemen, waarbij de resterende oppervlakte de bestemming Erf en Tuin krijgen. 4. De indiener stelt dat er twee woningen zijn, te weten Lekdijk 22 en 22A. De indiener wenst daarom om een agrarische bedrijfswoning te bouwen bij de agrarische bebouwing en een burgerwoning op te nemen met de bestemming Wonen. Indiener geeft hiervoor verschillende argumenten: <ol style="list-style-type: none"> a. De woning is vanaf de Tweede Wereldoorlog gesplitst en bewoond door twee verschillende eigenaren. b. Indiener betaalt al jarenlang onroerende zaakbelasting voor de beide objecten. 	<ol style="list-style-type: none"> 1, 2 en 3: Het totale agrarische bouwvlak mag maximaal 1,5 ha zijn. Daar wordt ook het gedeelte ten noorden van de wetering bij gerekend. Gezien de beide verzoeken betekent dit dat ten zuiden van de Bakwetering een bouwvlak van 1,5 ha minus 1.500 m² wordt opgenomen. Dit is reeds opgenomen in het bestemmingsplan. In de planregels, artikel 3.7.3, is aangegeven dat onder voorwaarden een wijzigingsplan opgesteld kan worden om het bouwvlak te vergroten naar 2 ha. 4. De planologisch vastgelegde situatie betreft één woning. Daarnaast is uit bouwvergunningen niet gebleken dat twee woningen vergund zijn. Het toestaan van een tweede woning moet dan ook worden gezien als toevoeging van een woning aan het buitengebied. Onder specifieke omstandigheden is dit mogelijk. Het gaat dan om ruimte-voor-ruimte of het splitsen van een cultuurhistorisch waardevol pand. Dit laatste is niet aan de orde vanwege het feit dat het pand gesloopt wordt en het nu niet staat aangegeven als cultuurhistorisch waardevol. Het eerste is niet van toepassing aangezien het agrarisch bedrijf blijft bestaan. Het splitsen in een woonbestemming en agrarische bestemming is niet mogelijk, omdat in dat geval sprake is van het toevoegen van een burgerwoning 	<p>Nee</p> <p>Nee</p>

	<p>5. Indiener wenst dat twee woningen worden mogelijk gemaakt, die op de volgende manieren in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het nieuwe woonhuis kan worden ingericht als twee wooneenheden; - eerst 1 wooneenheid die later gesplitst kan worden; - eerst 1 wooneenheid bouwen, later een tweede. 	<p>aan het buitengebied.</p> <p>5. Ten aanzien van de drie mogelijkheden wordt het volgende opgemerkt. Het bouwen van één pand met één woning waarin meerdere gezinnen kunnen wonen vanwege toekomstige bedrijfsovername of zorg voor oudere generaties is mogelijk, waarbij alle leefruimten intern verbonden moeten zijn, eventueel door een gang. Het splitsen van een gerealiseerde woning is binnen de agrarische bestemming niet mogelijk waar het gaat om nieuwbouwpanden. Het bouwen van twee woningen (wooneenheden) is niet mogelijk, zie antwoord onder 6.4. De enige mogelijkheid om een aparte burgerwoning te bouwen naast een agrarische bedrijfswoning is het overnemen van een bouwmogelijkheid die elders komt te vervallen. Hiertoe is een overeenkomst noodzakelijk tussen de eigenaar van deze bouwmogelijkheid en de ontwikkelaar van de burgerwoning en daarnaast dient een apart bestemmingsplan te worden opgesteld.</p>	<p>Nee</p>
	<p>6. In artikel 3.2.2 van de regels van het bestemmingsplan staat dat het niet is toegestaan om afzonderlijke woningen te bouwen overeenkomstig het aantal wooneenheden binnen het hoofdgebouw. Vanwege de huidige situatie, wordt verzocht om in de planregels op te nemen dat de bestaande wooneenheden na herbouw mogen worden behouden.</p>	<p>6. De verplichting in artikel 3.2.2 van de regels van het bestemmingsplan verzekerd dat de huidige situatie blijft bestaan en doet recht aan de verleende vergunningen. Aangezien voor de adressen Lekdijk 22 en 22a geldt dat sprake is van 1 woning op het perceel (zie antwoord onder 6.4), is artikel 3.2.2 niet van toepassing.</p>	<p>Nee</p>
	<p>7. Indiener stelt dat zuivelbereiding de hoofdfunctie is van het bedrijf. Daarnaast zijn een vleesvee- en melkveetak aanwezig. Indiener vraagt om dit in de planregels te waarborgen, zodat een zuivelafdeling ook bij de noodzakelijke herbouw mogelijk wordt.</p>	<p>7. Uit de milieuvergunning blijkt dat diverse activiteiten ten behoeve van een zuivelverwerkingsbedrijf plaatsvinden, maar niet welke omvang deze activiteiten hebben. Het geldende bestemmingsplan geeft niet de mogelijkheid om deze activiteiten zo grootschalig aan te pakken, dat sprake is van een hoofdtak. Wanneer indiener de bestemming op dit punt wenst aan te passen, dient een verzoek te worden ingediend bij de gemeente. De indiener heeft dit verzoek met onderbouwing niet verstrekt, het bestemmingsplan wordt daarom niet aangepast.</p>	<p>Nee</p>
	<p>8. Indiener stelt dat Waarde archeologie</p>	<p>8. De gemeente Molenwaard heeft samen</p>	<p>Ja</p>

	<p>4 niet van toepassing kan zijn gezien de jarenlange agrarische bewerking van de gronden.</p>	<p>met de andere gemeenten in de Alblas-serwaard/Vijfheerenlanden, een regionaal archeologisch beleid opgesteld en zich hieraan geconformeerd. Gelet op deze regionale afspraak wil de gemeente niet van dit archeologisch beleid afwijken. De dubbelbestemmingen blijven daarom gehandhaafd op de bouwvlakken. Daarnaast is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat op de gronden gebouwd mag worden, indien met een rapport wordt aangetoond dat de archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld of dat deze waarden door de werkzaamheden niet worden geschaad. De gemeente kan zich voorstellen dat er ook op andere wijzen dan met een dergelijk rapport kan worden aangetoond dat op de locatie geen archeologische waarden meer te verwachten zijn. Daarom wordt de volgende toevoeging opgenomen in de bouwregels van de verschillende archeologische dubbelbestemmingen: 'of indien het bevoegd gezag van oordeel is dat anderzijds in voldoende mate is aangetoond dat de archeologische verwachtingswaarde voor de betrokken locatie niet meer reëel is'. Ook bij de regelgeving omtrent de voor werken en werkzaamheden benodigde omgevingsvergunning wordt deze toevoeging opgenomen.</p>	
	<p>9. Verzocht wordt om bij 24.3.2 onder h toe te voegen dat het ook gaat om andere gebouwen dan woningen.</p>	<p>9. Aan dit verzoek kan tegemoet gekomen worden, omdat het om herbouw vanwege de dijkversterking gaat. De regels Waarde archeologie van het bestemmingsplan worden aangepast.</p>	<p>Ja</p>
	<p>10. Ten zuiden van de Bakwetering is een lijn getrokken. Verzocht wordt om deze lijn te verwijderen.</p>	<p>10. Niet duidelijk is welke lijn wordt bedoeld. Vermoedelijk een lijn die duidt op de grens van de dubbelbestemming Archeologie. Deze lijn wordt niet verwijderd, gezien het belang van bescherming van de archeologische waarden.</p>	<p>Nee</p>
	<p>11. Indiener verzoekt op de plankaart aan te geven dat Lekdijk 23 een eigen ontsluiting krijgt.</p>	<p>11. De ontsluitingen van percelen worden niet strikt vastgelegd in het bestemmingsplan, zodat voldoende flexibiliteit blijft bestaan. Het bestemmingsplan wordt om deze reden niet aangepast.</p>	<p>Nee</p>
7	<p>1. Verzocht wordt om de bestemming agrarisch met bouwvlak te wijzigen in</p>	<p>De gemeente heeft hier geen bezwaar tegen en de ontwikkeling vormt geen belemmering</p>	<p>Ja</p>

	<p>de bestemming wonen, zodat herbouw van een bijgebouw mogelijk wordt gemaakt. Aangezien er geen agrarisch bedrijf meer wordt uitgeoefend is herbouw van een agrarisch gebouw onmogelijk, hetgeen bij de verlening van de bouwvergunning een probleem op gaat leveren.</p> <p>2. Het verbindingstreepje en het bouwvlak over de bakwetering kunnen komen te vervallen, omdat de schuren inmiddels zijn afgebroken. De cultuurgrond is verkocht en er is geen relatie meer met Lekdijk 23.</p>	<p>voor de omliggende bestemmingen. De bestemming wordt aangepast in Wonen en Tuin.</p> <p>De gemeente heeft hier geen bezwaar tegen. Het verbindingstreepje en het bouwvlak aan de overzijde van de bakwetering wordt verwijderd.</p>	Ja
8	<p>Indiener maakt bezwaar tegen het verleggen van de Bakwetering richting de woning Lekdijk 24A en stelt de gemeente Molenwaard aansprakelijk voor alle schade die voortvloeien, indien de vergunning wordt verleend en de werkzaamheden toch worden uitgevoerd.</p>	<p>Wanneer planschade wordt ondervonden door het verleggen van de wetering, kan een verzoek tot planschadevergoeding worden ingediend zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. Schade die ontstaat door uitvoering van werkzaamheden kunnen verhaald worden bij het Waterschap Rivierenland of de uitvoerende partij. Dit is geen schade, die op basis van het bestemmingsplan bij de gemeente kan worden verhaald.</p>	Nee
9	<p>Verzocht wordt om het gedeelte tussen de verlegde Bakwetering en de woning Lekdijk 38 een bestemming Wonen of Tuin te geven.</p>	<p>Gezien de openheid van het buitengebied is het niet gewenst dat een andere bestemming dan Agrarisch komt, waarbij het toestaan van bouwwerken niet mogelijk is. Bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p>	Nee
10	<p>1. Verzocht wordt om het gedeelte tussen de verlegde Bakwetering en de woning Lekdijk 39/39A een bestemming Wonen of Tuin te geven.</p> <p>2. Verzocht wordt om het zelfstandige bedrijf aan huis een bedrijvenbestemming te geven.</p>	<p>1. Gezien de openheid van het buitengebied is het niet gewenst dat er een andere bestemming dan Agrarisch komt, waarbij het toestaan van bouwwerken niet mogelijk is. Bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>2. In de nota inspraak en vooroverleg is hierop al geantwoord dat een bedrijf aan huis valt onder de mogelijkheden die de bestemming Wonen geeft. Het is niet wenselijk om hiervoor een aparte bedrijfsbestemming op te nemen gezien de omliggende woningen en de doorgroei mogelijkheden, die deze bestemming geeft voor het bedrijf.</p>	Nee Nee
11	<p>1. Verzocht wordt om het gedeelte tussen de verlegde Bakwetering en de woning een bestemming Wonen of Tuin te geven.</p> <p>2. Verzoek om het bouwvlak in westelijke</p>	<p>1. Gezien de openheid van het buitengebied is het niet gewenst dat er een andere bestemming dan Agrarisch komt, waarbij het toestaan van bouwwerken niet mogelijk is. Bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>2. Voor zover bekend bij de gemeente zijn</p>	Nee Nee

	en zuidelijke richting uit te breiden, zodat de woningen beter inpasbaar zijn en een zelfstandige ontsluiting op de Lekdijk mogelijk wordt.	deze gronden niet in eigendom van indiener. Documenten waarop het eigendom van deze gronden blijkt, zijn niet aangeleverd. Het bestemmingsplan wordt daarom niet aangepast.	
12	Verzocht wordt om bouw van de woning aan de dijk, op dijkniveau, mogelijk te maken. Dit ook naar aanleiding van toezegging door het Waterschap Rivierenland.	In overleg met de gemeente en het waterschap is de mogelijkheid opgenomen in het bestemmingsplan. De aanleg op dijkniveau is gezien de aanwezigheid van constructies in de waterkering niet mogelijk.	Ja
13	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verzocht wordt de grenzen van het bestemmingsplan zo te verleggen dat het gehele terrein van Den Boer, inclusief de haven, binnen het bestemmingsplan komt te liggen. 2. Indiener stelt dat het nieuwe bestemmingsplan een fors verlies aan bedrijfsoppervlakte betekent. Het verlies aan oppervlakte kan voor een deel gecompenseerd worden middels het dempen van de haven. Hiervoor is reeds een watervergunning van Rijkswaterstaat verkregen. Verzocht wordt om aan de haven dezelfde bestemming toe te kennen als aan de rest van het bedrijfsterrein of in ieder geval een wijzigingsbepaling op te nemen in het bestemmingsplan. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. De gemeente heeft hier geen bezwaar tegen. Het bestemmingsplan is hierop aangepast. 2. Hoewel het bedrijf beperkt bruikbare grond verliest vanwege de realisatie van een talud op het bedrijventerrein, staat de gemeente niet afwijzend tegenover het verzoek om de haven op te nemen in de bestemming Bedrijventerrein. De provincie Zuid-Holland heeft aangegeven dat de verandering van de bestemming moet worden gezien als een uitbreiding van het bedrijventerrein. Omdat de provincie toekomstig gebruik van het terrein voor natte bedrijvigheid wil zekerstellen, gaat de provincie niet akkoord met een verandering van de bestemming zonder een duidelijke visie op de toekomst voor alle bedrijven op het complete bedrijventerrein. Aangezien binnen de korte termijn, die beschikbaar is voor het beantwoorden van de zienswijzen een dergelijke visie niet opgesteld kan worden, is het niet mogelijk om een verandering van de bestemming op te nemen in dit bestemmingsplan. De gemeente wacht een principeverzoek van de verzoeker af om verdere actie te kunnen ondernemen. 	<p>Ja</p> <p>Nee</p>
14	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verzocht wordt om de hooiberg, die er al sinds de jaren '70 staat, te bestemmen binnen de bestemming Wonen en binnen het bouwvlak. 2. Verzoek om de paardenbak, die met toestemming van de gemeente is aangelegd, in het bestemmingsplan een juiste bestemming te geven. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Hieraan kan tegemoet worden gekomen. De hooiberg wordt als aanduiding in het bestemmingsplan opgenomen. 2. In het ontwerpbestemmingsplan Dijkverzwaren Nieuw-Lekkerland is binnen de agrarische bestemming, die op deze gronden rust, een regeling opgenomen om paardenbakken middels ontheffing moge- 	<p>Ja</p> <p>Ja</p>

		<p>lijk te maken aansluitend aan een woonbestemming voor particulier gebruik (artikel 3.5.3). Op basis van deze mogelijkheid is geoordeeld dat de aangelegde paardenbak voldoet aan deze regels. Aangezien de gemeente Nieuw-Lekkerland al toestemming heeft verleend voor het aanleggen van de paardenbak, is een aparte omgevingsvergunning niet meer nodig. In het bestemmingsplan wordt een aparte aanduiding opgenomen, die de huidige paardenbak bestemd.</p>	
15	<p>1. Verzocht wordt om de belemmeringenstrook op de verbeelding zodanig te verbreden, dat deze wettelijk voldoet.</p> <p>2. Verzocht wordt om artikel 19.1 van de regels van het bestemmingsplan zodanig aan te passen, zodat de ligging van de bestaande gastransportleidingen mogelijk wordt gemaakt.</p> <p>3. Verzocht wordt het artikel 'Leiding-Gas' van de regels van het bestemmingsplan zodanig aan te passen, dat de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' bij samenvallen met een andere dubbelbestemming voorrang krijgt.</p> <p>4. Verzocht wordt om artikel 19.3 van de regels van het bestemmingsplan aan te passen, zodat deze niet in strijd is met het bepaalde in artikel 14, derde lid Bevb.</p> <p>5. Verzocht wordt om in artikel 19.3 en 19.4.3 van de regels van het bestemmingsplan de bepaling voor verplicht advies leidingbeheerder op te nemen.</p> <p>6. Verzocht wordt om artikel 35.2 van de regels van het bestemmingsplan uit te breiden, zodat rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van de gastransportleiding.</p> <p>7. Verzocht wordt om de gegevens in ta-</p>	<p>1. De verbeelding van het bestemmingsplan is hierop aangepast.</p> <p>2. De regels in artikel 19.1 van het bestemmingsplan zijn aangepast naar 125 cm.</p> <p>3. De dubbelbestemming geeft afdoende planologische bescherming tegen ongewenste werkzaamheden. Aangezien meerdere dubbelbestemmingen zijn gelegen op verschillende gronden, moet in deze gevallen bij een vergunningverzoek aan de regels van alle geldende dubbelbestemmingen worden voldaan. De voorrangregeling doet hier niets aan af en voegt niets toe.</p> <p>4. De regels in artikel 19.3 van het bestemmingsplan zijn hierop aangepast, conform voorstel indiener.</p> <p>5. De regels in artikel 19.3 en 19.4.3 van het bestemmingsplan zijn hierop aangepast, conform voorstel indiener.</p> <p>6. De regels in artikel 35.2 van het bestemmingsplan zijn hierop aangepast, conform voorstel indiener.</p> <p>7. Tabel 5.8 van de toelichting van het be-</p>	<p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Nee</p> <p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Ja</p>

	<p>bel 5.8 van de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen met de juiste leidinginformatie.</p> <p>8. Verzocht wordt om de Gasunie in de toekomst wel te betrekken bij het vooroverleg door het toesturen van alle ruimtelijke plannen.</p>	<p>stemmingsplan is hierop aangepast, conform voorstel indiener.</p> <p>8. Bij relevante plannen wordt vooroverlegreactie gevraagd.</p>	Nee
16	<p>Verzocht wordt om op de verbeelding van het bestemmingsplan de breedten van de bestemmingsstroken van de hoogspanningsverbindingen aan te passen.</p>	<p>De verbeelding van het bestemmingsplan is hierop aangepast.</p>	Ja

4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

4.1. Aanpassingen in verbeelding

In de verbeelding zijn de volgende aanpassingen gemaakt:

aanpassing	bladnummer
Lekdijk 277: aanduiding met maximum bebouwd oppervlak van 100 m ² toegevoegd	TL200.11.8002
Lekdijk 261, 272, 273: bouwvlak in zuid-oostelijke richting verschoven	TL200.11.8002
Ten oosten van Lekdijk 261, 272, 273: bouwvlak verwijderd	TL200.11.8002
Lekdijk 262: bouwvlak verwijderd	TL200.11.8002
Lekdijk 265: afmetingen bouwvlak aangepast	TL200.11.8002
Nabij Lekdijk 267: aanduiding bijgebouwen vergroot	TL200.11.8002
Lekdijk 43 en omgeving: maximum aantal wooneenheden aangepast naar '4' en bestemming Water aangepast conform projectplan	TL200.11.8003
Lekdijk 27: bestemming Water aangepast conform projectplan en bestemming Wonen vergroot aan zuidzijde	TL200.11.8003
Lekdijk 25A: aanduiding Hooiberg, Kas en Bijgebouw toegevoegd en plangrens aangepast	TL200.11.8003
de verhardingscontour binnen de bestemming Verkeer aangepast conform definitief projectplan	TL200.11.8001 tot en met TL200.11.8004

4.2. Aanpassingen in regels

In de regels zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd:

aanpassing	artikel
naam plan, naam gemeente en IMRO-codering	1.1 en 1.2
definitie peil	1.83 onder c
regels voor aanduidingen hooiberg, bijgebouwen en kas	3.1
bouwregels voor aanduidingen hooiberg, bijgebouwen en kas	3.2
bouwregels voor aanduiding hooiberg	3.2.4
regels voor aanduidingen hooiberg en paardenbak	14.1
bouwregels voor aanduiding hooiberg	14.2
inhoudsmaat voor woningen in het buitengebied	17.2.1 onder b en 17.3.2 onder a
bouwregels voor aanduiding maximum bebouwd oppervlak	18.2 onder d
regels Waarde - Archeologie 1	22.2 onder b, 22.3.2 onder h en 22.3.3 onder c
regels Waarde - Archeologie 2	23.2 onder b, 23.3.2 onder h en 23.3.3 onder c
regels Waarde - Archeologie 4	24.2 onder b, 24.3.2 onder h en 24.3.3 onder c
regels Waarde - Archeologie 5	25.2 onder b, 25.3.2 onder h en 25.3.3 onder c
regels Waarde - Archeologie 6	26.2 onder b, 26.3.2 onder h en 26.3.3 onder c
regels Waarde - Archeologie 7	27.2 onder b, 27.3.2 onder h en 27.3.3 onder c
regels Waarde - Archeologie 8	28.2 onder b, 28.3.2 onder h

	en 28.3.3 onder c
regels Waterstaat- Waterkering	30
regels Vrijwaringszone - molenbiotoop	34.2

4.3. Aanpassingen in toelichting

In de toelichting zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd:

aanpassing	paragraaf
gemeente Nieuw-Lekkerland vervangen door gemeente Molenwaard	algemeen
tekst aangaande vigerende bestemmingsplannen geactualiseerd	1.3
conclusie waterparagraaf aangevuld met wateradvies waterschap Rivierenland	5.2.4
tekst aangaande de Ecologische Hoofdstructuur geactualiseerd	5.3.1
tekst aangaande archeologie geactualiseerd	5.4.1
tekst aangaande geluid geactualiseerd	5.6
tekst aangaande maatschappelijke uitvoerbaarheid aangevuld met binnengekomen zienswijzen en de verwerking daarvan	6.2
geactualiseerde versie van het compensatieplan toegevoegd	bijlage III
definitieve versie van het archeologisch onderzoek toegevoegd	bijlage V
definitieve versie van het beeldkwaliteitsplan toegevoegd	bijlage VIII
geactualiseerde versie van het akoestisch onderzoek toegevoegd	bijlage IX