

**Bestemmingsplan Voorstraat 12,
Lekkerkerk**
Gemeente Krimpenerwaard

TOELICHTING

Kenmerk

Versie

01_001

Datum

13 februari 2019

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Planvorm	7
1.5	Leeswijzer	8
2	Planbeschrijving	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	10
3	Planologisch beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR - 2012)	11
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
3.1.3	Besluit ruimtelijke ordening	13
3.1.4	Beleidsregels grote rivieren.....	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.2.1	Visie Ruimte en Mobiliteit	15
3.2.2	Verordening Ruimte	17
3.3	Gemeentelijk beleid	18
3.3.1	Structuurvisie Nederlek 2005 – 2015.....	18
4	Milieu- en omgevingsaspecten	20
4.1	MER	20
4.1.1	Wettelijk kader.....	20
4.2	Verkeer en parkeren	20
4.3	Luchtkwaliteit.....	21
4.3.1	Beleidskader	21
4.3.2	Beoordeling	21
4.3.3	Conclusie.....	22
4.4	Geluid.....	22
4.4.1	Kader.....	22
4.4.2	Beoordeling	22
4.4.3	Conclusie.....	23
4.5	Bedrijven en milieuzonering.....	23
4.5.1	Algemeen	23
4.5.2	Beoordeling	23
4.5.3	Conclusie.....	24
4.6	Externe veiligheid.....	24
4.6.1	Wet- en regelgeving	24
4.6.2	Beoordeling	25
4.6.3	Conclusie.....	27
4.7	Bodem.....	27

4.7.1	Algemeen	27
4.7.2	Beoordeling	27
4.7.3	Conclusie.....	27
4.8	Waterhuishouding	27
4.8.1	Beleidskader	27
4.8.2	Beoordeling	27
4.8.3	Conclusie.....	29
4.9	Flora en fauna	29
4.9.1	Wettelijk kader.....	29
4.9.2	Beoordeling	30
4.9.3	Conclusie.....	31
4.10	Archeologie en cultuurhistorie.....	31
4.10.1	Wettelijk kader.....	31
4.10.2	Beoordeling	31
4.10.3	Conclusie.....	33
5	Juridische planopzet.....	34
5.1	Planopzet	34
5.1.1	Algemeen	34
5.1.2	De verbeelding	34
5.1.3	De planregels	34
5.2	Artikelsgewijze toelichting	35
5.2.1	Inleidende regels	35
5.2.2	Bestemmingsregels.....	35
5.2.3	Algemene regels	35
5.2.4	Overgangs- en slotregels	36
6	Handhaving en uitvoerbaarheid	37
6.1	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	37
6.2	Handhavingsaspecten	37
7	Procedure.....	39
7.1	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	39
7.2	Zienswijzen	39
7.3	Vaststellingsfase	39

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De aanleiding van het voorliggende bestemmingsplan is het voornemen om aan de Voorstraat 12 in Lekkerkerk een 'burgerwoning' mogelijk te maken. Op het perceel is in de huidige situatie een bedrijfsgebouw en bedrijfswoning aanwezig, maar het bedrijf is niet meer in gebruik. De grond heeft een bedrijfsbestemming. Het plan is om de bedrijfswoning in gebruik te nemen als burgerwoning. Hiervoor moet de bestemming worden gewijzigd naar een woonbestemming. Op 20 februari 2018 heeft het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Krimpenerwaard besloten in principe medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanwijziging.

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding, een toelichting en een aantal separate bijlagen. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

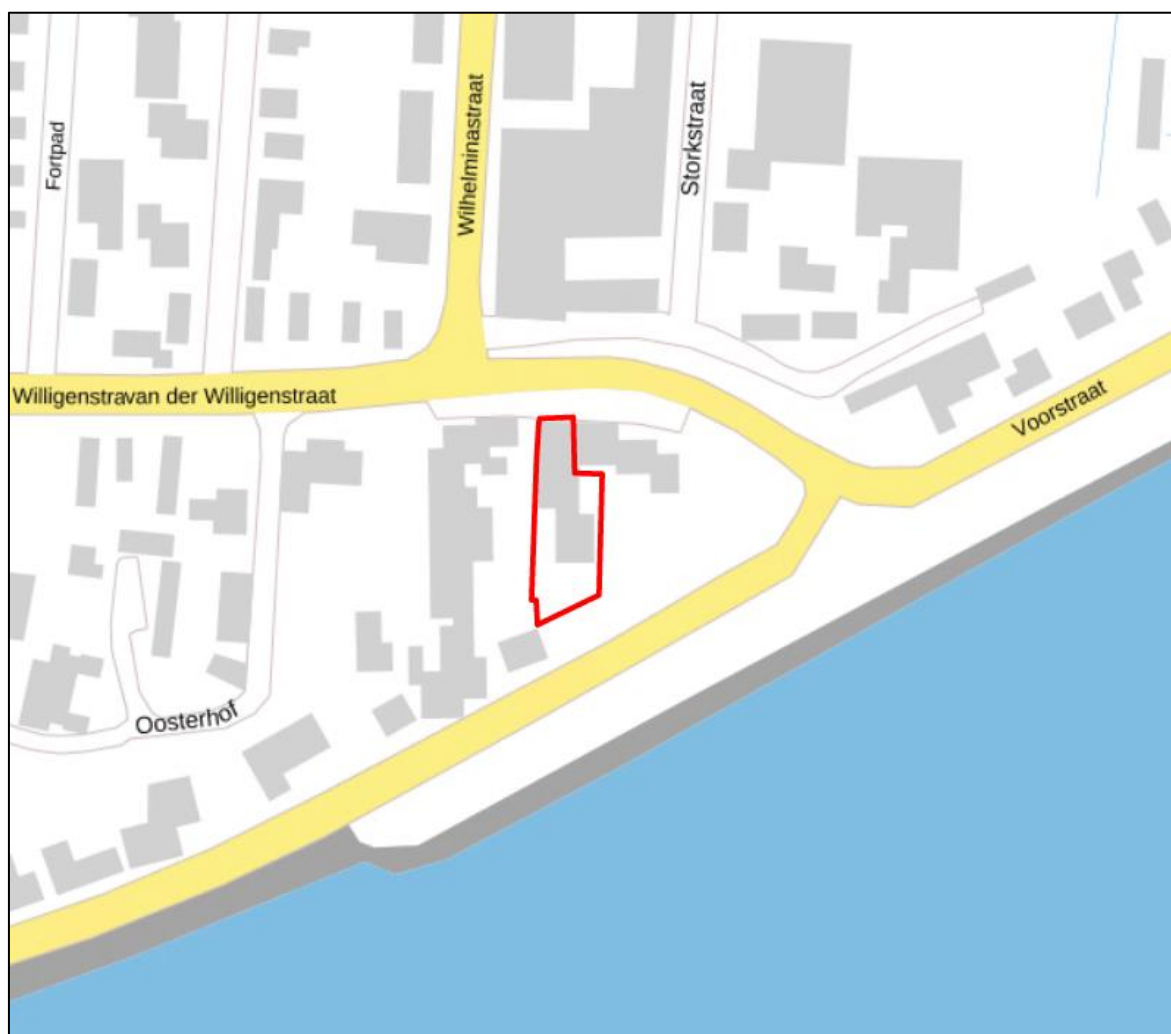
1.2 Ligging plangebied

Lekkerkerk is een dorp in de gemeente Krimpenerwaard in de provincie Zuid-Holland. De planlocatie ligt tussen de Voorstraat en de Burgemeester van de Willigenstraat en ligt aan de oever van de Lek.

Het perceel waar de bestemming gewijzigd wordt staat kadastraal bekend als gemeente Lekkerkerk, sectie C, nummer 10559. Zie bijlage I voor een weergave van het kadastrale perceel. Op onderstaande figuren is de situering van de planlocatie in de omgeving weergegeven.



Figuur 1.1
Globale ligging van de planlocatie (in groen omlijnd)



Figuur 1.2

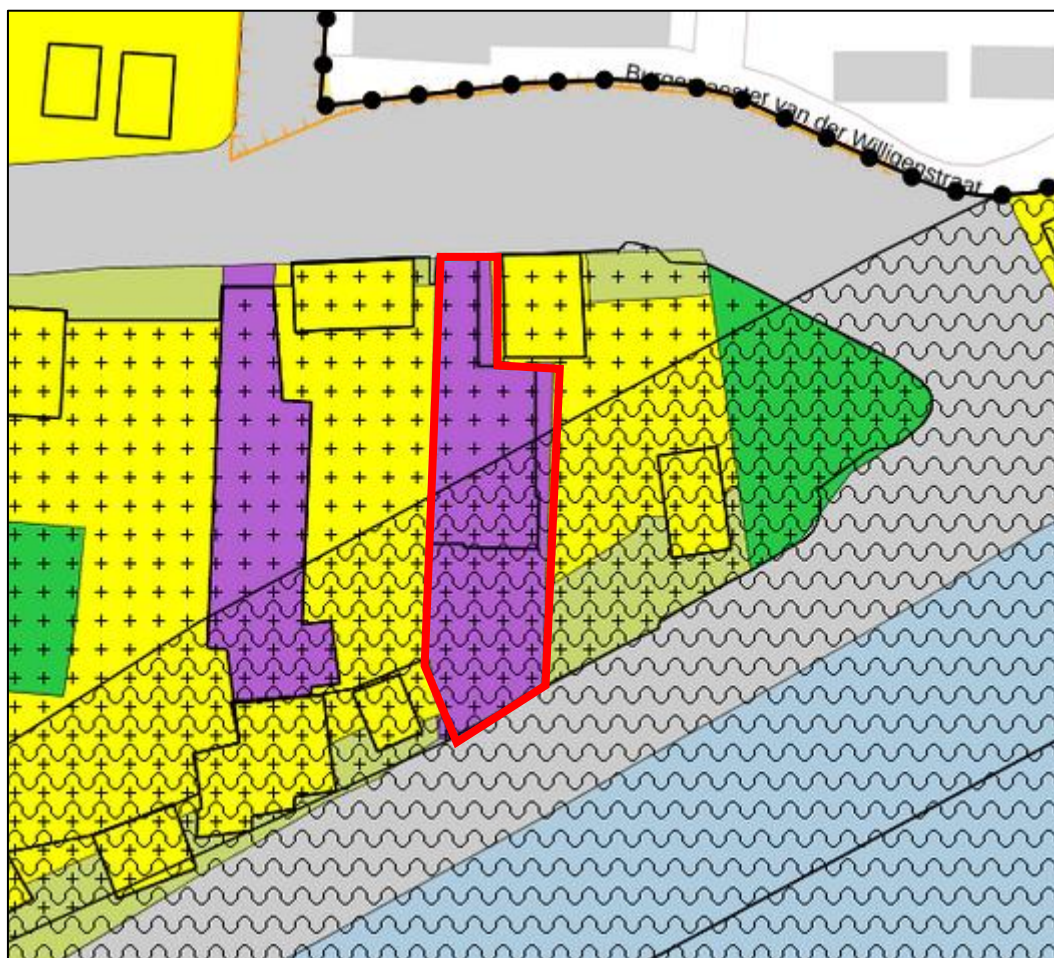
Topografische kaart met hierop in rood het plangebied globaal aangegeven

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen' (vastgesteld door de gemeente Nederlek op 3 mei 2013). De locatie heeft de bestemming 'Bedrijf'. Tevens zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waterstaat – Waterkering' van toepassing. Zie onderstaande figuur. Op het perceel is een bouwvlak aanwezig. De maximaal toegestane goothoogte is 6 meter.

Bedrijf (artikel 4)

Deze gronden zijn bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten, bestaande bedrijfswoningen en bijbehorende tuinen, erven en terreinen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen.



Figuur 1.3

Uitsnede bestemmingsplan (planlocatie in rood omkaderd)

Volgens de regels van het bovenstaande bestemmingsplan is het gebruik van de bestaande gebouwen als particuliere woning niet toegestaan.

Het bestemmingsplan kent verder geen binnenplanse afwijkmogelijkheden om de woonbestemming mogelijk te maken. Om te komen tot de voorgestane wijziging is een wijziging van het bestemmingsplan benodigd. Ten behoeve van deze ontwikkeling is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels die daarop betrekking hebben, de in het bestemmingsplan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVPB 2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als verplichte opbouw is opgenomen.

Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding: een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.1931.BPVoorstraat12-VG01.
- regels: deze regels zijn in de SVBP 2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (onder andere de volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven, met bijbehorende verklaringen. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de richtlijn SVBP 2012.

1.5 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit zeven hoofdstukken. Na de inleiding wordt in hoofdstuk 2 het relevante beleid dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan geformuleerd. In hoofdstuk 3 wordt een korte beschrijving van de huidige en toekomstige situatie gegeven. De verschillende milieuaspecten die van invloed kunnen zijn op de ruimtelijke ontwikkeling komen aan bod in hoofdstuk 4. Een toelichting op de juridische aspecten van dit bestemmingsplan wordt gegeven in hoofdstuk 5. Daarin wordt ingegaan op enkele bepalingen per bestemming. In hoofdstuk 6 ligt de focus op het aspect handhaving en de economische uitvoerbaarheid. Afgesloten wordt met hoofdstuk 7 waarin de procedure wordt beschreven met aandacht voor de onderdelen inspraak en overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Ruimtelijke structuur

Lekkerkerk ligt in de Krimpenerwaard, die op zijn beurt is opgedeeld in verschillende polders. Lekkerkerk ligt op de grens van de polder Schuwacht en Den Hoek. De polder grenst in het zuiden aan de Lek, in het noorden aan de Loet. Kenmerkend voor Lekkerkerk is dat het een grote oppervlakte van landbouwgronden heeft en sterk op de rivier de Lek georiënteerd is. Ter plaatse van de Grote of Johanneskerk is de lintbebouwing verdicht en is komvorming ontstaan. De nabijgelegen buurtschappen Opperduit en Schuwacht kenmerken zich door lintbebouwing. In de polders is verspreide bebouwing langs kaden en waterlopen te vinden. Langs de Lekdijk staan historische boerderijen en in het achterland bevinden zich de nieuwbouwwijken.

De ruimtelijke structuur om het plangebied is verschillend. Enerzijds bestaat de noordzijde van het perceel uit een dichte stedelijke bebouwing. De Burgemeester van de Willigenstraat loopt als verbindingsweg tussen de Opperduit in het oosten en de Kerkweg in het westen. De Burgemeester van de Willigenstraat vormt tevens een barrière tussen het bedrijventerrein ten noordoosten van het perceel en het plangebied. Anderzijds bestaat de zuidzijde van het perceel uit openheid en rust. Het perceel kijkt uit op de Lek, zonder bebouwing in de zichtlijnen naar de rivier. De Voorstraat die langs de zuidzijde van het perceel loopt wordt voornamelijk gebruikt voor bestemmingsverkeer voor de woningen en enkele bedrijven. De Voorstraat sluit in westelijke richting aan op de Burgemeester van de Willigenstraat.

Functionele structuur

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door overwegend een woonfunctie. Op enkele plekken in de omgeving is er een bedrijfsfunctie. Het gaat om de Burgemeester van de Willigenstraat 25, 37b en 37c. Ten noorden van het perceel is een bedrijventerrein gelegen.

Zie onderstaande figuren voor een impressie van de directe omgeving.



Figuur 2.2

Impressie van de Voorstraat



Figuur 2.3

Impressie van de Burgemeester van de Willigenstraat

2.2 Toekomstige situatie

Dit plan voorziet uitsluitend in de bestemmingswijziging van bedrijfsbestemming naar woonbestemming. Er wordt niet gesloopt en er wordt niet bijgebouwd. De bestaande bedrijfswoning wordt in gebruik genomen als particuliere woning. Het voormalige bedrijfsgebouw dient als garage bij de woning.

De woning en garage zijn verweven met elkaar en zijn daarom moeilijk los van elkaar te zien. De woning heeft een oppervlakte van circa 120 m², en daar aan vast zit het voormalige bedrijfsgebouw (circa 200 m²). In de toekomst kunnen mogelijkheden onderzocht worden om delen van de garage bij de woning te betrekken.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is verder overleg gevoerd over de wens van de gemeente om aan de kant van de Burgemeester van de Willigenstraat in het kader van kwaliteitsverbetering enkele werkzaamheden uit te voeren. De afspraken hierover worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

3 Planologisch beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het beleid dat ruimtelijk en functioneel relevant is voor de planlocatie. Het betreft hier zowel rijksbeleid, provinciaal beleid, gemeentelijk beleid en sectoraal beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR - 2012)

De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld en vervangt de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. De SVIR geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. In de Structuurvisie is de ambitie geformuleerd dat Nederland in 2040 behoort tot de top 10 van de concurrerende landen van de wereld door een goede ruimtelijk economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Verder beoogd het Rijk voor het hele land een veilige en gezonde (woon- en werk)omgeving.

Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Dit zal inhouden dat de betekenis van de nationale structuurvisie voor het bestemmingsplangebied zodoende zeer beperkt zal blijven. Het relevante beleidskader wordt gevormd door provincie en gemeente, zie hiervoor onderstaande paragrafen.

Toetsing

Voorliggend bestemmingsplan maakt de wijziging van bedrijfswoning naar particuliere woning mogelijk. Dit is een dermate kleinschalige ontwikkeling die niet direct raakt aan het nationaal beleid zoals opgenomen in de SVIR.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Dit besluit bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken, zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Op 1 januari 2017 is het besluit geconsolideerd.

In het Barro is een aantal projecten die van rijksbelang zijn, opgenomen en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Ten tijde van de inwerkingtreding van het Barro waren zes 'projecten' beschreven:

- Project Mainport ontwikkeling Rotterdam.
- Kustfundament.
- Grote rivieren.
- Waddenzee en Waddengebied.
- Defensie.
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

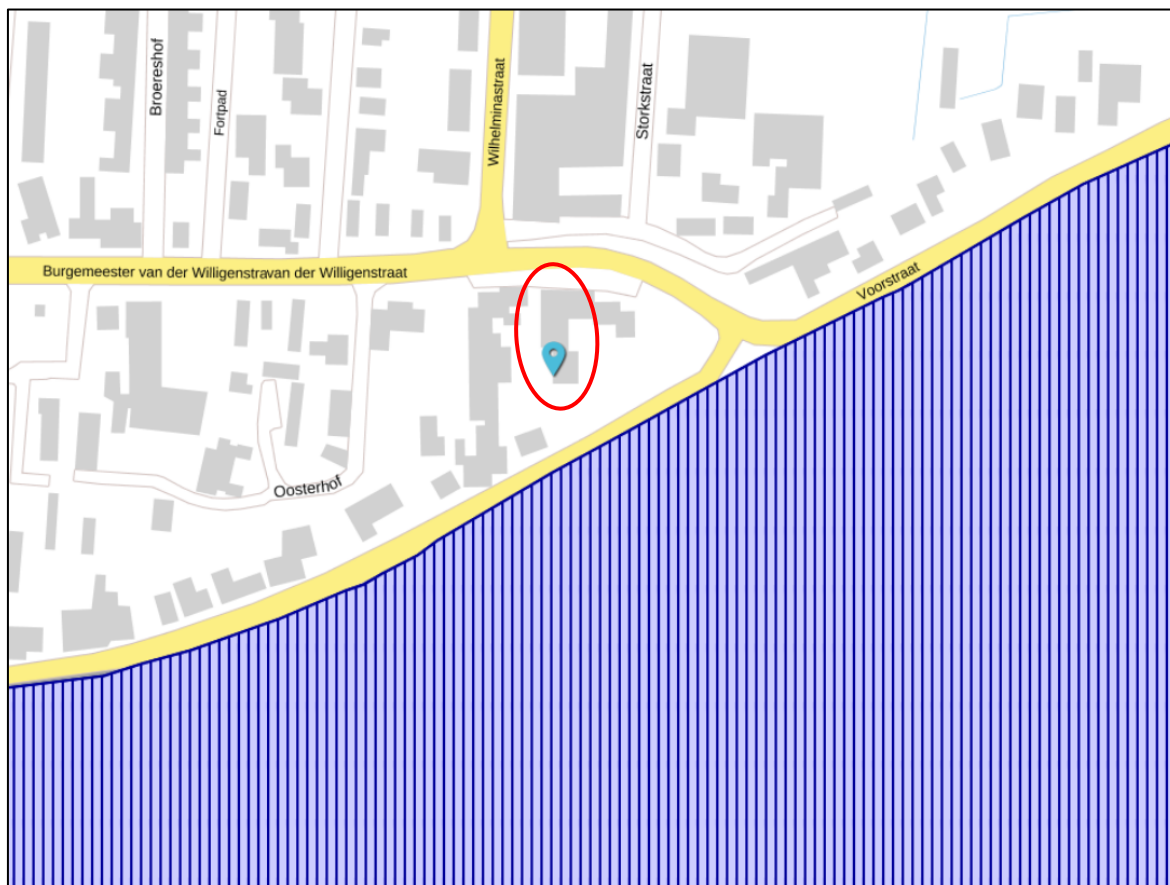
Na de publicatie van het Barro, is het besluit per 1 oktober 2012 gewijzigd. Met de wijziging zijn algemene regels voor bestemmingsplannen aan het besluit toegevoegd. Zo bepaalt het Barro onder meer dat bestemmingsplannen de doorvaart voor schepen niet mogen belemmeren als in het plan zich een vrijwaringzone van een rijksvaarweg bevindt. Verder staat eveneens in dit besluit dat bestemmingsplannen binnen reserveringsgebieden geen plannen mogen bevatten die uitbreidingen van het spoor belemmeren. Een bestemmingsplanwijziging mag ook geen belemmering bevatten voor het gebruik en geschikt maken van elektriciteitsproductie-installaties, kernenergiecentrales, hoogspanningsverbindingen, buisleidingen, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), primaire waterkeringen (buiten het kustgebied) en het IJsselmeergebied.

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

Toetsing

Het plangebied grenst aan het Barro-gebied 'grote rivieren' (artikel 2.4). Zie onderstaande figuur. Het gaat hier om de Lek. In het Barro staan regels over het opstellen van bestemmingsplannen binnen de begrenzing van het rivierbed.

De Voorstraat 12 ligt niet binnen de begrenzing van het rivierbed. Een nadere toetsing aan het Barro hoeft daarom niet plaats te vinden.



Figuur 3.1

Uitsnede kaart Barro met daarop de ligging van de Voorstraat 12 in rood omcirkeld

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting. Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden, waarbij ook de Ladder voor duurzame verstedelijking aangepast is.

De definitie voor een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1, lid 1, Bro) luidt als volgt:

Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening. Met de ladder voor

duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en dient overprogrammering te worden voorkomen. Middels de 'ladder voor duurzame verstedelijking' vindt een toetsing door de gemeente plaats.

In de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt beschreven wat de behoefte aan de betreffende ontwikkeling is, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing

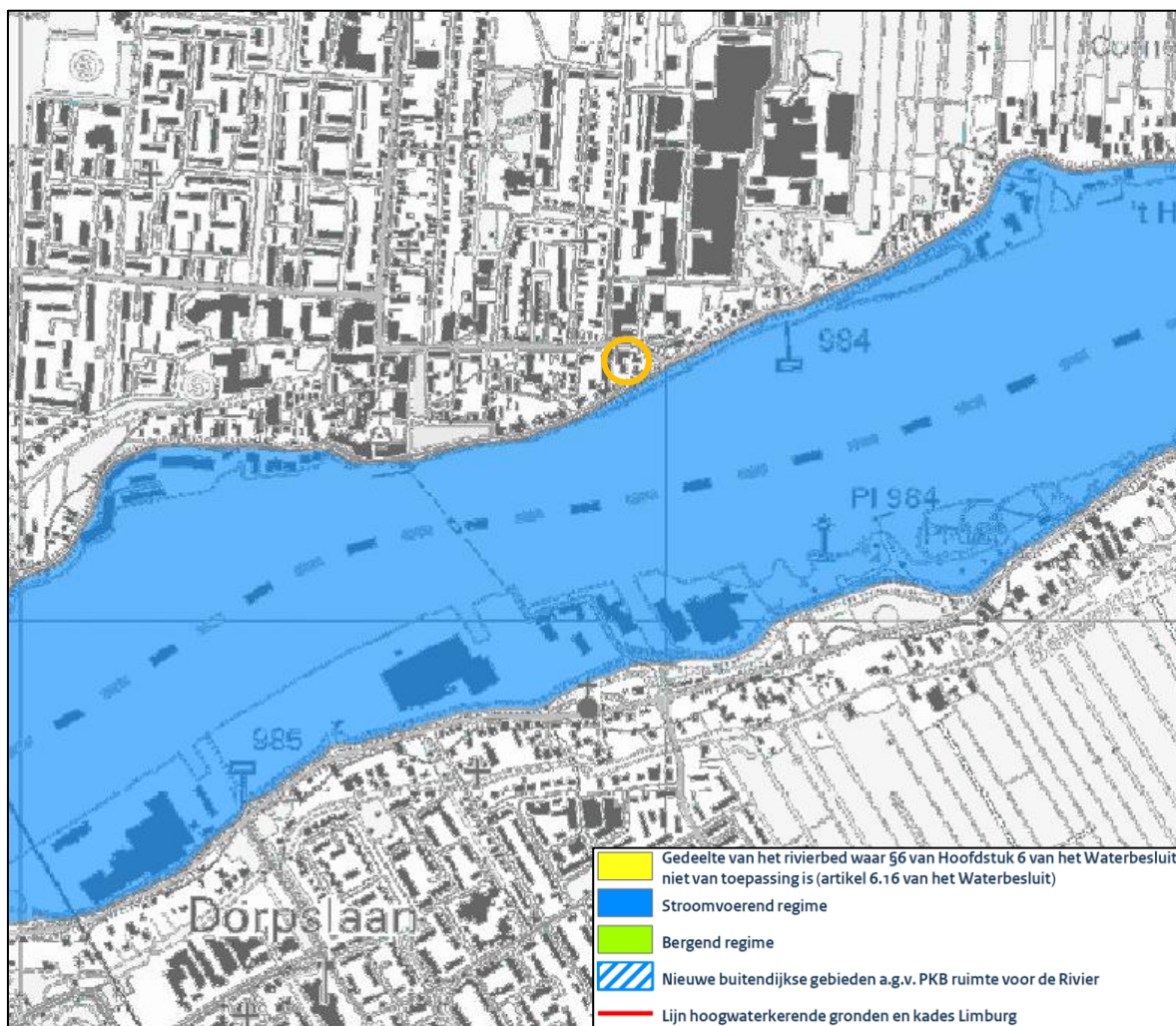
Dit bestemmingsplan houdt enkel een bestemmingswijziging in naar een woonbestemming. Op het perceel is reeds een bedrijfswoning aanwezig. De bedrijfswoning wordt in gebruik genomen als particuliere woning. Er wordt geen nieuwe woning bijgebouwd. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet doorlopen te worden.

3.1.4 Beleidsregels grote rivieren

In 2006 is de Beleidslijn grote rivieren in werking getreden, deze Beleidslijn vervangt de beleidslijn Ruimte voor de Rivier uit 1997. De Beleidslijn geldt voor alle grote rivieren en is bedoeld om plannen en projecten in de uiterwaarden te beoordelen.

Onder strikte voorwaarden worden meer mogelijkheden geboden voor wonen, werken en recreëren in het rivierbed. De voorwaarden hebben betrekking op de afvoercapaciteit van de rivier ter plaatse: nieuwe activiteiten mogen de afvoer niet hinderen en geen belemmering vormen voor toekomstige verruiming van het rivierbed. Bovendien geldt voor burgers en bedrijven die zich in het rivierbed vestigen dat eventuele schade als gevolg van hoogwater voor eigen rekening is.

De Beleidslijn biedt een systematische aanpak om stap voor stap de afwegingsgronden en de rivierkundige voorwaarden voor ruimtelijke initiatieven in het rivierbed te kunnen bepalen. Onderscheid wordt gemaakt naar deelgebieden met een 'bergend' of een 'stroomvoerend' regime.



Figuur 3.2

Uitsnede detailkaart 077 Lek 6 behorend bij Beleidsregels Grote Rivieren (plangebied in oranje omcirkeld)

Toetsing

Het plangebied ligt niet in een gebied waar op basis van de Beleidsregels Grote Rivieren regels voor gelden. Er hoeft verder niet getoetst te worden aan de Beleidsregels Grote Rivieren.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer.

De Actualisering 2016 van de VRM is op 14 december 2016 vastgesteld door Provinciale Staten en op 12 januari 2017 in werking getreden. Hiermee zijn wijzigingen doorgevoerd in de Visie ruimte en mobiliteit, het Programma ruimte, de Verordening ruimte 2014 en de Cultuurhistorische Hoofdstructuur.

De Actualisering 2016 heeft betrekking op onder meer strandbebouwing, de 3 ha-kaart en de actualisering van de regionale visies voor wonen en kantoren.

Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen;
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit;
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners;
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

De VRM bestaat uit: de Visie ruimte en mobiliteit actualisering 2016, de Verordening ruimte 2014 actualisering 2016 en het Programma ruimte actualisering 2016.

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden.

1. Beter benutten en opwaarderen van wat er is.

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Ze kunnen de hoofdmoot voor hun rekening nemen van de woningen die Zuid-Holland tot 2030 extra nodig heeft. Daardoor kan het landelijk gebied open blijven. Door de schaalvoordelen blijft het mogelijk om goed openbaar vervoer tussen knooppunten te laten rijden. Gemeenten stellen regionale visies voor woningen en kantoren op.

2. Versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht).

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijvent centra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst in de VRM de concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daarnaast werkt de provincie aan een goede aantakking van de Zuid-Hollandse economie op het nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer. Detailhandel is een belangrijke drager voor levendige centra. De VRM concentreert winkels zoveel mogelijk in bestaande winkelgebieden om leegstand in de binnenstad te voorkomen.

3. Versterken ruimtelijke kwaliteit.

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid. Per nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om het buiten bestaand stads – en dorpsgebied te realiseren.

De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

4. Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

In de VRM zet de provincie in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. Door ruimtelijke reserveringen te maken voor de benodigde netwerken en via haar vergunningen- en concessiebeleid, draagt de provincie hieraan bij.

Toetsing

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de wijziging van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Dit plan maakt het mogelijk om het bedrijf, dan niet meer in gebruik is, te gebruiken als particuliere woning. De ontwikkeling draagt bij aan het beter benutten van de bestaande ruimte in Lekkerkerk. Het plan is daarmee in lijn met de Visie Ruimte en Mobiliteit.

3.2.2 Verordening Ruimte

De Verordening ruimte Zuid-Holland is vastgesteld in samenhang met de Visie ruimte en mobiliteit en het Programma ruimte. De visie bevat de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het ruimtelijk beleid is uitgewerkt in het Programma ruimte. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen.

Gedeputeerde Staten hebben op 7 november 2017 het ontwerp vastgesteld van de wijziging van de Visie ruimte en mobiliteit, het Programma ruimte en de Verordening ruimte 2014. De ontwerp wijziging heeft van 15 december 2017 tot en met donderdag 25 januari 2018 ter inzage gelegen. De wijzigingen in de Verordening ruimte zijn relevant voor onderhavige ontwikkeling omdat deze onder andere toeziet op een wijziging in de provinciale ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor de voorgenomen ontwikkeling is het volgende artikel het meest relevant.

Artikel 2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;*
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of*
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,*
 - i. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,*
 - ii. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en*
 - iii. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.*

Toetsing

In paragraaf 3.1.3 is reeds onderbouwd dat er in dit plan geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plan betreft uitsluitend de wijziging van een bedrijfsbestemming naar een

woonbestemming, die het mogelijk maakt dat de bestaande bedrijfswoning als particuliere woning gebruikt mag worden. Er wordt geen nieuwe woning gebouwd.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Nederlek 2005 – 2015

De gemeente Krimpenerwaard bestaat sinds 1 januari 2015 en bevat het grondgebied van de voormalige gemeenten Vlist, Bergambacht, Nederlek, Schoonhoven en Ouderkerk. Voor de nieuwe gemeente is als geheel nog geen actuele structuurvisie opgesteld. Vooralsnog wordt verwezen naar de structuurvisies van de voormalige gemeenten, in dit geval Nederlek.

De gemeenteraad van Nederlek heeft op 21 juni 2005 de gemeentelijke Structuurvisie Nederlek 2005 - 2015 vastgesteld. In februari 2006 heeft de provincie Zuid-Holland ingestemd met deze Structuurvisie. In de structuurvisie wordt de toekomstige ontwikkeling van de gemeente Nederlek aangegeven. Het plan doet uitspraken over de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. In algemeen vormt behoud van bedrijvigheid op de verschillende bestuursniveaus een belangrijk beleidsuitgangspunt. Verder ligt de nadruk veelal op herstructureren, intensiveren en zuinig ruimtegebruik. Kwaliteitsverbetering van terreinen is ook een belangrijk thema in het gemeentelijke beleid. Zie onderstaande figuur. De locatie ligt in het historisch centrum, waarbij het specifiek is aangeduid als lintbebouwing.



Figuur 3.2

Uitsnede structuurvisiekaart met in rood omcirkeld de planlocatie

Toetsing

Dit bestemmingsplan maakt de bestemmingswijziging van bedrijf naar wonen mogelijk. Er is in de huidige situatie een bedrijfswoning aanwezig; er wordt geen nieuwe woning gebouwd. In dit geval wordt er voor gezorgd dat er zuinig met de ruimte wordt omgegaan. Het bestemmingsplan is in lijn met de gemeentelijke structuurvisie.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In het kader van een ruimtelijke procedure dient voor een aantal wettelijk verplichte haalbaarheidsaspecten aangetoond te worden dat het plan uitvoerbaar is. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling moet inzichtelijk gemaakt worden of er vanuit milieu hygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de directe omgeving en de beoogde ontwikkeling zelf. De milieukwaliteit vormt dan ook een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies.

In dit hoofdstuk wordt voor de ontwikkeling nader ingegaan op de verschillende aspecten; indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd.

4.1 MER

4.1.1 Wettelijk kader

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is bedoeld om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld te brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming over plannen en besluiten. Het maken van een milieueffectrapport (MER) of m.e.r.-beoordeling is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die (aanzienlijke) nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Dit betekent dat de plannen of activiteiten ook een bepaalde omvang moeten hebben om MER(beoordelings)plichtig te zijn. De plannen voor het plangebied hebben echter niet een omvang die het bestemmingsplan MER(beoordelingsplichtig) maken. Hieronder wordt een en ander nader toegelicht.

Aan de hand van de in het Besluit m.e.r. omschreven m.e.r.-plichtige activiteiten met de bijbehorende drempelwaarden, kan worden bepaald of een project MER-plichtig (C-lijst) dan wel m.e.r.-beoordelingsplichtig (D-lijst) is. Echter, als gevolg van het Arrest van het Europese Hof van 30 17/10/2009(C-255/08) dient hierbij ook gekeken te worden naar andere factoren als bedoeld in bijlage III van de Europese m.e.r. richtlijn, die aanleiding kunnen geven tot het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling, hoewel de drempelwaarde van de desbetreffende categorie van de D-lijst niet wordt overschreden.

Onderhavig plan maakt de functiewijziging mogelijk van een bedrijfswoning naar een particuliere woning. Er wordt geen woning bijgebouwd. Het valt niet onder één van de activiteiten die genoemd is in bijlage D van het Besluit m.e.r. en waarvoor een m.e.r. beoordelingsplicht geldt. Er is géén sprake van een wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van de activiteit D11.2 zoals genoemd in het Besluit m.e.r..

4.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Dit bestemmingsplan voorziet slechts in een functiewijziging van bedrijfswoning naar particuliere woning. Het plan heeft geen verkeerstaantrekkende werking en zorgt niet voor extra verkeersgeneratie ten opzichte van de huidige situatie.

Parkeren

In de huidige situatie vindt het parkeren plaats op openbare parkeerplekken langs de Voorstraat. Er vindt geen verandering plaats in de parkeerbehoefte. Er hoeven dus geen extra parkeerplekken gerealiseerd te worden.

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'verkeer en parkeren' geen belemmeringen vormt ten aanzien van de ontwikkelingen op de planlocatie.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Beleidskader

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Titel 5.2 Wm 'Luchtkwaliteitseisen' wordt kortweg aangeduid als de Wet luchtkwaliteit. In artikel 5.16 van de Wm is vastgelegd dat voor een plan dat 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, geen uitgebreid luchtkwaliteit onderzoek uitgevoerd hoeft te worden en het plan doorgang kan vinden. Met andere woorden, draagt een project niet of niet in betekenende mate bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering.

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate, ofwel niet in betekenende mate (NIBM), leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Grotere projecten die in betekenende mate bijdrage kunnen worden opgenomen in het NSL, als is aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL. Met projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging is rekening gehouden in de autonome ontwikkeling van de luchtkwaliteit.

Het Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een bepaald project wel of niet als 'in betekenende mate' moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen - juridisch gezien - zonder toetsing aan de grenswaarden voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

In het Besluit NIBM is in artikel 5 een zgn. anticumulatiebepaling opgenomen. Hiermee wordt de verplichting opgelegd om nieuwe plannen die van dezelfde ontsluitingswegen gebruik maken en individueel als NIBM aan te merken zijn, ook als één geheel te beschouwen. Hiermee wordt voorkomen dat een groot plan met een grote invloed op de luchtkwaliteit opgedeeld wordt in kleinere NIBM deelplannen.

4.3.2 Beoordeling

Onderhavig plan voorziet in de wijziging van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Het plan heeft geen invloed op de luchtkwaliteit.

Heersende luchtkwaliteit

Om de heersende luchtkwaliteit inzichtelijk te maken is de NSL-monitoringstool geraadpleegd. In NSL-monitoringstool wordt per jaar bijgehouden wat de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} zijn op meerdere toetspunten langs wegen. Op perceel ten oosten van de planlocatie is een toetspunt opgenomen in de NSL-monitoringstool. Ter plaatse van dit toetspunt blijft de concentratie NO₂ en

PM10 onder 35 µg/m³ en de concentratie PM2,5 blijft onder 20 µg/m³. Voor alle drie de stoffen zijn dit de beste classificaties. De conclusie is dat de heersende luchtkwaliteit ter plekke goed is.

4.3.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Geluid

4.4.1 Kader

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidbelaste object – hiervoor kent de wet 'geluidgevoelige bestemmingen' zoals wonen, zorg en onderwijs.

De regels en normen van de Wet geluidhinder zijn in de volgende gevallen van toepassing bij het vaststellen van een ruimtelijk plan:

- bestemmen van gronden voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen een zone;
- bestemmen van gronden voor aanleg van nieuwe gezoneerde (spoor) wegen (niet zijnde rijkswegen of hoofdspoorwegen vallend onder de Wet milieubeheer);
- reconstructie van gezoneerde wegen (niet zijnde rijkswegen);
- bestemmen van gronden voor gezoneerde industrieterreinen;
- wijzigen van de grenzen van gezoneerde industrieterreinen of bijbehorende zones.

De Wet geluidhinder kent voorkeursgrenswaarden waarbinnen een geluidgevoelige bestemming altijd kan worden gerealiseerd. Onder voorwaarden kan er een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden verleend ('hogere waarde') tot aan een zekere maximale ontheffingswaarde. Bij een geluidbelasting boven de maximale ontheffingswaarde zijn geluidgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt indien er gebruik wordt gemaakt van 'dove gevels'. De grenswaarden zijn voor wegverkeer 48-53 dB voor rijkswegen en 48-63 dB voor lokale wegen, voor spoorweglawaai 55-68 dB en voor gezoneerde industrieterreinen 50-55 dB(A).

Bij een geluidbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde dient akoestisch onderzoek uitsluitend te geven over de te verwachten geluidbelasting en de doeltreffendheid van maatregelen om een overschrijding van grenswaarden te voorkomen.

4.4.2 Beoordeling

In de huidige situatie is op de locatie reeds sprake van een woning. Een geluidgevoelige functie is in het vigerende bestemmingsplan dus al toegestaan. Dit bestemmingsplan voorziet enkel in een wijziging naar een woonfunctie, waarbij de bestaande woning blijft bestaan. Er wordt geen nieuwe woning gerealiseerd.

Er hoeft geen nadere beoordeling naar geluid plaats te vinden.

4.4.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmeringen voor het onderhavig plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van ruimtelijke plannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1).

Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). Die afstand moet ook weer niet onnodig groot zijn, omwille van een efficiënt ruimtegebruik.

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' editie 2009 is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Met milieuzonering kan ervoor worden gezorgd dat nieuwe bedrijven op een verantwoorde afstand van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

De publicatie hanteert een tweetal verschillende omgevingstypen voor de richtafstanden: het omgevingstype 'gemengd gebied' en het omgevingstype 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en in rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van een rustig woongebied. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd als sprake is van omgevingstype 'gemengd gebied'. In de navolgende tabel zijn de richtafstanden weergegeven.

milieucategorie	richtafstand (in meters)	
	rustige woonwijk	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Tabel 4.1

Overzicht richtafstanden VNG-publicatie

4.5.2 Beoordeling

In de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woningen, en ook enkele bedrijven gevestigd. In de huidige situatie bevindt zich op het perceel van de Voorstraat 12 nog een bedrijfsgebouw. Deze bedrijfsbestemming verdwijnt, waardoor dit niet voor belemmeringen zorgt

voor de voorgenomen functiewijziging. Circa 15 meter ten westen van het plangebied ligt nog een bedrijfsbestemming. Het gaat hier om Godefroy Custom Cars, dat gevestigd is aan de Burgemeester van de Willigenstraat 25. Volgens de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering' gaat het hier om een bedrijf met milieucategorie 2 (Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven). De omgeving is te typeren als een 'gemengd gebied', waardoor er een richtafstand geldt van 10 meter. De woning aan de Voorstraat 12 ligt dus op voldoende afstand van het bedrijf om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen.

Aan de noordkant van de Burgemeester van de Willigenstraat is verder een gezoneerd industrieterrein gelegen. Omdat de woning op het perceel reeds als bedrijfswoning is aangewezen is er geen nader onderzoek noodzakelijk.

Verder wordt opgemerkt dat de huidige bedrijfswoning op het perceel planologisch gezien al voldoende beschermd is voor milieuhinderveroorzakende functies in de omgeving. Een bedrijfswoning is alleen niet beschermd tegen de bedrijfsactiviteiten van de eigen inrichting. Zoals gezegd verdwijnt deze inrichting, en vormt het daarmee geen belemmeringen voor de woonbestemming.

4.5.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen vormt voor de voorgenomen ontwikkeling op de planlocatie.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Wet- en regelgeving

Het algemene rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving van:

- Het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- Het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen);
- Het transport van aardgas en brandstoffen door buisleidingen;
- Het gebruik van luchthavens en overige risicobronnen zoals bijvoorbeeld windturbines hoogspanningslijnen en zendmasten.

Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), voor zover de risico's door een inrichting worden veroorzaakt. Voor ondergrondse buisleidingen gelden het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen gelden sinds 1 april 2015 het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet. De Basisnetten Weg, Water en Spoor geven de verhouding aan tussen ruimtelijke ordening en de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over rijkswegen, hoofdvaarwegen en spoorwegen.

De normering voor risico's als gevolg van het transport, het gebruik en de opslag van gevaarlijke stoffen en windturbines is gebaseerd op enkele begrippen.

- Het *plaatsgebonden risico* (PR) is de kans dat een persoon die zich altijd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het plaatsgebonden risico geldt voor kwetsbare objecten een grenswaarde van 10^{-6} per jaar

(kans op één dode per jaar, mag één op de miljoen zijn). Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.

- Het *groepsrisico* (GR) is de kans per jaar dat in één keer een groep van een bepaalde grootte dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval. Hoe meer mensen nabij de bron verblijven, hoe groter het groepsrisico. Het groepsrisico wordt vergeleken met de oriëntatiewaarde: met de kans op een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers van 10^{-5} per jaar, met de kans op een ongeval met 100 dodelijke slachtoffers van 10^{-7} per jaar, en met de kans op 1000 of meer dodelijke slachtoffers van 10^{-9} per jaar. Het bevoegd gezag zal bij een nieuwe ontwikkeling moeten bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar risico. Vervolgens moet het bevoegd gezag over de hoogte van het groepsrisico verantwoording moeten afleggen. Bij de verantwoording van het groepsrisico door het bevoegd gezag wordt er nader gekeken naar de gevolgen van de diverse scenario's die zich kunnen voltrekken. Zo kan er gekeken worden naar de mogelijkheden voor het terugbrengen van de risico's en optredende effecten, de zelfredzaamheid van personen en de mogelijkheden voor bestrijding en hulpverlening.

Voor het transport van gevaarlijke stoffen is het Besluit Externe Veiligheid Transportroutes van toepassing (Bevt). Wanneer het ruimtelijk plan binnen 200 meter van een transportroute gelegen is dient ook aandacht te worden geschonken aan de volgende aspecten:

- Dichtheid van personen en de verwachte veranderingen.
- Hoogte van het groepsrisico.
- Maatregelen ter beperking van het groepsrisico (waaronder stedenbouwkundige opzet, bouwkundige voorzieningen en voorzieningen met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte).
- Mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico en de voor- en nadelen daarvan.

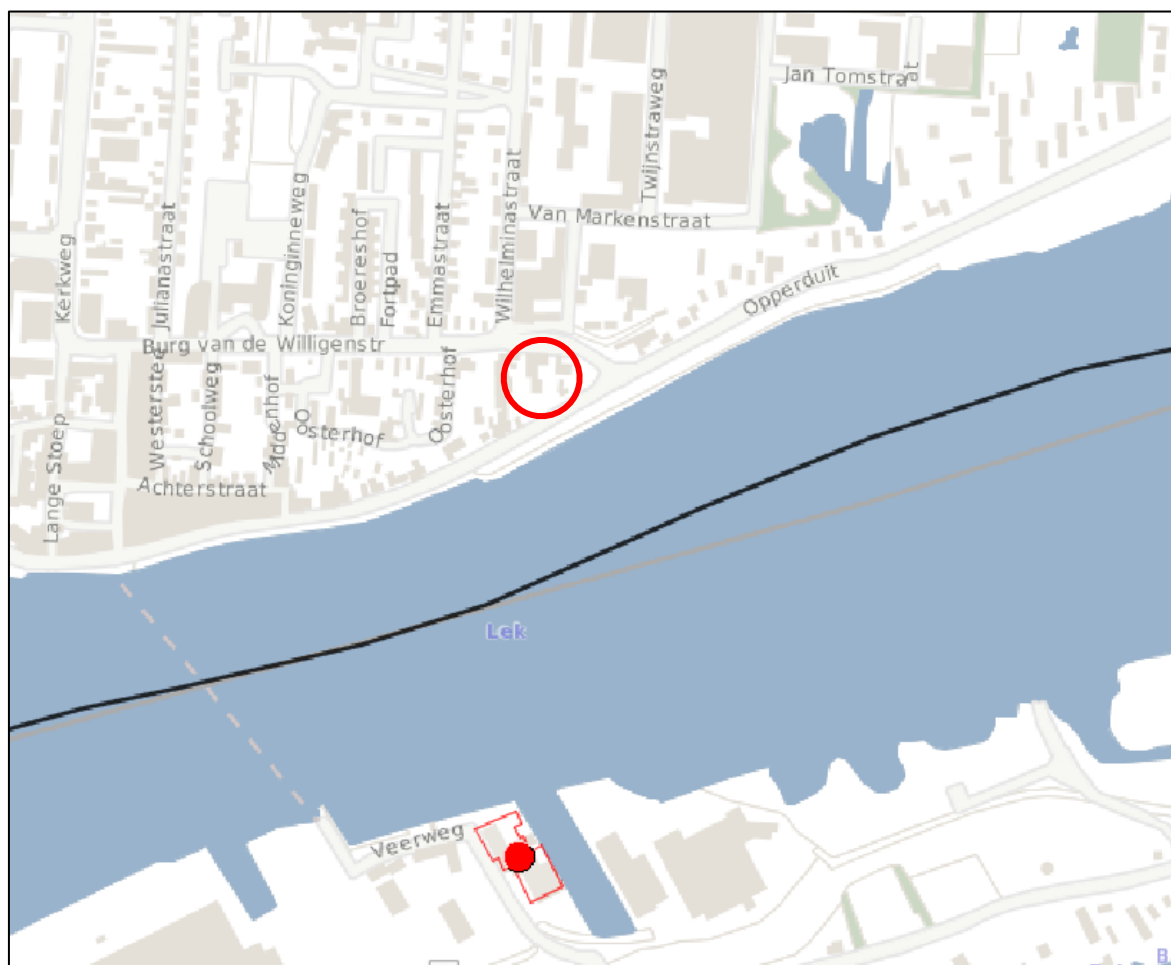
Er is echter sprake van een uitzondering wanneer:

- Het groepsrisico, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.
- Het groepsrisico, niet meer dan tien procent toeneemt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden.

In dat geval hoeft alleen te worden gekeken naar de eerst genoemde aspecten van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

4.6.2 Beoordeling

Om na te gaan welke risicobronnen in de omgeving aanwezig zijn, is de Risicokaart geraadpleegd. Onderstaand figuur laat een uitsnede zien met daarop de risicobronnen in de omgeving.



Figuur 4.1

Uitsnede Risicokaart met globale aanduiding planlocatie (rood omcirkeld)

Risicovolle inrichtingen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen. De dichtstbijzijnde inrichting is J.W. de Lange B.V. dat ligt aan de Veerweg 6 in Nieuw-Lekkerland. Deze bevindt zich op ruim 300 meter afstand en zorgt daardoor niet voor belemmeringen voor het onderhavige plan.

Transport gevaarlijke stoffen

Het plangebied is direct aan de Lek gelegen. In het Basisnet water is aangegeven dat het plaatsgebonden risico 10-6 gelijk is aan 0. Het plaatsgebonden risico vormt dus geen belemmering voor het plangebied. De personendichtheid in het plangebied is verder dermate laag dat er geen verantwoording van het groepsrisico hoeft plaats te vinden. Transport van gevaarlijke stoffen over het water levert geen beperkingen op.

In de omgeving vindt verder geen vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg plaats.

Buisleidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen buisleidingen. Dit aspect heeft derhalve geen gevolgen voor de beoogde ontwikkeling.

4.6.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid en elektromagnetische straling geen belemmering vormt ten aanzien van het voorgenomen plan.

4.7 Bodem

4.7.1 Algemeen

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' is het van belang om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in kaart te brengen. Duidelijk moet zijn of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

4.7.2 Beoordeling

In het onderhavige bestemmingsplan is enkel sprake van een bestemmingswijziging van bedrijf naar wonen. De aanwezige bedrijfswoning wordt in gebruik genomen als particuliere woning. Er wordt niet bijgebouwd, en er worden geen andere gevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Een bodemonderzoek is niet aan de orde. De bodemkwaliteit wordt van voldoende kwaliteit geacht voor de ontwikkeling.

4.7.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmeringen voor dit plan.

4.8 Waterhuishouding

4.8.1 Beleidskader

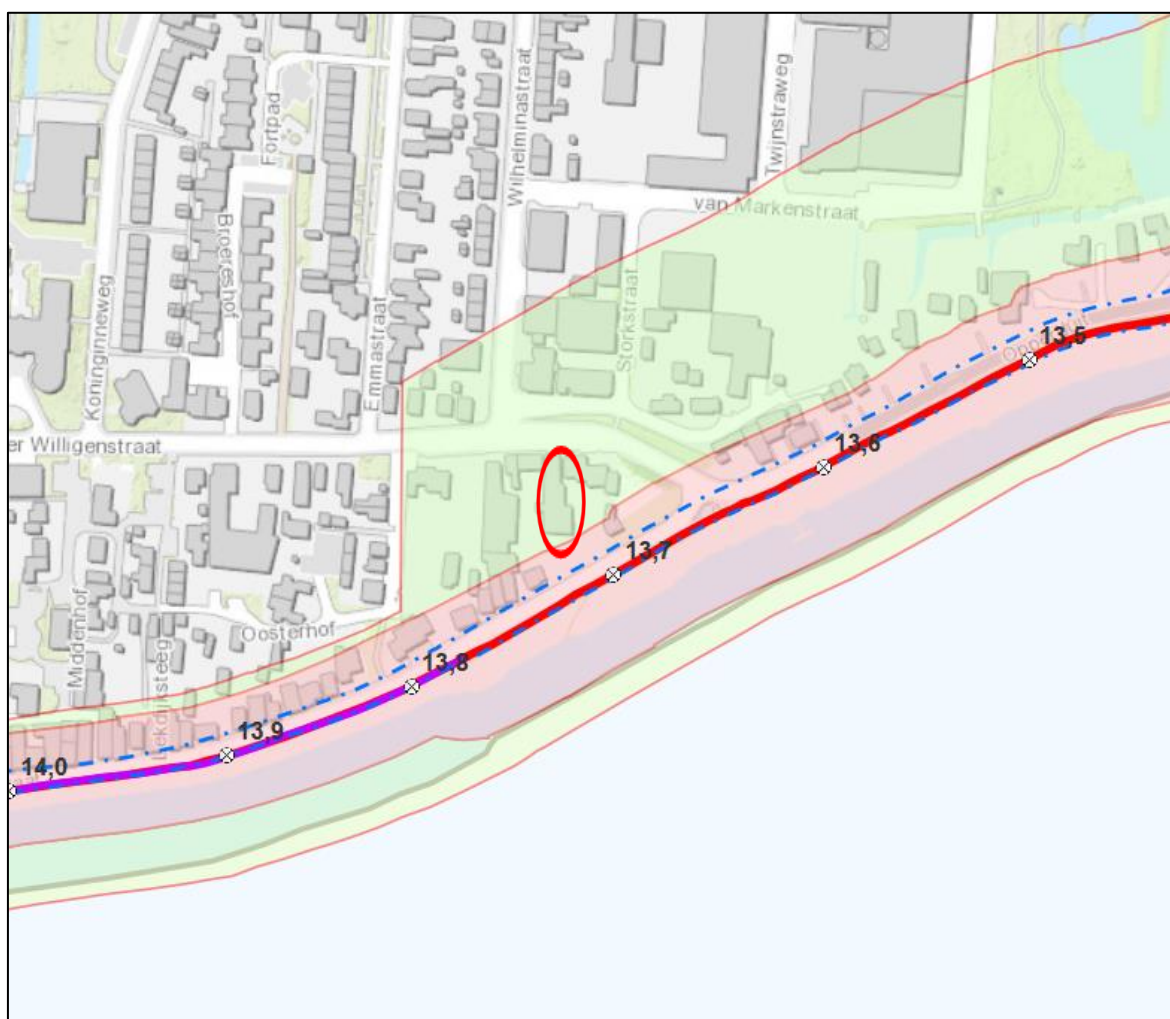
Besluit ruimtelijke ordening

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting op de ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In deze paragraaf wordt uiteengezet of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding (grondwater en het oppervlaktewater). De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterhuishoudkundige doelstellingen worden daarbij expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing genomen binnen deze ruimtelijke plannen en besluiten. De waterhuishouding wordt hierbij op een integrale wijze benaderd. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater moeten dus (in samenhang) in beschouwing worden genomen. Daarbij gaat het naast de kwantiteit ook om de kwaliteit. De integrale benadering van waterhuishouding betekent ook dat de waterhuishouding moet worden benaderd in samenhang met andere beleidsvelden.

4.8.2 Beoordeling

Waterkering

De planlocatie is gelegen in het Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard. De oever van de Lek maakt deel uit van een primaire waterkering (Opperduut XII, code PKA034). Zie onderstaande figuur. Om de functionaliteit van de waterkering te beschermen zijn in de Keur van het Hoogheemraadschap geboden en verboden opgenomen. Activiteiten en ingrepen in of nabij de beschermingszone van de waterkering en die een negatieve invloed hebben op de waterkering zijn verboden. Het gehele plangebied ligt binnen de 'beschermingszone binnenkant'. Een klein deel ligt in de kernzone van de waterkering. Er vinden met het onderhavige plan geen bouwwerkzaamheden plaats. Het betreft alleen een functiewijziging. Daarom zijn waterkeringen geen belemmeringen voor de ontwikkeling op de planlocatie.



Figuur 4.2

Ligging planlocatie (rood omcirkeld) ten opzichte van regionale waterkering

Oppervlaktewater

In het plangebied bevinden zich geen watergangen.

Oppervlakteverharding en waterberging

Wordt een woning gebouwd op een plaats waar eerder nog geen bebouwing aanwezig was dan heeft dat gevolgen voor de snelheid waarmee het regenwater naar de sloten afstroomt. Als

regenwater op bijvoorbeeld grasland valt, zakt het eerst in de bodem. Daarna stroomt het dan langzaam naar de sloten in de buurt. Maar als regenwater op een dak of weg valt, stroomt het direct naar de sloten of het regenwaterriool. Hierdoor kunnen de omliggende sloten te vol raken en kan er wateroverlast ontstaan. In artikel 15 en 16 van de algemene regels van de Keur is daarom opgenomen dat er een watervergunning nodig is als er erfverharding plaatsvindt over een oppervlakte meer dan 500 m² in de beschermingszone van waterkeringen. Dit plan betreft enkel de wijziging van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Er wordt niet gebouwd en er wordt geen oppervlakte verhard. Er is geen watervergunning nodig. Ook hoeft er niet gecompenseerd te worden voor oppervlakteverharding.

Waterkwaliteit

Er vinden met dit plan geen bouwwerkzaamheden plaats die de kwaliteit van het water kunnen aantasten. Mocht er in de toekomst wel bouwwerkzaamheden plaatsvinden is het advies om geen uitlogende materialen, zoals lood, koper en zink te gebruiken, zodat er geen uitspoeling plaats zal vinden.

4.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect water geen significante beperkingen oplevert ten aanzien van de geplande ontwikkeling op de planlocatie.

4.9 Flora en fauna

4.9.1 Wettelijk kader

Bescherming in het kader van de natuurwet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming (hoofdstuk 2) en het Natuurnetwerk Nederland. Soortenbescherming is geregeld in hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Op grond van deze wet is het verboden projecten of andere handelingen te realiseren of te verrichten die, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitatten en de habitatten van soorten kunnen verslechteren, of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

Een andere vorm van gebiedsbescherming komt voort uit aanwijzing van een gebied als Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Voor dergelijke gebieden geldt dat het natuurbelang prioriteit heeft en dat andere activiteiten niet mogen leiden tot frustratie van de natuurdoelen. Anders dan bij gebieds- en soortenbescherming is de status als Natuurnetwerk Nederland niet verankerd in de Wet natuurbescherming, maar dient het belang in de planologische afweging een rol te spelen. Dit valt onder de verantwoordelijkheid van het bevoegd gezag.

Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd aan de orde. Hiervoor is hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming bepalend. Soortenbescherming is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun

natuurlijk leefgebied. Er wordt onderscheid gemaakt tussen internationaal beschermde soorten en nationaal beschermde soorten. Van de nationaal beschermde soorten kan de beschermde status per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen aan (algemeen voorkomende) soorten. Het beschermingsregime is verschillend voor zowel de internationaal beschermde soorten (vogel- en habitatrichtlijn soorten) als de nationaal beschermde soorten.

Tevens kent de Wet natuurbescherming een zorgplicht, zowel voor soorten als hun (beschermde) leefgebied.

4.9.2 Beoordeling

Gebieden

In de nabijheid van het plangebied zijn geen Natura-2000 gebieden gelegen. Ook geen zijn er geen Nationale Parken in de omgeving. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is de Boezems Kinderdijk op circa 2,5 km ten zuidwesten van de planlocatie. Zie onderstaande figuur. De planlocatie ligt op dermate grote afstand van dit gebied dat het geen belemmeringen vormt voor het plan.



Figuur 4.3

Ligging 'Boezems Kinderdijk' (planlocatie in rood omcirkeld) (bron: www.synbiosys.alterra.nl)

Soorten

In het kader van het bestemmingsplan 'Dorpskernen' is vastgesteld dat het bestemmingsplan uitvoerbaar wordt geacht vanuit het oogpunt van beschermde soorten. Het onderhavig bestemmingsplan voorziet slechts in een functiewijziging ten opzichte van het bestemmingsplan 'Dorpskernen'. De bebouwing wordt niet gesloopt en er wordt niet bijgebouwd. Er treden geen significant nadelige effecten op voor beschermde dier- en plantensoorten.

4.9.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect ecologie geen belemmering vormt ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen in het besluitgebied.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Wettelijk kader

Erfgoedwet

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt de voorgaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien is aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling, waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

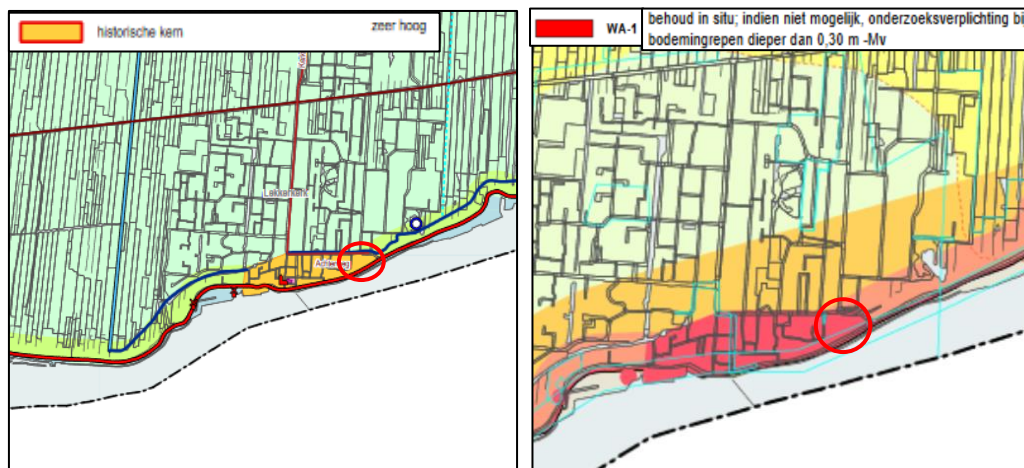
- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van Archeologie
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten

4.10.2 Beoordeling

Archeologie

Op 17 december 2016 is de Archeologienota Krimpenerwaard in werking getreden. In de Archeologienota zijn bijlage opgenomen met een archeologische verwachtingenkaart en archeologische beleidskaart. Zie onderstaande figuren. De planlocatie aan de Voorstraat 12 ligt in de historische kern. Voor dit gebied geldt een zeer hoge verwachtingswaarde. Hierbij hoort een beleid waarbij een onderzoeksplicht geldt voor bodemingrepen dieper dan 0,30 meter onder maaiveld. Voor deze locatie is in het bestemmingsplan daarom een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. In dit bestemmingsplan wordt deze dubbelbestemming overgenomen.

In het onderhavig plan wordt slechts een functiewijziging voorzien. Er wordt niet bijgebouwd en er vinden geen bodemingrepen plaats. Het aspect archeologie zorgt niet voor belemmeringen van het onderhavig plan.



Figuur 4.4

Uitsnede archeologische waardenkaart (links) en archeologische beleidskaart (rechts)

Cultuurhistorie

In het bestemmingsplan zijn de cultuurhistorische waarden verankerd door middel van het aanduiden van Rijks- en gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden. Dit betekent niet dat een restrictief regime wordt gevoerd, gericht op het weren van ruimtelijke ontwikkelingen, maar wel dat randvoorwaarden worden gesteld aan de vormgeving van ruimtelijke ontwikkelingen. De Voorstraat is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Hiervoor is ook een dubbelbestemming opgenomen in het bestemmingsplan. Zie onderstaande figuur.

De Voorstraat 12 maakt geen deel uit van het beschermd dorpsgezicht. In het plangebied komen verder geen monumenten of karakteristieke panden voor.



Figuur 4.5

Uitsnede bestemmingsplankaart (in blauw omljnd de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht')

4.10.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied.

5 Juridische planopzet

5.1 Planopzet

5.1.1 Algemeen

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een adequate en actuele juridisch-planologische regeling voor de functiewijziging van het perceel. Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid.

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de voorkomende functies in het bestemmingsplan worden geregeld. In de planopzet is aansluiting gezocht bij de uitgave Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen, kortweg SVBP.

5.1.2 De verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden op de planlocatie. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, functieaanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

5.1.3 De planregels

De planregels geven inhoud aan de op de verbeelding gegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de planregels is het aantal regels zo beperkt mogelijk gehouden. Alleen datgene is geregeld, wat werkelijk noodzakelijk is. Toch kan het in een concrete situatie voorkomen dat een afwijking van de planregels gewenst is. Daarom zijn er in het bestemmingsplan afwijkingsmogelijkheden opgenomen. De bevoegdheid om middels een omgevingsvergunning een afwijking van bepaalde regels te verlenen, is gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De uitvoering berust bij burgemeester en wethouders. Deze bevoegdheid maakt kleine afwijkingen mogelijk binnen de aan de grond toegekende bestemming.

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012.

De bij dit plan behorende planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 1 worden de in de planregels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden. In hoofdstuk 2 zijn specifieke regels opgenomen voor de op de verbeelding gegeven bestemmingen. De artikelen bestaan uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels, en zo nodig uit afwijkingsregels en specifieke gebruiksregels. De bestemmingsomschrijving is bepalend voor het gebruik van de grond. De hoofdstukken 3 en 4 bevatten regels die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen.

5.2 Artikelsgewijze toelichting

5.2.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In het eerste artikel zijn omschrijvingen opgenomen van de belangrijkste begrippen die in de planregels voorkomen. Door het opnemen van begrippen wordt de interpretatievrijheid ten aanzien van de planregels verkleind, waardoor de rechtszekerheid wordt vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de in het plan voorgeschreven maten dienen te worden gemeten of berekend. Door het opnemen van aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid ten aanzien van de planregels verkleind, waardoor de rechtszekerheid wordt vergroot.

5.2.2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

De gronden hebben de bestemming 'Wonen'. De betreffende gronden zijn bestemd voor woningen, beroepsmatige activiteiten aan huis en bijbehorende tuinen, erven, groen, water, nutsvoorzieningen en parkeren.

Artikel 4 Waarde - Archeologie - 1

Op basis van het archeologische beleid is aan het plangebied een dubbelbestemming toegekend. Met deze dubbelbestemming wordt geregeld dat er uitsluitend werken en werkzaamheden uitgevoerd mogen worden, nadat is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden aangetast.

Artikel 5 Waterstaat – Waterkering

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de waterkerende functie van dijken en kaden. Deze bestemming heeft voorrang op andere bestemmingen op de locatie.

5.2.3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

In dit plan zijn sommige bouwregels gerelateerd aan de oppervlakte van gronden, bijvoorbeeld aan de oppervlakte van een bouwperceel. Indien dezelfde gronden meerdere keren in aanmerking worden genomen bij het verlenen van (verschillende) omgevingsvergunningen, zouden de bebouwingsmogelijkheden daardoor onbedoeld verruimd kunnen worden. De anti-dubbeltelregel voorkomt dit.

Artikel 7 Algemene bouwregels

Dit artikel geeft regels ten aanzien van overschrijding van bouwhoogten van onder meer ondergeschikte bouwdelen en ten aanzien van bestaande maatvoering.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft voor dit plan een beperking met betrekking tot het toegestane gebruik van gronden.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Voor ondergeschikte afwijkingen van het bestemmingsplan is een algemene bevoegdheid tot afwijken opgenomen. De onderhavige regeling voorziet in verband met de gewenste duidelijkheid, in een objectieve begrenzing van het toepassingsbereik van de afwijking.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Teneinde rechtsbescherming te waarborgen, is in onderhavig artikel bepaald dat bij de voorbereiding van besluiten de openbare voorbereidingsprocedure van Afdeling 3.4 van de Awb van toepassing is.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

Het overgangsrecht ten aanzien van bouwen is neergelegd in artikel 21 lid 1 Wro. Enkele bouwmogelijkheden in afwijking van de regels blijven bestaan voor gebouwen die afwijken van het plan en die zijn of worden gebouwd bij of krachtens de Woningwet. Bestaande afwijkingen mogen niet worden vergroot. Uitbreiding is slechts mogelijk met een omgevingsvergunning om af te wijken van het bevoegd gezag.

Artikel 12 Slotregel

Het laatste artikel van de planregels betreft de slotregel van het onderliggende bestemmingsplan.

6 Handhaving en uitvoerbaarheid

6.1 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening schrijven voor dat inzicht dient te bestaan in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. De ontwikkeling van het onderhavige plan wordt gerealiseerd vanuit een private exploitatie. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de uitvoering en draagt het risico van de planontwikkeling.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt een anterieure overeenkomst opgesteld. Het kostenverhaal is daarmee verzekerd.

Voor de gemeente zijn aan de realisatie geen kosten en financiële risico's verbonden, behoudens de kosten voor het begeleiden en in procedure brengen van dit bestemmingsplan. De kosten voor de begeleiding en het doorlopen van de procedure van het bestemmingsplan vallen onder de legesverordening. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de daarbij behorende onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Het plan voorziet in een planologisch / juridisch regeling voor een functiewijziging in het plangebied. De bedrijfswoning wordt particulier bewoonbaar gemaakt, waardoor ontwikkeling in overeenstemming is met de woonbehoefte in de gemeente. Met de realisatie van het plan vermindert de druk op de woningmarkt. Vanuit dat oogpunt wordt geacht dat het plan maatschappelijk uitvoerbaar is.

6.2 Handhavingsaspecten

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening, de Wabo en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking van de regels.

Handhaving wordt onderscheiden in preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen. Voorts bestaat preventieve handhaving uit het opstellen van duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels en uit communicatie en voorlichting. Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang.

Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijke actie te

ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

7 Procedure

7.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders waar nodig overleg plegen met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Van plan tot plan dient te worden beoordeeld met wie dit overleg dient plaats te vinden. In het kader van onderhavig plan is vooroverleg gevoerd met de gebruikelijke overlegpartners.

7.2 Zienswijzen

Na het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. Gezien de kleinschaligheid van het plan en de gewenste snelheid is geen extra inspraak verleend voorafgaand hieraan. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is in de Staatscourant geplaatst.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 27 december 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

7.3 Vaststellingsfase

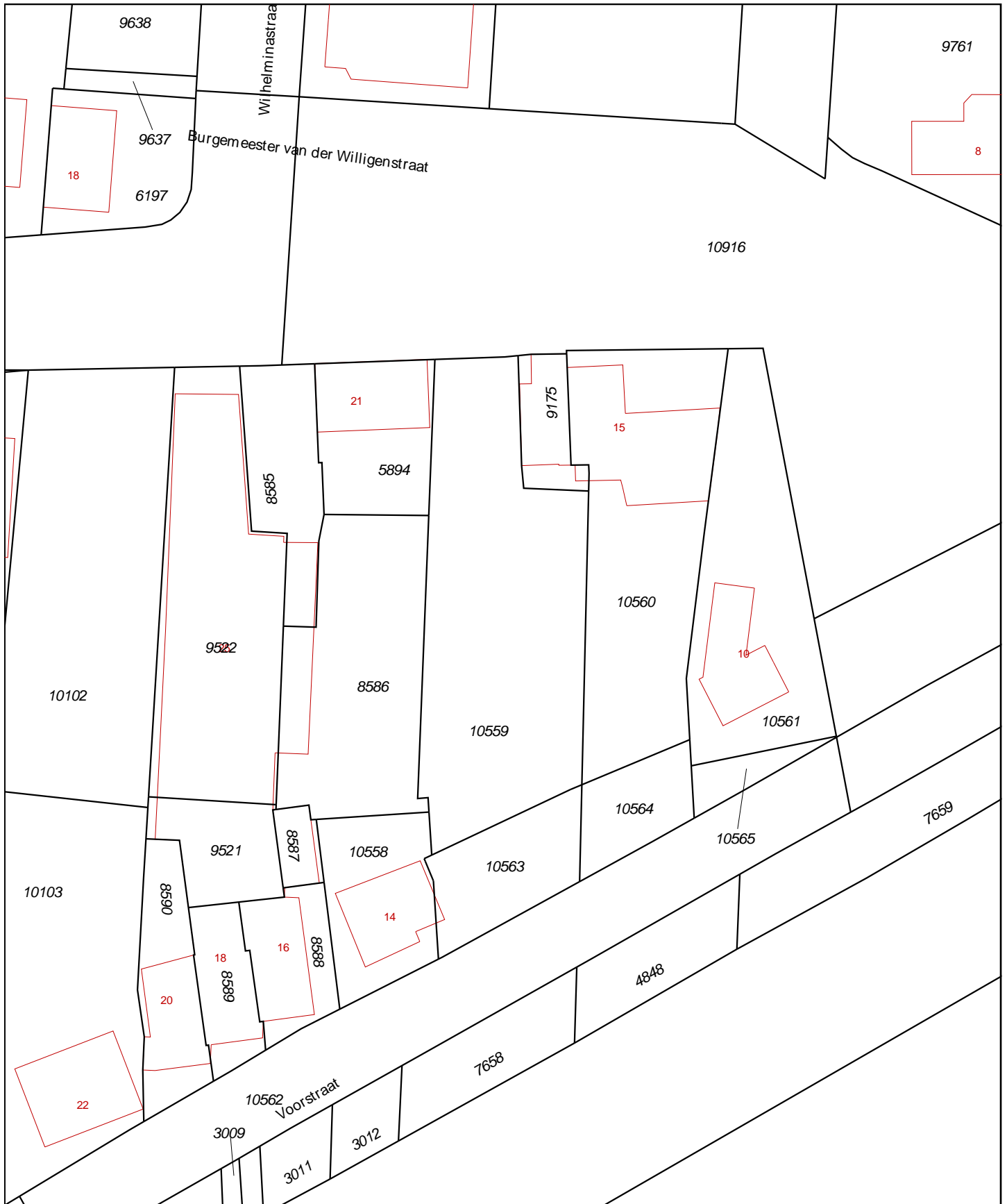
Het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt binnen twee weken bekend gemaakt. Burgemeester en wethouders plaatsen de kennisgeving van dit besluit tevens in de Staatscourant en voorts geschiedt deze langs elektronische weg. Gelijktijdig moet de kennisgeving langs elektronische weg aan de diensten en bestuursorganen worden verzonden en moet het besluit met de hierbij behorende stukken langs elektronische weg beschikbaar worden gesteld.

Hierna gaat het vastgestelde bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage. Een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij of zij niet tijdig zijn of haar zienswijze bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht, kan gedurende deze termijn van zes weken beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na de periode van terinzagelegging treedt het bestemmingsplan in werking, behalve wanneer tevens om een schorsing van inwerkingtreding wordt gevraagd (voorlopige voorziening). Als het bestemmingsplan in werking is getreden, kunnen er op basis daarvan omgevingsvergunningen worden verleend.

Bijlage I

Kadastrale situatie






<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie <p>Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 30 april 2018 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente LEKKERKERK Sectie C Perceel 10559</p>	
---	--	--

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object LEKKERKERK C 10559
Burg van der Willigenstr 19, 2941 ES LEKKERKERK
CC-BY Kadaster.



<p>BEBOUWING a bebouwd gebied b gebouwen c hoogbouw d kas</p> <p>WEGEN autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg</p> <p>viaduct aquaduct tunnel vaste brug beweegbare brug brug op pijlers</p>	<p>SPOORWEGEN spoorweg: enkelspoor spoorweg: meersporig a station b spoorweg in tunnel tramweg a sneltram b sneltramhalte a metro bovengronds b metrostation</p> <p>HYDROGRAFIE waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m a schutsluis b stuwen c koedam a duiker b grondduiker c afsluitbare duiker</p> <p>BODEMGEBRUIK a grasland met sloten b akkerland met greppels c boomgaard d fruitwekerij e boomwekerij f grasland met populierenopstand g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m drasland, moeras n rietland o dodenakker, begraafplaats p overig bodemgebruik</p>	<p>OVERIGE SYMBOLEN a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e watertoren f vuurtoren a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer a kapel b kruis c vlampijp d telescoop a windmolen b waterradmolen c windmotor d windturbine a oliepominstallatie b seinmast c zendmast a hunebed b monument c gemaal a kampeertrein b sportcomplex c ziekenhuis a PI b Gp c . a paal b grenspunt c boom schietbaan afrastering hoogspanningsleiding met mast muur geluidswering</p>
---	---	---