

Toelichting

Bestemmingsplan 'Nieuw – Lekkerland, Omgeving Watertoren' gemeente Molenlanden



NL.IMRO.1978.BPperiscoopLKL-VG01

Ontwerp: februari 2022
Vastgesteld: juni 2022

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doelstelling bestemmingsplan	3
1.2 Ligging plangebied.	3
1.3 Het vigerende bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2. Bestaande en beoogde situatie	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Het gebied	6
2.3 Huidige situatie	7
2.4 Nieuwe situatie	8
3. Beleidskader	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Rijksbeleid	10
3.3 Provinciaal beleid	12
3.4 Gemeentelijk beleid	19
4. Kwaliteit van de leefomgeving	21
4.1 Bodem	21
4.2 Geluid	21
4.3 Luchtkwaliteit	25
4.4 Bedrijven en milieuzonering en geur	26
4.5 Externe veiligheid	27
4.6 Waterhuishouding	29
4.7 Flora en fauna	31
4.8 Verkeer	33
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	34
4.10 Kabels en leidingen	34
4.11 Milieueffectrapportage	34
5. Juridische plantoelichting	36
6. Uitvoerbaarheid	37
7. Vooroverleg en zienswijzen.	38
Bijlagen:	
1. Flora en fauna onderzoek inclusief landschappelijke inrichtingsschets (Elzerman ecologisch advies, 3 februari 2017)	
2,2a,2b Bodemonderzoeken percelen E 541 en 543 (Moerdijk Bodemsanering bv., 4 maart 2011) en nader onderzoek perceel E541 (Moerdijk Bodemsanering 22 december 2017)	
3. Akoestisch onderzoek (Kraaij akoestisch advies, 1 februari 2022)	
4. Inrichtingsplan architectenbureau Symbiose november 2021	
5. Besluit hogere grenswaarde	
6. Nota beantwoording zienswijze	

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling bestemmingsplan

Initiatiefnemers willen in het gebied rondom de Watertoren aan de Lekdijk te Nieuw Lekkerland drie woningen realiseren. De woningen passen niet binnen het huidige bestemmingsplan omdat op het perceel de bestemming ‘Groen’ rust. Om de woningen te kunnen realiseren dient het bestemmingsplan te worden herzien.

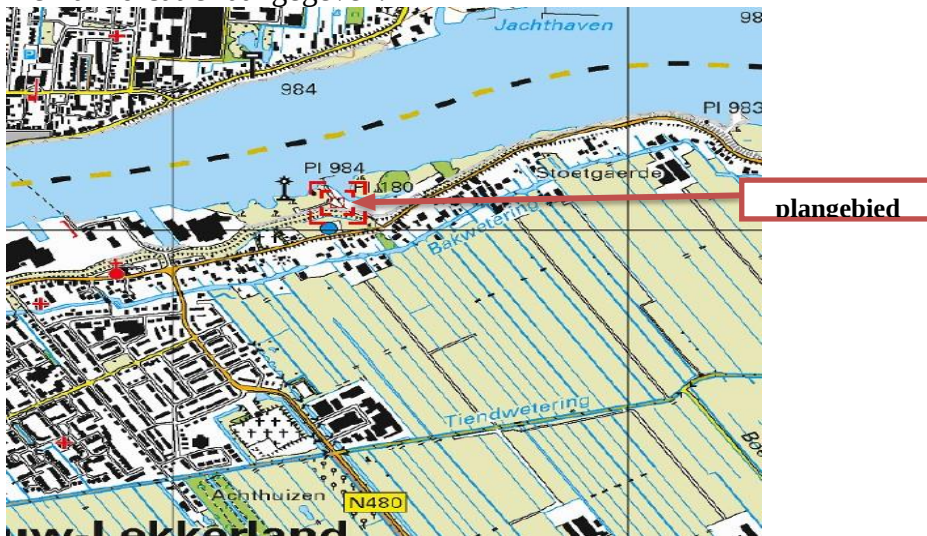
Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Nieuw-Lekkerland, sectie E, nrs. 860, 861, 542, 543 en 372. Ook het perceel kadastraal bekend gemeente Nieuw-Lekkerland sectie E nummer 829 maakt onderdeel uit van het gebied. Hier vindt een natuurontwikkeling plaats.



Figuur 1.1: kadastrale tekening

1.2 Ligging plangebied.

Het plangebied ligt aan de noordostrand van de bebouwde kom van Nieuw-Lekkerland. Het plangebied van het bestemmingsplan 'Nieuw-Lekkerland, omgeving watertoren' is hierna indicatief aangegeven.

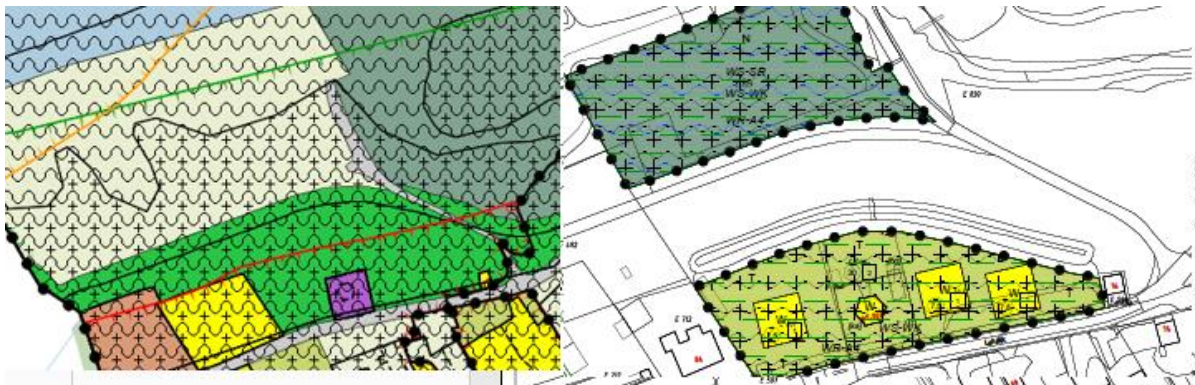


Figuur 1.2: Ligging plangebied in omgeving

1.3 Het (vigerende) bestemmingsplan

Het plangebied ligt is binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Nieuw-Lekkerland' van de gemeente Molenwaard. Dit bestemmingsplan is op 26 maart 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Molenwaard.

Voor zover hier relevant kan ten aanzien van dit plan het volgende worden opgemerkt. De planlocatie heeft zowel de bestemming 'Groen', 'Verkeer' als 'Agrarisch'. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waterstaat – Waterkering', 'Waterstaat-Stroomvoerend rivierbed' en 'Waarde - Archeologie 4' van toepassing. Ten slotte is er op het plangebied de gebiedsaanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone' van toepassing.



Figuur 1.3: verbeelding geldend bestemmingsplan links geldende plan rechts nieuwe voorliggende plan

Daarnaast gelden ter plaatse het paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten (vastgesteld 26 oktober 2021), De Paraplukherziening Parkeren (vastgesteld 27 oktober

2020), Huisvesting Arbeidsmigranten (vastgesteld 16 juli 2020) en de parapluherziening Buitengebied Nieuw-Lekkerland (vastgesteld 20 februari 2018).

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting omvat

Hoofdstuk 1: Inleiding

Hoofdstuk 2: Bestaande en beoogde situatie

Hoofdstuk 3: Beleidskader

Hoofdstuk 4: Kwaliteit van de leefomgeving

Hoofdstuk 5: Juridische plantoelichting

Hoofdstuk 6: Uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 7: Vooroverleg en zienswijzen

2. Bestaande en beoogde situatie

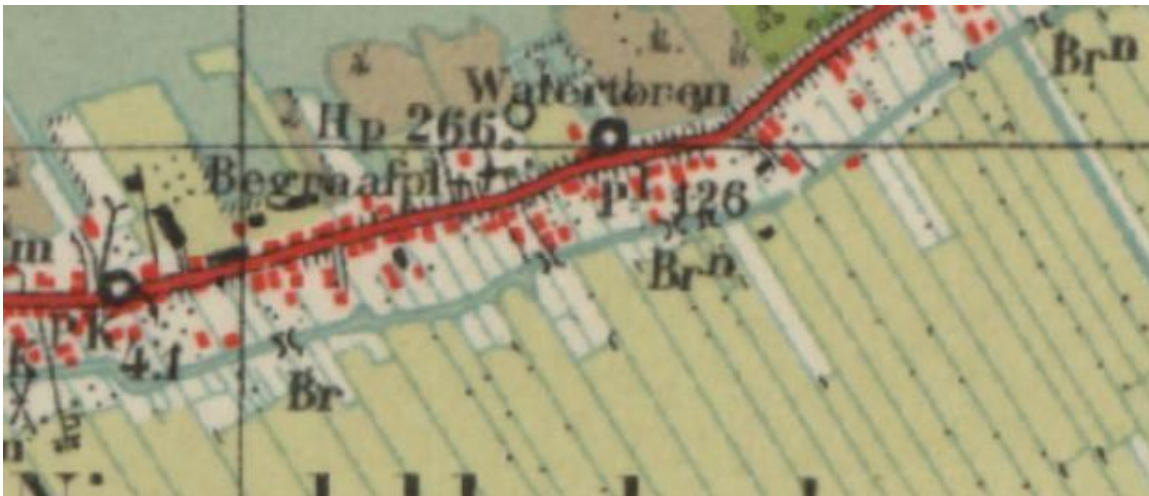
2.1 Inleiding

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

2.2 Het gebied

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

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



Figuur 2.1 Het gebied in 1955



Figuur 2.2: Het gebied in 1980

Deze twee wijken werden verbonden door de karakteristieke bebouwing langs de Lekdijk. De twee wijken zijn langzaam naar elkaar toegegroeid.

Met de bouw van woningen in het Middengebied is de kern één geheel geworden. Dit gebied is nu volledig bebouwd.



Figuur 2.3: Het gebied in 2017

Het plangebied ligt ten noordoosten van het centrum.

2.3 Huidige situatie

Het te ontwikkelen perceel ligt ten noorden van de Lekdijk in Nieuw-Lekkerland. In de huidige situatie is er op de planlocatie groen aanwezig in de vorm van gras. De watertoren aan de Lekdijk 82 vormt een scheiding in het plangebied. In de watertoren zijn twee appartementen gevestigd.



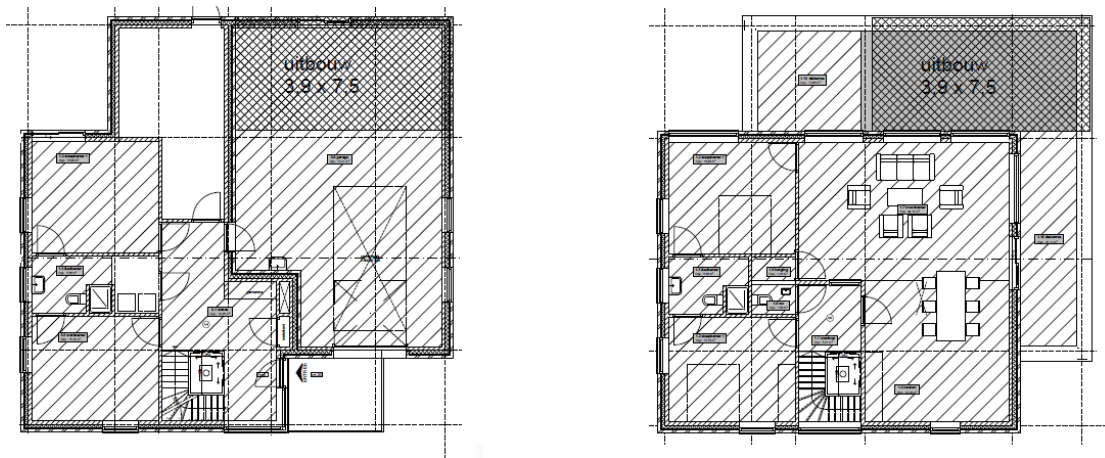
Figuur 2.4: Foto omgeving watertoren.

2.4 Nieuwe situatie

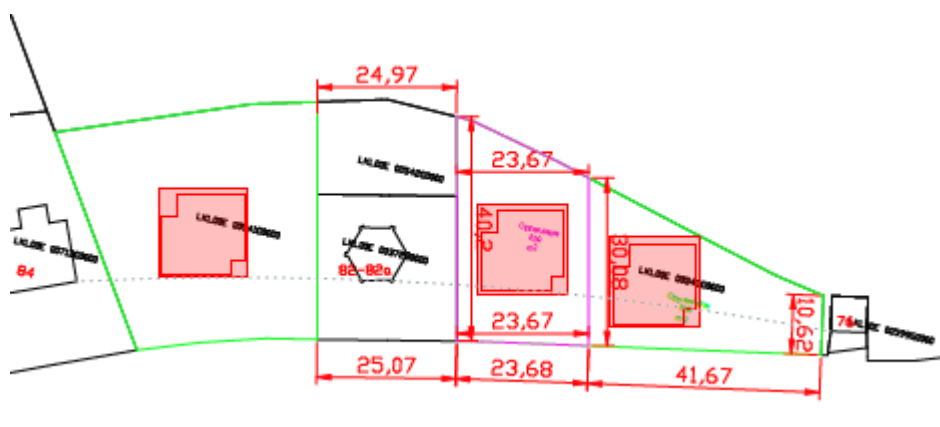
Woningbouw.

In de nieuwe situatie worden er aan weerszijde van de watertoren in totaal drie woningen gerealiseerd. De woningen worden gepositioneerd in de lijn van de nieuwe dijk (achter de watertoren) om zodoende het zicht op de watertoren niet te ontnemen en dit markante bouwwerk te laten stralen in zijn nieuwe omgeving.

De woningen zijn opgebouwd uit twee lagen. Aan de zuidzijde van de woningen (oude dijkzijde) zal er op de 1e verdieping een terras op het zuiden worden gerealiseerd. Gezien de ligging hebben de woningen een dubbele oriëntatie. Men kan vanuit de woonlaag over de dijk het slagenlandschap van de Alblasserwaard in kijken en aan de andere zijde op de rivier de Lek. De woningen zullen worden uitgevoerd met lift om zodoende een levensloopbestendige woning te realiseren. De groenstrook zal worden opgedeeld in meerdere kavels (percelen) waarbij met name het voorerf gebied ingericht dient te worden als open landschap om het zicht op de watertoren niet te ontnemen. Eventuele erfafscheidingen in dit open landschap mogen dan ook niet hoger zijn dan 1.0m en dienen als groene afscheiding (beukenhaag) te worden uitgevoerd. De woningen zijn zodanig neergezet dat de zichtlijnen in tact blijven.



Figuur 2.5 impressie te bouwen woningen



Figuur 2.6: situatietekening percelen en bouwvlakken met zichtlijnen

Inrichting achterliggend gebied.

Architectenbureau Symbiose heeft een inrichtingplan gemaakt voor het gebied (kadastraal bekend gemeente Nieuw- Lekkerland sectie E nummer 829) ter grootte van 4.647m² gelegen tussen de woningen en het water. Bij de inrichting dient nadrukkelijk rekening te worden gehouden met de eisen van het waterschap, met name dat het gebied nog steeds overstroomd moet kunnen worden. Ter plaatse wordt een wandelpad gerealiseerd. Voor de ontwikkeling van de natuur wordt de begroeiing aangepast en worden er kruidenmengsels gezaaid. Er komt een Wadi en nestkasten voor vogels en vleermuizen. Dit past binnen de volgende uitgangspunten:

Het bevorderen natuurwaarden/ecologische waarden ter plaatsen. Het optimaal benutten van mogelijke natuurwaarden die deze locatie biedt. Een thuis bieden aan de doelsoort rugstreeppad in het dynamisch rivierengebied/ uiterwaarden. Hierdoor ontstaat het neveneffect dat het gebied geschikt wordt voor heel veel soorten die in hetzelfde type milieu voorkomen. En tot slot het periodiek verwijderen van angespoeld of achtergelaten afval. Het complete plan is bijgevoegd als bijlage 4. Het plan zal dienovereenkomstig worden uit gevoerd.



Figuur 2.7: overzicht met inrichting voor kadastraal perceel E 829

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuwe strategisch beleid. De grote en complexe opgave zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

- • Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- • Duurzaam economisch groeipotentieel;
- • Sterke en gezonde steden en regio's;
- • Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat er zowel maatregelen op korte termijn als maatregelen op lange termijn nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal zowel de boven- als de ondergrond. Het plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad.

Ladder voor duurzame verstedelijking.

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

Geen stedelijke ontwikkeling.

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

ontwikkeling kan worden aangemerkt.

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

Het plan voldoet aan dit onderdeel

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

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

De Lek is aangewezen als ‘grote rivieren’

De bedoeling is dat in uiterwaarden activiteiten voor extensieve uiterwaardrecreatie worden ontplooid, zoals het aanleggen van fiets- en wandelpaden, wordt het mogelijk om beheeractiviteiten in uiterwaarden uit te voeren en kan verduurzaming van de energievoorziening plaatsvinden door bijvoorbeeld windmolens en zonnepanelen in het rivierbed toe te staan. Dit komt ten goede aan de vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit van het rivierbed. Door meer ruimte te bieden in het rivierbed voor duurzame energievoorzieningen wordt uitvoering gegeven aan het regeerakkoord op het punt van duurzame energie.

Zoals hiervoor al is aangegeven voldoet het onderhavige plan aan de voorwaarde voor duurzame verstedelijking en aan de beleidslijn ‘Grote Rivieren’.

3.3 Provinciaal beleid

De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland

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

Het nieuwe omgevingsbeleid bestaat uit de volgende onderdelen:

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

De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven.

Stedelijke ontwikkeling

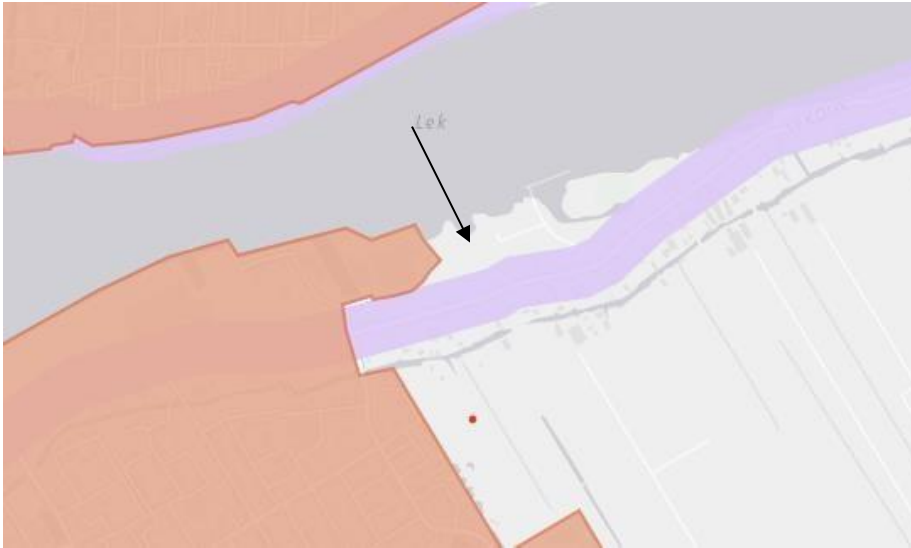
Nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het gebied buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) zijn op basis van artikel 6.10 van de verordening pas mogelijk als na toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat dit binnen bestaand stads- en dorpsgebied niet mogelijk is. Zoals onder 3.2 is beargumenteerd, is er in onderhavig plan geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Bestaand stads-en dorpsgebied

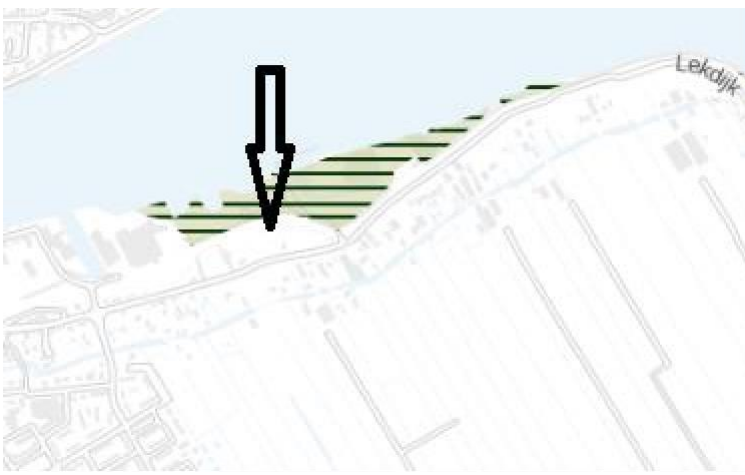
In figuur 3.1 is de kaart van het bestaande stads en dorpsgebied weergegeven. Het plangebied ligt buiten dit gebied. De dijk is wel aangeduid als ‘lint’.

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en versterkt wordt. Echter in dit onderhavige geval betreft het een toevoeging aan de bestaande lintbebouwing, hetgeen past bij het landschap ter plaatse.

De bouwlocatie ligt niet in een gebied met een bijzondere kwaliteit (geen beschermingsniveau 1 of 2). De oever van de Lek gelegen nabij het plangebied heeft wel een beschermingscategorie 1.



Figuur 3.1: Uitsnede kaart bestaand stads- en dorpsgebied.



Figuur 3.2 beschermingszone 1 en Natuurnetwerk

Gebiedskwaliteit.

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, waardeert de provincie de kwaliteit van gebieden in drie categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving.

Ontwikkeling.

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

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

Hierbij wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkelingen (artikel 6.9):

Inpassing.

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

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

Transformatie.

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

Het hier voorliggende bouwplan valt in categorie 1 (inpassing). Dit betreft alleen het gebied aan de noordzijde wat een natuurbestemming krijgt. Deze zone is aangewezen als Natuurnetwerk en krijgt een natuurbestemming. Wat dat betreft wordt voldaan aan artikel 6.24 van de Omgevingsverordening. Bij de inrichting van het gebied is volledig rekening gehouden met het feit dat het gebied overstroombaar moet blijven. In die zin wordt ook voldaan aan artikel 6.50 van de Omgevingsverordening. Voor wat betreft het inpassen van woningen in het lint is geen ruimtelijke beschermingszone van toepassing. De uitwerking van het plan als geheel zorgt voor een kwalitatieve meerwaarde van het gebied, zodat voldaan wordt aan artikel 6.9 van de Omgevingsverordening.

Gebiedsprofiel

Als uitwerking van de kwaliteitskaart die onderdeel vormt van de ‘Visie op Zuid-Holland’ is voor een “gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit” opgesteld. Dit gebiedsprofiel omvat een beschrijving van karakteristieken, ontwikkelingen, kwaliteiten en ambities in het gebied. Een gebiedsprofiel is een compacte kwaliteitsgids met een beschrijving van ruimtelijke elementen die van bovenregionaal belang zijn. De kwaliteitskaart is het kader voor dit gebiedsprofiel. De gebiedsprofielen geven vooral richting aan middelgrote ruimtelijke ingrepen en aanpassingen. Het gebiedsprofiel is een hulpmiddel om de kwaliteit van plannen en ontwikkelingen te stimuleren. Het is nadrukkelijk geen blauwdruk of ontwikkelingsplan. Er wordt niet bepaald waar welke functie mag komen; er staan dus geen contouren, bestemmingen of functies in.

Uit het gebiedsprofiel Alblasserwaard- Vijfheerenlanden blijkt het volgende:

Doel voor een Gebiedsprofiel is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in de planvorming. Voor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden kan dit algemene doel worden geconcretiseerd in de volgende ambities

Op de planlocatie gelden de profielen Herkenbaar waterrijk veenweide en Linten blijven linten:

Herkenbaar waterrijk veenweide

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

Kenmerken

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

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

Ontwikkelingen

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

Vergroting van de bouw kavels van 1,5 naar 2 hectare als gevolg van de toename van bebouwing en mogelijke installaties zoals bijvoorbeeld biovergisting en aantal nieuwe boerderijlocaties. Deze twee punten hebben vooral gevolgen voor de linten.

De schaalvergroting kan ook tot aanpassingen in de kavelstructuur leiden. Grootschalige herinrichtingen worden niet verwacht.

Wijzigingen in de beplanting langs wegen en waterlopen waar in de komende jaren bewuste keuzes gemaakt moeten worden voor wel of geen herplant danwel nieuwe aanplant. In het algemeen kan gesteld worden dat er bij de ruimtelijke ontwikkeling in het veenweide landschap vooral sprake zal zijn van kleine veranderingen.

Beoordeling voor planlocatie.

De planlocatie wordt lintvorming uitgebreid. De ontwikkeling geeft geen verandering in het achterliggende veenweide landschap.

Linten blijven linten

De dijklinten liggen vooral langs de omliggende rivieren maar ook langs de Zouwedijk, die vroeger voorkwam dat wateroverlast in de Vijfheerenlanden ook problemen in de Alblasserwaard gaf. De bebouwing in deze dijklinten is aan het dijklichaam gekoppeld, de weg op de kruin vormt de ontsluiting. Soms staat de bebouwing hoog of loopt deze mee met het dijktralud, een andere keer staat deze onderaan de dijk en zorgt een afrit voor de toegang. Vooral de hoog aan de dijk gelegen bebouwing zorgt voor een sterke relatie tussen binnen- buitendijks gebied.

De ontwikkeling van de dijklinten wordt vooral gestuurd door de steeds terugkerende dijkverbetering waarbij de inzet is om de waterkeringen op voldoende sterkte te krijgen

Ambities linten algemeen

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

- *Toelichting*

Aansluiten bij de huidige korrel betekent, dat bij een lint met grootschalige bebouwing, grote loodsen of schuren inpasbaar zijn, maar bij een lint met kleinschalige bebouwing niet. Bestaand dwarsprofiel richtinggevend betekent het in stand houden van het bestaande wegprofiel (de breedte, beplanting en berm), aansluiten bij de bestaande afstand van bebouwing tot de weg, (a)symmetrie van het lint, diepte van de (bouw)kavels en dergelijke. Om het lint transparant te houden, dienen doorzichten vanaf de weg naar het achterliggende landschap intact te blijven. Respect voor historische gaafheid van het lint ten slotte, houdt in dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden wordt met cultuurhistorische kwaliteiten van zowel het lint als geheel, als van de individuele bebouwing. Bestaande linten kunnen worden verlengd met inachtneming van bovenstaande uitgangspunten voor een lint, als dit bijdraagt aan de leesbaarheid van het landschap en dit de (verdere) verdichting en verdikking van hetzelfde lint voorkomt.

Ambities dijklint

De bebouwing staat op of tegen de dijk. Er is weinig ruimte voor nieuwe bebouwing.

- Ga bij de dijklinten uit van de karakteristieke opbouw.
- Houd hoogteverschillen beleefbaar.
- Zet langs de dijken in op contact met de rivier.

- Zorg bij ontwikkelingen voor een organische overgang en contact met het achterliggende landschap: landschappelijke elementen, zoals sloten, heggen, bomen- en knotwilgenrijen tot aan het lint laten doorgaan.

De drie nieuwe woningen versterken de waarde en aanzien van het dijklint.

De conclusie is dan ook dat het provinciale beleid de voorgestane ontwikkeling niet in de weg staat.

Woonvisie 2011-2020.

Op 12 oktober 2011 heeft de Provinciale Staten de woonvisie 2011-2020 vastgesteld. Sinds 2008 is het beleidsveld wonen sterk in beweging. Centraal in het beleid staat dat iedereen in Zuid-Holland moet kunnen beschikken over een woning passend bij zijn of haar sociaal-economische situatie in een daarbij passend woonmilieu.

Een schets van de rol van de provincie en haar voornaamste gesprekspartners geeft inzicht in het krachtenveld van de Zuid-Hollandse woningmarkt. Uit de analyse blijkt dat meer nieuwbouwwoningen gepland zijn dan nodig, dat de kwaliteit van de huidige voorraad kan worden verbeterd en dat voor een deel van de woningmarkt er een disbalans tussen vraag en aanbod is. De analyse is basis voor een bijstelling van de ambities van de provincie op het gebied van wonen:

iedereen in Zuid-Holland moet kunnen beschikken over een woning passend bij zijn of haar sociaal-economische situatie in een daarbij passend woonmilieu. Dat geldt niet alleen voor nu, maar ook voor de toekomst. Daarvoor is balans tussen de huidige en de gewenste voorraad nodig en moet de (energetische) kwaliteit van de bestaande voorraad verbeteren.

Herijking van het nieuwbouw- en herstructureringsprogramma is nodig om de gewenste voorraad in 2020 te bereiken. In de sturingsfilosofie van de provincie wordt het belang van regionale woonvisies onderstreept en de sturing op kwaliteit uitgewerkt. De concrete acties die hieruit volgen, worden na vaststelling van deze Woonvisie uitgewerkt in een uitvoeringsagenda Wonen. Bij de totstandkoming van deze visie zijn verschillende partners uit het interne en externe speelveld betrokken, zoals markt, bestuurskundigen, regio's, gemeenten en corporaties.

Het Afwegingskader Woningbouw wordt gebruikt om te beslissen hoe de vraagkant van de woningmarkt moet worden ingevuld. Uitgangspunt is 'kwaliteit boven kwantiteit'. De onderstaande stappen zijn een volgorde van beschrijving van de te ondernemen stappen om een antwoord te formuleren op de woningbehoefte en gaan tevens in op de ruimtelijke vraag:

1. Benut de bestaande voorraad. Te allen tijde moet worden gekeken of een oplossing voor een woningvraag kan worden gevonden in de bestaande voorraad.
2. Transformeer de bestaande voorraad, waardoor woonmilieus beter in balans raken.

3. Voeg nieuwbouw toe, waardoor woonmilieus beter in balans raken, met inachtneming van de ruimtelijke voorwaarden (Bouwen binnen bestaand stedelijk en dorps gebied. Binnen de Zuidvleugel is gekozen om deze woningen in hoge dichtheid rond hoogwaardig openbaar vervoer te concentreren).
4. Voeg nieuwbouw toe als aanvulling van kritische massa met het oog op behoud van voorzieningen in stedelijk gebied in de Zuidvleugel, met inachtneming van de ruimtelijke voorwaarden.
5. Voeg nieuwbouw toe als aanvulling van kritische massa vanuit optiek van kernenbeleid, met inachtneming van de ruimtelijke voorwaarden.
6. Wijzig de contouren.

De provincie monitort jaarlijks de voortgang van de woningniewbouw in Zuid-Holland en blikst vooruit. De resultaten staan in de monitor Wonen en vormen input voor regionale woonvisies. De basis voor de monitor zijn de ambities uit woonvisies.

Onderhavig plan past binnen deze visie omdat dit een ruimtelijke meerwaarde voor het gebied zal realiseren.

3.4 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Molenwaard

De toekomstvisie Molenwaard geeft voor wonen het volgende aan:

In Molenlanden bieden we in ieder geval plaats aan:

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

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

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

- levensloopbestendige woningen
- zorg aan huis

Met de bouw van 3 woningen wordt, gezien de bijzonder locatie en setting van de te bouwen woningen, voorzien in een behoefte.

Woonvisie 2020-2024

Volgens de fact sheet die voor Nieuw-Lekkerland gemaakt is, is de behoefte aan woningen in de periode 2020-2030 ca. 335 woningen. Voor een groot deel wordt daarin voorzien door bestaande plannen. Ten opzichte van de plannen die er al zijn, is er sprake van een zekere overprogrammering.

De opgave in Nieuw-Lekkerland zit in het bieden van voldoende levensloopgeschikte woningen voor de groeiende groep ouderen. Maar ook voor andere doelgroepen is Nieuw-Lekkerland vanwege het voorzieningenniveau een aantrekkelijke kern. In de bestaande voorraad zit een relatief groot aanbod aan betaalbare woningen. Het midden- en dure koopsegment is op dit moment nog relatief beperkt, terwijl hier wel vraag naar is.

In oktober 2020 heeft de gemeente Molenlanden de Woonvisie 2020 - 2024 vastgesteld. Relevant

voor het plan is het gemeentelijk beleid ten aanzien van woningbouw. Op het vlak van woningbouw luidt de visie als volgt:

- Er worden voldoende woningen gebouwd om te voorzien in de lokale woningvraag, het gaat daarbij om de realisatie van +1.460 woningen in de periode 2020 t/m 2029.
- De focus in de nieuwbouw gaat uit naar het bouwen van betaalbare woningen voor starters, jonge doorstromers en nultredenwoningen voor senioren. Daarbij gaat het met name om een vraag naar betaalbare koopwoningen.
- De gemeente stuurt meer op de juiste prijs-kwaliteit van woningen, gericht op die doelgroepen waar de grootste vraag zit. Tegelijkertijd versnelt de gemeente de

woningproductie, zodat voorkomen wordt dat woningzoekenden naar andere gemeenten uitwijken.

- Nieuwbouw voldoet minimaal aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik. Dit betekent dat woningen bijna energieneutraal zijn (BENG) en aardgasloos.
- Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties en herstructurering van bestaande wijken is het belangrijk om voldoende aandacht te hebben voor klimaatadaptatie, om de gevolgen van droogte en wateroverlast op te kunnen vangen.
- Nieuwbouw wordt primair gerealiseerd op transformatieplekken binnen de kernen (sloop / nieuwbouw of herbestemming leegstaand vastgoed).

Volgens de fact sheet die voor Nieuw-Lekkerland gemaakt is, is de behoefte aan woningen in de periode 2020-2030 ca. 335 woningen. Voor een groot deel wordt daarin voorzien door bestaande plannen. Ten opzichte van de plannen die er al zijn, is er sprake van een zekere overprogrammering.

De opgave in Nieuw-Lekkerland zit in het bieden van voldoende levensloopgeschikte woningen voor de groeiende groep ouderen. Maar ook voor andere doelgroepen is Nieuw-Lekkerland vanwege het voorzieningenniveau een aantrekkelijke kern. In de bestaande voorraad zit een relatief groot aanbod aan betaalbare woningen. Het midden- en dure koopsegment is op dit moment nog relatief beperkt, terwijl hier wel vraag naar is. Er zijn met de uitbreiding Oost voldoende plannen om in de behoefte te voorzien. Deze plannen zijn voorlopig nog in ontwikkeling, waarmee er ruimte is voor kleine plannen die in de behoefte kunnen voorzien. Kwalitatief voorziet het plan in de behoefte aan wat duurdere woningen in Nieuw-Lekkerland.

4. Kwaliteit van de leefomgeving.

4.1. Bodem/ asbest

Bij de bouw van woningen is het vereist dat inzicht aanwezig moet zijn in de kwaliteit van de bodem, dit om te voorkomen dat er wordt gewoond op verontreinigde grond. Om deze reden zijn op 4 maart 2011 verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd door Moerdijk Bodemsanering bv. op de gronden ten weerszijde van de watertoren (bijlage 2 en 2b). Met name voor het perceel Lekdijk 82, sectie E nr. 541 is geconcludeerd dat er mogelijk sprake is van een 'ernstig geval van bodemverontreiniging'. Om die reden is nader bodemonderzoek verricht (bijlage 2a), in dat rapport wordt geadviseerd om de bodem te saneren. Dit kan deels door isolatie van de verontreinigde grond met de toekomstige betonvloer van de woning en van de bestrating. Voor het overige deel van het perceel kan een leeflaag worden toegepast. Voorafgaand aan de sanering wordt een BUS-melding ingediend bij het bevoegd gezag.

Na sanering zullen de gronden geschikt zijn voor gebruik overeenkomstig de woonbestemming.

4.2 Geluid

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

Industrielawaai/spoorweglawaai

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

Wegverkeerslawaai

Wettelijk kader:

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

Artikel 74

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

a. in stedelijk gebied:

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

b. in buitenstedelijk gebied:

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

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

- [3] wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- [4] wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

Artikel 82

Voorkeursgrenswaarde

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

Er is akoestisch onderzoek ingesteld naar wegverkeerslawaaï (Kraaij akoestisch advies, 1 februari 2022). De uitkomst is hieronder weergegeven.

In opdracht van Bouwbedrijf Damsteegt en in samenwerking met Juridisch Planologisch Adviesbureau R3 is door Kraaij Akoestisch Adviesbureau een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï op het nieuwbouwplan in de omgeving van de watertoren in Nieuw-Lekkerland, gemeente Molenlanden.

Voorliggend onderzoek betreft een actualisatie van het akoestisch onderzoek dat voor deze locatie is uitgevoerd in 2017 (kenmerk VL.1743.R01_V2) en is onderdeel van bestemmingsplan ‘Nieuw-Lekkerland, Omgeving Watertoren’.

Het voornemen is om op deze locatie een drietal nieuwbouwwoningen op te richten. Om voornoemde ontwikkeling mogelijk te maken dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden. Het akoestisch onderzoek maakt hier onderdeel van uit.

Op grond van de Wet geluidhinder is het verplicht bij wijziging van een bestemmingsplan, waarbij nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk worden gemaakt, die zijn gelegen binnen een geluidzone, de geluidbelasting middels een akoestisch onderzoek vast te stellen. De planlocatie ligt aan de Lekdijk. Deze weg heeft alleen een geluidzone in het gebied buiten de bebouwde kom van Nieuw- Lekkerland. Aangezien de planlocatie bij de komgrens ligt, is deze binnen de geluidzone van de Lekdijk gelegen. Buiten de Lekdijk zijn er geen andere geluidgezoneerde wegen binnen het onderzoeksgebied gelegen.

Het nieuwbouwplan bevindt zich niet binnen de geluidzone van een industrieterrein (Nieuw-Lekkerland) of een spoorlijn.

Het akoestisch onderzoek heeft dus tot doel de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï te bepalen en deze te toetsen aan de normen uit de Wet geluidhinder. Binnen de bebouwde kom van Nieuw-Lekkerland heeft de Lekdijk ten oosten van de Schoonenburglaan een snelheidsregime van 30 km/u. Dergelijke wegen hebben volgens de Wgh geen geluidzone en formeel dus ook geen toetsingsplicht. Omdat het nieuwbouwplan direct aan deze weg is gelegen, kan de geluidbelasting vanwege deze weg relevant zijn voor de nieuwbouw en is het binnen de bebouwde kom gelegen deel van de Lekdijk dus eveneens in onderhavig onderzoek betrokken en beschouwd in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

5.2 Toets aan de Wet geluidhinder

Vanwege het geluidgezoneerde deel van de Lekdijk (buiten de bebouwde kom gelegen) bedraagt de geluidbelasting op de nieuwe woningen bij de watertoren ten hoogste 47 dB op bouwvlak 1, het meest westelijk gelegen, ten hoogste 54 dB op het bouwvlak 2 tot ten hoogste 57 dB op bouwvlak 3, het meest oostelijk gelegen. Hieruit blijkt dat niet op alle bouwvlakken wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.

De overschrijding vindt alleen plaats op de randen van bouwvlak 2 en 3, beiden ten oosten van de watertoren gelegen, bedraagt 1 tot maximaal 9 dB en is het hoogst aan de zuidelijke georiënteerde gevelzijden. Omdat bij bouwvlak 2 en 3 niet voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, is verder onderzoek naar maatregelen om de geluidbelasting te reduceren noodzakelijk. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor de nieuwbouw op de bouwvlakken 2 en 3, in buitenstedelijk gebied gelegen, wordt echter ook overschreden. Deze overschrijding bedraagt 1 dB bij bouwvlak 2 en 4 dB bij bouwvlak 3 en vindt alleen plaats op de begane grondhoogte aan de zuidgevel van beide woningen. Voor deze zuidelijke gevelzijden op de begane grond kan dus geen hogere waarde worden aangevraagd. Deze gevels zullen als dove gevel moeten worden uitgevoerd, indien er direct aan deze gevelzijden een geluidgevoelige ruimte grenst.

5.3 Akoestisch woon- en leefklimaat

De gecumuleerde geluidbelasting vanwege beide wegvakken van de Lekdijk bedraagt ten hoogste 55 dB (zonder rekening te houden met de aftrek conform art. 110g van de Wgh) op de randen van bouwvlak 1, ten hoogste 59 dB op de randen van bouwvlak 2 en ten hoogste 62 dB op de randen van bouwvlak 3.

Het akoestisch woon- en leefklimaat bij de woningen dient op basis van de Milieukwaliteitsmaat te worden beoordeeld als

- redelijk tot zeer goed bij bouwvlak 1
- matig tot zeer goed bij bouwvlak 2
- tamelijk slecht tot zeer goed bij bouwvlak 3.

Gelet op de aanwezigheid van minimaal één geluidluwe gevel bij elke woning, wordt het woonklimaat in onderhavige situatie aanvaardbaar geacht en is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.4 Gemeentelijk beleid en maatregelen

In het gemeentelijk beleid wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende situaties waarin een hogere waarde kan worden vastgesteld. Voor elke situatie geldt een ander beoordelingskader. Allereerst wordt onderscheid gemaakt tussen kleinschalige en grootschalige ontwikkelingen. De grens tussen kleinschalige en grootschalige ontwikkelingen ligt bij 10 woningen.

In onderhavige situatie is sprake van een ontwikkeling voor drie woningen en betreft het dus een kleinschalige ontwikkeling. Bij kleinschalige ontwikkelingssituaties, zo ook in onderhavige situatie, stuit het treffen van geluidreducerende maatregelen, zowel bron- als overdrachtsmaatregelen, op ernstige bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard of zijn niet doelmatig. Een onderzoek naar bron- of overdrachtmaatregelen kan daarom hierbij achterwege blijven.

De gemeente stelt bij kleinschalige ontwikkelingssituaties de benodigde hogere waarden vast, indien zij de kwaliteit van de woon- en leefomgeving acceptabel acht. Dit is het geval omdat alle woningen een geluidluwe zijde hebben en dus ook een geluidluwe buitenruimte.

5.5 Toets aan Bouwbesluit

Omdat de voorkeursgrenswaarde bij bouwvlak 2 en 3 wordt overschreden en er geen bron- en overdrachtsmaatregelen toegepast zullen worden, zal gekeken moeten worden

of maatregelen noodzakelijk zijn bij de ontvangers (de woningen) om een goed woon- en leefklimaat in de woningen te kunnen waarborgen.

De minimumeis voor de karakteristieke geluidwering is op grond van het Bouwbesluit 20 dB.

Daarnaast is in het Bouwbesluit bepaald dat de karakteristieke geluidwering van de gevel niet kleiner mag zijn dan het verschil tussen de vastgestelde hogere waarde en 33 dB in een verblijfsgebied en 35 dB in een verblijfsruimte. De geluidbelasting op de gevels waar mee gerekend moet worden is voor wegverkeerslawaai exclusief aftrek ingevolge art. 110g van de Wet geluidhinder.

Aangezien er bij de nieuwbouw op bouwvlak 2 en 3 vooralsnog een hogere waarde dient te worden vastgesteld van respectievelijk 52 dB en 53 dB vanwege de Lekdijk zal volgens het Bouwbesluit een geluidwering van tenminste 24 en 25 dB ($52/53 \text{ dB} + 5 \text{ dB aftrek} - 33 \text{ dB}$) moeten worden behaald op de zuidgevel van de verdieping.

Om ook een goed woon- en leefklimaat in alle woningen te waarborgen, wordt geadviseerd de karakteristieke geluidwering van de woningen zodanig te dimensioneren dat voldaan wordt aan een binnenwaarde van 33 dB in geluidgevoelige ruimtes.

Hierbij dient, in tegenstelling tot het gemeentelijke beleid, uitgegaan te worden van de (gecumuleerde) geluidbelasting zonder aftrek ingevolge artikel 110g van de Wgh.

In onderhavige situatie wordt voor de woning op bouwvlak 1 een (gecumuleerde) geluidbelasting berekend van ten hoogste 55 dB (zuidgevel), bij de woning op bouwvlak 2 ten hoogste 59 dB (begane grond aan de zuidzijde) en 62 dB op bouwvlak 3 (begane grond aan de zuidzijde) en wordt geadviseerd om uit te gaan van een karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie van respectievelijk 22 dB voor bouwvlak 1, 26 dB voor bouwvlak 2 en 29 dB voor bouwvlak 3 in verblijfsgebieden. Voor verblijfsruimten geldt een 2 dB lagere eis.

Indien gebruik gemaakt wordt van een gebalanceerd ventilatiesysteem met mechanische toe- en afvoer, zal de benodigde geluidwering vrij eenvoudig behaald. Of te zijner tijd een berekening naar de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie noodzakelijk is, is ter beoordeling aan de vergunningverlenende instantie.

Voor de genoemde woningen wordt een hogere waarde aangevraagd. Daarnaast zullen de woningen en de uitwendige gevelconstructies uitgevoerd worden zoals hierboven omschreven. Dit betekent dat na verlening van de hogere waarden het onderhavig plan voldoet aan dit onderdeel.

4.3 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisering van in totaal 3 woningen. De uitkomst van de hierna opgenomen berekening van de toename van het aantal verkeersbewegingen, wordt voldaan aan de hiervoor geldende norm. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

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

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	21
Aandeel vrachtverkeer	3%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,02
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 4.1: Nibm tool.

4.4 Bedrijven, milieuzonering en geur

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten is één en ander nader beschreven en uitgewerkt. In die brochure is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden. Zo ontstaat een zone rond een perceel met een bedrijfsbestemming waar in principe geen milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan. Op deze wijze wordt geborgd dat er geen onaanvaardbare milieuoverlast voor milieugevoelige bestemmingen aan de orde zal zijn.

Aan de Lekdijk 80 ligt de Oude Algemene Begraafplaats van Nieuw Lekkerland. Een begraafplaats heeft een zone met een richtafstand van 10 meter. De dichtstbijzijnde woning in het plangebied ligt op circa 75 meter afstand. Dit is buiten de richtafstand.

Langs de oever van de Lek is een afmeerplaats voor binnenvaartschepen aanwezig. De afstand tot de nieuwe woningen is meer dan 100 m. Het betreft alleen een ligplaats, er vinden geen overslag activiteiten plaats. Er kan vanuit worden gegaan dat de afstand voldoende is om ter plaatse van de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te hebben.

Aan de Veerweg 2 ligt een geluidgezoneerd industrieterrein. Zoals blijkt uit het hierna opgenomen kaartfragment ligt de geluidzone buiten het plangebied.



Figuur 4.2 geluidzonekaart industrieterrein Lekdijk met pijl bij plangebied.

Op een afstand van circa 110 meter ligt het bedrijf Bayard Aluminium. Dit bedrijf maakt aluminium schepen boven de 25 meter. De grootste afstand is voor geluid. Dit heeft een richtafstand van 500 meter. Gezien de bovenstaande geluidzonekaart. Ligt deze niet over het plangebied. Daarnaast is er een richtafstand van 100 meter voor stof en geur. Daar het plangebied op circa 110 meter afstand ligt. Ligt deze niet binnen deze zone.

Uit het oogpunt van milieuzonering worden geen belemmeringen ondervonden.

4.5 Externe veiligheid

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

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

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

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

Er vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg plaats in de omgeving van het plangebied. De planlocatie is gelegen nabij de Lek. De Lek betreft een binnenvaartroute klasse VI. De vrijwaringszone is 25 meter aan weerszijde van de Lek (Basisnet). De woningen worden op circa 100 meter afstand van de Lek gebouwd. Derhalve buiten de vrijwaringszone.

Er kan worden geconstateerd dat er zich in de directe omgeving geen gevaarzettende ondergrondse leidingen dan wel LPG-stations aanwezig zijn.

Ook wordt nog verwezen naar de risicokaart van de provincie Zuid-Holland. Uit deze kaart is op te maken dat er voor het plangebied geen risicovolle zaken aan de orde zijn. De herinrichting van deze locatie heeft geen invloed op deze situatie en levert ook geen extra risico op.



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

Vanuit oogpunt van externe veiligheid kan de ontwikkeling daarom als aanvaardbaar worden bestempeld.

4.6 Waterhuishouding

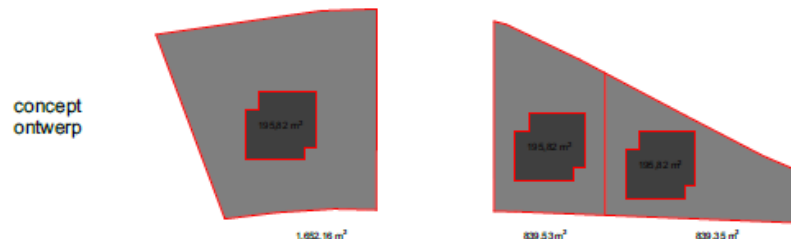
Beleid

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit.

Waterberging

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

Voor berekening van de benodigde waterberging voor ruimtelijke ontwikkelingen is in principe de bui T=10+10% maatgevend. Daarbij geldt als vuistregel dat er 436m³ waterberging nodig is per hectare verharding. Deze vuistregel geldt alleen bij waterberging in open water. Er wordt drie woningen gerealiseerd. Voor de berekening van de toename aan verharding is het dakoppervlak met 100% mee geteld en de tuin met 50%. De totale kavels zijn groot 3.331m². De bebouwing is groot 587m². De tuin (zonder bebouwing) is groot 2744m² x0,5 is 1.372m². Dit betekent dat er 587 m² + 1.372m²= 1.959 +/- 1.500m² (vrijstelling)= 459m² gecompenseerd dient te worden. Voor het bouwplan is een watervergunning nodig, waarvoor de woningen en de perceelsinrichting meer in detail uitgewerkt zullen worden. Bij de aanvraag watervergunning zal in overleg met afdeling vergunning van het waterschap worden bekeken of de eenmalige particuliere vrijstelling toegepast kan worden en bij eventuele overschrijding worden afgestemd of en hoe er gecompenseerd moet worden aangezien er ter plaatse geen waterberging gerealiseerd kan worden. Er is aloverleg met het waterschap geweest over de keurlijnen. Architectenbureau Symbiose heeft een inrichtingsplan gemaakt voor het gebied (kadastraal bekend gemeente Nieuw- Lekkerland sectie E nummer 829) ter grootte van 4.647m² gelegen tussen de woningen en het water. Binnen dit inrichtingsplan is rekening gehouden met het aanleggen van wadi's.



Figuur 4.4 oppervlaktes

Riolering en hemelwater

Regenwater afkomstig van daken en bestratingen is vaak zo schoon dat zuivering niet nodig is. Dit water kan dus beter worden afgevoerd naar het grond- of oppervlaktewater dan naar de riolering. Dat heeft als voordeel dat de rioolwaterzuiveringsinstallaties minder worden belast. Ook vinden bij hevige buien vinden minder vuile overstortingen plaats vanuit het gemengde riool naar het oppervlaktewater en dat is goed voor de waterkwaliteit in de sloten. In veel bestaande situaties worden vuilwater en hemelwater nog gezamenlijk afgevoerd via zogenaamde gemengde rioolstelsels naar rioolwaterzuiveringsinstallaties. Herstructurering van bestaande woonwijken biedt kansen om het aanwezige rioolsysteem aan te passen. Het is de bedoeling dat schoon hemelwater niet meer onnodig wordt afgevoerd via de riolering, maar in het grond- of oppervlaktewater terechtkomt. Het hemelwater van dakoppervlakken mag rechtstreeks, zonder filtervoorziening, naar het oppervlaktewater worden afgevoerd, mits er niet-uitlogende materialen zoals zink, lood, koper en zacht PVC zijn toegepast. Deze materialen worden in dit plan niet toegepast.

Op de planlocatie wordt het hemelwaterafvoer van alle nieuwe woningen via het naastgelegen water (C – watergang) afgevoerd. Deze watergang staat via een overloop in verbinding met de Wetering. Op basis van de nader uitgewerkte plannen zal een hydrologische en dijktechnische toetsing uitwijzen of de nabij gelegen C-watergang de afwatering aankan en er geen verweking van de dijk plaatsvindt. Blijken er negatieve effecten te ontstaan dan zal er naar andere oplossingen gezocht moeten worden. Het vuilwater zal via een nieuwe persriolering op de bestaande persriolering worden afgevoerd.



Figuur 4.5: achtergelegen c watergang nr. 063229

Grondwater

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

Veilig inrichten

Het plangebied ligt binnen de beschermingszone van de Lekdijk daarom is voor het voorliggende plan een vergunning op basis van de Keur noodzakelijk. Gezien de doortrekking van het lint ter plaatse is de verwachting dat de ontwikkeling niet van

invloed is op de veiligheidssituatie in de omgeving. In het vigerende bestemmingsplan is een dubbelbestemming ter bescherming van de belangen van de kwantitatief waterbeheer en waterkerende functie opgenomen. Deze dubbelbestemming wordt ook in dit bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast wordt de gebiedsaanduiding Vrijwaringszone - dijk 1 en Vrijwaringszone- dijk 2 opgenomen.

Waterstaatswerk.

Eén van de woningen wordt deels in het waterstaatswerk gebouwd. Een woning in het waterstaatswerk (kernzone waterkering) is in principe niet vergunbaar want er mag in het waterstaatswerk niet worden gebouwd. In een eerder bouwplan voor deze locatie heeft het waterschap dit wel toegestaan, volgens de toen geldende legger. Omdat in deze situatie verder geen nadelige gevolgen voor de waterkering zijn, adviseert het waterschap bij wijze van uitzondering daarom positief over de bouw van deze woning. Er moet wel boven profiel van vrije ruimte en boven het leggerprofiel worden gebouwd.

Conclusie

Het bestemmingsplan tast geen waterbelangen aan.

4.7 Flora en fauna

Op basis van de Wet natuurbescherming is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke diersoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. Om dit te bepalen heeft Elzerman Ecologisch Advies in februari 2017 een flora- en fauna quickscan uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd op het moment dat de rivieroever ten noorden van de watertoren ook onderdeel vormden van het plangebied. Inmiddels is dat niet meer zo, de rapportage is voor nu derhalve alleen van belang voor de gronden aan weerszijde van de watertoren. De conclusie van dit onderzoek luidt als volgt:

Voor het plangebied rondom de voormalige watertoren bij Nieuw-Lekkerland zijn plannen voor een nieuwe inrichting. Het bestemmingsplan bestaat uit de bouw van enkele vrijstaande woningen op de dijk en een recreatieve invulling van een deel van het buitendijkse gebied. In de huidige situatie is een groot deel van het buitendijkse terrein in gebruik als opslagplaats voor grond en andere materialen in het kader van de dijkversterking. Voor deze ruimtelijke ontwikkeling is een flora en fauna quickscan in het kader van de Wet Natuurbescherming uitgevoerd. Hierbij is de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten binnen het plangebied in kaart gebracht. Het plangebied ligt binnen het NatuurNetwerk Nederland. Daarom is breder gekeken dan alleen de beschermde soorten. De algemene natuurwaarde van het plangebied in de huidige situatie is vergeleken met de mogelijkheden die de nieuwe situatie biedt.

Soortbescherming.

Op basis van een veldbezoek en de geraadpleegde bronnen is de kans op aanwezigheid van beschermde soorten klein. Voor jaarrond beschermde vogels ontbreekt geschikt broedhabitat. Er moet wel rekening gehouden worden met algemene broedvogels. Bij de planning van de werkzaamheden is het van belang de broedtijd te ontzien. Deze loopt globaal van half maart tot half juli, maar is soortspecifiek. Voor de Kleine karekiet, die in rietkragen broedt, en Houtduif Columba palumbus, die in bomen nestelt, geldt bijvoorbeeld dat het broedseizoen zich kan uitstrekken tot in augustus. Bovendien kan het jaarlijks variëren onder invloed van de weersomstandigheden.

Vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten als Bever, Waterspitsmuis en vleermuizen die in de omgeving zijn waargenomen, worden ook niet verwacht aanwezig te zijn.

Verder geldt voor alle inheemse dieren en planten de Algemene Zorgplicht. Bij de werkzaamheden dient zorgvuldig gehandeld te worden om negatieve effecten te voorkomen.

Gebiedsbescherming

De toegevoegde waarde van het plangebied aan het NatuurNetwerk Nederland is in de huidige situatie marginaal.

Stikstof

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

Nabij het plangebied liggen de Natura 2000-gebieden Boezems Kinderdijk (op 2,7 km) en Donkse Laagten (op 3,2 km). Deze Natura 2000-gebieden zijn niet stikstofgevoelig. Op een afstand van ruim 10 km ligt het Natura2000 gebied de Biesbosch. Dat gebied is wel stikstofgevoelig.

Inmiddels blijkt, dat bij de bouw van niet meer dan 3 woningen in stedelijk gebied, op een afstand van meer dan 3,8 km van stikstofgevoelig Natura2000 gebieden, er geen sprake zal zijn van toename van stikstofdepositie in die gebieden (Stroomschema Omgevingsdienst Zuid Holland Zuid versie 5.0, 1 december 2020). Conclusie is, dat er geen frictie ontstaat met de natuurwetgeving op het terrein van stikstofdepositie.

Uit oogpunt van de Wet natuurbescherming is het plan uitvoerbaar.

4.8 Verkeer

Ontsluiting.

Het plangebied blijft ontsloten via de Lekdijk. De ontsluiting vindt plaats via nieuw aan te leggen uitwegen. Daar de kavels op dijkniveau ontsluiten is er een overzichtelijke situatie op het wegdek welke de verkeersveiligheid verhoogd. De ontsluiting vindt op dezelfde wijze plaats als de ontsluiting van de kavels van de onlangs gerealiseerde nieuwbouwwoningen tussen de watertoren en de begraafplaats. Dit sluit aan op de visie van de gemeente zoals in het kookboek van de Molenwaard is omschreven. De Lekdijk is deels in beheer en eigendom van het waterschap. Dat betekent dat er twee woningen via een inrit op dit weggedeelte worden aangesloten. De initiatiefnemer en gemeente kunnen gedurende het proces afstemming zoeken over consequenties voor het wegbeheer en eventueel het opschuiven van de bebouwde kom. Voor de aansluiting op de weg van het waterschap is een vergunning van het waterschap nodig.

Door de realisering van de 3 nieuwe woningen zullen er circa 21 voertuigbewegingen per etmaal plaatsvinden. De Lekdijk is voldoende gedimensioneerd om de verkeersbewegingen vanuit het plangebied te verwerken.

Parkeren.

Bij nieuwe functies moet voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein worden gerealiseerd. Bij de bepaling van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de CROW, ASVV 2012. De locatie is gecategoriseerd als 'niet stedelijk' en 'buitengebied'. Volgens deze publicatie dienen er minimaal 2 en maximaal 2,8 parkeerplaatsen op eigen terrein per woning te worden gerealiseerd. Er worden 3 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd.

4.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd, de bescherming van monumentale waarden is verankerd in de Erfgoedwet. De bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente geworden. Er dient binnen ruimtelijke ontwikkelingen aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

De planlocatie heeft een middelhoge archeologische verwachtingswaarde (dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'). Er is archeologisch onderzoek nodig bij bodemingrepen die een oppervlakte beslaan van meer dan 250 m². Per woning is geen grotere oppervlakte dan 250 m². Een nader archeologisch onderzoek is dan ook niet vereist.

Cultuurhistorie.

De watertoren gelegen aan de Lekdijk 82/82a te Nieuw – Lekkerland is een rijksmonument. Om die reden is er voor het plan met destijds 5 woningen een advies ingewonnen bij de Monumentencommissie. De commissie is van mening dat het een bijzondere locatie betreft met risico's en mogelijkheden.

Met het bouwen van de woningen gaat het solitaire karakter van de watertoren verloren en wordt de oorspronkelijke lintbebouwing aan voornamelijk 1 zijde van de dijk doorbroken. Positief is dat met een goed ontwerp de kwaliteit van het gebied versterkt zal worden. De nieuwe typologie van de woningen draagt hier aan bij. De inrichtingsschets geeft de landschappelijke inpassing weer. Daarnaast komt door de synchrone opzet van het plan de Watertoren goed tot zijn recht, zodat er een kwalitatieve meerwaarde ontstaat voor het gebied. In het huidige plan is het aantal woningen beperkt tot 3. De opzet van het plan blijft hetzelfde, zodat de opmerkingen van de commissie ook voor dit plan gelden.

De onherroepelijke omgevingsvergunning voor dit plan wordt ongewijzigd overgenomen. Dit betekent dat dit onderdeel geen belemmering vormt voor de totstandkoming van dit plan.

4.10 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen.

4.11 Milieueffectrapportage

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

1. Kenmerken van de projecten

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

- De omvang van het project betreft een uitbreiding van bestaand stedelijk gebied met drie woningen.
- Er is geen cumulatie met andere projecten.
- Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreft het afvoeren van hemelwater in de nabij gelegen watergang, er worden geen uitlogende materialen gebruikt.
- De productie van afvalstoffen is niet aanwezig. Huishoudelijk afvalwater wordt via de riolering afgevoerd. Er is geen sprake van verontreiniging en hinder. Wij verwijzen naar onderdeelbedrijven en milieuzonering onder 4.4
- Er is geen risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering. We verwijzen naar het onderdeel externe veiligheid zoals beschreven onder 4.5.
- Er zijn geen risico's voor de menselijke gezondheid. Wij verwijzen naar het onderdeel externe veiligheid, zoals beschreven onder 4.5.

2. Plaats van het project

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

- Het bestaande grondgebruik betreft groen.
- Het gebied ligt niet in een milieuzone grondwaterbeschermingsgebied.
- Het gebied heeft geen hoge bevolkingsdichtheid en is cultureel en archeologisch gezien niet waardevol. Wij verwijzen naar paragraaf 4.9.
- Er is nabij het plangebied geen Natura 2000 gebied.

3. Kenmerken van het potentiële effect

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

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

5. Juridische plantoelichting.

Dit bestemmingsplanplan bestaat uit een:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

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

Opzet verbeelding.

Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Binnen dit plan is de bestemming 'Wonen', de bestemming 'Tuin' en de bestemming 'Natuur' van toepassing. Daarnaast geldt er een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' voor bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden. Ter bescherming van de Waterstaatsfunctie is de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' en Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' opgenomen. Tot slot zijn als gebiedsaanduiding de 'milieuzone - boringsvrije zone', 'vrijwaringszone – dijk 1' en 'vrijwaringszone - dijk 2' opgenomen.

Opzet regels

Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken, waarin de regels zijn opgenomen, de volgende vaste volgorde. De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat de definities van begrippen, die voor het algemene begrip, de leesbaarheid en uitleg van het plan van belang zijn en de wijze van meten. In hoofdstuk twee wordt op de bestemmingen en hun gebruik ingegaan. Het derde hoofdstuk gaat in op de algemene regels. De overgangs- en slotregel maken onderdeel uit van het vierde hoofdstuk. Voor wat betreft de inhoud is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Nieuw-Lekkerland.

6. Uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid.

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. In artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voor een aantal bouwplannen verplicht een exploitatieplan op te stellen. Dit gaat onder andere om:

- a) de bouw van meerdere woningen
- b) de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen
- c) de uitbreiding van het hoofdgebouw met minimaal 1000m² of met een of meer woningen
- d) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² brutovloeroppervlakte bedraagt;
- f) de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Volgens artikel 6.12.c. hoeft er echter geen exploitatieplan vastgesteld te worden als het verhalende van

kosten anderszins is verzekerd. Het plan behelst de nieuwbouw van drie vrijstaande woningen op de Lekdijk naast de watertoren en een natuurontwikkeling. De gronden waarop de woningen worden gebouwd is particulier eigendom. Het plan wordt door de initiatiefnemers ontwikkeld en betaald. Om de gemeentelijke kosten in verband met dit project te verhalen is een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten waarin de initiatiefnemers o.a. bereid zijn de kosten van de herziening van het bestemmingsplan, inclusief eventuele planschade, voor hun rekening te nemen. De economisch-financiële haalbaarheid van het plan kan hierdoor als aangetoond worden beschouwd.

7. Vooroverleg en zienswijzen.

7.1 Vooroverleg.

Met de dichtstbijzijnde bewoners, Lekdijk 73, 74, 74a, 75, 77, 78, 81, 82, 83 en 84, heeft overleg plaats gevonden naar aanleiding van het ter inzage leggen van het voorontwerp bestemmingsplan.

Hierbij zijn de volgende afspraken gemaakt: ingestemd wordt met de bouw van 3 woningen met 2 verdiepingen, 1 links en 2 rechts van de watertoren (vanaf de rijweg gezien), de bouw kavels worden opgehoogd tot dijkweg niveau, de woningen worden centraal gecentreerd op de kavels, de 3 woningen zullen voor eigen waterafvoer van hemelwater zorgen en de woningen worden verder uitgewerkt binnen het bouwvlak.

Het plan is hierop aan gepast en alle bewoners hebben ingestemd met het plan.

7.2 Zienswijzen.

Het bestemmingsplan heeft, samen met het besluit hogere waarde, gerekend vanaf 18 februari 2022 gedurende zes weken er inzage gelegen. Gedurende deze termijn is er een zienswijze ingekomen van het Waterschap tegen het bestemmingsplan. Er zijn geen zienswijzen binnen gekomen tegen het besluit hogere waarde.

Ambtshalve wijziging.

Het plan wordt gewijzigd vastgesteld doordat in artikel 1 van de regels de begrippen huishouden, woning en wonen toegevoegd dan wel gewijzigd zijn. Verder is in artikel 4 van de regels de inhoudsbepaling gewijzigd doordat nu duidelijk is gemaakt dat ook aan-, uitbouwen en bijgebouwen voor deze inhoudsbepaling meetellen.

Naar aanleiding van de zienswijze van het Waterschap wordt het plan gewijzigd vastgesteld als volgt:

In de regels is in de Algemene aanduidingsregels (artikel 12) Vrijwaringszone – Dijk 1 en Vrijwaringszone – Dijk 2 opgenomen

Op de verbeelding zijn de aanduidingen Vrijwaringszone – Dijk 1 en Vrijwaringszone Dijk 2 opgenomen.

De toelichting is op het onderdeel 4.6 Waterhuishouding aangepast overeenkomstig de ingediende zienswijze en op het onderdeel 4.8 Verkeer is de eigendomssituatie van het Waterschap toegevoegd in verband met de uitweg.