Van den Heuvel
Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

‘Nieuw-Lekkerland, Middelweg 6’



Toelichting bestemmingsplan

‘Nieuw-Lekkerland, Middelweg 6’

Identificatie
NL.IMRO.1978.BPmiddelweg6NKL-VG01

Datum
26-09-2022

Planstatus
Vastgesteld

Versie
2.0

Inhoud

1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5

1.2 Ligging en begrenzing plangebied 5

1.3 Belang 6

1.4 Kader 7

1.5 Maatschappelijk resultaat 9

1.6 Maatschappelijk draagvlak 9

1.7 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid 10

1.8 Communicatie 10

1.9 Realisatie 10

1.10 Leeswijzer 10

2 Planbeschrijving 11

2.1 Bestaande situatie 11

2.2 Nieuwe situatie 15

3 Verantwoording beleidskader 18

3.1 Rijksbeleid 18

3.2 Provinciaal beleid 20

3.3 Regionaal beleid 29

3.4 Gemeentelijk beleid 31

3.5 Conclusie 32

4 Verantwoording sectorale aspecten 33

4.1 Milieueffectrapportage 33

4.2 Watertoets 35

4.3 Geluid 41

4.4 Luchtkwaliteit 43

4.5 Bedrijven- en milieuhinder 45

4.6 Externe veiligheid 47

4.7 Kabels en leidingen 50

4.8 Ecologie 52

4.9 Bodem 56

4.10 Archeologie en cultuurhistorie 59

4.11 Duurzaamheid 63

5 Juridische planbeschrijving 65

5.1 Inleiding 65

5.2 Systematiek van de regels 65

5.3 Bestemmingen 65
5.4 Aanduidingen 66

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Situatietekening	Den Dunnen Project Ontwikkeling BV	Variant O 3 woningen	07-02-2022
2	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	-	08-09-2021
3	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1735	25-10-2021
4	Quickscan Wet natuurbescherming	Blom Ecologie	BE/2021/674/r	09-07-2021
5	Voortoets stikstofdepositie	Van den Heuvel Milieuadvies	20104	14-02-2022
6	Verkennend en nader bodemonderzoek (inclusief asbestonderzoek)	Bakker Milieuadvies	BM/2537-2019 (versie 2)	Maart 2022
7	Archeologisch onderzoek	ADC ArcheoProjecten	ADC Rapport 5538	23-08-2021
8	Selectiebesluit	Gemeente Molenlanden	1124534	11-02-2022

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Middelweg 6 te Nieuw-Lekkerland is een bedrijfsperceel aanwezig. De bedrijfsactiviteiten zijn reeds gestaakt en het perceel wordt thans gebruikt voor woondoeleinden. Het plan voorziet in het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming, zodat de juridisch-planologische situatie overeenkomt met het huidig gebruik. De bedrijfswoning blijft daarbij behouden en wordt omgezet naar een burgerwoning. Tevens worden 604 m² aan verouderde voormalige bedrijfsgebouwen gesaneerd (een deel is reeds al gesloopt) en worden 3 nieuwe levensloopbestendige burgerwoningen (rijwoningen) gerealiseerd.

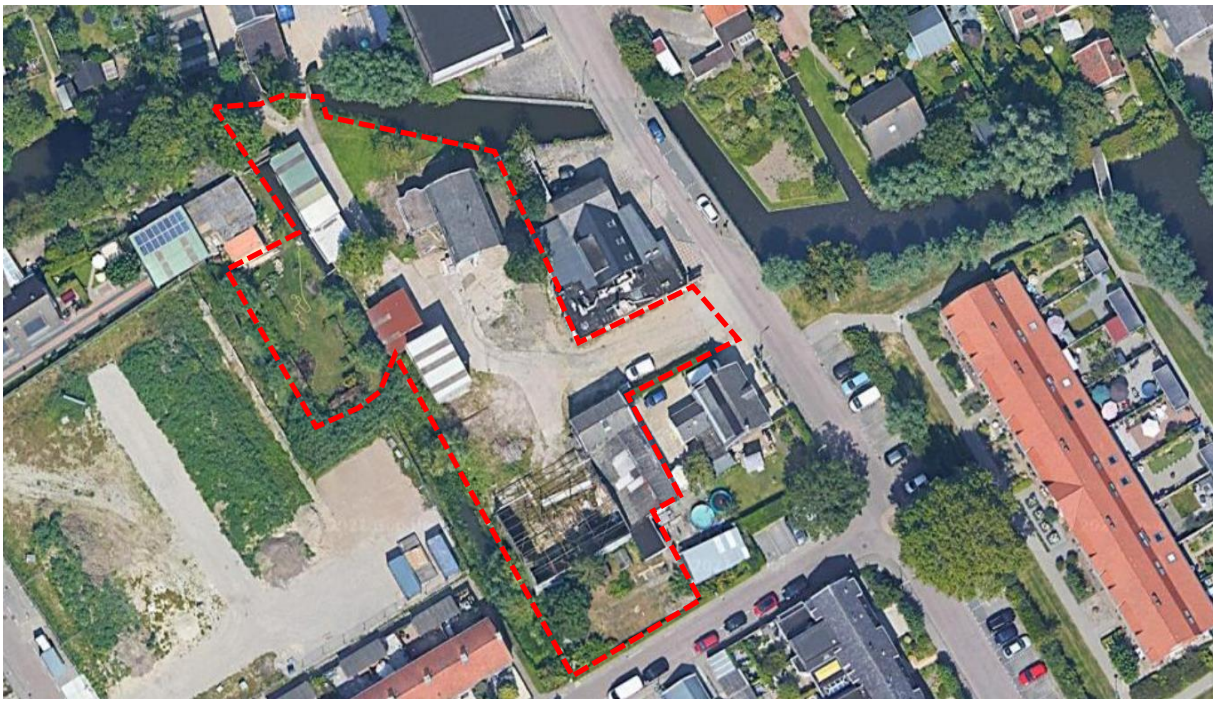
Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerend bestemmingsplan ‘Bestemmingsplan Dijkverzwaren Nieuw-Lekkerland’, vastgesteld op 2 juli 2013 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Molenwaard. Het perceel is voorzien van de bestemmingen ‘Bedrijf – Bebouwde Kom’ en ‘Horeca’. Binnen deze bestemmingen zijn geen burgerwoningen toegestaan.

Middels een principeverzoek is het voorgenomen plan voorgelegd aan de gemeente Molenlanden. In een schriftelijke reactie heeft de gemeente aangegeven in principe medewerking te verlenen aan het initiatief middels een bestemmingsplanprocedure.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De ontwikkeling betreft de gehele bedrijfsbestemming op de percelen Middelweg 6 te Nieuw-Lekkerland, een deel van de bestemming ‘Horeca’ op het perceel Middelweg 6 en een deel van de bestemming ‘Wonen’ op het perceel Middelweg 8. Het plangebied maakt onderdeel uit van de kadastrale percelen gemeente Nieuw-Lekkerland, sectie C, nummers 1229, 1328, 1344, 1345 en deels 1327.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de percelen Middelweg 2, Lekdijk 391 en van Vlietstraat 1c. Het chinees restaurant aan de Middelweg 4 en de openbare weg Middelweg zorgen voor de oostelijke begrenzing van het plangebied. Ten zuiden is het woonperceel Middelweg 8 en de openbare weg van de Rovaartstraat gelegen. Tenslotte zorgt een braakliggende kavel en het woonperceel van de Rovaartstraat 2 voor de zuidelijke begrenzing van het plangebied.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.3 Belang

De gemeente Molenlanden geeft toestemming aan een plan wanneer het plan bijdraagt aan het behalen van gemeentelijke en/of regionale doelstellingen, een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit (of daar tenminste geen afbreuk aan doet) en overige belangen niet, of in ieder geval niet onevenredig nadelig worden beïnvloed.

Het plan voorziet in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Er wordt circa 600 m² aan vervallen voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt (een deel is al gesloopt), wordt het perceel opgeruimd en worden er 3 levensloopbestendige woningen aan de van de Rovaartstraat gerealiseerd. Met het slopen van de verouderde bedrijfsgebouwen wordt een verdere aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. De 3 woningen worden uitgevoerd als rij-/ hoekwoningen. Daarmee wordt aangesloten bij de stedenbouwkundige structuur langs de van de Rovaartstraat en bij de doelstelling van de gemeente om levensloopbestendige woningen te realiseren, zodat bewoners zo lang mogelijk in hun woning kunnen blijven wonen.

Verder kunnen volwaardige bedrijfspercelen hinder veroorzaken en zijn daardoor niet passend binnen de bebouwde kom. Het plan voorziet in het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming zodat het plangebied gebruikt kan worden ten behoeve van het wonen. Door de bestemmingswijziging wordt eventuele nieuwvestiging van een volwaardig bedrijf op deze locatie juridisch-planologisch uitgesloten. Het verwijderen van het bedrijfsbestemmingsvlak levert een bijdrage aan een structurele verbetering van het woon- en leefklimaat binnen de bebouwde kom van Nieuw-Lekkerland. Het plan is hiermee een passende ontwikkeling voor de gemeente Molenlanden.

1.4 Kader

Bestemmingsplan 'Dijkverzwaren Nieuw-Lekkerland'
Het plangebied valt deels binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Dijkverzwaren Nieuw-Lekkerland', dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Molenwaard is vastgesteld op 2 juli 2013. Het plangebied heeft hierin de enkelbestemmingen:

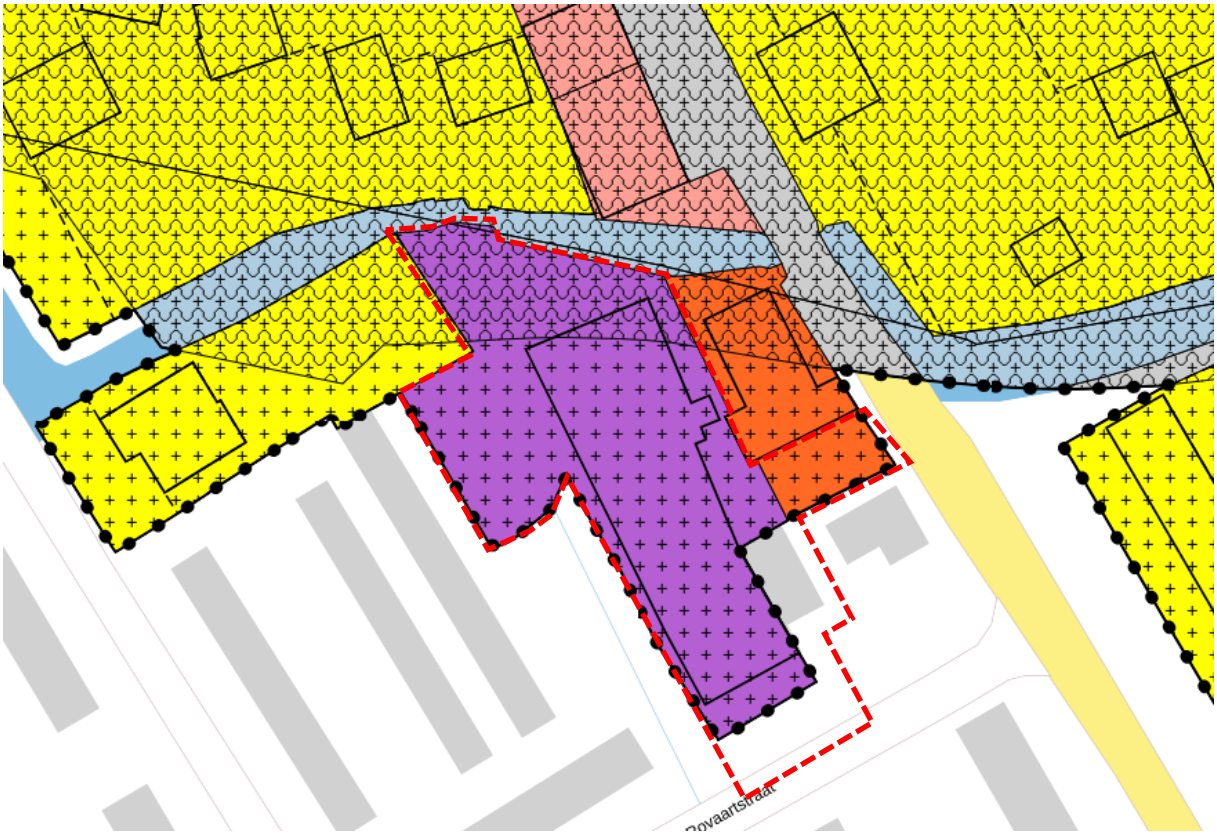
- Bedrijf – Bebouwde Kom;
- Horeca.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 2;
- Waarde – Archeologie – 4;
- Waterstaat – Waterkering.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte: 3 m'.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Dijkverzwaren Nieuw-Lekkerland'

Bestemmingsplan 'Bebouwde kom Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk'
Het plangebied valt deels binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk', dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Nieuw-Lekkerland is vastgesteld op 28 juni 2012. Het plangebied heeft hierin de enkelbestemmingen:

- Bedrijf;
- Groen;
- Horeca;
- Wonen.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie 2;
- Waarde – Archeologie 4;
- Waterstaat – Waterkering.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Bouwaanduiding 'bijgebouwen'
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte: 3 m'.



Afbeelding 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Bebouwde kom Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk'

Paraplubestemmingsplan 'Huisvesting Arbeidsmigranten'
Binnen onderliggende bestemmingsplannen waren te weinig sturingsmogelijkheden om huisvesting van arbeidsmigranten binnen de bestemmingen 'wonen', 'woongebied', 'centrum' of 'gemengd' te kunnen reguleren. In veel onderliggende bestemmingsplannen was bijvoorbeeld geen begripsdefinitie opgenomen inzake 'wonen' en daarmee was het langdurige verblijf van een ongelimiteerd aantal arbeidsmigranten per woning toegestaan. Dit past niet binnen het doel van de gemeente Molenlanden om te voorzien in passende en kwalitatieve goede huisvesting op de juiste plek, waarbij tevens een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden kan worden gewaarborgd. Met het paraplubestemmingsplan is onder andere een nieuwe begripsdefinitie gekomen van 'het wonen', waardoor het niet meer mogelijk is om met meer dan één huishouden te verblijven in een woning.

Huisvesting van arbeidsmigranten voor de shortstay (logies) en midstay is uitsluitend toegestaan door een vergunning aan te vragen die voldoet aan de eisen uit de Beleidsnotitie Arbeidsmigranten.

Paraplubestemmingsplan 'Parkeren'
Op 29 november 2014 is de Reparatiewet BZK 2014 in werking getreden. Hierdoor zijn de stedenbouwkundige bepalingen – waaronder de parkeernormbepaling – uit de Bouwverordening komen te vervallen. Als gevolg hiervan hebben deze bepalingen geen aanvullende werking meer op bestemmingsplannen, zodat bij het verlenen van een omgevingsvergunning niet meer op basis van de Bouwverordening aan gemeentelijke parkeernormen kan worden getoetst.

Voldoende parkeervoorzieningen is een belangrijke voorwaarde voor bijna elke ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente Molenlanden wenst dan ook over de mogelijkheid te beschikken tot het stellen van eisen aan het parkeren. Middels het paraplubestemmingsplan 'Parkeren' bezit de gemeente een eenduidige regeling, zodat bij ruimtelijke ontwikkelingen voorwaarden kunnen worden gesteld ten aanzien van het aspect parkeren.

1.5 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels het bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om het plangebied te gebruiken voor het wonen, wordt de bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning en kunnen er 3 rijwoningen worden gebouwd. Nieuwvestiging van een volwaardig bedrijf binnen het plangebied wordt juridisch-planologisch uitgesloten door de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'.

1.6 Maatschappelijk draagvlak

Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro
Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat een gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan opgestuurd naar de overlegpartners.

Zienswijzen
Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben vanaf 14 juli 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen (Gemeenteblad 2022, 318405). Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Participatie
Het plan is voorgelegd aan de eigenaar van het woonperceel Middelweg 8 en aan Woningcorporatie Lek en Waard Wonen (westzijde van het plangebied). Zij hebben aangegeven geen bezwaar tegen het plan te hebben.

1.7 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

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

1.8 Communicatie

Er wordt op de wettelijke manier gecommuniceerd over de te voeren procedure (via internet, het Kontakt en het Gemeenteblad).

1.9 Realisatie

Wanneer na vaststelling van het bestemmingsplan geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na de beroepstermijn onherroepelijk. De omgevingsvergunning voor het plan kan dan worden aangevraagd.

1.10 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Verantwoording beleidskader;
- Hoofdstuk 4: Verantwoording sectorale aspecten;
- Hoofdstuk 5: Juridische planbeschrijving.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

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

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

smalle kavelpatroon (slagenlandschap). Naast de richting van de verkaveling, zijn ook de dijken en de hoogspanningsleidingen aan te merken als richtinggevende structuurlijnen. De bebouwing bestaat voornamelijk uit compacte woonbebouwing. Traditionele rijwoningen overheersen.

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van de kern van Nieuw-Lekkerland, achter de cultuurhistorische lintbebouwing langs de Lekdijk.



Afbeelding 4: Luchtfoto en stedenbouwkundige structuren



Afbeelding 5: Straatbeeld langs de Middelweg

2.1.2 Huidige status/gebruik

Op het perceel rust thans een bedrijfsbestemming, terwijl de bedrijfsactiviteiten reeds gestaakt zijn. Het perceel wordt daardoor uitsluitend voor woondoeleinden gebruikt. Op het perceel is een bedrijfswoning gebouwd. Verder zijn op het perceel een fietsenstalling en vier bedrijfsgebouwen gebouwd. Het bedrijfsgebouw aan de zuidzijde van het perceel is verouderd en betreft een open kapschuur zonder dak. Alleen het stalen frame en de achterwand van de golfplaten is aanwezig. Het plangebied is op sommige plaatsen slecht onderhouden, waardoor het groen de overhand heeft.



Afbeelding 6: Bestaande woning



Afbeelding 7: Verouderde bedrijfsloods aan de zuidzijde van het plangebied



Afbeelding 8: Zicht op de te slopen golfplaten bedrijfsgebouw



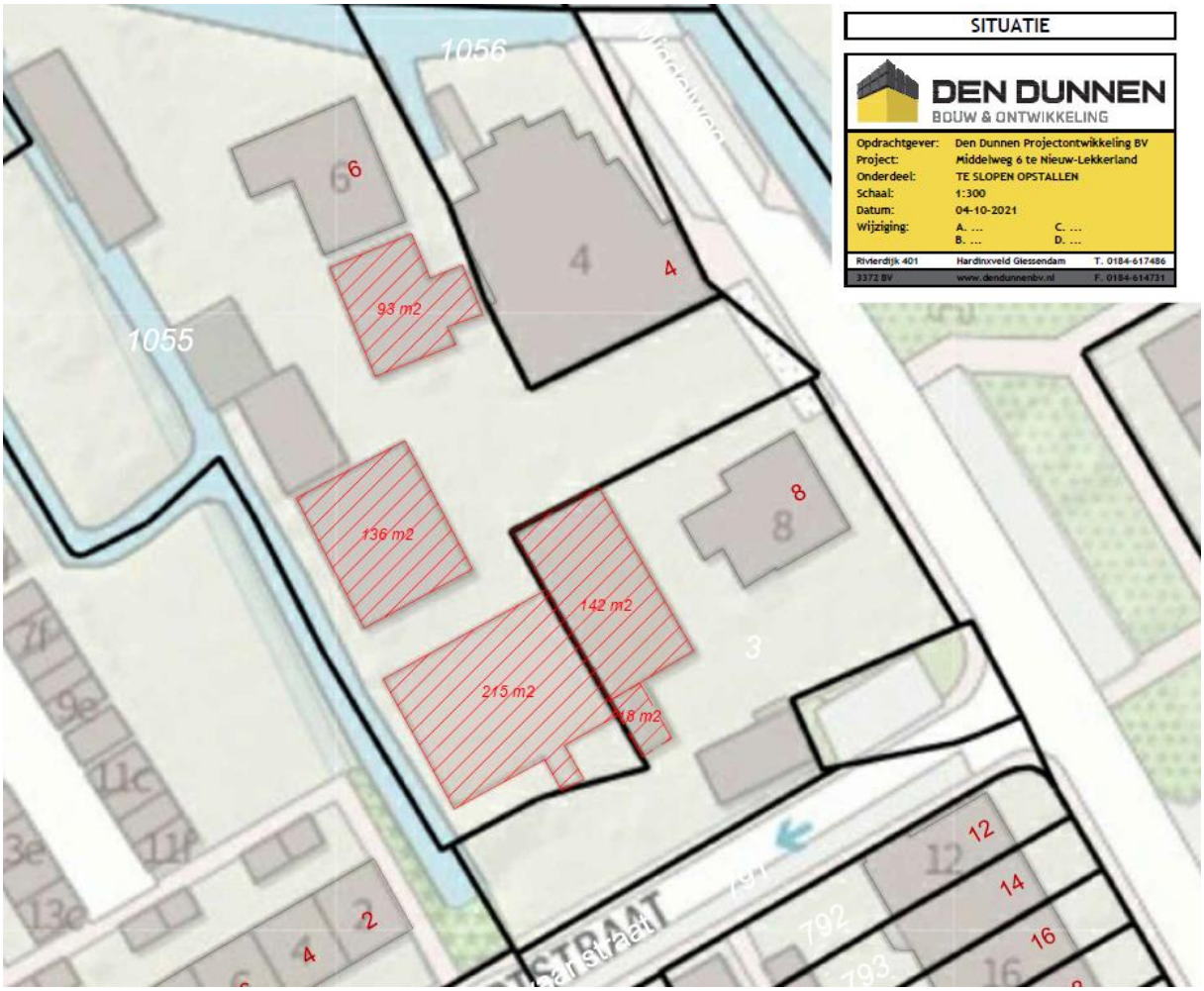
Afbeelding 9: Luchtfoto 2020 (topotijdreis.nl)

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Het plan voorziet in het wijzigen van het voormalig bedrijfsperceel in vier woonpercelen. De bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd en wordt functioneel gewijzigd naar een burgerwoning. Daarbij wordt 193 m² aan bestaande bedrijfsgebouwen gebruikt als bijgebouwen bij deze burgerwoning.

Reeds heeft de initiatiefnemer om veiligheidsoverwegingen twee bedrijfsgebouwen met een gezamenlijk oppervlak van circa 229 m² gesloopt. Middels het plan worden de bedrijfsgebouwen aan de zuidzijde van het plangebied met een gezamenlijk oppervlak van circa 375 m² gesloopt. De bestaande uitrit blijft behouden ten behoeve van de woning Middelweg 6. Onnodige erfverharding wordt opgeruimd.



Afbeelding 10: Overzicht te slopen bebouwing

Naast de bestemmingswijziging van Bedrijf naar Wonen en het slopen van de schuren wordt aan de zuidzijde van het plangebied, aan de van de Rovaartstraat, 3 levensloopbestendige rijwoningen gerealiseerd. De oriëntatie van de 3 nieuwe levensloopbestendige woningen is gebaseerd op de omliggende verkavelingsstructuur waarbij de rooilijn van de naastgelegen rijwoningblok wordt doorgezet.



Afbeelding 11: Nieuwe situatietekening

2.2.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting
Het perceel Middelweg 6 wordt ontsloten middels een uitrit op de Middelweg. In de nieuwe situatie blijft dit ongewijzigd. De 3 nieuwe woningen aan de van de Rovaartstraat worden direct ontsloten via deze straat.

Via de Middelweg kan richting het noorden de Lekdijk bereikt worden. Aan de westkant kan vervolgens het dorp Kinderdijk en aan de oostkant kan de provinciale weg N480, het veerpontje naar Lekkerland en het dorp Streefkerk bereikt worden.

Parkeren
Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020. De Nota gaat met betrekking tot het plangebied uit van de stedelijkheidsgraad ‘niet stedelijk’ en de stedelijke zone ‘(rest) bebouwde kom’.

Voor wat betreft de categorieën wordt voor wat betreft de bestaande woning Middelweg 6 uitgegaan van de categorie ‘koop, vrijstaand’ en voor wat betreft de 3 nieuwe levensloopbestendige woningen wordt uitgegaan van de categorie ‘koop, tussen/hoek’.

Tabel 1: Parkeerbehoefteberekening				
Categorie	**Parkeernorm**	**Eenheid**	**Aantal**	**Parkeerbehoefte**
Koop, vrijstaand	2,3	Per woning	1	2,3 parkeerplaatsen
Koop, tussen/hoek	2,0	Per woning	3	6,0 parkeerplaatsen
			Totale parkeerbehoefte	**8,3 parkeerplaatsen**

Het plan voorziet in een parkeerbehoefte van 9 parkeerplaatsen. Het plan voorziet in het realiseren van 6 parkeerplaatsen binnen het plangebied voor de 3 nieuwe woningen. Aan het voorerf worden 3 langsparkeerplaatsen langs de Van de Rovaartstraat gerealiseerd en aan de achterzijde van de kavels nog eens 3 parkeerplaatsen. Daardoor is er voldoende parkeerruimte voor de nieuwe bewoners van deze woningen. Vanwege de grootte van het perceel Middelweg 6 kan de parkeerbehoefte van 3 parkeerplaatsen voor de vrijstaande woning gemakkelijk opgevangen worden op het eigen terrein.



Afbeelding 12: Beoogde parkeersituatie voor de 3 nieuwe woningen

Met betrekking tot de regels van dit bestemmingsplan is aangesloten bij het paraplubestemmingsplan ‘Parkeren’. In het paraplubestemmingsplan is een regeling opgenomen waardoor de gemeente voorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen kan stellen ten aanzien van het aspect parkeren. Door deze regeling over te nemen in dit plan, behoudt de gemeente het recht om voorwaarden voor dit plan op te nemen ten aanzien van het aspect parkeren en is het oplossen van de parkeerbehoefte voor dit plan juridisch gewaarborgd.

Geconcludeerd wordt dat wordt voldaan aan de Nota parkeernormen Molenlanden 2020. De volledige parkeerbehoefte wordt opgelost op het eigen terrein.

3 Verantwoording beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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 nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de 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 de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt.

Inmiddels biedt jurisprudentie een beoordelingskader van welke ontwikkelingen als nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt:
'De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3929). De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is tevens niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRVS 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013: 2471). Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouw-locatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS: 2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3).'

Toetsing aan 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

In het plan worden per saldo 3 wooneenheden toegevoegd. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het Omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de provincie daarvoor levert. Op 10 oktober 2020 is een herziening van de Omgevingsvisie Zuid-Holland Koers 2020 gepubliceerd (ontwerp-Omgevingsvisie Zuid-Holland - Koers 2020). De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zeven richtinggevende ambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede omgevingskwaliteit. Onder ‘omgevingskwaliteit’ wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Hierbij gaat het om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevings-waarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

Stedelijke ontwikkelingen

De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.

Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen BSD gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op BSD of in bebouwingslinten. Bij

nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten BSD dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen en dient het plan te voldoen aan het provinciaal beleid voor ruimtelijke kwaliteit. Stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten BSD dienen eerst door Provinciale Staten worden afgewogen en worden op de kaart 'woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen' (ook wel genoemd: '3 ha kaart') gezet.

Het plangebied is gelegen binnen BSD. Het plan past binnen het woningbouwbeleid van de provincie Zuid-Holland om woningbouw primair plaats te laten binnen in het bestaand stads- en dorpsgebied. Het plan leidt tot een opwaardering van een bestaand perceel binnen de bebouwde kom van Nieuw-Lekkerland. Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling (toevoeging van 3 wooneenheden en kleiner dan 3 hectare), welke qua schaal en aard past in het gebied. Vanuit jurisprudentie is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk is.



Afbeelding 13: Uitsnede kaart Bestaand stads- en dorpsgebied

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit : een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke kwaliteit speelt op verschillende niveaus: veelal plek gebonden, maar ook op het niveau van de gehele provincie en soms daarbuiten. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

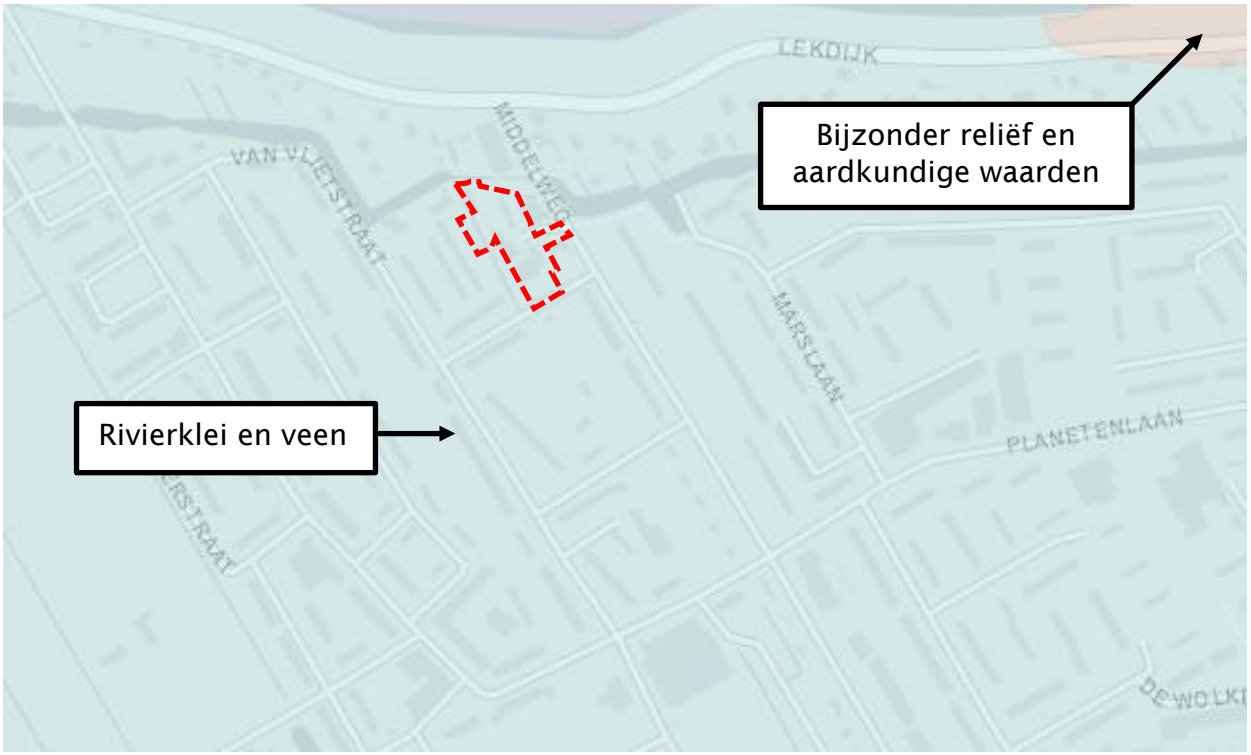
De essentie van ‘verbeteren van ruimtelijke kwaliteit’ is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten aan toevoegen die te maken hebben met de samenleving van vandaag.

Volwaardige bedrijfspercelen kunnen hinder veroorzaken en zijn daardoor niet passend binnen de bebouwde kom. Het plan voorziet in het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming zodat het plangebied gebruikt kan worden ten behoeve van het wonen. Door de bestemmingswijziging wordt eventuele nieuwvestiging van een volwaardig bedrijf op deze locatie juridisch-planologisch uitgesloten. Het verwijderen van het bedrijfsbestemmingsvlak levert een bijdrage aan een structurele verbetering van het woon- en leefklimaat binnen de bebouwde kom van Nieuw-Lekkerland. Verder voorziet het plan in het bouwen van 3 rijwoningen aan de van de Rovaartstraat. De oriëntatie van de 3 nieuwe woningen is zo gekozen dat wordt aangesloten bij de omliggende verkavelingsstructuur, waarbij de rooilijn van de naastgelegen rijwoningblok wordt doorgezet. Daarmee zijn de 3 nieuwe woningen passend in de omgeving. Tenslotte voorziet het plan in het saneren van verouderde bedrijfsgebouwen. Met de sloop van deze gebouwen wordt verdere veroudering, verpaupering en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.

<u>Kwaliteitskaart</u>
De kwaliteitskaart is voor de provincie Zuid-Holland een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. De kwaliteitskaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De kwaliteitskaart biedt een middel om vroeg in het planproces een integrale afweging te maken die de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Het verbinden van nieuwe ontwikkelingen aan de bestaande gebieds-kenmerken vormt hierbij uitgangspunt.

Met betrekking tot de kwaliteitskaart is de laag van de ondergrond, de laag van cultuur- en natuurlandschappen en de laag van de stedelijke occupatie relevant.

Laag van de ondergrond
Het plangebied is gelegen in het gebied ‘rivierklei en veen’.



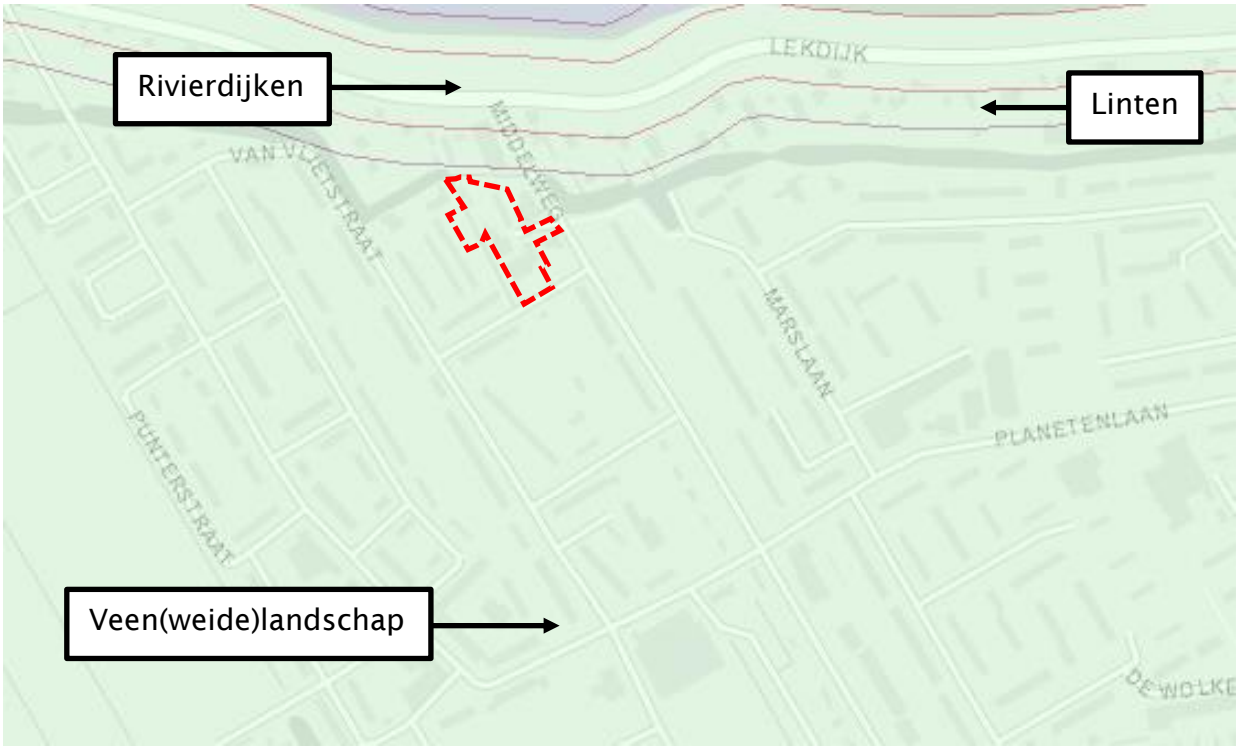
Afbeelding 14: Uitsnede kwaliteitskaart – laag van de ondergrond

Rivierklei en veen
De komgronden en oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei en liggen vooral in het oosten van de provincie. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap. Voor ontwikkelingen in het gebied ‘rivierklei en veen’ heeft de provincie de volgende richtpunt vastgesteld:

- Ontwikkelingen in het rivierengebied houden het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar.

Het plan voorziet niet in ontwikkelingen die het verschil tussen komgronden en oeverwallen onherkenbaar maken en voldoet daarmee aan de richtpunt voor gebieden gelegen in ‘rivierklei en veen’.

Laag van cultuur- en natuurlandschappen
Het plangebied is gelegen in het gebied 'veen(weide)landschap'.



Afbeelding 15: Uitsnede kwaliteitskaart – laag van de cultuur- en natuurlandschappen

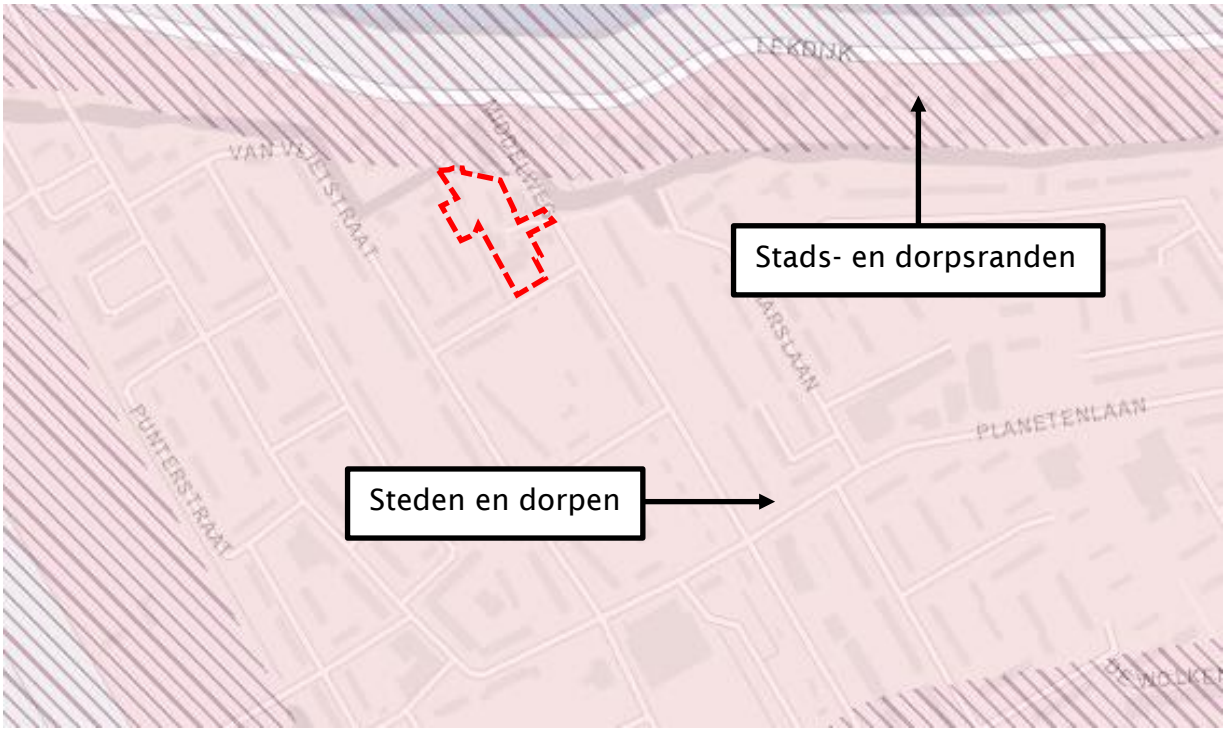
Veen(weide)landschap
De ruimtelijke structuur in het veen(weide)gebied wordt sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Haaks hierop staan de verkavelingspatronen. Kenmerkend voor het veenweidelandschap is de openheid van het gebied met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels omringd door sloten. Voor ontwikkelingen in het veenweidelandschap heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

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

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Nieuw-Lekkerland. Daardoor zijn er weinig tot geen kenmerkende landschapselementen aanwezig. Aan de westzijde van het plangebied is een lengtesloot aanwezig welke wordt behouden. Het plan tast verder niet de maat en weidsheid van de polder of de bestaande

structuren/linten van het veenweidelandschap aan. Het plan is in overeenstemming met de richtpunten uit de laag van cultuur- en natuurlandschappen.

<u>Laag van de stedelijke occupatie</u>
Het plangebied is gelegen in het gebied ‘steden en dorpen’.



Afbeelding 16: Uitsnede kwaliteitskaart – laag van de stedelijke occupatie

Steden en dorpen
Elk dorp ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op haar karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Het dorp is deel van het omringende landschap, doordat onderliggende patronen herkenbaar zijn in de structuur van het dorp. Voor ontwikkelingen in steden en dorpen heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp;
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur;
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met “zwaartepunten” in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving;
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur;
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand (zie stads- en dorpsranden);
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd;
- Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt.

Met de bestemmingswijziging van Bedrijf naar Wonen sluit het plangebied beter aan bij de bebouwde kom van Nieuw-Lekkerland, welke voornamelijk bestaat uit woonfuncties. De bestaande bedrijfswoning wordt daarbij functioneel gewijzigd naar een burgerwoning. De 3 nieuwe rijwoningen worden aan de zuidzijde van het plangebied gerealiseerd. De oriëntatie van deze 3 nieuwe woningen is gebaseerd op de omliggende verkavelingsstructuur waarbij de rooilijn van de naastgelegen rijwoningblok wordt doorgezet. Zodoende wordt aangesloten bij de opzet van de bebouwing in de omgeving van het plangebied en daarmee bij de stedenbouwkundige identiteit van Nieuw-Lekkerland. Het plan is in overeenstemming met de richtpunten voor steden en dorpen.

Laag van de beleving
Het plangebied is niet opgenomen in de Laag van de beleving.

Conclusie Kwaliteitskaart
Het plan sluit aan bij de kwaliteitskaart van de Omgevingsvisie Zuid-Holland en aan de richtpunten voor ontwikkelingen in de gebieden ‘rivierklei en veen’, ‘veen(weide)landschap’ en ‘steden en dorpen’.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

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

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 6.2.2 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9). Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

a. De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
b. Als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
    - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
    - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen;
c. Als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
    - Een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
    - Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

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 kleinschalige ontwikkeling heeft in beginsel minder ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten dan een grootschalige ontwikkeling en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid;
- Hoe hoger en specifieker de kwaliteit van een gebied is, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

Inpassen

In dit licht kan het plan kan worden geschaard in de categorie ‘inpassen’. Dit betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van de

bebouwde kom van Nieuw-Lekkerland. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van de omgeving. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een bestaand bedrijfsperceel in de bebouwde kom. Bij het plan verandert de functie van Bedrijf naar Wonen en wordt er aangesloten bij de bestaande stedenbouwkundige structuren. Er wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

Gebiedsidentiteit
De gebiedsidentiteit is de aard of karakteristiek van een gebied dat is ontstaan in de loop der jaren. In die tijd zijn gemeenschappelijke kernwaarden in het gebied ontstaan die gekoppeld zijn aan gebruik en de verschijningsvorm. De gebieds-identiteit van een plek is verbonden met de mensen die er wonen, werken en er zich thuis voelen. Een gebiedsidentiteit is meestal van grote omvang. Het plan betreft de wijziging van een bedrijfsperceel naar woonpercelen waarbij enkele bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Daarmee sluit het perceel aan bij de functie van de bebouwde kom van Nieuw-Lekkerland, welke overwegend een woonfunctie heeft. Er vinden geen wijziging plaats in de landschaps-, water- en in de verkeersstructuur. Met het uitsluiten van een volwaardig bedrijf binnen het plangebied wordt het woonkwaliteit ter plaatse verbeterd. Het plan is passend binnen de gebiedsidentiteit.

Structuur
Onder structuur worden de samenhangende ruimtelijke elementen die in het gebied aanwezig zijn die het gebruik van functies in het gebied mogelijk maken. Er is een gebiedsanalyse gedaan in de omgeving. De bestaande woning blijft gehandhaafd. De oriëntatie van de 3 nieuwe woningen is gebaseerd op de omliggende verkavelingsstructuur waarbij de rooilijn van de naastgelegen rijwoningblok wordt doorgezet. De 3 nieuwe woningen sluiten daardoor aan bij de stedenbouwkundige structuur.

Stedelijke ontwikkelingen
In paragraaf 6.2.3 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor stedelijke ontwikkelingen (artikel 6.10). Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

a) De toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
b) Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

Het plan betreft een kleinschalige ontwikkeling binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Het plan betreft vanuit jurisprudentie geen stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ‘Ladder voor duurzame ontwikkeling’ is daarmee niet vereist dan wel noodzakelijk (zie tevens paragraaf 3.1.3).

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden, heeft de regio in 2012 de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en bepaalt de beleidskeuzes met het oog op 2030. Binnen de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren. In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooien.

Volwaardige bedrijfspercelen kunnen hinder veroorzaken en zijn daardoor niet passend binnen de bebouwde kom. Daarnaast zijn niet in gebruik zijnde bedrijfspercelen niet wenselijk. Middels het plan krijgt het perceel een nieuwe functie voor wonen en een nieuwe invulling in de vorm van woningbouw. Daardoor wordt aangesloten bij de hoofdfunctie van de bebouwde kom. Het verwijderen van het bedrijfsbestemmingsvlak levert een bijdrage aan een structurele verbetering van het woon- en leefklimaat binnen de bebouwde kom van Nieuw-Lekkerland. Het plan draagt daarmee bij aan de versterking van het overwegende rustige en authentieke karakter van de regio en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

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

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

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

Nieuw-Lekkerland is aangeduid als voorzieningendorp. Voorzieningendorpen hebben een bovenlokale functie in wonen en voorzieningen. Nieuwbouw bedient hier de lokale vraag, aangevuld met toestroom uit omliggende dorpen. Hier past een

gemengd bouwprogramma, ook projectmatig, voor starters, doorstromers en senioren. Naast traditionele groepen is er vraag van de groeigroepen ‘opwaarts mobielen en gemaksgeoriënteerden. Voor voorzieningendorpen geldt dat voor het realiseren van 10 wooneenheden (of minder), mits de totale groei van het aantal wooneenheden in Nieuw-Lekkerland niet groter is dan 0,7% van de totale woningvoorraad in de planperiode 2010-2019, regionale afstemming niet noodzakelijk is.

Bij het overleg van de regionale Bestuurlijke tafel Wonen op 23 juni 2021 zijn afspraken gemaakt over welke plannen regionaal afgestemd worden. Plannen met een beperkte omvang, zoals dit plan, worden opgenomen op de planmonitor en hoeven niet in het regionaal overleg afgestemd te worden.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Woonvisie Molenlanden 2020-2024

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).

Daarnaast geldt voor Nieuw-Lekkerland het volgende: Een grote opgave ligt in het bieden van voldoende levensloopgeschikte woningen voor de groeiende groep ouderen (zowel in de koop als huur). 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 nog relatief beperkt, terwijl hier vraag naar is om wooncarrière te kunnen maken. De totale woningbehoefte ligt voor de periode 2020 t/m 2029 op ongeveer 335 woningen.

Het plan voorziet in de toevoeging van 3 levensloopbestendige rijwoningen. Daarmee wordt direct voorzien in een bijdrage aan de grote opgave om voldoende levensloopbestendige woningen te realiseren. Daarnaast wordt met de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning een woning in het midden-/dure koopsegment aan de woningmarkt toegevoegd. Naar deze type woning is volgens de Woonvisie vraag.

3.4.2 Toekomstvisie Molenwaard

De Toekomstvisie Molenwaard geeft aan dat de gemeente plaats biedt aan mensen die hier wonen en die hier willen blijven en mensen die een binding hebben met de gemeente. Mensen moeten kunnen wonen waar ze willen, de woonwens en de eigen kern als woonplaats staan centraal. Mensen moeten zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Daarom zet de gemeente in op levensloopbestendige wonen en zorg aan huis. In mei 2013 heeft de raad de kaders voor verdeling van het woningbouw-

programma vastgesteld. Relevante kaders zijn het aansluiten bij de demografische ontwikkeling, het bouwen in voorzieningendorpen voor senioren en plannen met maatschappelijke urgentie (zoals centrumplannen) voorrang geven.

Het plan betreft de nieuwbouw van 3 levensloopbestendige rijwoningen. Zodoende kunnen bewoners langer in de aanpasbare woning blijven wonen. Tevens wordt een bijdrage geleverd aan de wens van de gemeente om zich in te zetten op levensloopbestendige woningen. Het plan voorziet verder in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van verouderde bedrijfsgebouwen en de functiewijziging van het bedrijfsperceel naar woonpercelen. Hiermee en middels het verwijderen van de bedrijfsfunctie binnen de bebouwde kom van Nieuw-Lekkerland is het plan in overeenstemming met de Toekomstvisie.

3.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan zorgt voor het uitsluiten van een volwaardig bedrijf binnen de bebouwde kom en in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- Vanuit jurisprudentie in dit geval geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk;
- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders;
- Er is sprake van strijdigheid met het vigerend bestemmingsplan.

4 Verantwoording sectorale aspecten

4.1 Milieueffectrapportage

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

Onderzoek
Het plan voorziet in het omzetten van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming, de functionele wijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en het realiseren van 3 levensloopbestendige woningen.

De activiteit, het realiseren van woningen, wordt genoemd in de bijlage onderdeel D11.2 van het Besluit m.e.r. Het plan betreft een kleinschalige woningbouw-ontwikkeling bestaande uit de juridisch-planologische toevoeging van 3 wooneenheden. Gezien de kleinschaligheid is er geen directe m.e.r-plicht voor het opstellen van milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling. Bij dit aantal woningen, onder de grenswaarde van 2.000 woningen waarvoor een direct m.e.r-plicht geldt, geldt wel de vergewisplicht. Voor de vergewisplicht dient voor de voorgenomen activiteit te worden beoordeeld of er vanwege de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden.

<u>Kenmerken van het plan</u>
Het plan maakt het juridisch planologisch mogelijk om de bedrijfswoning te gebruiken als burgerwoning. Tevens worden er 3 levenslooopbestendige woningen toegevoegd. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven zullen er geen andere bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. De bedrijfsbestemming wordt uit het bestemmingsplan verwijderd. De mogelijkheid tot vestiging van een volwaardig bedrijf is daarmee juridisch-planologisch uitgesloten

<u>Ligging van het plangebied</u>
Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Nieuw-Lekkerland. Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van circa 380 meter is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied gelegen. Het betreft de ‘Boezems Kinderdijk’.

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van de ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toenemen. Significante negatieve effecten op het milieu zijn vanwege de kleinschaligheid van het plan niet te verwachten. Daarnaast wordt met het uitsluiten van een eventuele nieuwvestiging van een volwaardig bedrijf eventuele negatieve effecten op het milieu voorkomen.

Conclusie

Voor dit plan hoeft geen m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden gevolgd. Er kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaats gevonden van diverse milieu- aspecten. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Er is hiermee afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wm.

4.2 Watertoets

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

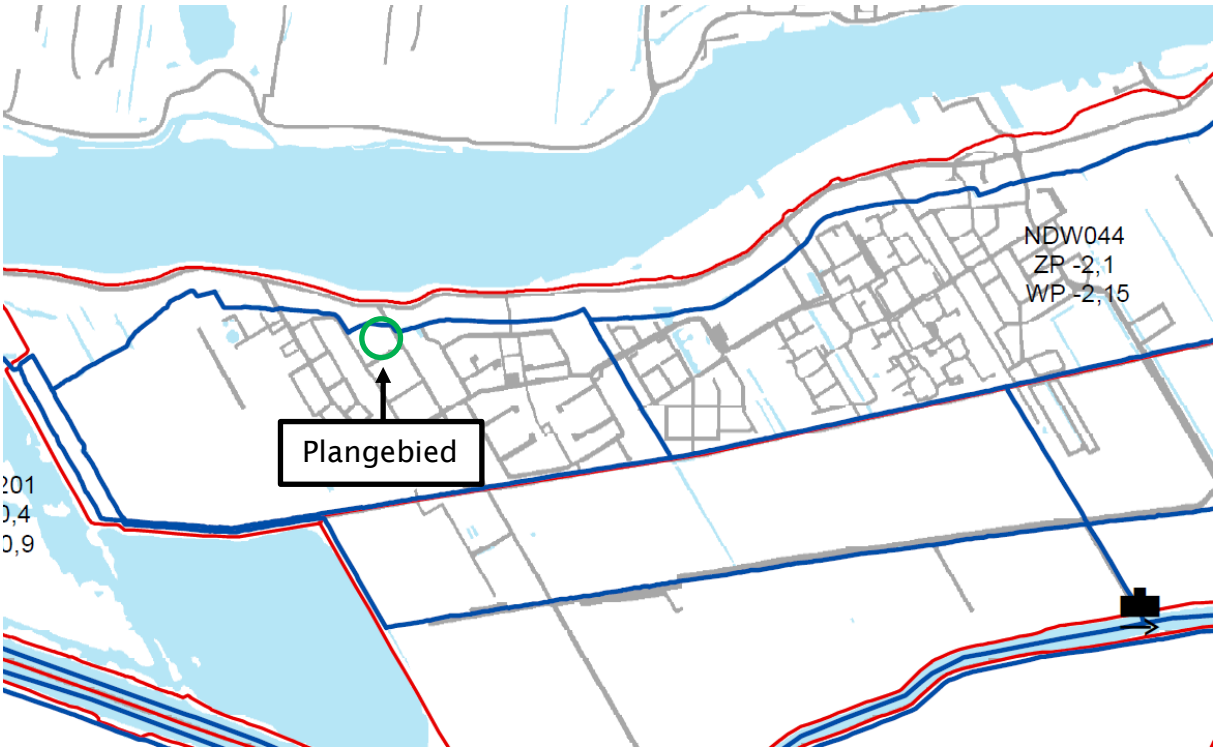
Beleidskader

Waterschapsbeleid
Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' beschrijft wat het waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheer zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van het waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's:

1. Beschermen tegen overstromingen;
2. Water eerlijk verdelen;
3. Voorbereiden op extreem weer;
4. Schoon water;
5. Bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur;
6. Zwemwater;
7. Toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit;
8. Toewerken naar circulariteit.

Verordening 'de Keur'
Het waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de Keur is geregeld dat langs A- en B-watergangen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. Dit houdt in dat binnen de beschermingszone van een A- of B-watergang niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden mogen plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de Keur. Het onderhoud en de toestand van de watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Onderzoek
Voor het plan is de digitale watertoets doorlopen. De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied NDW044. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -2,10 meter NAP en een winterpeil van -2,15 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.



Afbeelding 17: Uitsnede peilgebiedenkaart

Watergangen

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn A- en B-watergangen gelegen. Rondom het plangebied zijn de B-watergangen 063817, 063831, 063839, 063840, 063847 en 063875 gelegen. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan A-watergang 001114. Binnen de beschermingszones van de watergangen vinden geen werkzaamheden plaats.

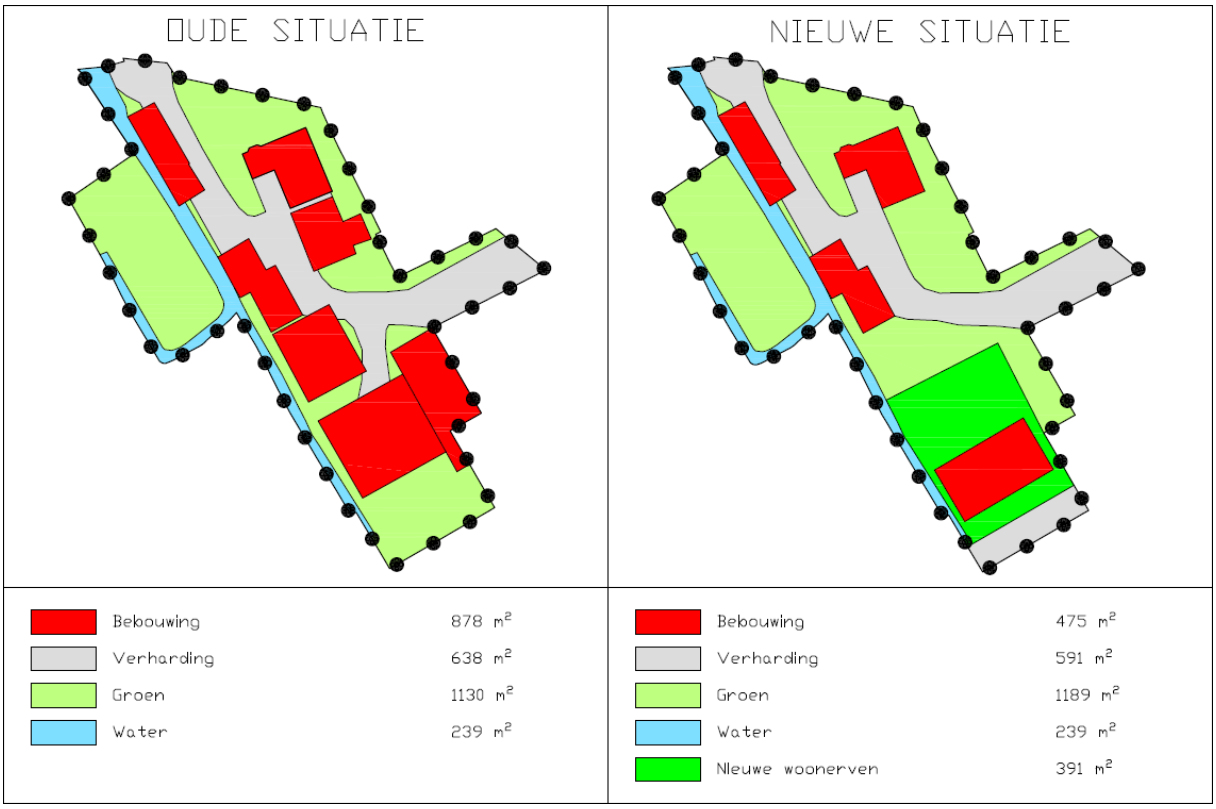


Afbeelding 18: Uitsnede legger wateren

Waterberging en -compensatie
Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m^3 waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m^2. Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren. In het landelijk en stedelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1.500 m^2 respectievelijk 500 m^2. Indien de toename aan verhard oppervlak groter is dan de vrijstelling, mag het vrijgestelde oppervlak in mindering worden gebracht. Om de eenmalige particuliere vrijstelling aan te vragen, dient contact opgenomen te worden met de afdeling vergunningen van het waterschap (vergunningen@wsrl.nl).

Tabel 2: Oppervlaktebalans verharding	
Bestaande situatie	**Oppervlakte**
Bedrijfswoning	112 m²
Bijgebouwen bij bedrijfswoning	193 m²
Kapschuur	215 m²
Loods	160 m²
Bedrijfsgebouw	136 m²
Bedrijfsgebouw tegen bedrijfswoning	93 m²
Erfverharding	638 m²
Totaal bestaande situatie	**1.547 m²**
Nieuwe situatie	
Burgerwoning	112 m²
Bijgebouwen bij burgerwoning	193 m²
3 rijwoningen	170 m²
Erfverharding erf vrijstaande woning	591 m²
Erfverharding 90%* erf 3 woningen	352 m²
Totaal nieuwe situatie	**1.418 m²**
Verschil	**129 m² afname**

* *Percentage verharding conform de leidraad van het waterschap voor rijtjeswoningen*



Afbeelding 19: Overzicht verhardingen

De verharding in de bestaande situatie is thans aanwezig. Enkele schuren zijn echter al (deels) verwijderd of gesloopt, maar de fundering is nog wel aanwezig. Voor de verhardingsbalans maakt dit echter geen verschil. Voor het plan is met betrekking tot de verharding een schatting gemaakt van de nieuwe situatie. Daaruit volgt dat er sprake is van een afname van 129 m² aan verharding. Watercompenserende maatregelen zijn derhalve niet nodig.

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

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

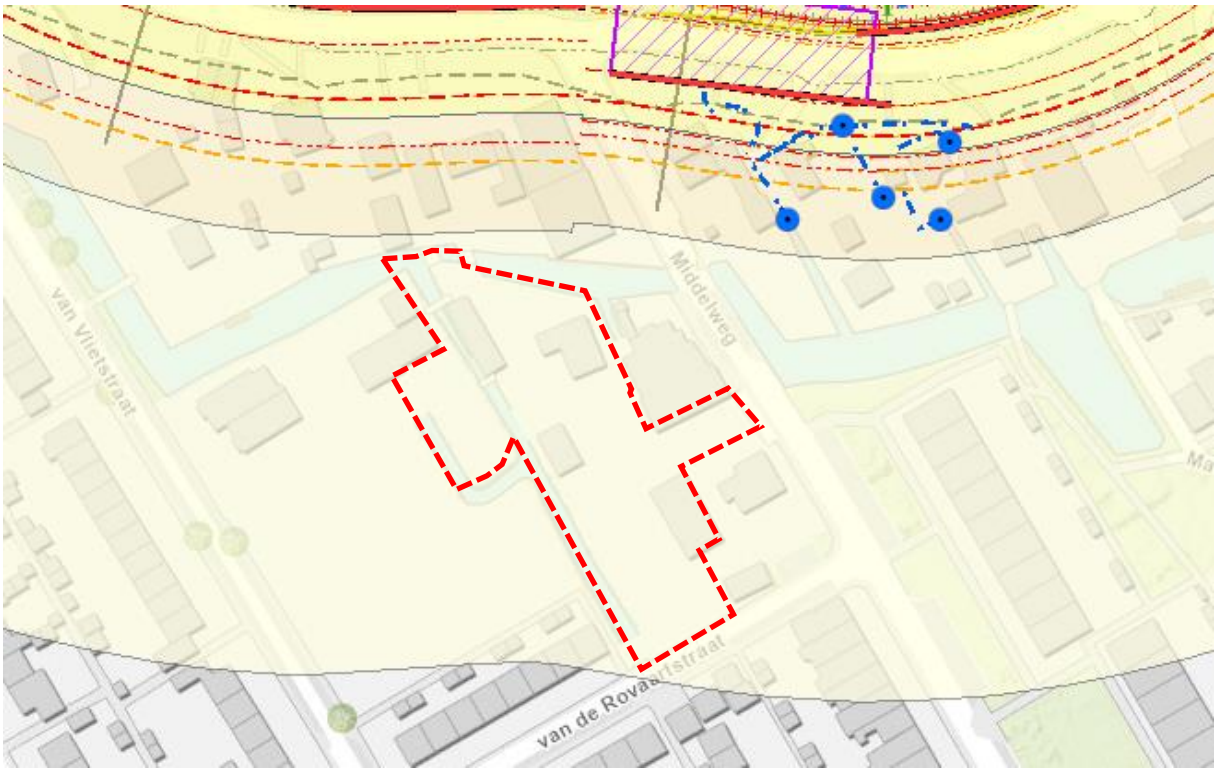
Het beleid van het Waterschap Rivierenland is erop gericht om hemelwater van dak- en wegoppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen. Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor

het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan. Indien schoon hemelwater vervuild wordt door het oppervlak waar het over afstroomt kan maatwerk door het waterschap Rivierenland mogelijk blijven.

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

Waterkering
Het plangebied is gelegen binnen de buitenbeschermingszone van een primaire waterkering. Binnen de buitenbeschermingszone geldt dat de volgende zaken niet toegestaan zonder vergunning: afgravingen en seismische onderzoeken, werken met een overdruk van 10 bar en explosiegevaarlijk materiaal of explosiegevaarlijke inrichtingen. Onder de noemer afgravingen worden diepe ontgravingen verstaan en daaronder valt ook ondergronds bouwen. Uitgangspunt hierbij is dat de ontgrondingen geen nadelige invloed mogen hebben op de functie van de waterkering, alsmede de waterhuishouding. Indien dergelijke werkzaamheden plaatsvinden, dient een watervergunning bij het waterschap Rivierenland aangevraagd te worden.

Ter bescherming van de waterkering wordt ter plaatse van de buitenbeschermings-zone van de waterkering de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – dijk – 2’ opgenomen.



Afbeelding 20: Uitsnede legger waterkeringen

Wegbeheer
Het plangebied worden thans ontsloten middels een verharde in- en uitrit op de Middelweg. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. De 3 nieuwe rijwoningen worden direct ontsloten via de van de Rovaartstraat.

Conclusie
Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.3 Geluid

Beleidskader
In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De Wgh stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen. De Wgh stelt dat alle wegen een geluidszone hebben, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Conform artikel 74 lid 2 van de Wgh hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht voor 30 km/h wegen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone van wegen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 63 dB in stedelijk gebied.

Onderzoek
Het plangebied ligt binnen de invloedsfeer van enkele wegen. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedsfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein, waardoor deze bronnen buiten beschouwing kunnen worden gelaten.

Het plan betreft de toevoeging van 3 wooneenheden. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van het toevoegen van nieuwe geluidsgevoelige objecten en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai noodzakelijk. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is uitgevoerd door Voortman Ingenieurs. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- *De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Lekdijk ten hoogste 44 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
  Deze geluidbelasting is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 voor wegverkeer;
- *De berekende geluidbelasting ten gevolge van alle 30 km/h wegen ten hoogste 46 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh bedraagt.*
  De geluidbelasting van 30 km/h wegen wordt niet getoetst aan de Wet geluidhinder maar conform het gemeentelijk geluidbeleid wel inzichtelijk gemaakt in het kader van de beoordeling van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft geluid;
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen (incl. 30 km/h wegen) ten hoogste 46 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *De woningen beschikken alzijdig over geluidluwe gevels en een geluidluwe buitenruimte, waarmee aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

Voor de onderzochte woningen hoeft geen hogere grenswaarde te worden vastgesteld.

Voor verblijfsruimten in woningen met een geluidbelasting lager dan of gelijk aan 53 dB, excl. aftrek art. 110g Wgh worden normaliter geen berekeningen uitgevoerd. Algemeen geldt dat zonder aanvullende geluidwerende voorzieningen en bij toepassing van gebruikelijke bouwconstructies/materialen (spouwmuren, standaard dubbel glas, enkele kierdichting, ventilatieroosters etc.) een minimale geluidwering van 20 dB wordt bereikt. Een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel is derhalve niet noodzakelijk.'

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

4.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader
Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). Met haar Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) implementeert Nederland de Europese richtlijn in de Nederlandse wetgeving. Het Besluit Luchtkwaliteit is echter op 15 november 2007 vervangen. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit is sindsdien opgenomen in de Wet milieubeheer. Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant.

Tabel 3: Grenswaarden			
Stof	**Toetsing van**	**Grenswaarde**	**Geldig**
Stikstofdioxide (NO_2)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM10)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM2,5)	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m³	Vanaf 2015

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

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

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO_2 en PM10;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen

Onderzoek
Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring 2021 het volgende overzicht voor het jaar 2020 (rekenpunt 141162):

- Een stikstofconcentratie van 16,8 µg NO_2/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 16,7 µg PM10/m³ met niet meer dan 6 normoverschrijdingsdagen;
- Een fijnstofconcentratie van 9,3 µg PM2,5/m³.

Voor het plangebied wordt geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit aan de wettelijke grenswaarden wordt voldaan.

Conclusie
Het plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Tevens wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.5 Bedrijven- en milieuhinder

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

Tabel 4: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009)

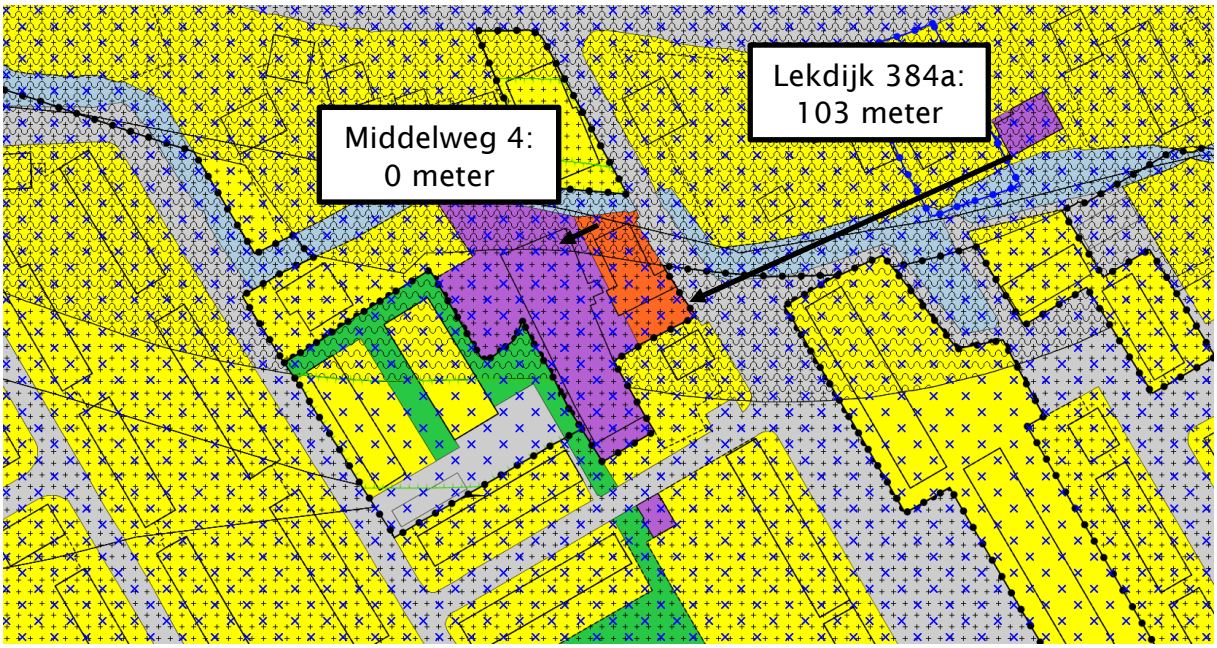
Milieucategorie	Rustige woonwijk en rustig buitengebied	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek
Het plan betreft de toevoeging van 3 wooneenheden. Hiermee is sprake van het toevoegen van milieugevoelige objecten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele belemmeringen in de bedrijfsvoering van omliggende relevante bedrijven als gevolg van het plan. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Ter plaatse van het plangebied is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gezien het plangebied direct naast een horecagelegenheid is gelegen, kan de omgeving aangemerkt worden als 'gemengd gebied'. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen één afstandstrap worden verlaagd. In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende relevante milieubelastende functies aanwezig.

Tabel 5: Omliggende bedrijven				
Adres	**Functie**	**Milieu-cat.**	**Zwaarste richtafstand**	**Werkelijke afstand**
Middelweg 4	Horeca cat. 2 *	1	0 meter	0 meter
Lekdijk 384a	Max. cat. 2	2	10 meter	103 meter

** Volgens de Staat van Horeca-activiteiten van het bestemmingsplan 'Dijkverzwaren Nieuw-Lekkerland' valt onder horeca cat. 2 lichte horeca en horeca zoals een bar, bierhuis, café, pub, biljartcentrum en een café-restaurant. Derhalve is aangesloten bij de categorieën 'restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.' en 'café's, bars' uit de VNG Handreiking. Er is voor gekozen om niet aan te sluiten bij de categorie 'discotheken, muziekcafé's', omdat uit de Staat van Horeca-activiteiten van het bestemmingsplan 'Dijkverzwaren Nieuw-Lekkerland' blijkt dat dergelijke horeca in categorie 3 valt, hetgeen niet is toegestaan binnen de bestemming Horeca ter plaatse van Middelweg 4 te Nieuw-Lekkerland.*



Afbeelding 21: Afstanden omliggende bedrijven t.o.v. plangebied

Er wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-Handreiking "Bedrijven en Milieuzonering". Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en omliggende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Conclusie
Het plan ondervindt voor wat betreft bedrijf- en milieuhinder (milieuzonering) geen belemmeringen.

4.6 Externe veiligheid

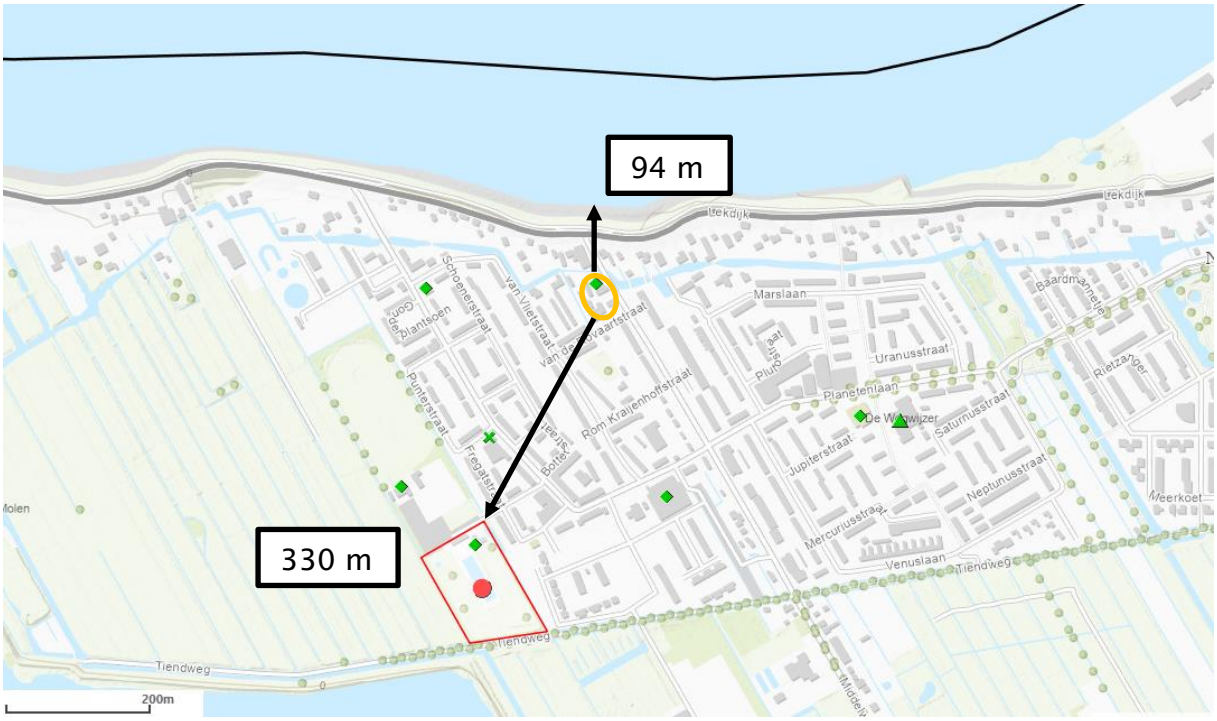
Beleidskader
Bij de invloed van de externe veiligheid wordt bezien in hoeverre de veiligheidsrisico's door de gewenste bestemmingen worden overschreden. Het gaat hierbij om risico's door stationaire (inrichtingsgebonden) activiteiten met gevaarlijke stoffen en risico's door het transport van gevaarlijke stoffen. In beide gevallen wordt de afweging gebaseerd op de omvang van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen, de mogelijke effecten die optreden en de kans dat die effecten ook daadwerkelijk manifest worden. Nieuwe (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogen niet voorkomen op plaatsen waar het plaatsgebonden risico groter is dan 10^{-6} per jaar. De normen voor het plaatsgebonden risico zijn bedoeld als grenswaarden volgens de wet milieubeheer. Naast het plaatsgebonden risico wordt ook gekeken naar het groepsrisico. De normen worden weergegeven door middel van risicocontouren.

Onderzoek

<u>Invloed van stationaire bronnen</u>
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en LPG-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is, op enkele onderdelen na, op 27 oktober 2004 in werking getreden. Nieuwe kwetsbare objecten mogen niet worden gerealiseerd in gebieden waar sprake is van een plaatsgebonden risico van meer dan 10^{-6} per jaar. Voor het PR geldt als norm dat dit kleiner dan 10^{-6} per jaar moet zijn. De kans per jaar dat één persoon, die op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden door een ongeval van het vervoer van gevaarlijke stoffen moet kleiner zijn dan 1 op 1 miljoen. Ook het vaststellen van een bestemmingsplan geldt als een nieuwe situatie, waarbij voldaan moet worden aan de eisen uit het Bevi. Concreet betekent dit dat kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} per jaar contour niet zijn toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder voorwaarden toegestaan.

Wanneer zich binnen de 10^{-6} per jaar contour kwetsbare objecten kan een bestemmingsplan worden vastgesteld mits er zodanige voorschriften aan het besluit zijn verbonden dan wel er een traject van wijziging van de milieuvergunning is ingezet, zodat binnen 3 jaar na vaststelling van het besluit voldaan wordt aan de grenswaarde (artikel 8 lid 3 Bevi). Wel dient in de tussentijd voldaan te worden aan de grenswaarde van 10^{-5} per jaar. Naast Bevi-inrichtingen zijn er ook inrichting die niet onder het Bevi vallen, maar waar wel opslag van risicovolle stoffen plaatsvindt. Regulering van de risico- aspecten die samenhangen met de opslag van deze stoffen vindt plaats middels het Activiteitenbesluit dan wel de Wm-vergunning. Een belangrijke richtlijn voor opslag en gebruik vormen de zogenaamde PGS richtlijnen. De PGS richtlijnen beschrijven de eisen voor de opslag van verpakte gevaarlijke stoffen waarmee een aanvaardbaar beschermingsniveau voor mens en milieu kan worden bereikt.

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied een inrichting waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvinden en/of inrichtingen waar werkzaamheden met gevaarlijke stoffen plaatsvinden die een bedreiging kunnen vormen voor het plan. Het betreft de inrichting Sportfondsen Nieuw-Lekkerland B.V. op de locatie Vletstraat 2 op circa 330 meter afstand van het plangebied. Er bevindt zich een tank van 2.000 liter Chloorbleekloog. De risicocontour van het plaatsgebonden risico van 10^{-6} bedraagt 0 meter. Het invloedsgebied van het groepsrisico is 90 meter. Het plangebied is op ruim voldoende afstand gelegen van deze risicobron.



Afbeelding 22: Uitsnede Risicokaart

<u>Invloed transport gevaarlijke stoffen – buisleidingen</u>
Bij besluit van 24 juli 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van kracht geworden. Dit besluit stelt regels voor risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen.

In de omgeving van het plangebied zijn geen voor de externe veiligheid relevante buisleidingen aanwezig.

<u>Invloed transport gevaarlijke stoffen – transportroutes</u>
Het Besluit externe veiligheid transportroutes, per 1 april 2015 van kracht, stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan.

Wegverkeer
In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen zijn echter niet uit te

sluiten, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Spoorverkeer
In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig.

Vaarwegen
Het plangebied is gelegen in de nabijheid van rivier de Lek. Over deze rivier vindt transport met gevaarlijke stoffen plaats. De Lek is in het Basisnet Water aangeduid als zwarte vaarweg.

Voor de rode, zwarte en groene vaarwegen zijn gebruiksruimtes voor het vervoer (veiligheidsbuffer) gedefinieerd. Deze gebruiksruimten worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) 10^{-6} per jaar contour op de vaarweg en het groepsrisico. In tegenstelling tot het Basisnet Weg en Basisnet Spoor is in het Basisnet Water geen risicoplafond ingevoerd voor het plaatsgebonden en het groepsrisico. Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn voor de rode en zwarte vaarwegen beperkingen opgelegd. Zo dient er rekening te worden gehouden met de effecten van een ongeluk met zeer brandbare vloeistoffen. Langs enkele vaarwegen zijn eveneens de zogenaamde Plasbrand Aandacht Gebieden (PAG's) vastgesteld.

Voor belangrijke binnenvaarwegen (zwart) geldt:
- Geen nieuwe bestemmingen binnen de waterlijn;
- Plasbrand Aandacht Gebied (PAG) 25 meter vanaf de waterlijn en in de uiterwaarden. Bouwen binnen een PAG is mogelijk in afweging met de gemeente;
- Verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Berekening nodig indien bevolkingsdichtheid >1.500 personen/ha dubbelzijdig of 2.250 personen/ha enkelzijdig.

Het plan is niet gelegen binnen de waterlijn of uiterwaarden van de Lek. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 94 meter vanaf de waterlijn van de Lek en is daardoor tevens niet gelegen binnen het PAG. Verder mag redelijkerwijs verwacht worden dat met het toevoegen van 3 wooneenheden de bevolkings-dichtheid ter plaatse ruim onder de 1.500 personen per hectare blijft, waardoor een verantwoordingsplicht van het groepsrisico niet aan de orde is.

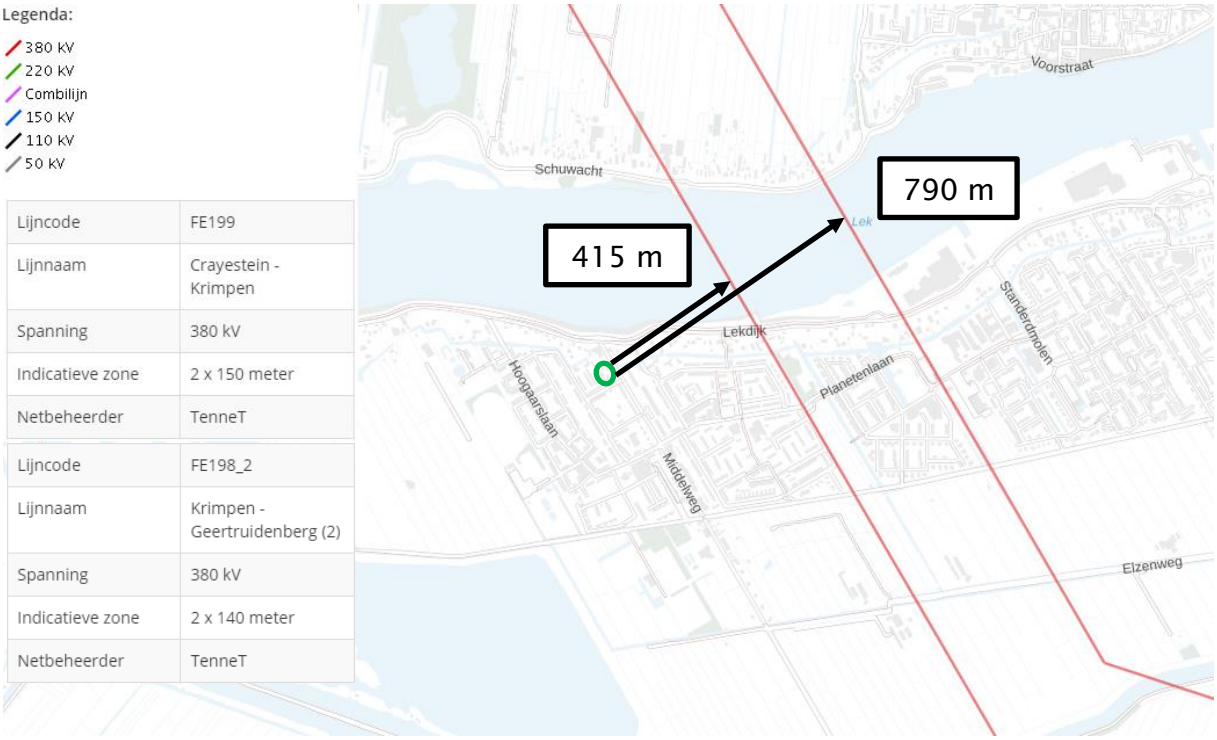
Conclusie
Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.7 Kabels en leidingen

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

Onderzoek
Het plan voorziet niet in ongewenste werkzaamheden voor planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen of straalpaden. Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt een KLIC-melding gedaan.

Op enige afstand zijn twee bovengrondse hoogspanningslijnen gelegen. Het betreffen de lijnen Crayestein – Krimpen (380 kV) en Krimpen – Geertruidenberg (2) (380 kV).



Afbeelding 23: Uitsnede kaart Bovengrondse hoogspanningslijnen met indicatieve magneetveldzone

De sterkte van het magnetische veld in de buurt van een hoogspanningslijn hangt af van de stroom door de draden, de afstand tot de draden en de fasevolgorde van de draden. De magnetische veldsterkte wordt uitgedrukt in tesla of microtesla (één miljoenste deel van een tesla). Het voormalige ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer heeft geadviseerd om in situaties waarin kinderen langdurig worden blootgesteld aan een veldsterkte die (jaargemiddeld) hoger is dan 0,4 microtesla te voorkomen. Op basis hiervan is door het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) indicatieve magneetveldzones bij bovengrondse hoogspanningslijnen opgenomen in de Netkaart. De indicatieve magneetveldzone geeft de zone weer waar het jaargemiddelde magnetische veld hoger dan 0,4 microtesla is of in de toekomst kan worden. Voor de bovengrondse

hoogspanningslijn Crayestein – Krimpen geldt een indicatieve magneetveldzone van 150 meter aan weerszijde van de hoogspanningslijn en voor de bovengrondse hoogspanningslijn Krimpen – Geertruidenberg (2) geldt een indicatieve magneetveldzone van 140 meter aan weerszijde van de hoogspanningslijn. De magneetveldzones worden gerekend over de grond vanuit het hart van de hoogspanningslijn. Het plangebied is gelegen op een afstand van ruim 400 meter vanuit het hart van de dichtstbijzijnde hoogspanningslijn, waarmee gesteld kan worden dat het plangebied ruim buiten de indicatieve magneetveldzone van de hoogspanningslijn is gelegen.

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

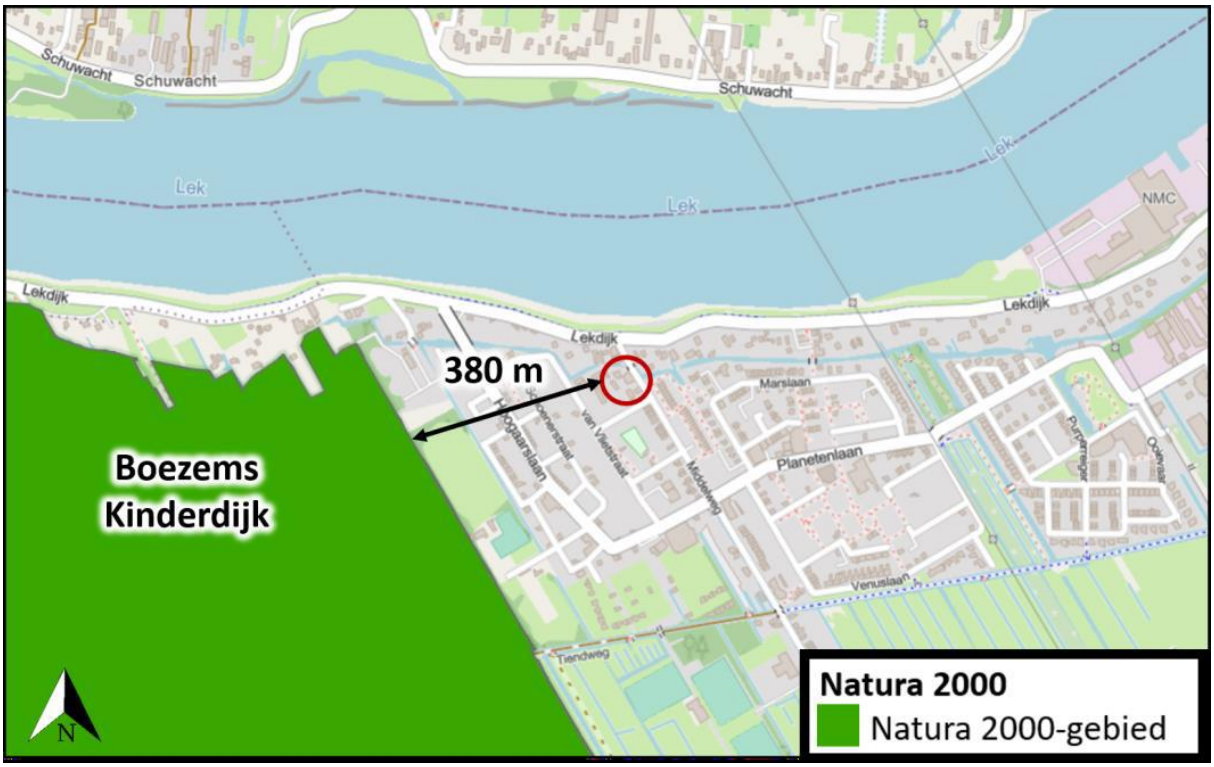
4.8 Ecologie

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

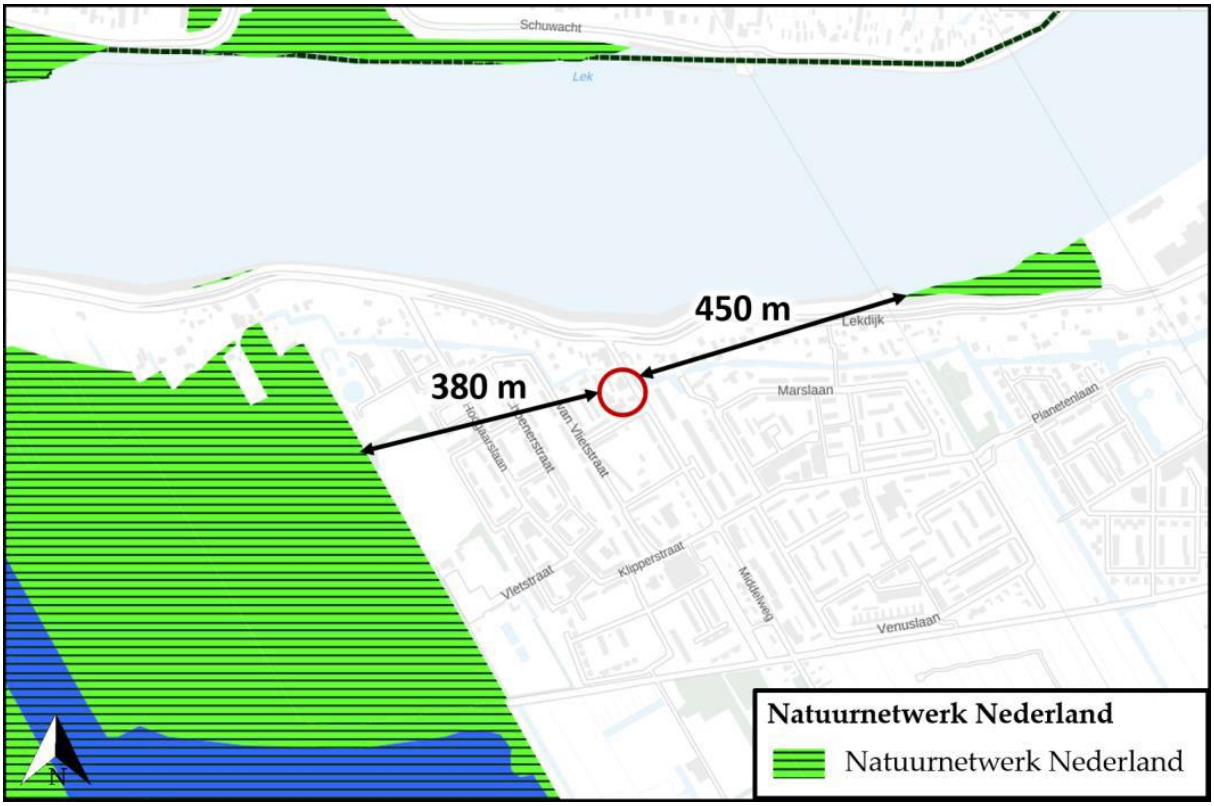
Onderzoek
Het plan voorziet in de sloop van enkele voormalige bedrijfsgebouwen en de bouw van 3 wooneenheden. Hiermee is sprake van werkzaamheden die in het kader van ecologie bedreigend kunnen zijn voor verblijfplaatsen van beschermde plant- en diersoorten. Om de gevolgen hiervan in kaart te brengen is door Blom Ecologie een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. De conclusies van de quickscan luiden:

'Soortenbescherming
De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, amfibieën, insecten welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

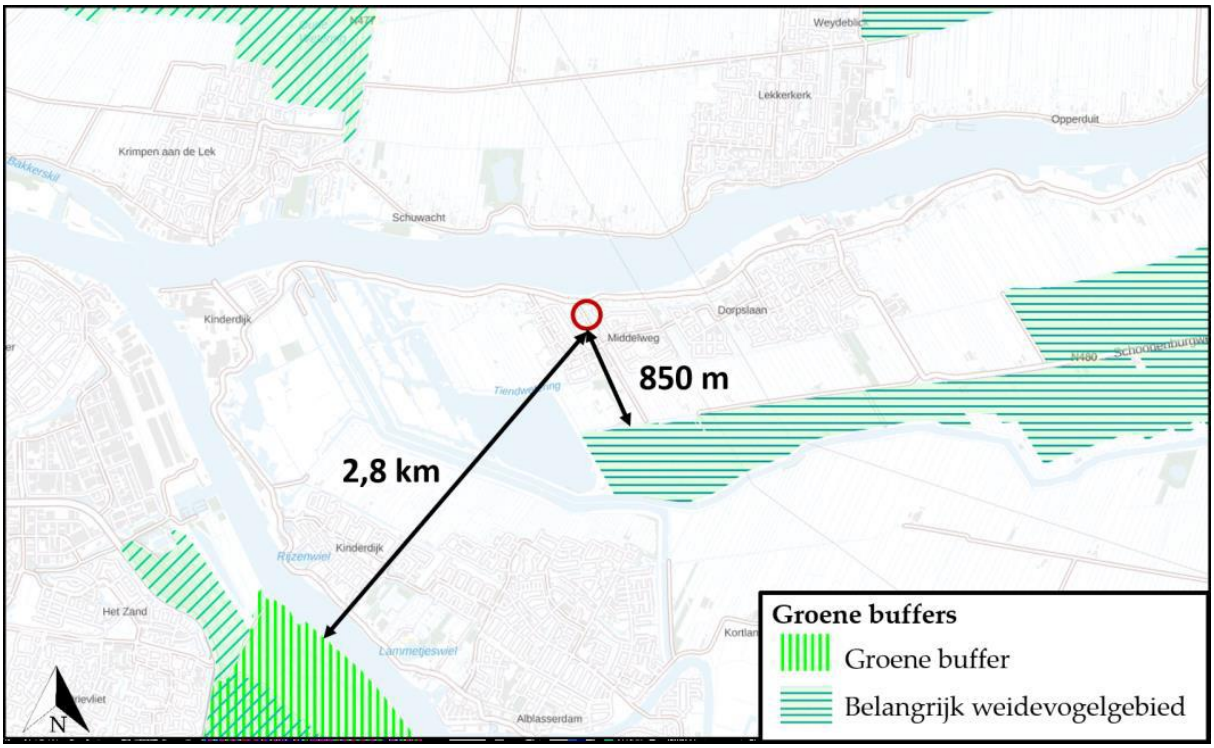
Gebiedsbescherming
De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, het Natuurnetwerk Nederland, de Groene buffers en de Belangrijke weidevogelgebieden. Op een afstand van circa 380 m ligt het Natura 2000-gebied 'Boezems Kinderdijk'. Op een afstand van circa 380 m ligt het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van circa 850 m ligt het dichtstbijzijnde Belangrijk weidevogelgebied en op een afstand van circa 2,8 km ligt een Groene buffer. Er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig welke gekapt worden. Een Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie dienen de effecten van stikstofemissie inzichtelijk gemaakt te worden. Dit kan middels de AERIUS Calculator.



Afbeelding 24: Afstand plangebied t.o.v. Natura 200-gebieden



Afbeelding 25: Afstand plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland



Afbeelding 26: Afstand plangebied t.o.v. Groene buffer en Belangrijk weidevogelgebied

Houtopstanden
In de beoogde ingreep zijn geen kapwerkzaamheden voorzien aan zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend, met een oppervlakte van 1000 m² of meer of een rijbeplanting met meer dan 20 bomen. Een meldingsplicht in het kader van Wnb is niet noodzakelijk.

Uitvoerbaarheid
De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Om negatieve effecten omtrent gebiedsbescherming uit te sluiten, dient vooraf een berekening door middel van de AERIUS Calculator uitgevoerd te worden. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren, rugstreeppadden en algemene broedvogels (in het kader van Algemene Zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Te treffen maatregelen:
- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht).*
- *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- *Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.*
- *Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*

- *De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).*
- *Voor rugstreeppad dient het terrein gedurende de ontwikkeling ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden.*
- *Het ontoegankelijk maken dient bij voorkeur voor de migratie- en voortplantingsperiode plaats te vinden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.*
- *De kap- en sloopwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.*

De sanering van bebouwing en de bouw van drie woningen aan de Middelweg 6-8 te Nieuw-Lekkerland is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).'

<u>Stikstofdepositie</u>
Naar aanleiding van de conclusie uit de quickscan dat een AERIUS berekening nodig is, is een voortoets stikstofdepositie opgesteld. De conclusie van de voortoets luidt:

'Uit de berekening blijkt dat de ontwikkeling niet voorziet in rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming in het kader van stikstofdepositie.'

Conclusie
Het plan is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro). De genoemde maatregelen dienen getroffen te worden en er dient te allen tijde voldaan te worden aan de Zorgplicht. Het plan ondervindt geen belemmeringen ten aanzien van ecologie en stikstofdepositie.

4.9 Bodem

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

Onderzoek
Om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het nieuwe beoogde woongebruik is door Bakker Milieuadviezen een verkennend en nader bodemonderzoek en asbestbodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de bedrijfsbestemming welke wordt gewijzigd naar een woonbestemming. De conclusie van het onderzoek luidt:

'Op basis van het bodemonderzoek kan voor het onderzochte terrein het volgende worden geconcludeerd:

- *De bovengrond op het noordelijke terrein is in 2 mengmonsters onderzocht en in deze mengmonsters zijn maximaal lichte verhogingen aangetroffen aan lood, zink, kwik en PAK;*
- *De bovengrond in de tuin van woning 8 (zuidelijk terreindeel) is eveneens licht verontreinigd met lood, zink en PAK. Dit heeft geen consequenties voor de bestemming wonen;*
- *Tijdens de eerste fase van het onderzoek is min of meer per toeval olieverdachte grond aangetroffen, namelijk ter plaatse van boring 7 (in een van de schuren) en ter plaatse van boring 10 (oprit oostzijde). De oliegehalten hier waren niet sterk verhoogd, echter rondom beide locaties is een afperking uitgevoerd tot het niveau van een maximaal lichte verhoging of beter. Rondom boring 7 is de verontreiniging horizontaal voldoende afgeperkt tot even boven dan wel onder de AW 2000. In de diepte is de verontreiniging tot onder de AW 2000 afgeperkt. Rondom deze boring bevindt zich een niet ernstig geval van bodemverontreiniging. De interventiewaarde wordt in geen enkel monster overschreden. Naar schatting bevindt zich hier zo'n 15 a 20 m^3 licht met olie verontreinigde grond (gemiddeld klasse niet toepasbaar). Het grondwater in de kern van deze oliespot is schoon voor olie en aromaten;*

  Rondom boring 10 (nabij zuidgevel Chinees restaurant) is de olieverontreiniging horizontaal voldoende afgeperkt tot ruim onder de tussenwaarde. In de diepte is de verontreiniging tot onder de AW 2000 afgeperkt in boring 102 (schone kleilaag vanaf 0.4 m). Rondom boring 10 bevindt zich een niet ernstig geval van bodemverontreiniging. Naar schatting bevindt zich hier onder de oprit zo'n 100 m^3 grond met bijmengingen van puinbestanddelen en asfaltresten en dus een licht verhoogd oliegehalte. Het betreft een zware oliesoort die mogelijk verband houdt met de bijmengingen van asfaltgruis. Vanwege het oliegehalte is deze grond bij afvoer naar elders niet toepasbaar.

- *De duidelijke afwijkende dempingsgrond (o.a. met ijzerdraad, potscherven, textiel) in de ondergrond ter plaatse van de boringen 1 en 8 was matig verontreinigd met lood en licht met kwik, koper, zink, nikkel en PAK. Uit informatie bleek dat hier sprake is van een gedempte sloot.*
  In een aanvullend onderzoek (met behulp van een kraan) is aangetoond dat het dempingsmateriaal in de boringen 1, 110, 111 sterk verontreinigd is met lood en plaatselijk met zink. Middels de boringen/sleuven 112, 113 en 114 is de breedte van de slootdemping (en daarmee de verontreiniging) zintuiglijk en analytisch vastgesteld op ongeveer 3 meter. Nadien is boring 15 in de tuin van woning 8 nog doorgezet en ook hier is op 70 cm diepte gestuit op dempingsmateriaal. Om deze reden is de slootdemping op tekening aangegeven tot aan de zuidelijke zijstraat. De omvang van de sterk verontreinigde demping (bodemlaag ca 0.7-1.7 mmv) wordt geschat op 40 × 3 × 1 m = 120 a 150 m³. De verontreiniging is in de diepte in de veenlaag met 3 monsters duidelijk afgeperkt. De sterke verontreiniging betreft een ernstig geval omdat de omvang ruim boven de 25 m³ ligt;
- *In het grondwater uit peilbuis 1 (in de demping) is barium in een gehalte boven de streefwaarde aangetroffen, hetgeen gebruikelijk is. Met het grondwateronderzoek is duidelijk aangetoond dat lood en zink totaal niet uitlogen naar het grondwater;*
- *Uit een uitgebreid asbestonderzoek door Adcim BV blijkt dat zowel de puinlaag op het middenterrein als de puinhoudende grond op 3 onderscheiden terreindelen, geen asbest bevat.'*

Naar aanleiding van een reactie van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid zijn in maart 2022 nog 8 extra boringen verricht tot bijna allemaal 2 m-mv. Het doel van deze boringen was om te bepalen of de in 2019 vastgestelde verontreiniging (slootdemping met lood en zink boven de interventiewaarde) mogelijk nog doorloopt onder de westelijke schuur A danwel onder het betonpad direct ten oosten van deze schuur A. Verder adviseerde de Omgevingsdienst nog enkele analyses uit te voeren van de bodem onder de betonverharding op het buitenterrein. Uit het aanvullend onderzoek blijkt het volgende:

- *'Middels een schuine boring onder de westelijke schuur (boring 203) is aangetoond dat er onder de schuur sprake is van normale grond en geen verdachte dempingsgrond. Analytisch is dit bevestigd met grondmonster 203.3 (1-1.5 m-mv). De in 2019 aangetroffen verontreiniging loopt dus niet onder de schuur door danwel maximaal een klein deel.*
- *Middels diverse boringen (202, 204 en 206) is aangetoond dat er geen slootdemping aanwezig is onder het betonpad dat doorloopt tot de noordelijke grens. De veronderstelling van de OZHZ dat hier ongeveer een sloot zou hebben gelegen die op zo'n 7 m afstand parallel lag aan de nu nog bestaande westelijke perceelsgrens is niet bevestigd.*

Uit de uitgevoerde analyses blijkt dat de onverdachte ongeroerde kleiige bovengrond en ondergrond slechts lichte verhogingen aan lood bevat. Middels een uitsplitsing van een aanvankelijk matig met PAK verontreinigd mengmonster is aangetoond dat er op dit terreindeel slechts sprake is van lichte PAKverhogingen. Mogelijk was het mengmonsterresultaat beïnvloed door een niet representatief asfaltdeeltje. De

resultaten van het in maart 2022 uitgevoerd extra onderzoek hebben geen invloed op de eerdere conclusies en aanbevelingen uit 2019 […]'.

Het plan voorziet niet in werkzaamheden ter plaatse van de olieverontreiniging ter plaatse van boring 7 en de puin- en asfalthoudende grond op de oprit. Een directe noodzaak tot sanering is er derhalve niet. De verontreiniging verspreid zich immers niet gezien er geen olie in het grondwater is aangetroffen. Indien er (graaf) werkzaamheden plaatsvinden ter plaatse van de verontreiniging, dienen deze verontreinigingen gesaneerd te worden.

De ernstig geval van bodemverontreiniging zijnde de slootdemping waarbij lood en zink sterk verhoogd zijn, is gesitueerd ter plaatse van de 3 nieuwe woonpercelen. Deze verontreiniging wordt na vaststelling van het bestemmingsplan gesaneerd, waardoor na sanering geen belemmeringen meer te verwachten zijn voor deze woonpercelen. Verder worden de 3 rijwoningen kadastraal gesplitst van het plangebied. Derhalve is sanering van de overige gronden niet noodzakelijk. Indien woningbouw op de overige gronden wordt gepleegd, zal waar nodig sanering plaatsvinden.

Conclusie
Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect bodem geen belemmeringen. De ernstig geval van bodemverontreiniging in de slootdemping wordt na vaststelling van het bestemmingsplan gesaneerd, waardoor na sanering geen belemmeringen meer te verwachten zijn voor deze woonpercelen.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

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

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

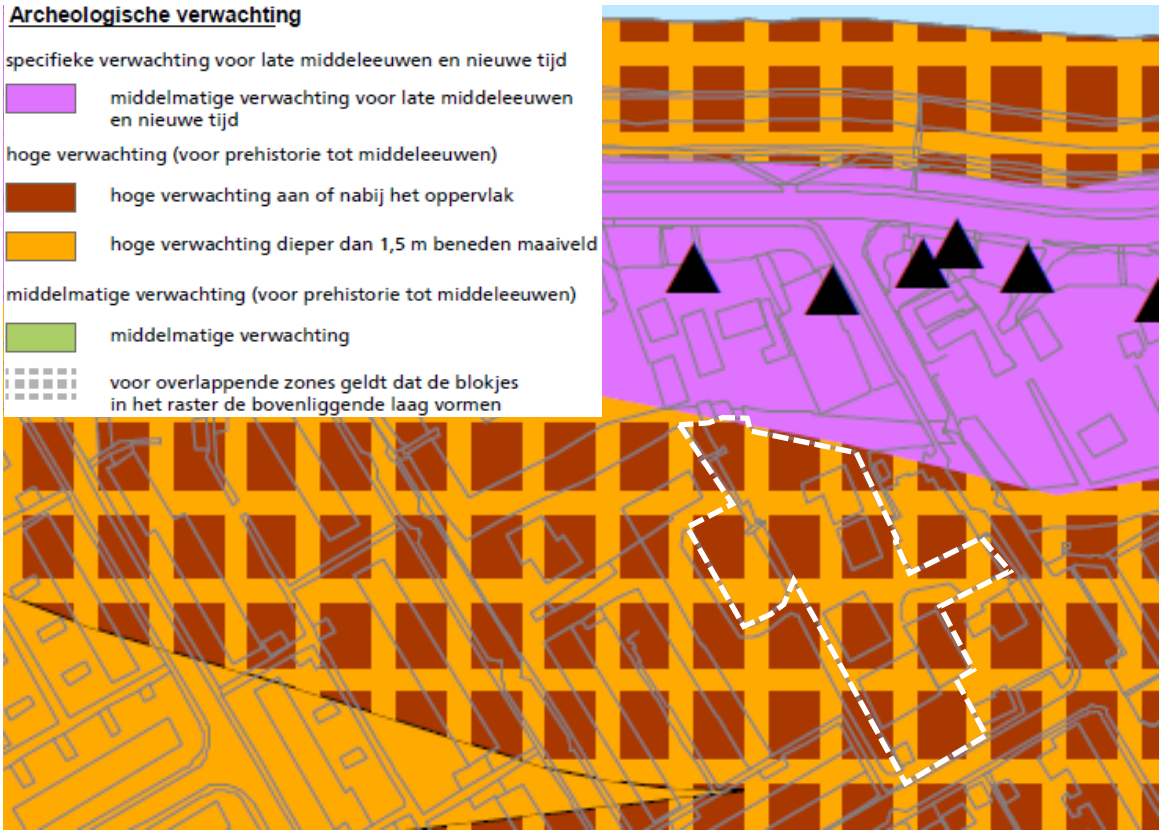
De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt' Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming van archeologische waarden en verwachtingen via de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan vormt hierin het centrale instrument.

Bij een nieuwe ontwikkeling, waarbij het noodzakelijk is een bodem verstorende activiteit uit te voeren op een plaats waar archeologische waarden aanwezig zijn of verwacht worden, zal door de gemeente worden getoetst of aan die activiteit specifieke voorwaarden verbonden moeten worden. Dit geschiedt aan de hand van de Archeologische Monumentenzorgcyclus, die erop is gericht om kennis te verzamelen om vervolgens een afgewogen besluit te kunnen nemen over het al dan niet of onder voorwaarden toestaan van die bodem verstorende activiteit. Bij de verlening van omgevingsvergunningen kunnen dan voorschriften worden opgenomen over (bijvoorbeeld) aanpassingen van het bouwplan, archeologie-vriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

Onderzoek

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

- Hoge verwachting aan of nabij het oppervlak (roodbruin). Bij ingrepen groter dan 250 m^2 en dieper dan 30 is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Hoge verwachting dieper dan 1,5 m beneden maaiveld. Bij ingrepen groter dan 250 m^2 en dieper dan 150 is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 27: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Het plan voorziet in graafwerkzaamheden groter dan 250 m², waardoor er een archeologische onderzoeksplicht geldt. Om aan de plicht te voldoen, is door ADC ArcheoProjecten een archeologisch bureau- en een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek luidt:

'*De onderzoeksvragen kunnen op basis van de bereikte resultaten als volgt worden beantwoord:*

- ***Wat is de geomorfologische situatie en de geologische en bodemkundige opbouw van het plangebied?***
  De diepere ondergrond bestaat uit mineraalarm veen (Formatie van Nieuwkoop, Hollandveen Laagpakket). Hierboven zijn oeverafzettingen van de Lek aanwezig. In één boring is een restgeul van een crevasse van de Lek aangetroffen.

- ***Is sprake van een natuurlijke (intacte) bodemopbouw of is deze (deels) verstoord? Indien sprake is van verstoringen, wat is de diepte en omvang van de verstoring?***
  De bovenste 60 tot 100 cm bestaat uit een omgewerkt en/of opgebracht pakket.

- ***Zijn er archeologisch relevante geo(morfo)logische eenheden of lagen aanwezig in het plangebied?***
  De oeverafzettingen in boringen 2 en 6 zijn relatief dun en kalkrijk en vormen geen potentieel archeologisch niveau. Het dunne pakket humeuze oeverafzettingen die in boring 4 op de restgeulafzettingen liggen vormt een

potentieel bewoningsniveau. De aanwezigheid van archeologische waarden kan hier niet worden uitgesloten.

- ***Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?***
  Deze zijn niet aangetroffen.

- ***In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?***
  Ter plaatse van het grootste deel van het plangebied kan de archeologische verwachting worden bijgesteld naar laag. Ter plaatse van boring 4 blijft de archeologische verwachting voor resten uit de Romeinse tijd tot en met de bedijking in de 11e eeuw staan.

- ***In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?***
  De nieuwbouw vindt plaats in het zuiden van het plangebied. In de boringen die in dit deel van het plangebied zijn gezet is een 60 tot 80 cm dik verstoord pakket aanwezig. Hieronder ligt een dun pakket kalkrijke oeverafzettingen op een veenpakket en is geen potentieel archeologisch niveau aanwezig. In de zone rond boring 4, waar sprake is van een archeologische verwachting voor resten uit de Romeinse tijd tot en met de bedijking in de 11e eeuw, worden geen ontwikkelingen voorzien en worden eventuele archeologische resten derhalve niet bedreigd.

- ***Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?***
  Het plangebied is voldoende onderzocht voor de voorgenomen ontwikkeling.

ADC ArcheoProjecten adviseert om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. In de zone rond boring 4, waar sprake is van een archeologische verwachting voor resten uit de Romeinse tijd tot en met de bedijking in de 11e eeuw, worden geen ontwikkelingen voorzien en worden eventuele archeologische resten derhalve niet bedreigd.

Het is altijd mogelijk dat tijdens grondwerkzaamheden onverwacht archeologische vondsten aan het licht komen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van de grondwerkzaamheden te wijzen op de plicht zogenoemde toevalsvondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. Deze melding dient behalve bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) tevens plaats te vinden bij de gemeente Molenlanden.'

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect archeologie geen belemmeringen. Uitsluitend ter plaatse van boring 4 kunnen archeologische waarden niet uitgesloten worden. Op dit deel van het plangebied wordt uitsluitend de bestemming Bedrijf gewijzigd naar Wonen, hier vinden geen (graaf)werkzaamheden plaats waardoor eventuele archeologische waarden niet worden bedreigd. De archeologische dubbelbestemming uit het bestemmingsplan 'Dijkverzwaren Nieuw-Lekkerland' wordt ter plaatse van boring 4 overgenomen, zodat eventuele archeologische waarden ter plaatse juridisch-planologisch beschermd blijven.

Selectiebesluit
De gemeente heeft een selectiebesluit genomen, deze is toegevoegd in de bijlage van deze toelichting. Hieruit volgt dat het advies van ADC ArcheoProjecten wordt onderschreven. Indien in de toekomst graafwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 70 cm-mv, is een aanvullend onderzoek in de vorm van een karterend onderzoek nodig. De archeologische dubbelbestemming blijft aan de westelijke zijde van het plangebied gehandhaafd, aan de oostzijde wordt deze verwijderd.

Cultuurhistorie
Het plangebied zelf heeft geen cultuurhistorische kenmerken. Het plangebied is gelegen achter het cultuurhistorisch lint langs de Lekdijk, waarbinnen enkele historische elementen en/of monumenten zijn gesitueerd. Het plan tast het cultuurhistorisch lint of de historische elementen en/of monumenten niet aan.

Conclusie
Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect archeologie geen belemmeringen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk eventuele archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag. De archeologische dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie – 4’ uit het bestemmingsplan ‘Dijkverzwaren Nieuw-Lekkerland’ ter plaatse van het plangebied waar archeologische waarden niet uit te sluiten zijn wordt in zijn geheel overgenomen in dit plan. Het selectiebesluit is toegevoegd in de bijlage van deze toelichting.

4.11 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Duurzaamheid
De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De initiatiefnemer is bewust van deze gemeentelijke ambitie en doet onderzoek naar de mogelijkheden voor duurzame energiebronnen. De nieuwe rijwoningen wordt geïsoleerd conform het vigerend Bouwbesluit. Daarnaast voorziet het plan in een afname aan verharding/bebouwing waardoor er meer ruimte ontstaat voor groen en daardoor hittestress wordt tegengegaan en het hemelwater beter de grond kan infiltreren.

Klimaatadaptatie
In de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland zijn de afspraken van het convenant klimaatadaptief bouwen vertaald in de beleidsbeslissingen klimaat-adaptatie en toekomstbestendig bouwen. In de Omgevingsverordening Zuid-Holland is artikel 6.50 Risico's van klimaatverandering toegevoegd. Dit houdt in dat in een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

a. Wateroverlast door overvloedige neerslag;
b. Overstroming;
c. Hitte;
d. Droogte.

Wateroverlast door overvloedige neerslag
Gezien het natter wordt moet de waterhuishouding geschikt zijn om zware regenbuien op te kunnen vangen. Tegelijkertijd moet worden voorkomen dat het hemelwater te snel in het open water verdwijnt. Het moet de gelegenheid krijgen om de infiltreren in de bodem. Het plan betreft een kleinschalige ontwikkeling. Er vinden geen ingrepen aan de watergangen plaats. Het plan voorziet in een afname aan verharding, zodoende wordt er meer ruimte geboden om het hemelwater in de bodem te laten infiltreren. Daarnaast zijn in de omgeving voldoende watergangen aanwezig om het overvloedige hemelwater naar af te voeren.

Overstroming
Het stijgen van de zeespiegel raakt het plan niet direct. Het plangebied is gelegen in het binnendijkse gebied.

Hitte
Gezien het warmer wordt, wordt bij de uitwerking van plannen rekening gehouden met de accumulatie van warmte. Het plan voorziet in de sloop van gebouwen en verharding en de realisatie van 3 wooneenheden. Door de verhardingsafname wordt hittestress tegengegaan. Het aspect hittestress is bij de initiatiefnemers onder de aandacht gebracht. Mogelijk dat in het gebouw een installatie wordt geïnstalleerd die naast verwarmen ook kan koelen.

Droogte
Omdat het steeds droger wordt, zal de bodem sneller verdroogt raken.

In de huidige situatie wordt hemelwater opgevangen via de dakgoot en wordt het afgevoerd. De ontwikkelaar denkt erover na om het hemelwater op te vangen in een regenton, zodat het regenwater vastgehouden. Indien houtstructuren of planten door droogte een gebrek aan water hebben, kan het opgevangen hemelwater vervolgens gebruikt worden om de bodem te hydrateren. De beplanting kan daardoor blijven voorzien in het afbreken van CO_2 en het produceren van zuurstof voor mens en dier.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan ‘Nieuw-Lekkerland, Middelweg 6’ bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan ‘Nieuw-Lekkerland, Middelweg 6’ is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het bestemmingsplan ‘Nieuw-Lekkerland, Middelweg 6’ is aangesloten bij de bestemmingsplanen ‘Dijkverzwaren Nieuw-Lekkerland’, ‘Parapluherziening Parkeren’ en ‘Huisvesting Arbeidsmigranten’. De regels bestaan uit 4 hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Verkeer
De huidige verkeerbestemming blijft gehandhaafd. Daarnaast worden de drie langsparkeerplaatsen met trottoir ten zuiden van de nieuwe rijwoningen voorzien van de bestemming ‘Verkeer’.

Wonen – Bebouwde kom
De bedrijfsbestemming wordt in zijn geheel omgezet naar een woonbestemming, zodat de bedrijfswoning functioneel wordt gewijzigd naar een burgerwoning en het hele plangebied gebruikt kan worden ten behoeve van het wonen, onder andere ook ten behoeve van de 3 nieuwe levensloopbestendige rijwoningen.

Waarde – Archeologie – 4
De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 4' is mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in de bodem. Uit archeologisch onderzoek is naar voren gekomen dat uitsluitend aan de westzijde archeologische waarden niet uitgesloten kunnen worden. Derhalve wordt hier de

archeologische dubbelbestemming gelegd, zodat eventuele archeologische waarden beschermd blijven. De rest van het plangebied is voor wat betreft archeologie vrijgegeven, waardoor een archeologische dubbelbestemming verder geen nut meer heeft en derhalve achterwege is gelaten.

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlakken;
- Bouwaanduiding ‘bijgebouwen’;
- Functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – levensloopbestendige woning’;
- Gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – dijk – 2’;
- Maatvoeringsaanduiding ‘bebouwd oppervlak (m2): 193’;
- Maatvoeringsaanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’: 1 en 3;
- Maatvoeringsaanduiding ‘maximale goothoogte (m): 4 en 6’.