



Toelichting

Bestemmingsplan 'Langerak, Lekdijk 13'



Gemeente Molenwaard

Toelichting

Bestemmingsplan 'Langerak, Lekdijk 13'

Identificatie

Identificatiecode:
NL.IMRO.1927.BPlekdijk13LGR-VG01

Projectnummer:
156700

Projectleider:
Robbert Kip

Planstatus

Datum:
20-03-2018

Versie:
3.0

Status:
Vastgesteld

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
1.1	Inleiding	6
1.1.1	Aanleiding	6
1.1.2	Plangebied	7
1.1.3	Belang	7
1.2	Kader	8
1.3	Maatschappelijk resultaat	8
1.4	Maatschappelijk draagvlak	8
1.5	Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid	8
1.6	Communicatie	8
1.7	Realisatie	9
1.8	Leeswijzer	9
2	Planbeschrijving	10
2.1	Bestaande situatie	10
2.1.1	Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur	10
2.1.2	Huidige status / gebruik	10
2.2	Nieuwe situatie	12
2.2.1	Plan	12
2.2.2	Ontsluiting en parkeren	13
2.2.3	Beeldkwaliteit / stedenbouwkundige uitgangspunten	13
2.2.4	Landschappelijke inpassing	14
2.2.5	Motivering medewerking	15
3	Beleidskader	16
3.1	Rijksbeleid	16
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Regionaal beleid	16
3.4	Gemeentelijk beleid	17
3.5	Conclusie	17
4	Sectorale aspecten	18
4.1	Watertoets	18
4.2	Geluid	19
4.3	Luchtkwaliteit	20
4.4	Bedrijven- en milieuhinder	20
4.5	Externe veiligheid	20
4.6	Kabels en leidingen	21
4.7	Ecologie	21
4.8	Bodem	22

4.9 Archeologie	22
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	23
5.1 Inleiding	23
5.2 Systematiek van de regels	23
5.3 Bestemmingen	23
5.4 Aanduidingen	23
6 Verantwoording beleidskader	24
6.1 Rijksbeleid	24
6.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	24
6.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	24
6.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	25
6.2 Provinciaal beleid	26
6.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)	26
6.2.2 Provinciale Verordening Ruimte	28
6.3 Regionaal beleid	29
6.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'	29
6.3.2 Regionale Woonvisie	29
6.4 Gemeentelijk beleid	31
6.4.1 Structuurplan Liesveld	31
6.4.2 Toekomstvisie Molenwaard	31
6.4.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'	31
6.4.4 Ontwerp-bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Liesveld'	32
6.5 Conclusie	33
7 Verantwoording sectorale aspecten	34
7.1 Watertoets	34
7.1.1 Beleidskader	34
7.1.2 Onderzoek	35
7.1.3 Conclusie	39
7.2 Geluid	40
7.2.1 Beleidskader	40
7.2.2 Onderzoek	40
7.2.3 Conclusie	40
7.3 Luchtkwaliteit	41
7.3.1 Beleidskader	41
7.3.2 Onderzoek	41
7.3.3 Conclusie	41
7.4 Bedrijven en milieuhinder	42
7.4.1 Beleidskader	42
7.4.2 Onderzoek	42

7.4.3 Conclusie	43
7.5 Externe veiligheid	44
7.5.1 Beleidskader	44
7.5.2 Onderzoek	44
7.5.3 Conclusie	46
7.6 Kabels en leidingen	47
7.6.1 Beleidskader	47
7.6.2 Onderzoek	47
7.6.3 Conclusie	47
7.7 Ecologie	48
7.7.1 Beleidskader	48
7.7.2 Onderzoek	48
7.7.3 Conclusie	50
7.8 Bodem	51
7.8.1 Beleidskader	51
7.8.2 Onderzoek	51
7.8.3 Conclusie	51
7.9 Archeologie	52
7.9.1 Beleidskader	52
7.9.2 Onderzoek	53
7.9.3 Conclusie	54

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Verkenkend bodemonderzoek	Bakker Milieuadviezen	BM/2258-2016	Apr. 2016
2	Akoestisch onderzoek	Voortman Ingenieurs	JVO/1015	14-03-2016
3	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20160121-9-12311	21-01-2016
4	Ecologische Quicksan	Bureau Waardenburg	16-059/ 16.01465/ DanBe	04-04-2016
5	Nader ecologisch onderzoek huismussen	Bureau Waardenburg	16-059/ 16.03793/ DanBe	07-06-2016
6	Stedenbouwkundig plan 'Herinrichting perceel Lekdijk 13 te Langerak'	Polderkwaliteit B.V.	15031/v13	26-01-2017
7	Wateradvies	Waterschap Rivierenland	2017032125/ 2017038202	03-07-2017
8	Dijkprofiel/Legger met Pvvr	Waterschap Rivierenland	-	21-09-2017

1 Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Het perceel Lekdijk 13 te Langerak is jarenlang in gebruik geweest als bedrijfsterrein. De bedrijfsmatige activiteiten van de eigenaar zijn enkele jaren geleden verplaatst naar het bedrijfsterrein Gelkenes. Wegens de bedrijfsbeëindiging ter plaatse heeft het perceel zijn functie als bedrijfshuisvesting voor TeKa Trading (bedrijf van eigenaar/initiatiefnemer van het plan) verloren.

De eigenaar van het perceel Lekdijk 13 te Langerak, heeft vervolgens gezocht naar een mogelijke nieuwe invulling van het perceel. Deze invulling is gevonden in het realiseren van een bedrijfsverzamelgebouw. Er is een omgevingsvergunning aangevraagd en verleend voor het realiseren van een groot bedrijfsverzamelgebouw op het perceel.

Vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt acht de gemeente Molenwaard een groot bedrijfsverzamelgebouw op deze locatie echter niet passend dan wel wenselijk. Vanuit de gemeenteraad en het college van de gemeente Molenwaard is nadrukkelijk aan de eigenaar verzocht geen bedrijfsverzamelgebouw te realiseren, maar te onderzoeken of het perceel herbestemd kan worden voor wonen. In overleg met de gemeente Molenwaard is besloten het perceel Lekdijk 13 op een andere wijze in te richten. Op basis hiervan is het plan ontstaan om de gehele bedrijfsbestemming om te zetten naar een woonbestemming.

De bedrijfsbebouwing op het perceel zorgt ervoor dat het perceel nog altijd een bedrijfsmatige uitstraling heeft. Daarnaast bestaat de bedrijfsbebouwing uit verschillende bouwstijlen en is het perceel vrijwel volledig verhard, waardoor het perceel een versteende en verrommelde uitstraling heeft. Door de leegstand en het achterstallig onderhoud is de bedrijfsbebouwing thans in verval geraakt. Het opruimen van de verharding en het verwijderen van de verouderde bedrijfsbebouwing is in het kader van de ruimtelijke kwaliteit dan ook wenselijk.

De initiatiefnemer is voornemens om in ruil voor de sanering van de bestaande bedrijfsbebouwing (968 m²) en terreinverharding (1655 m²) en het intrekken van de onherroepelijke vergunning voor het bedrijfsverzamelgebouw (circa 749 m² en 4195 m³) de bestaande bedrijfswoning (dijkwoning) te wijzigen naar een burgerwoning en achterop twee woningen te realiseren.

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld', dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 26 maart 2013. Ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf' zijn geen burgerwoningen toegestaan. Om het plan mogelijk te maken dient de bestemming 'Bedrijf' te worden gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'.

De gemeente Molenwaard heeft aangegeven in principe medewerking te verlenen aan een bestemmingswijziging ten behoeve van het voorgenomen plan. Een belangrijke voorwaarde hierbij is dat het perceel vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt op een verantwoorde wijze wordt ingericht.

Door Polderkwaliteit B.V. is een stedenbouwkundig plan opgesteld voor de herinrichting van de locatie Lekdijk 13 te Langerak. Het stedenbouwkundig plan is beoordeeld en goedgekeurd door de provincie Zuid-Holland en de gemeente Molenwaard.

1.1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Lekdijk, ten zuidwesten van de kern Ameide (gemeente Zederik). De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door de Lekdijk en de rivier de Lek. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de perceelsafschieding met het naastgelegen perceel Lekdijk 14. Aan de zuid- en oostzijde wordt het plangebied begrensd door het agrarische slagenlandschap.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.1.3 Belang

De gemeente Molenwaard geeft toestemming aan ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied wanneer er sprake is van een aangetoonde verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de individuele, bedrijfs- en maatschappelijke belangen en overige belangen in de directe omgeving niet nadelig worden beïnvloed.

Het perceel Lekdijk 13 betreft een voormalig bedrijfsterrein in het bebouwingslint langs de Lekdijk. De bedrijfsmatige activiteiten zijn enkele jaren geleden verplaatst naar het bedrijfsterrein Gelkenes. Wegens de bedrijfsbeëindiging ter plaatse heeft het perceel zijn functie als bedrijfsterrein verloren. De huidige in verval geraakte bedrijfsbebouwing zorgt ervoor dat het perceel een bedrijfsmatige, versteende en rommelige uitstraling heeft gekregen. In het kader van de ruimtelijke kwaliteit is het voor de gemeente Molenwaard wenselijk dat het perceel Lekdijk een passende nieuwe invulling krijgt.

Er is reeds een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een groot bedrijfsverzamelgebouw op het perceel Lekdijk 13. Vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt is een groot bedrijfsverzamelgebouw op deze locatie niet passend dan wel wenselijk.

Middels het onderhavige plan wordt de bestaande vervallen bedrijfsbebouwing en terreinverharding gesaneerd, wordt de onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bedrijfsverzamelgebouw ingetrokken en wordt de locatie herontwikkeld voor wonen. Op basis hiervan is sprake van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en is daarmee een wenselijke ontwikkeling voor de gemeente Molenwaard.

1.2 Kader

Bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld' van de gemeente Molenwaard van toepassing, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 26 maart 2013. De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemmingen:

- Bedrijf;
- Tuin.

De dubbelbestemmingen:

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

De functie-, gebieds- en maatvoeringsaanduiding:

- Gebiedsaanduiding milieuzone – boringsvrije zone;
- Functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – caravanbedrijf;
- Maximum bebouwingspercentage (%): 25;
- Bouwvlak.

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels het onderhavige bestemmingsplan is het juridisch-planologisch mogelijk om de bestaande bedrijfswoning (dijkwoning) te bewonen als burgerwoning. Tevens is het mogelijk om binnen de bestemming 'Wonen' twee extra burgerwoningen te realiseren. De woningen en bijbehorende bouwwerken worden op een passende en verantwoorde wijze in het landschap ingepast.

Ter plaatse van het perceel Lekdijk 13 is sprake van een forse afname aan verharding. Het voorgenomen plan voorkomt leegstand en verdere verpaupering van de bedrijfsbebouwing en het perceel en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij geen zienswijzen kenbaar zijn gemaakt.

1.5 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 er 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.

1.6 Communicatie

Er wordt op de wettelijke manier gecommuniceerd over de te voeren procedure (via internet, De Staatcourant en Het Kontakt).

1.7 Realisatie

Wanneer er geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na de ter inzage termijn onherroepelijk. De omgevingsvergunning voor het plan kan dan worden aangevraagd.

1.8 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van het onderhavige plan zijn beschreven:

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Beleidskaders;
- Hoofdstuk 4: Sectorale aspecten;
- Hoofdstuk 5: Juridische planbeschrijving;
- Hoofdstuk 6: Verantwoording beleidskader;
- Hoofdstuk 7: Verantwoording sectorale aspecten.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

De kern Langerak is één van de kernen van de gemeente Molenwaard. Deze gemeente behoort tot de provincie Zuid-Holland en beslaat het noorden en midden van de Alblasserwaard. Langerak is rond de 12e en 13e eeuw ontstaan. Men besloot toen voor bewoning het uitgestrekte natte veengebied van de Alblasserwaard in te trekken. Daarbij kwamen de in het veen zichtbare donken en stroomruggen van riviertjes als de Alblas en Goudriaan het eerst voor permanente bewoning in aanmerking. Op de in het landschap van nature aanwezige hoger gelegen gronden (in dit geval langs de Lek) is in de middeleeuwen de eerste bewoning ontstaan. Langerak omvatte een klein dorp met enkele verstrooid liggende huizen. Langerak is bekend van het slot "Huis te Langerak". De omgeving van Langerak werd gekenmerkt door Hennepteelt en overige landbouwwerken en natuurlijk de scheepvaart over de Lek. De rivier heeft gedurende de gehele geschiedenis een belangrijke rol gespeeld. Met name door de bedijking van Lek is Langerak uitgegroeid tot een langgerekt dijkdorp met een compacte kern. Pas in de 20^e eeuw kent Langerak een grotere uitbreiding landinwaarts (naoorlogse wijken).

Het plangebied is gelegen in de lintbebouwing langs de Lekdijk. De lintbebouwing langs de Lekdijk wordt gekenmerkt door een gemengde bebouwing bestaande uit kleinere percelen met burgerwoningen, grotere agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven. Door het gemengde gebruik is er sprake van differentiatie in de inrichting van de lintbebouwing. De inrichting kenmerkt zich door een begrenzing van eerste lijnsbebouwing, in dit geval de bedrijfswoning. En daarnaast een achterbegrenzing van de bebouwing, tweede lijnsbebouwing, de bestaande bedrijfsbebouwing. De lintbebouwing langs de Lekdijk ontstaat vanuit bebouwing direct langs de dijk welke zich op een natuurlijke manier uitrolt middels erfbebouwing naar achteren (de tweede lijn). De woning en de erfbebouwing vormt een aaneengesloten bouwensemble. Doordat de Lekdijk ter hoogte van het plangebied het slagenlandschap schuin doorkruist ontstaat er een vertrapte overgang tussen de bouwkavels en het open landschap. Daardoor wordt het perceel niet alleen aan de zuidzijde, maar ook aan de oostzijde begrensd door het open agrarisch weiland. De doorsnijding door de Lekdijk biedt een bijzondere ervaring aan de beleving van het slagenlandschap, namelijk het schuin in de verkaveling kijken bij het langsrijden in westelijke richting.

2.1.2 Huidige status / gebruik

Het perceel Lekdijk 13 te Langerak is jarenlang in gebruik geweest als bedrijfsterrein. De huidige bebouwing op het perceel heeft een bedrijfsmatige uitstraling en bestaat uit verschillende kleinere bebouwing. Het perceel is vrijwel volledig verhard. Hierdoor heeft het perceel een versteende en rommelige uitstraling. De bedrijfsmatige activiteiten zijn enkele jaren geleden verplaatst naar het bedrijfsterrein Gelkenes, waarbij deze vertreklocatie vrij is gekomen. Door de leegstand en de slechte staat van onderhoud is de bebouwing en de rest van het perceel in verval geraakt.



Afbeelding 2: Dijk aanzicht perceel Lekdijk 13 te Langerak

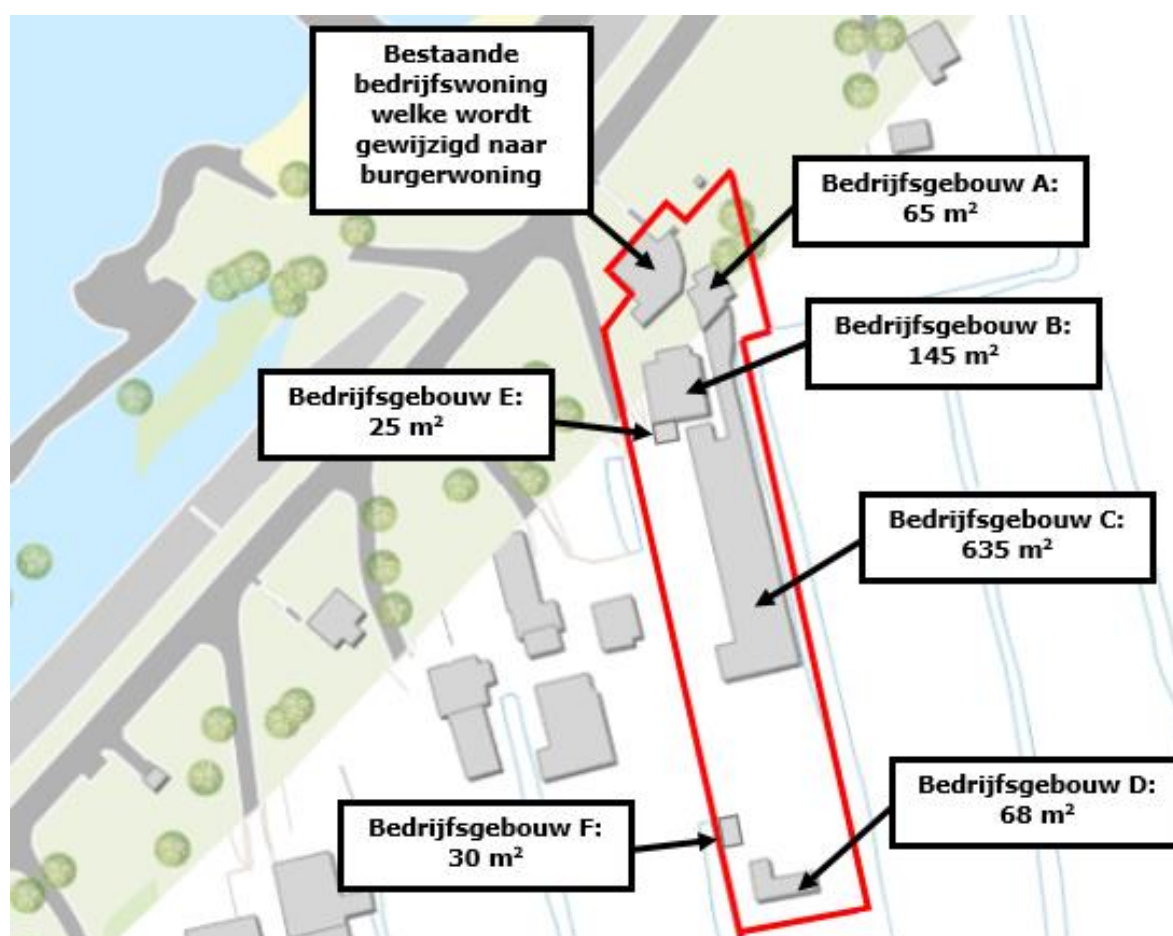


Afbeelding 3: Dijk aanzicht perceel Lekdijk 13 te Langerak

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

De initiatiefnemer is voornemens om in ruil voor de sanering van de bestaande bedrijfsbebouwing (968 m²) en terreinverharding (1655 m²) en het intrekken van de onherroepelijke vergunning voor het bedrijfsverzamelgebouw (circa 749 m² en 4195 m³) de bestaande bedrijfswoning (dijkwoning) te wijzigen naar een burgerwoning en achterop twee burgerwoningen te realiseren. De huidige dijkwoning wordt gerenoveerd of gesloopt en verder van de dijk (buiten de kernzone van de dijk) teruggebouwd. De maximale inhoud en maximale goothoogte van de nieuwe burgerwoningen (inclusief aan-, uit- en bijgebouwen) bedraagt maximaal 1000 m³ respectievelijk 4 meter. Voor de twee nieuwe burgerwoningen en de bestaande burgerwoning wordt één bouwvlak opgenomen met de bouwaanduiding 'vrijstaand/twee-aaneen' en de maatvoerings-aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 3'. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'vrijstaand/twee-aaneen' zijn uitsluitend vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen toegestaan.



Afbeelding 4: Sanering bedrijfsgebouwen op het perceel Lekdijk 13 te Langerak

Tabel 1: Te saneren bedrijfsgebouwen	
Bedrijfsgebouw	Oppervlakte
Bedrijfsgebouw A	65 m ²
Bedrijfsgebouw B	145 m ²
Bedrijfsgebouw C	635 m ²
Bedrijfsgebouw D	68 m ²
Bedrijfsgebouw E	25 m ²
Bedrijfsgebouw F	30 m ²
Totaal	968 m²

2.2.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

Het plangebied wordt in de huidige situatie ontsloten door een traditionele stoep tegen de dijk. De Lekdijk verbindt het plangebied met de omliggende dorpen. De bestaande en twee nieuwe woningen zullen in de nieuwe situatie gebruik maken van de bestaande ontsluiting. De bestaande ontsluiting blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. Op eigen terrein wordt een toegangspad gerealiseerd ten behoeve van de twee nieuwe woningen.

Parkeren

Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317. Uitgaande van het type 'koop, vrijstaand' en 'koop, twee-onder-een-kap' liggend in een weinig stedelijk gebied is uitgegaan van een parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning (waarvan 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers). Dit resulteert in een parkeerbehoefte van zes parkeerplaatsen (drie woningen).

De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. Rondom de woningen is voldoende ruimte voor het parkeren van ieder twee auto's. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.

2.2.3 Beeldkwaliteit / stedenbouwkundige uitgangspunten

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het voor de gemeente Molenwaard wenselijk dat het huidige bedrijfsmatige karakter en de versteende en rommelige uitstraling van het perceel Lekdijk 13 wordt weggenomen.

De Lekdijk wordt gekenmerkt door een afwisseling van grote klassieke boerderijen met kleine(re) burgerwoningen. De gebruikte architectuur is wisselend en de gebruikte materialen overwegend traditioneel. De grotere boerderijen zijn vaak monumentaal en rijker gedetailleerd dan de kleinere woonhuizen. De verhoudingen van de gebouwen zijn zorgvuldig gekozen en de gebruikte natuurlijke materialen zijn vakkundig verwerkt. De hoofdvolumes zijn voornamelijk opgebouwd uit bakstenen gevels met een gebakken pan of riet als dakbedekking. Overwegend zijn er zadeldaken toegepast of een afgeleide hiervan (bijv. wolfseind.) De gebruikte kleuren zijn ingetogen en zijn in harmonie met het landschap. Indien aanbouwen aanwezig zijn, zijn deze altijd ondergeschikt aan het hoofdvolume. De bijgebouwen zijn qua uitstraling ondergeschikt aan het hoofdvolume langs de Lekdijk. De ondergeschikte bijgebouwen zijn opgetrokken uit baksteen of potdekselwerk en hebben overwegend een donkerdere kleur dan de hoofdvolumes. De bijgebouwen hebben een rechthoekige opbouw en zijn parallel aan het slagenlandschap gepositioneerd. De bijgebouwen worden overwegend gekenmerkt door een heldere of eenduidige kapvorm.

Langs de Lekdijk is sprake van een argeloze opzet van de bebouwing. Deze stedenbouwkundige opzet kan worden opgedeeld in drie gradiënten. Gradiënt 1 is gelegen tegen de Lekdijk. In deze zone is het hoofdvolume (de woning) gepositioneerd. Het hoofdvolume is rijker gedetailleerd en is zowel haaks als parallel aan het slagenlandschap gepositioneerd. De gradiënten 2 en 3 betreffen de zones waarin de ondergeschikte bebouwing is gepositioneerd (In sommige gevallen is uitsluitend een gradiënt 2 aanwezig).

In het onderhavige plan wordt middels de sanering van de vervallen bedrijfsbebouwing en terreinverharding het huidige bedrijfsmatige karakter en de versteende en rommelige uitstraling van het perceel weggenomen. De twee nieuwe woningen dienen op een passende en verantwoorde wijze in het cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing en de bestaande stedenbouwkundige structuur ingepast. Bij de herontwikkeling van het perceel Lekdijk 13 te Langerak dient tevens sprake te zijn van een argeloze opzet van

de bebouwing. De twee nieuwe woningen dienen zich op een natuurlijke manier voegen in de tweedelijnsbebouwing en tegelijkertijd een bebouwingsensemble blijven vormen met de dijkwoning. De twee nieuwe woningen dienen een sobere en landelijke uitstraling te krijgen en parallel te zijn gepositioneerd aan het slagenlandschap. De woning aan de dijkzijde kan rijker worden gedetailleerd en zowel haaks als parallel aan het slagenlandschap worden gepositioneerd. De bouwvolumes (gradiënt 1, 2 en 3) dienen zodanig te worden gepositioneerd dat het doorzicht op het achterliggende landschap gewaarborgd blijft. De bebouwing in Gradiënt 2 en 3 kan bestaan uit grotere volumes ($>1000 \text{ m}^3$), refererend aan de schuurachtige volumes bij boerderijen. Wij willen in overweging meegeven dat het mogelijk is de woningen en bijgebouwen in gradiënt 2 en 3 te combineren in 1 groter / geschakeld volume. Hierbij kan gedacht worden aan combineren van hoofd- en bijgebouwen in één volume of zelfs de woningen samen te voegen in één groot volume. Deze grotere schaal en maat van bebouwing past in de gradiënten 2 en 3 van de percelen langs de Lekdijk. In de bouwregels voor de bestemming 'Wonen' worden de regels opgenomen dat bijbehorende bouwwerken uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwvlak achter de figuurlijn 'gevellijn'. Het bouwvlak komt niet verder landinwaarts te liggen dan de bestaande bedrijfsbebouwing. De stedenbouwkundige uitgangspunten voor de herinrichting van het perceel Lekdijk zijn door Polderkwaliteit B.V. uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundig plan is toegevoegd in de bijlage.

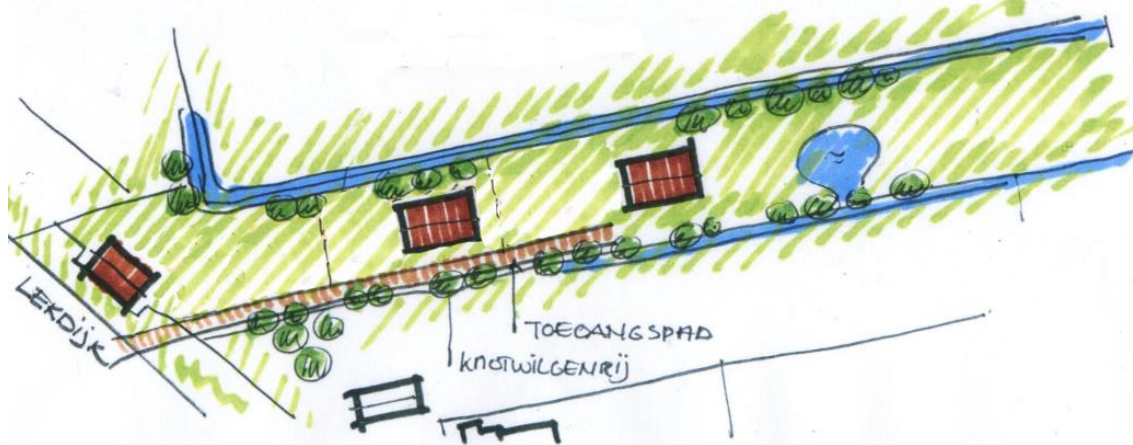
Het stedenbouwkundig plan is beoordeeld en goedgekeurd door de provincie Zuid-Holland.

2.2.4 Landschappelijke inpassing

In het onderhavige plan wordt tevens rekening gehouden met het aspect ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. In dit kader dient voor de herinrichting van het perceel gebruik te worden gemaakt van de bouwstenen van het karakteristieke agrarische slagenlandschap. Het sloten- en verkavelingspatroon dient zoveel mogelijk in stand te worden gehouden. Na de sanering van de bedrijfsopstallen en de bijbehorende terreinverharding is het wenselijk dat een groot deel van de grond omgezet naar erf en tuin behorende bij de woningen. Op die manier wordt een vergroening van het perceel tot stand gebracht, is er een minder harde overgang van bebouwing naar landelijk en is er minder afvloeiend hemelwater. Ook dient rekening gehouden te worden met voldoende maat tussen de bebouwing en de verkavelingssloten, zodat ruimte resteert voor groene inpassing.

Het plangebied is gelegen in het slagenlandschap nabij de dijk. Het slagenlandschap wordt gekarakteriseerd door een wijds open landschap waarbinnen individuele kleinschalige geriefbosjes en akkers van bomen, bijvoorbeeld elzen, zijn opgenomen. Deze lopen voornamelijk van noord naar zuid. Binnen dit open landschap bevinden zich kaden en ontginningsassen die veelal beplant zijn met bomen al dan niet in knotvorm of als hakhout. Ter hoogte van het plangebied is sprake van een schuine doorkruising van het slagenlandschap door de Lekdijk. Hierdoor ontstaat er een vertrapte overgang tussen de bouw kavels en het open landschap. Concreet betekent dit dat het perceel Lekdijk 13 niet alleen aan de zuidzijde, maar ook aan de oostzijde wordt begrensd door het open agrarisch weiland. De doorsnijding door de Lekdijk biedt een bijzondere ervaring aan de beleving van het slagenlandschap, namelijk het schuin in de verkaveling kijken bij het langsrijden in westelijke richting. Deze karakteristiek kan worden uitgebuit door de bouwstenen die het slagenlandschap vormen toe te passen in het plangebied. Hierdoor wordt dit beter in het landschap verankerd en komt het de beleving hiervan ten goede. Deze bouwstenen bestaan uit handhaving van bestaande lengte sloten en de richting daarvan, bomen, de oriëntatie van bestaande en nieuwe gebouwen, weiden, elzenhakhout akkers en (gerief)boselementen. Deze bouwstenen dienen de basis te vormen van de groene herinrichting het plangebied. Qua erfbeplanting kan worden gekozen voor streekeigen beplanting als elzenrijen, knotwilgen, hazelaars en veld-esdoorns. Langs de sloten kan worden gekozen voor natuurvriendelijke oevers en

laagblijvende oeverbeplanting als riet, afgewisseld met knotwilgen. Hierdoor ontstaat een natuurlijke overgang met ruimte voor biodiversiteit. De landschappelijke inpassing en herinrichting van het perceel Lekdijk 13 is door Van der Padt en Partners B.V. uitgewerkt in een schetsplan (afbeelding 5). De landschappelijke inpassing is tevens verder uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan van Polderkwaliteit B.V., welke is toegevoegd in de bijlage.



Afbeelding 5: Schetsplan groene herinrichting perceel Lekdijk 13 te Langerak

2.2.5 Motivering medewerking

- Het onderhavige plan zorgt ervoor dat de niet in de omgeving passende bedrijfsmatige en vervallen uitstraling van het perceel wordt weggenomen. Op basis hiervan is sprake van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- Het onderhavige plan wordt op een vanuit beeldkwaliteits- en stedenbouwkundig oogpunt passende wijze in het landschap ingepast, passend in de cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing en de bestaande stedenbouwkundige structuur.
- Het stedenbouwkundig plan is beoordeeld en goedgekeurd door de Welstandscommissie van de gemeente Molenwaard.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk zijn de conclusies vanuit de beleidsaspecten weergegeven. De uitgebreide verantwoording van het beleidskader staat beschreven in hoofdstuk 6.

3.1 Rijksbeleid

Op rijksniveau zijn op ruimtelijk gebied de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de meest bepalende beleidsdocumenten. Vanwege het kleinschalige karakter van het onderhavige plan kan een beschrijving van het Rijksbeleid achterwege worden gelaten. In het onderhavige plan is sprake van toevoeging van twee wooneenheden. 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

Het onderhavige plangebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). De provincie kiest er voor de verstedelijkingsopgave primair te realiseren binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Op basis van artikel 2.1.1 van de provinciale verordening zijn nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten BSD pas mogelijk als de stedelijke ontwikkeling voldoet aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Vanuit jurisprudentie is in het onderhavige plan geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

De provincie Zuid-Holland heeft als primaire doelstelling het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap. In artikel 2.2.1 'Ruimtelijke kwaliteit' van de provinciale verordening zijn regels opgenomen wat betreft ruimtelijke kwaliteit in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen. Het beoogde plan kan worden getypeerd als een inpassingsplan binnen de bestaande lintbebouwing langs de Lekdijk. De bestaande bedrijfsbebouwing en terreinverharding wordt gesaneerd en het terrein wordt op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk heringericht tot woongebied. Het onderhavige plan zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor de herinrichting van het plangebied is een stedenbouwkundig plan opgesteld, waarin de aspecten 'landschappelijke inpassing' en 'beeldkwaliteit' aan bod komen (toegevoegd in de bijlage). Het stedenbouwkundig plan is beoordeeld en akkoord bevonden door de provincie Zuid-Holland. Het onderhavige plan is passend in het provinciale beleidskader.

3.3 Regionaal beleid

Op regionaal niveau is op ruimtelijk gebied de regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar' en de 'Regionale Woonvisie' de meest bepalende beleidsdocumenten. De regionale structuurvisie 'open voor elkaar' benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, zijn niet in gebruik zijnde bedrijfslocaties in de lintbebouwing niet wenselijk. Het onderhavige plan betreft de nieuwe invulling van een bedrijfsterrein in Langerak. In het onderhavige plan is wat betreft de positionering en uitwerking van de nieuwe woningen aangesloten bij de cultuurhistorische lintbebouwing langs de Lekdijk.

Het perceel wordt op een passende en verantwoorde wijze stedenbouwkundig en landschappelijk heringericht. Het plangebied wordt middels streekeigen erfbeplanting op een passende wijze groen ingericht, waarmee een einde komt aan de huidige versteende bedrijfsmatige uitstraling van het terrein. Middels het onderhavige plan blijft het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio gehandhaafd en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

Het onderhavige plan betreft per saldo de toevoeging van slechts twee wooneenheden. De functie van de bestaande bedrijfswoning wordt gewijzigd naar een burgerwoning. Gezien de kleinschaligheid van het onderhavige plan is geen sprake van concurrentie met nabijgelegen woningbouwplannen in de dorpskern Nieuwpoort/Langerak. De gemeente Molenwaard verwacht daardoor dat de extra woning geen negatieve gevolgen heeft voor de regionale woningmarkt. De twee extra wooneenheden worden gemeld in het regionaal overleg en worden meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

3.4 Gemeentelijk beleid

Met de ontwikkeling van het voorgenomen plan wordt voorzien in de gemeentelijke doelstellingen zoals opgenomen in het Structuurplan Liesveld en de Toekomstvisie Molenwaard van de gemeente Molenwaard.

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld' van toepassing (vastgesteld op 26 maart 2013). Het onderhavige plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'. Gezien de bedrijvigheid op het perceel is beëindigd dan wel verplaatst is het niet meer toegestaan de bestaande bedrijfswoning te bewonen. Bij verdwijning van de bedrijvigheid dient de functie van de bedrijfswoning te worden gewijzigd naar burgerwoning om de woning te kunnen bewonen. Daarnaast is men voornemens twee extra burgerwoningen te realiseren. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn burgerwoningen niet toegestaan. Om het voorgenomen plan juridisch-planologisch mogelijk te maken dient de bestemming 'Bedrijf' in zijn geheel te worden gewijzigd naar de bestemming 'Wonen' en dient ter plaatse van het bouwvlak de maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 3' te worden opgenomen.

3.5 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk op basis van de vigerende bestemmingsplannen, maar is wel in overeenstemming met het ruimtelijk beleid.

4 Sectorale aspecten

Sectoraal aspect:	Extern onderzoek uitgevoerd:	Belemmering:	Nadere voorwaarden:
4.1 Watertoets	Nee	Nee	Nee
4.2 Geluid	Ja	Nee	Nee
4.3 Luchtkwaliteit	Nee	Nee	Nee
4.4 Bedrijf-milieuhinder	Nee	Nee	Nee
4.5 Externe veiligheid	Nee	Nee	Nee
4.6 Kabels en leidingen	Nee	Nee	Nee
4.7 Ecologie	Ja	Nee	Nee
4.8 Bodem	Ja	Nee	Nee
4.9 Archeologie	Nee	Nee	Nee

4.1 Watertoets

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20160121-9-12311). Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied OVW053. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,34 meter NAP en een winterpeil van -1,44 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.

Waterberging en -compensatie

Het onderhavige plan gaat uit van de sanering van de bestaande bedrijfsgebouwen (gezamenlijk oppervlak van 968 m²) en bijbehorende terreinverharding (1655 m²). In ruil hiervoor worden twee burgerwoningen gerealiseerd. De huidige dijkwoning wordt gerenoveerd of gesloopt en buiten de kernzone van de dijk opnieuw terug gebouwd. In het onderhavige plan is sprake van een afname van de verharding op het perceel Lekdijk 13 te Langerak, waardoor watercompenserende maatregelen niet vereist dan wel noodzakelijk zijn.

Riolering

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

Primaire waterkering

Het plangebied is deels gelegen in de kern-, beschermings- en buitenbeschermingszone van een primaire waterkering. In het onderhavige plan is sprake van bouw- en sloopwerkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor de primaire waterkering. De bouw- en sloopwerkzaamheden vinden deels plaats binnen de kern- en/of beschermingszone van de waterkering. Voor deze werkzaamheden dient daarom een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

De huidige dijkwoning is gelegen binnen de kernzone van de waterkering. De huidige dijkwoning verkeert thans in een slechte bouwkundige staat. De initiatiefnemer heeft op dit moment nog geen concreet plan voor de dijkwoning. Er zijn twee varianten: vervangende nieuwbouw van de dijkwoning of het renoveren van de dijkwoning. Op 12 september 2017 heeft overleg plaatsgevonden met het Waterschap Rivierenland over het onderhavige plan. Hierin is tevens gesproken over de varianten met betrekking

tot de huidige dijkwoning. Het waterschap Rivierenland heeft aangegeven positief te zijn over het plan. Het waterschap geeft aan in geval van vervangende nieuwbouw rekening te houden met de regels in de verordening 'De Keur'. De nieuwe dijkwoning, inclusief een eventuele kelder, dient buiten de kernzone van de waterkering en boven het Profiel van vrije ruimte (Pvvr) te worden gerealiseerd. Het waterschap Rivierenland heeft hiervoor een dijkprofiel/de legger met Pvvr aangeleverd, waarop middels een rode en blauwe lijn is aangegeven waar de nieuwe dijkwoning (incl. eventuele kelder) buiten en boven dient te worden gerealiseerd. Het dijkprofiel/de legger met Pvvr is uitvergroet toegevoegd in de bijlage. Bij de aanvraag van de watervergunning zal dit nader worden uitgewerkt in een dwars-/ lengteprofiel. Eventuele aan te brengen kelders zullen hierin worden meegenomen.

Ter bescherming van de primaire waterkering wordt op de verbeelding ter plaatse van de kernzone de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Op basis van de Barro (2012) wordt voor de beschermingszone van de waterkering de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk - 1' en voor de buitenbeschermingszone de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk - 2' opgenomen. Deze dubbelbestemming en gebiedsaanduidingen beschermen de waterkering door de bouw mogelijkheden van de onderliggende enkelbestemming te beperken.

Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten middels een traditionele stoep op de Lekdijk. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. Het aanvragen van een vergunning voor een nieuwe in- of uitrit is hiermee niet aan de orde.

Warmtepomp

In het onderhavige plan wordt geen warmtepompsysteem geïnstalleerd. Hiermee is geen sprake van een bodemingreep of werkzaamheid welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het waterhuishoudkundige systeem.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

4.2 Geluid

In het onderhavige plan is in het kader van de Wgh sprake van toevoeging van twee geluidsgevoelige objecten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient voor de twee burgerwoningen een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai te worden uitgevoerd. Ten behoeve van het oude plan (toevoeging van één wooneenheid) is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *'De berekende geluidsbelasting op de woning ten gevolge van wegverkeerslawaaai van de Lekdijk ten hoogste 42 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh, bedraagt en niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaai;*
- *Voor het bouwen van de woningen zijn er vanuit akoestisch oogpunt geen aanvullende eisen ten aanzien van de karakteristieke geluidwering gesteld, die conform het Bouwbesluit minimaal 20 dB(A) dient te bedragen. Algemeen geldt dat zonder aanvullende geluidwerende voorzieningen en bij toepassing van gebruikelijke bouwmaterialen (standaard dubbel glas, ventilatieroosters, spouwmuren etc.) een minimale geluidwering van 20 dB(A) wordt bereikt.'*

Gezien de geluidsbelasting op de woning ten gevolge van wegverkeerslawaaai van de Lekdijk ruim onder de voorkeursgrenswaarde (42 dB ten opzichte van 48 dB) kan worden gesteld dat de tweede woning tevens geen belemmeringen ondervindt wat

betreft wegverkeerslawaaï en daarmee sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het uitvoeren van een actualiserend akoestisch onderzoek is daarmee niet noodzakelijk.

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid (wegverkeerslawaaï) geen belemmeringen.

4.3 Luchtkwaliteit

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht.

4.4 Bedrijven- en milieuhinder

Het onderhavige plan gaat enerzijds uit van de functiewijziging van de bedrijfswoning naar burgerwoning. En anderzijds de realisatie van twee burgerwoningen op het perceel Lekdijk 13 te Langerak. Op basis hiervan is sprake van het toevoegen van twee milieugevoelige objecten (extra woningen). Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de mogelijke bedrijf- en milieuhinder van de omliggende bedrijven en de invloed van het onderhavige plan op de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven.

Het onderhavige plangebied is gelegen in het omgevingstype gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Het betreft een gemengd bebouwingslint. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor de omgevings-typen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen één afstandstrap worden verlaagd.

Wat betreft de omliggende bedrijven wordt voldaan aan de gestelde gecorrigeerde richtafstand. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de betreffende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en de omliggende bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering beperkt. Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect bedrijven- en milieuhinder geen belemmeringen.

4.5 Externe veiligheid

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en/of inrichtingen waar werkzaamheden met gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.

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.

Het onderhavige plangebied is gelegen in de nabijheid van rivier de Lek. De Lek wordt in het rapport Basisnet Water aangeduid als zwarte vaarweg. Voor het onderhavige plangebied geldt dat de afstand tussen de waterlijn en het plangebied meer dan 25

meter bedraagt. Daarnaast blijft de bevolkingsdichtheid in de kern Nieuwpoort/Langerak ruim onder de 1500 per hectare, waardoor een verantwoordingsplicht van het groepsrisico niet aan de orde is.

4.6 Kabels en leidingen

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het onderhavige plan.

4.7 Ecologie

Soortenbescherming

Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Bureau Waardenburg een ecologische quickscan uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

'Functie van het plangebied voor beschermde soorten

Voor strikt beschermde soorten uit de soortgroepen vissen, amfibieën, reptielen, grondgebonden zoogdieren en ongewervelden is geen geschikt leefgebied aanwezig. Het terrein is grotendeels verhard, het aanwezige groen bestaat uit een smalle strook uitgeschoten knotwilgen op een steile en beschoeide oever. De sloot zelf behoort niet tot het plangebied. De genoemde soortgroepen worden in deze notitie niet verder behandeld.

Randvoorwaarden Flora- en faunawet voor uitvoering project

- *Voer nader onderzoek uit naar het voorkomen van nestplaatsen van huismussen. Hiervoor zijn volgens de soortenstandaard huismus (RVO, 2014) minimaal twee gerichte veldbezoeken nodig in de periode 1 april tot en met 15 mei.*
- *Voorkom verstoring van nesten van vogels door de sierheesters buiten het broedseizoen te verwijderen. Het rooien van beplanting binnen het broedseizoen is mogelijk indien is vastgesteld dat er met deze werkzaamheden geen nesten van vogels worden verstoord. Voor het broedseizoen wordt in het kader van de Flora en faunawet geen standaard periode gehanteerd. De lengte en de aanvang van het broedseizoen verschilt per soort. Globaal moet rekening gehouden worden met de periode half maart tot half augustus.*

Aanvullend onderzoek huismussen

Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige nestplaatsen van huismussen te voorkomen is door Bureau Waardenburg een nader onderzoek naar huismussen uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

'Resultaten

Tijdens de bezoeken op 6 april en 29 april zijn geen huismussen in het studiegebied waargenomen. In de omgeving zijn wel huismussen aanwezig. Omdat geen enkele huismus is waargenomen binnen het plangebied is uitgesloten dat huismussen broeden in het plangebied.

Effecten van de ingreep

De bedrijfsgebouwen hebben geen functie als broedlocatie voor huismus. Bij de sloop gaan geen nestplekken verloren.

Conclusie

Het plangebied en de aanliggende beplanting van het naastgelegen perceel heeft geen betekenis voor huismussen. Wel dient rekening gehouden te worden met de

aanwezigheid van andere soorten, algemeen voorkomende broedende vogels (zie notitie quick scan 16-059/16.01465/DanBe). Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning in het kader van de WABO betekent dit dat u het onderdeel 'Handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten' niet aan uw aanvraag hoeft toe te voegen.'

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Landschap, Nationaal Park of het NNN (Natuurnetwerk Nederland).

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft ecologie geen belemmeringen.

4.8 Bodem

Het onderhavige plan betreft een bestemmingswijziging van een bestaand bedrijfsterrein naar een woongebied, bestaande uit drie burgerwoningen. Om de kwaliteit van de bodem voor wonen in kaart te brengen is Bakker Milieuadvies uit Waalwijk benaderd om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren. De conclusie uit dit onderzoek luidt: *'Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen enkele belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging naar woonbestemming.'* Het onderhavige plan ondervindt geen belemmeringen voor wat betreft bodemkwaliteit.

4.9 Archeologie

Het onderhavige plan gaat uit van de sanering 968 m² aan bestaande bedrijfsopstallen en 1655 m² terreinverharding. Hierbij is sprake van sloopwerkzaamheden welke niet dieper gaan dan 30 cm beneden het maaiveld.

In ruil voor de sanering worden achterop het perceel twee burgerwoningen gerealiseerd. De nieuwe burgerwoningen hebben een maximale inhoud van 1000 m³, inclusief aan-, uit- en bijbouwen met een goothoogte van 4 meter (omgerekend ca. 150 m²).

De achterste vrijstaande woning (woning 2) wordt voorzien van een kelder (c.a. 3 meter diepte). Woning 2 wordt gerealiseerd op gronden met een hoge verwachting aan of nabij het oppervlak voor prehistorie tot middeleeuwen. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (Bruin). De bodemingreep voor woning 2 is dieper dan 30 cm beneden maaiveld, maar kleiner dan 250 m², waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek ter plaatse van woning 2 niet vereist dan wel noodzakelijk is.

De voorste vrijstaande woning (woning 1) wordt gerealiseerd op gronden met een middelmatige verwachting voor de late middeleeuwen tot nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (Roze). Woning 1 wordt niet voorzien van een kelder. Ter plaatse van woning 1 wordt het bestaande maaiveld met c.a. 30 cm opgehoogd. De bodemingreep voor woning 1 is groter dan 100 m², maar door de ophoging van het maaiveld niet dieper dan 30 cm beneden het maaiveld, waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek ter plaatse van woning 1 tevens niet vereist dan wel noodzakelijk is. Indien men onder vrijstaande woning 1 alsnog een kelder wilt realiseren, dan dient voorafgaand aan de graafwerkzaamheden een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Ter bescherming van de archeologische waarden worden de dubbelbestemmingen 'Archeologie – 2, en 4' opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet. dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Langerak, Lekdijk 13' 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 bouw mogelijkheden 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 'Langerak, Lekdijk 13' 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 onderhavige bestemmingsplan is aangesloten bij de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld, vastgesteld op 26 maart 2013 en het ontwerp-bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Liesveld'. De regels van het onderhavige bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Wonen

De bestaande bestemming 'Bedrijf' wordt in zijn geheel gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Op de bestemming 'Wonen' wordt een bouwvlak gelegd, waarbinnen drie wooneenheden met bijbehorende erfbouw zijn toegestaan.

Tuin

De huidige bestemming 'Tuin' aan de zuidzijde van het plangebied blijft ongewijzigd.

Waarde – Archeologie – 2, en 4

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie – 2 en 4' zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Waterstaat – Waterkering

Ter bescherming van de primaire waterkering wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Deze gronden zijn primair bestemd voor dijken, kaden, dijksloten ten behoeve van de waterkering.

5.4 Aanduidingen

- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1;
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 2;
- Bouwaanduiding 'vrijstaand/twee-aaneen';
- Gebiedsaanduiding milieuzone – boringsvrije zone;
- Figuurlijn 'gevellijn';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 3'.

6 Verantwoording beleidskader

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het Rijk streeft naar een Nederland dat concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Dit wil zij doen met een krachtige aanpak, die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve Rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om deze nieuwe aanpak vorm te geven. Daarnaast geven nieuwe politieke accenten, veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen aanleiding voor herziening van het rijksbeleid.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Het Rijk geeft aan dat landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten identiteit geven aan een gebied en culturele voorzieningen en cultureel erfgoed bovendien van groeiend belang zijn voor de concurrentiekracht van Nederland. In de nieuwe structuurvisie is aangegeven dat het Rijk verantwoordelijk blijft voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed. Het beleid ten aanzien van landschap is echter niet langer een Rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

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

6.1.2 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 onderhavige plan is kleinschalig van aard en maakt geen onderdeel uit van de genoemde ruimtelijke rijksbelangen in het Barro.

6.1.3 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 duurzaamheidsaspecten 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 bestemmingsplan 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 wel een beoordelingskader van welke woningbouw-ontwikkelingen als nieuw 'stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt.

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie van stedelijke ontwikkeling opgenomen: *'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*.

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 woningbouwlocatie 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).

In het onderhavige plan is sprake van toevoeging van twee wooneenheden. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde brengen en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

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

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

1. Beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. Vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Versterken van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Beter benutten en opwaarderen leidt tot een intensiever, compact ruimtegebruik.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied langs de Lekdijk te Langerak. Het perceel is jarenlang gebruikt als bedrijfsterrein. De bedrijfsmatige activiteiten zijn enkele jaren geleden verplaatst naar het bedrijfsterrein Gelkenes. Wegens de bedrijfsbeëindiging ter plaatse heeft het perceel zijn functie als bedrijfsterrein verloren. De huidige in verval geraakte bedrijfsbebouwing zorgt ervoor dat het perceel een bedrijfsmatige, versteende en rommelige uitstraling heeft gekregen. Middels het onderhavige plan wordt de vervallen bedrijfsbebouwing en terreinverharding gesaneerd en worden twee woningen gerealiseerd. Tevens wordt de functie van de bestaande bedrijfswoning gewijzigd naar een burgerwoning. Het beoogde gebruik is passend in het gebied (in relatie tot omliggende burgerwoningen en ruim voldoende afstand tot andere bedrijven).

2. Versterken van de agglomeratiekracht

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

Het onderhavige plan betreft een kleinschalig plan. Dit thema is niet van toepassing op het onderhavige plan.

3. Versterken ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De versterking van de kwaliteiten van de gebieden wordt centraal gesteld. De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

Middels het onderhavige plan wordt de bestaande vervallen bedrijfsbebouwing en terreinverharding gesaneerd, wordt de onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bedrijfsverzamelgebouw ingetrokken en wordt de locatie herontwikkeld voor wonen. Hiermee is sprake van een forse afname aan verharding en wordt het huidige bedrijfsmatige karakter en de versteende en rommelige uitstraling van het perceel Lekdijk 13 weggenomen. De nieuwe woningen en bijbehorende bouwwerken worden op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingepast. Voor de vormgeving van de woningen en bijbehorende bouwwerken zijn stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld. Op basis hiervan is sprake van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijk kwaliteit. Voor de herinrichting van het plangebied is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Voor de herinrichting van het perceel Lekdijk 13 is een stedenbouwkundig plan opgesteld, waarin de aspecten 'landschappelijke inpassing' en 'beeldkwaliteit' aan bod komen (toegevoegd in de bijlage). Het stedenbouwkundig plan is beoordeeld en akkoord bevonden door de provincie Zuid-Holland.

4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

De provincie zet in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. De provincie kiest er voor de verstedelijkingsopgave primair te realiseren binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Dit sluit aan op de vraag en levert een bijdrage aan het versterken van de agglomeratiekracht. Bovendien is er binnen het stedelijk gebied nog veel ruimte beschikbaar, door in te zetten op intensivering, herstructurering en transformatie. De realisatie van nieuwe uitleglocaties is alleen mogelijk als na het doorlopen van de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat een bepaalde verstedelijkingsopgave die beantwoordt aan een aangetoonde duurzame kwalitatieve behoefte niet is te realiseren binnen BSD.

In het provinciaal beleid staat de regionale woonvisie centraal. Gemeenten gebruiken de regionale woonvisie voor de verantwoording van nut en noodzaak van een bestemmingsplan waarin woningbouw is opgenomen. Zolang een gemeente niet beschikt over een regionale woonvisie die voldoet aan de vereisten uit de PSV en daarom ook niet over een door de provincie aanvaard beoordelingskader moet een gemeente aantonen dat een bestemmingsplan met nieuwe ontwikkelingen op het gebied van wonen:

1. Voorziet in een aantoonbare behoefte;
2. Is gebaseerd op een regionale visie op het programma of ten minste regionaal is afgestemd;
3. Rekening houdt met de voorkeursvolgorde van eerst herstructurering en daarna aansluitend aan bestaande bebouwing.

Het onderhavige plangebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het onderhavige plan zorgt voor een forse afname aan verharding. In totaal wordt 968 m² bedrijfsbebouwing en 1655 m² aan bijbehorende terreinverharding gesaneerd. De provincie Zuid-Holland is op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht om de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen in de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM). Vanuit jurisprudentie is in het onderhavige plan geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

6.2.2 Provinciale Verordening Ruimte

Gelijktijdig met de VRM is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte 2014 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. In de Verordening Ruimte is bijvoorbeeld geregeld dat stedelijke functies zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied (BSD) een plaats moeten krijgen. 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 structuurvisie. In de Verordening Ruimte zijn onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen- en landgoedbiotopen.

Het onderhavige plangebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). De provincie kiest er voor de verstedelijkingsopgave primair te realiseren binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Op basis van artikel 2.1.1 van de provinciale verordening zijn nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten BSD pas mogelijk als de stedelijke ontwikkeling voldoet aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Vanuit jurisprudentie is in het onderhavige plan geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

De provincie Zuid-Holland heeft als primaire doelstelling het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap. In artikel 2.2.1 'Ruimtelijke kwaliteit' van de provinciale verordening zijn regels opgenomen wat betreft ruimtelijke kwaliteit in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen. Het beoogde plan kan worden getypeerd als een inpassingsplan binnen de bestaande lintbebouwing langs de Lekdijk. De bestaande bedrijfsbebouwing en terreinverharding wordt gesaneerd en het terrein wordt op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk heringericht tot woongebied. Het onderhavige plan zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor de herinrichting van het plangebied is een stedenbouwkundig plan opgesteld, waarin de aspecten 'landschappelijke inpassing' en 'beeldkwaliteit' aan bod komen (toegevoegd in de bijlage). Het stedenbouwkundig plan is beoordeeld en akkoord bevonden door de provincie Zuid-Holland. Het onderhavige plan is passend in het provinciale beleidskader.

6.3 Regionaal beleid

6.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden, heeft de regio recent een nieuwe visie, de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en worden de beleidskeuzes bepaald 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 ontplooiën. De opvolgende visie 'open voor elkaar' (2012) benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, zijn niet in gebruik zijnde bedrijfslocaties in de lintbebouwing niet wenselijk. Het onderhavige plan betreft de nieuwe invulling van een bedrijfsterrein in Langerak. In het onderhavige plan is wat betreft de positionering en uitwerking van de nieuwe woningen aangesloten bij de cultuurhistorische lintbebouwing langs de Lekdijk. Het perceel wordt op een passende en verantwoorde wijze stedenbouwkundig en landschappelijk heringericht. Het plangebied wordt middels streekeigen erfbeplanting op een passende wijze groen ingericht, waarmee een einde komt aan de huidige versteende bedrijfsmatige uitstraling van het terrein. Middels het onderhavige plan blijft het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio gehandhaafd en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

6.3.2 Regionale Woonvisie

In antwoord op de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) heeft de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een regionale woonvisie opgesteld. De regionale woonvisie is een uitwerking van de Visie 2030 en heeft als doel de regionale afstemming van woningbouwplannen te bevorderen en de beleidslijnen ten aanzien van woningbouw in de regio helder te krijgen. De gemeenten kunnen de regionale woonvisie tevens gebruiken voor de verantwoording van nut en noodzaak van een bestemmingsplan waarin woningbouw is opgenomen. Doel van de visie is om in te kunnen spelen op de veranderende dynamiek van de woningmarkt en de woonkwaliteit te verbeteren. De woonvisie gaat uit van investeren in nieuwbouw regio-breed, maar aangepast op de lokale vraag. Om hierin het onderscheid aan te kunnen geven wordt er in de visie onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

Tot voor kort is in de woningbouwafspraken met de provincie steeds uitgegaan van bouwen voor de eigen woningbehoefte op basis van migratiesaldo = 0. Hiervoor is een uitbreiding van de woningvoorraad nodig van circa 4.500 woningen voor de periode 2010-2019. De huidige afspraak is 3.500 woningen netto toevoeging als totaal voor de Regio, met als uitloop 4.500 woningen indien aangetoond wordt dat de markt daarom vraagt. Daarmee biedt de provincie op regioniveau ruim voldoende ruimte voor vraag gestuurde groei. De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 350 woningen of huishoudens, wat overeenkomt met 0,7% groei per jaar.

Investeren doet de regio overal, maar niet overal hetzelfde. Voor alle dorpen en wijken geldt dat behoud van kwaliteit in de bestaande woningen, woonomgeving en leefbaarheid urgenter is dan nieuwbouw. Het grootste deel van de woonomgeving van 2020 staat er nu ook al en de kwaliteit daarvan is grotendeels bepalend voor de totale woonkwaliteit van de regio. Dit is in de visie uitgedrukt in behoud van kwaliteit en uitstraling, woonlastenbeperking en energie en comfortverbetering in relatie tot zorg. Geen van de gebieden gaat op slot maar de vraag naar uitbreiding via nieuwbouw is naar verhouding het grootst in het stedelijk gebied en in dorpen met een breed pakket aan voorzieningen. Alleen vraaggerichte plannen hebben kans van slagen: het juiste product, voor de juiste doelgroep, op de juiste plek, op het juiste moment.

In de visie is een toetsingskader opgenomen voor woningbouwprojecten:

- Voor nieuwbouwplannen bestaande uit minder dan 50 woningen, binnen stedelijk gebied, is in regionaal verband afgesproken dat regionale afstemming niet noodzakelijk is.
- De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 350 woningen of huishoudens, wat overeenkomt met 0,7% groei per jaar. De 0,7% past de regio in beginsel toe op alle kernen in de regio.
- Uit de kwalitatieve toets komt naar voren dat het bouwplan niet concurreert met nabijgelegen woningbouwplannen en dat het bouwplan invulling geeft aan de grote lokale vraag naar woningen.

Medewerking door de gemeente Molenwaard wordt in principe alleen toegezegd wanneer uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan een aanvulling is op de bestaande woningvoorraad in de kern en dat de woningen een duidelijke kwalitatieve meerwaarde hebben. Er moet eerst worden bekeken of een bouwplan binnen bestaande bebouwing of door inbreiding kan worden gerealiseerd. Realisatie in bestaande bebouwing is in geval van grondgebonden woningen niet aan de orde. Binnen de kern zijn ook geen inbreidingslocaties voorhanden en is ook geen sprake van ruimte binnen een gereserveerde planmatige uitbreiding.

Langerak/Nieuwpoort is aangeduid als een voorzieningendorp. Langerak/Nieuwpoort heeft hiermee een bovenlokale functie in wonen en voorzieningen. Voor het voorzieningendorp geldt dat voor het realiseren van 10 wooneenheden (of minder), mits de totale groei van het aantal wooneenheden in Langerak niet groter is dan 0,7% van de totale woningvoorraad in de planperiode 2020-2030 geen regionale afstemming noodzakelijk is. Wel dienen de woningen te worden gemeld en worden meegenomen in de jaarlijkse monitor. De gemeente dient te waken over een goede spreiding van deze plannen in de tijd.

Het onderhavige plan betreft per saldo de toevoeging van slechts twee wooneenheden. De functie van de bestaande bedrijfswoning wordt gewijzigd naar een burgerwoning. Gezien de kleinschaligheid van het onderhavige plan is geen sprake van concurrentie met nabijgelegen woningbouwplannen in de dorpskern Nieuwpoort/Langerak. De gemeente Molenwaard verwacht daardoor dat de extra woning geen negatieve gevolgen heeft voor de regionale woningmarkt. De twee extra wooneenheden worden gemeld in het regionaal overleg en worden meegenomen in de herijking van de woningbouw-monitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Structuurplan Liesveld

De gemeente Molenwaard staat voor 'landelijk, leefbaar en levendig'. Landelijk is de sfeer aan de noordrand van de Alblasserwaard in het Groene Hart, waar rust en ruimte de groene polders verbinden met de dynamiek van de Lek. Dat levert niet alleen een levendig beeld op van een typisch Hollands rivierenlandschap. Ook menselijke activiteiten in de dorpen, het bedrijventerrein en het buitengebied dragen hieraan bij. Dit alles zorgt voor een prettige en leefbare omgeving, waar het goed wonen, werken en recreëren is. Het is echter niet vanzelfsprekend dat dit in de toekomst zo blijft. Om de kwaliteiten en nieuwe kansen te benutten, heeft de gemeente besloten een integraal Structuurplan op te stellen. Met dit instrument in de hand wil de gemeente ook in de toekomst een vitale gemeente blijven en waar mogelijk de dreiging van neerwaartse ontwikkelingen afwenden.

Het onderhavige plan speelt in op de onderstaande strategische hoofdlijnen van het structuurplan Liesveld:

- Behoud van de cultuurhistorische kwaliteiten van het landschap, de oost-west openheid en mede daarmee het zicht op het open landschap vanaf de dijk langs de dijk;
- Inspelen op veranderingen in het grondgebruik door nieuwe combinaties van functies (en vooral daar waar het landschap dreigt te worden aangetast).

6.4.2 Toekomstvisie Molenwaard

De Toekomstvisie van 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 Molenwaard in op levensloopbestendige wonen en zorg aan huis. In mei 2013 heeft de raad de kaders voor verdeling van het woningbouwprogramma 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.

De functiewijziging van de dijkwoning (bedrijfswoning) naar burgerwoning is voor eigen gebruik (de dijkwoning is reeds bewoond). De gemeente Molenwaard verwacht dat voor de twee extra woningen ruim voldoende belangstelling zal zijn gezien de zeer aantrekkelijke ligging van de woning in het open slagenlandschap. Gezien de kleinschaligheid van het plan is geen sprake van concurrentie met nabijgelegen woningbouwplannen in de dorpskern Nieuwpoort / Langerak. De gemeente Molenwaard verwacht daardoor dat de extra woningen geen negatieve gevolgen hebben voor de lokale woningmarkt.

6.4.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld' van de gemeente Molenwaard van toepassing, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 26 maart 2013. De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemmingen:

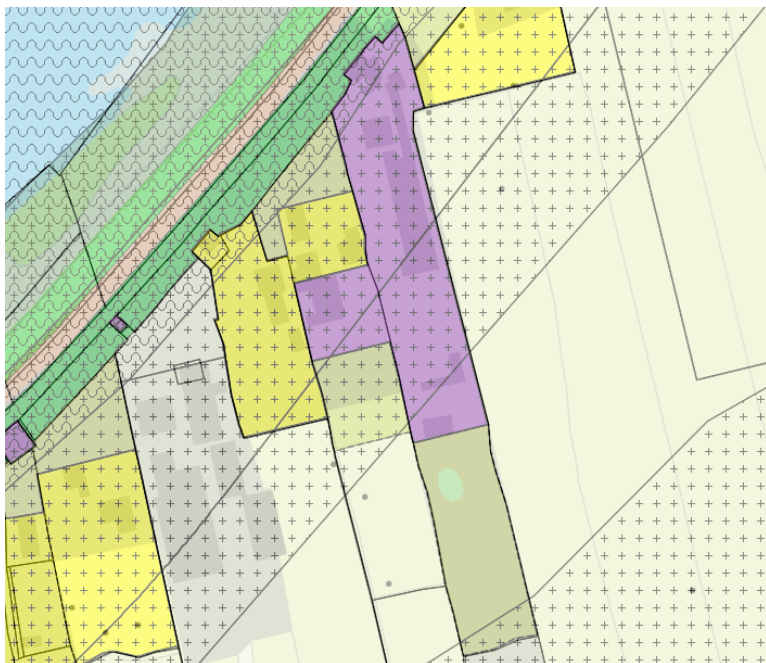
- Wonen;
- Tuin.

De dubbelbestemmingen:

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

De functie-, gebieds- en maatvoeringsaanduiding:

- Gebiedsaanduiding milieuzone – boringsvrije zone;
- Functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – caravanbedrijf;
- Maximum bebouwingspercentage (%): 25;
- Bouwvlak.



Abbeelding 6: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'

Het onderhavige plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'. Gezien de bedrijvigheid op het perceel is beëindigd dan wel verplaatst is het niet meer toegestaan de bestaande bedrijfswoning te bewonen. Bij verdwijning van de bedrijvigheid dient de functie van de bedrijfswoning te worden gewijzigd naar burgerwoning om de woning te kunnen bewonen. Daarnaast is men voornemens twee extra burgerwoningen te realiseren. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn burgerwoningen niet toegestaan. Om het voorgenomen plan juridisch-planologisch mogelijk te maken dient de bestemming 'Bedrijf' in zijn geheel te worden gewijzigd naar de bestemming 'Wonen' en dient ter plaatse van het bouwvlak de maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 3' te worden opgenomen.

6.4.4 Ontwerp-bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Liesveld'

De gemeente Molenwaard is bezig met de herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'. De ter inzage termijn van ontwerpbestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Liesveld' is recent verstreken. In de 'parapluherziening Buitengebied Liesveld' zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijking van verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het plangebied betekent dit uitsluitend aanpassing/actualisatie van de regelgeving en de toevoeging van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied dorpslint'.

6.5 Conclusie

Op basis van de beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld';
- De extra wooneenheden wordt gemeld in het regionaal overleg en worden meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.
- De sanering van de bedrijfsbebouwing en bijbehorende terreinverharding, de groene herinrichting van het perceel en de passende landschappelijke inpassing van de twee extra woningen zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- Het stedenbouwkundig plan voor de herinrichting van het perceel Lekdijk 13 is beoordeeld en goedgekeurd door de provincie Zuid-Holland;
- Middels het onderhavige plan wordt leegstand van de bedrijfswoning, verdere verpaupering van de bedrijfsgebouwen en het terrein en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke waarden voorkomen;
- Het onderhavige plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

7 Verantwoording sectorale aspecten

7.1 Watertoets

7.1.1 Beleidskader

In het onderhavige 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 duurzaam waterbeheer.

Gemeentelijk beleid

Vanuit onder andere het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), is bepaald dat voor alle gemeenten in Nederland een stedelijk waterplan opgesteld moet worden. Om aan deze eis te kunnen voldoen hebben de voormalige gemeenten Liesveld en Graafstroom en het waterschap Rivierenland de handen ineen geslagen en het Stedelijk Waterplan Gemeente Liesveld en Graafstroom opgesteld. In dit waterplan is aangegeven welke doelen men wenst te bereiken op het gebied van stedelijk waterbeheer voor de voormalige gemeenten Liesveld en Graafstroom. De doelen uit het beleidsplan zijn uitgewerkt in vier aspecten:

- Afkoppelen, meer ruimte voor water creëren en diffuse bronnen aanpakken (duurzaam onkruidbeheer, duurzaam bouwen);
- Belevingswaarde;
- Samenwerking;
- Beheer en onderhoud.

Het beleidsplan moet de gemeenten helpen om een veilig, robuust en duurzaam watersysteem te bereiken in 2025 door optimalisering van het huidige systeem. De gemeenten en het waterschap gaan de komende jaren intensief samenwerken om de gestelde doelen te bereiken. Hierbij wordt, naast het toetsen van nieuwe ontwikkelingen in de ruimtelijke inrichting, ook aandacht besteed aan de gezamenlijke uitvoering en communicatie rond de geplande ingrepen. In het laatste aspect wordt deze samenwerking doorgezet voor het beheer en onderhoud. Dit is een belangrijke pijler voor het op orde houden van het watersysteem.

Waterschapsbeleid

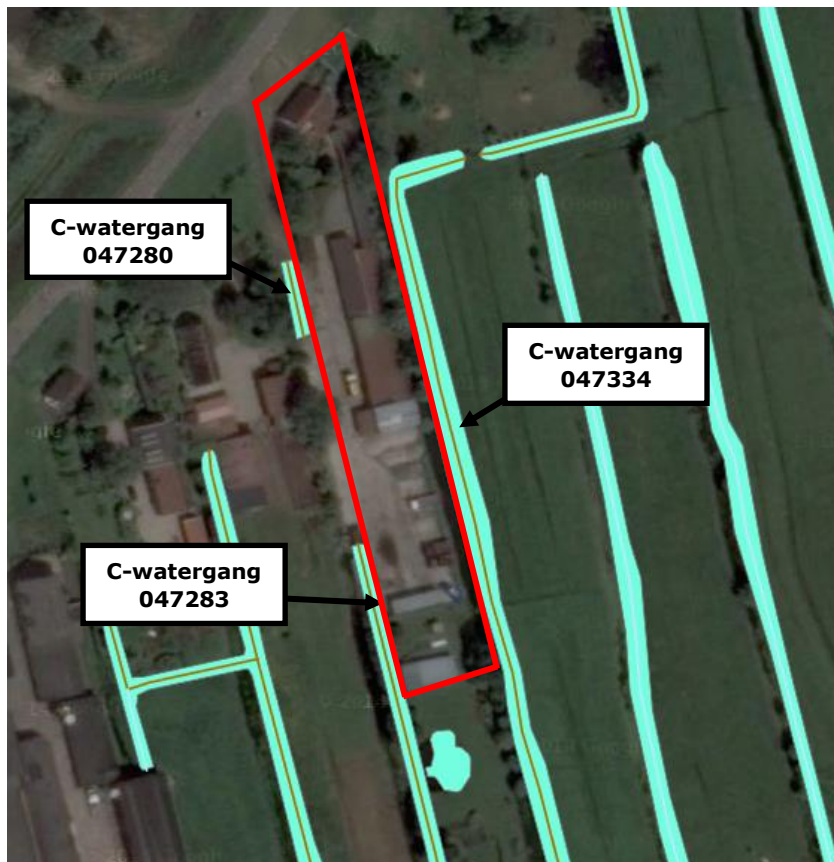
Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het riviereengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om afvalwater effectief te zuiveren. De speerpunten hierin zijn:

- Een veilig riviereengebied. Verbeteren en versterken dijken en boezemkades. Met daarnaast oog voor oplossingen door een aangepast ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijv. evacuatie);
- Anticiperen op klimaatveranderingen. Een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water van goede kwaliteit biedt aan landbouw, natuur, stedelijk gebied en recreatie;
- Het duurzaam en doelmatig zuiveren van afvalwater door o.a. centralisatie van zuiveringen en van slibverwerkingen.

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.

Zoals op de Legger Wateren is te zien is het plangebied aan de westzijde deels begrensd door de C-watergangen 047283 en 047280. Aan de oostzijde wordt het plangebied deels begrensd door de C-watergang 047334. Hier worden in het onderhavige plan geen wijzigingen in aangebracht.

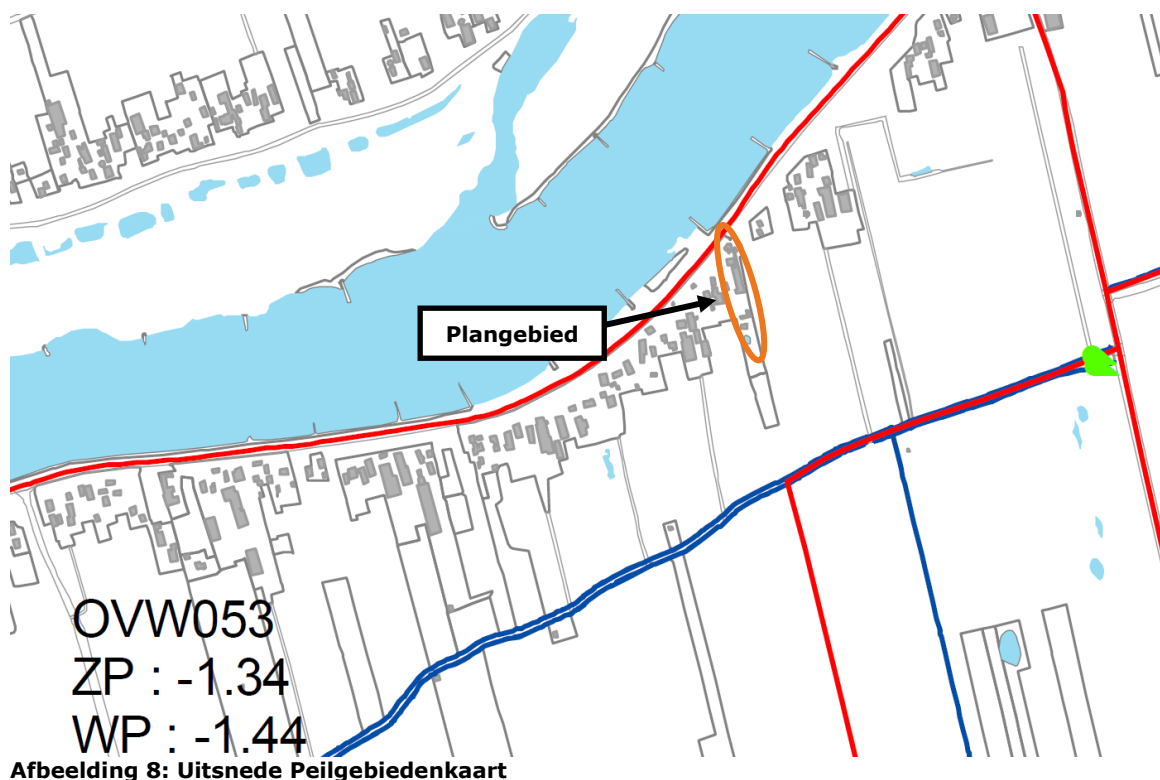


Afbeelding 7: Uitsnede Legger Wateren

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. Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen A- en/of B-watergangen gelegen.

7.1.2 Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20160121-9-12311). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied OVW053. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,34 meter NAP en een winterpeil van -1,44 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.



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. Om te bereken welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m².

Het onderhavige plan gaat uit van de sanering van de bestaande bedrijfsgebouwen (gezamenlijk oppervlak van 968 m²) en bijbehorende terreinverharding (1655 m²). In ruil hiervoor worden twee burgerwoningen gerealiseerd welke passen binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'. Conform het vigerende bestemmingsplan bedraagt de maximaal toegestane inhoud van een burgerwoning, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, 750 m³, welke kan worden vergroot tot 1000 m³ (omgerekend ca. 200 m² – 250 m²). De huidige dijkwoning wordt gerenoveerd of gesloopt en buiten de kernzone van de dijk teruggebouwd. In het onderhavige plan is sprake van een afname van de verharding (zowel bebouwing als terreinverharding) op het perceel Lekdijk 13 te Langerak, waardoor watercompenserende maatregelen niet vereist dan wel noodzakelijk zijn.

Riolering

Conform de Leidraad Riolering en het wetenschapsbeleid 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:

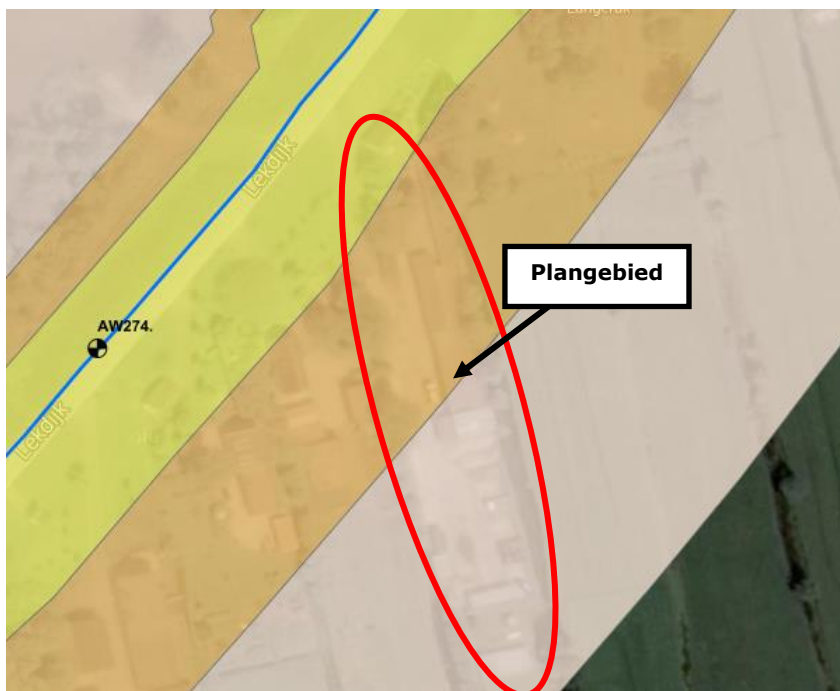
- Ligging watergangen en type watergangen;
- Tertiair of primair belang;
- Wel of niet behoren tot de Kaderrichtlijn Water (KRW)-lichamen;
- Wel of niet gelegen binnen de kern-/beschermingszone van een waterkering;

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.

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via het bestaande gescheiden rioleringsstelsel. De twee woningen worden tevens aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenwaard. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Primaire waterkering

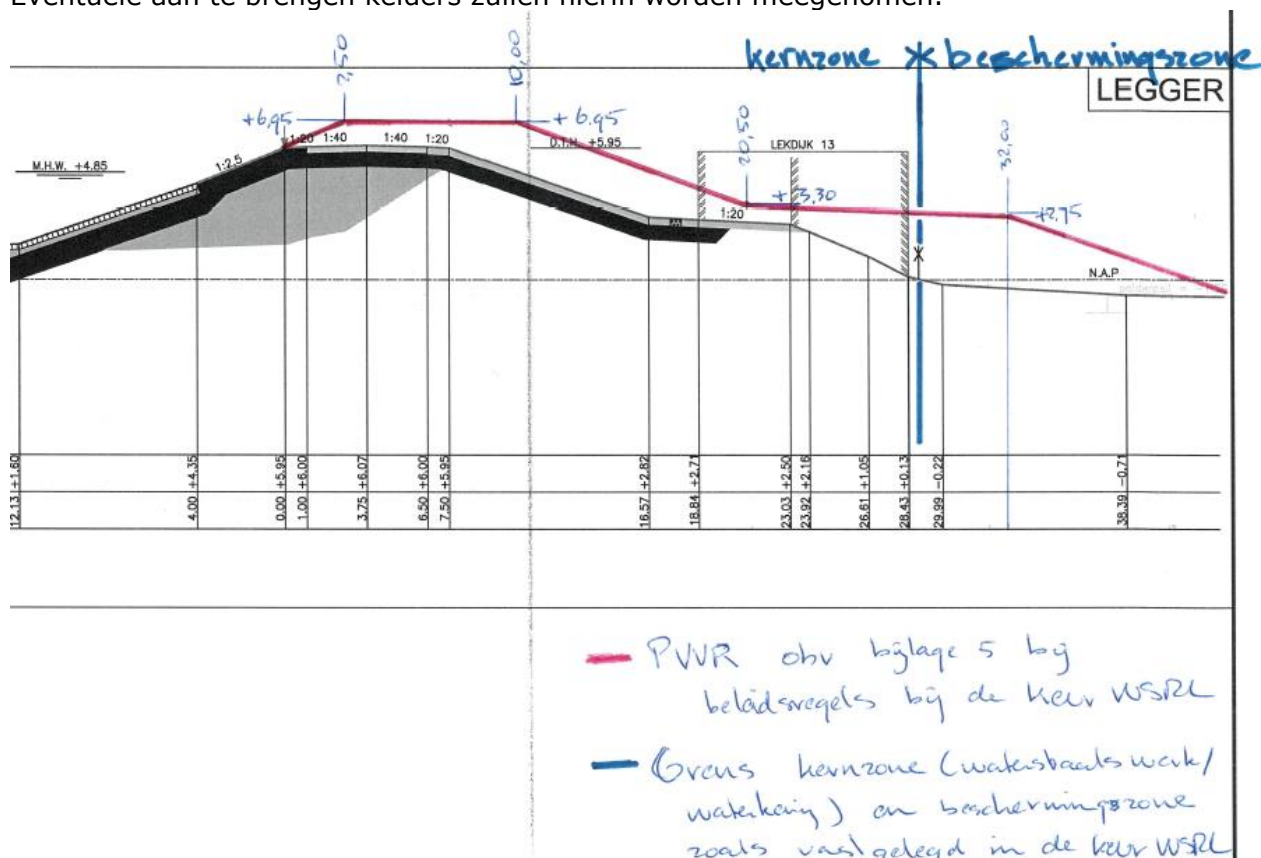
Het plangebied is deels gelegen in de kern-, beschermings- en buitenbeschermingszone van een primaire waterkering. De Lekdijk en de zogeheten beschermingszones aan weerszijden van de dijk zijn door de verordening Keur beschermd. In principe geldt dat er geen bebouwing binnen de kernzone van de waterkering aanwezig mag zijn. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de 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.



Afbeelding 9: Primaire Waterkering, de Lekdijk

In het onderhavige plan is sprake van bouw- en sloopwerkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor de primaire waterkering. De bouw- en sloopwerkzaamheden vinden deels plaats binnen de kern- en/of beschermingszone van de waterkering. Voor deze werkzaamheden dient daarom een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

De huidige dijkwoning is gelegen binnen de kernzone van de waterkering. De huidige dijkwoning verkeert thans in een slechte bouwkundige staat. De initiatiefnemer heeft op dit moment nog geen concreet plan voor de dijkwoning. Er zijn twee varianten: vervangende nieuwbouw van de dijkwoning of het renoveren van de dijkwoning. Op 12 september 2017 heeft overleg plaatsgevonden met het Waterschap Rivierenland over het onderhavige plan. Hierin is tevens gesproken over de varianten met betrekking tot de huidige dijkwoning. Het waterschap Rivierenland heeft aangegeven positief te zijn over het plan. Het waterschap geeft aan in geval van vervangende nieuwbouw rekening te houden met de regels in de verordening 'De Keur'. De nieuwe dijkwoning, inclusief een eventuele kelder, dient buiten de kernzone van de waterkering en boven het Profiel van vrije ruimte (Pvvr) te worden gerealiseerd (zie afbeelding 10). Het waterschap Rivierenland heeft hiervoor een dijkprofiel/de legger met Pvvr aangeleverd, waarop middels een rode en blauwe lijn is aangegeven waar de nieuwe dijkwoning (incl. eventuele kelder) buiten en boven dient te worden gerealiseerd. Het dijkprofiel/de legger met Pvvr is uitvergroot toegevoegd in de bijlage. Bij de aanvraag van de watervergunning zal dit nader worden uitgewerkt in een dwars-/ lengteprofiel. Eventuele aan te brengen kelders zullen hierin worden meegenomen.



Afbeelding 10: Dijkprofiel Lekdijk met Pvvr en grens kernzone

Ter bescherming van de primaire waterkering wordt op de verbeelding ter plaatse van de kernzone de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Op basis van de Barro (2012) wordt voor de beschermingszone van de waterkering de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk - 1' en voor de buitenbeschermingszone de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk - 2' opgenomen. Deze dubbelbestemming en gebiedsaanduidingen beschermen de waterkering door de bouwmogelijkheden van de onderliggende enkelbestemming te beperken.

Ontsluiting

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard, waaronder de Lekdijk. Het plangebied wordt ontsloten middels een traditionele stoep op de Lekdijk. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. Het aanvragen van een vergunning voor een nieuwe in- of uitrit is hiermee niet aan de orde.

Warmtepomp

In het onderhavige plan wordt geen warmtepompsysteem geïnstalleerd. Hiermee is geen sprake van een bodemingreep of werkzaamheid welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het waterhuishoudkundige systeem.

7.1.3 Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

7.2 Geluid

7.2.1 Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De Wet Geluidhinder (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 Wet Geluidhinder 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 58 dB.

In de omgeving van het plangebied zijn de volgende wegen gelegen:

- De Lekdijk (60 km/h);
- De Langesteinseweg (60 km/h).

7.2.2 Onderzoek

In het onderhavige plan is in het kader van de Wgh sprake van toevoeging van twee geluidsgevoelige objecten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient voor de twee burgerwoningen een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai te worden uitgevoerd. Ten behoeve van het oude plan (toevoeging van één wooneenheid) is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *'De berekende geluidsbelasting op de woning ten gevolge van wegverkeerslawaaai van de Lekdijk ten hoogste 42 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh, bedraagt en niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaai;*
- *Voor het bouwen van de woningen zijn er vanuit akoestisch oogpunt geen aanvullende eisen ten aanzien van de karakteristieke geluidwering gesteld, die conform het Bouwbesluit minimaal 20 dB(A) dient te bedragen. Algemeen geldt dat zonder aanvullende geluidwerende voorzieningen en bij toepassing van gebruikelijke bouwmaterialen (standaard dubbel glas, ventilatieroosters, spouwmuren etc.) een minimale geluidwering van 20 dB(A) wordt bereikt.'*

Gezien de geluidsbelasting op de woning ten gevolge van wegverkeerslawaaai van de Lekdijk ruim onder de voorkeursgrenswaarde (42 dB ten opzichte van 48 dB) kan worden gesteld dat de tweede woning tevens geen belemmeringen ondervindt wat betreft wegverkeerslawaaai en daarmee sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het uitvoeren van een actualiserend akoestisch onderzoek is daarmee niet noodzakelijk.

7.2.3 Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid (wegverkeerslawaaai) geen belemmeringen.

7.3 Luchtkwaliteit

7.3.1 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, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt bedragen:

Tabel 2: Grenswaarden

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ²)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM ¹⁰)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL) uit 2009.

7.3.2 Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring het volgende overzicht:

- Een roetconcentratie tussen 0,8 – 0,9 µg EC/m³;
- Een stikstofconcentratie tussen 16 – 18 µg NO²/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 21 – 22 µg pm10/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 14 – 14,5 µg pm2,5/m³;

Voor het plangebied kan dus worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan. Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit niet in betekende mate vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit Niet in Betekende Mate (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 NO² 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.

7.3.3 Conclusie

Het onderhavige 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. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

7.4 Bedrijven en milieuhinder

7.4.1 Beleidskader

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving bedrijfsactiviteiten bevinden die relevante milieuhinder kunnen veroorzaken. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-boekje Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Deze publicatie is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd, zodat in geen van beide situaties een belemmering voor één van beiden optreedt. In de publicatie staan richtafstanden vermeld voor geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

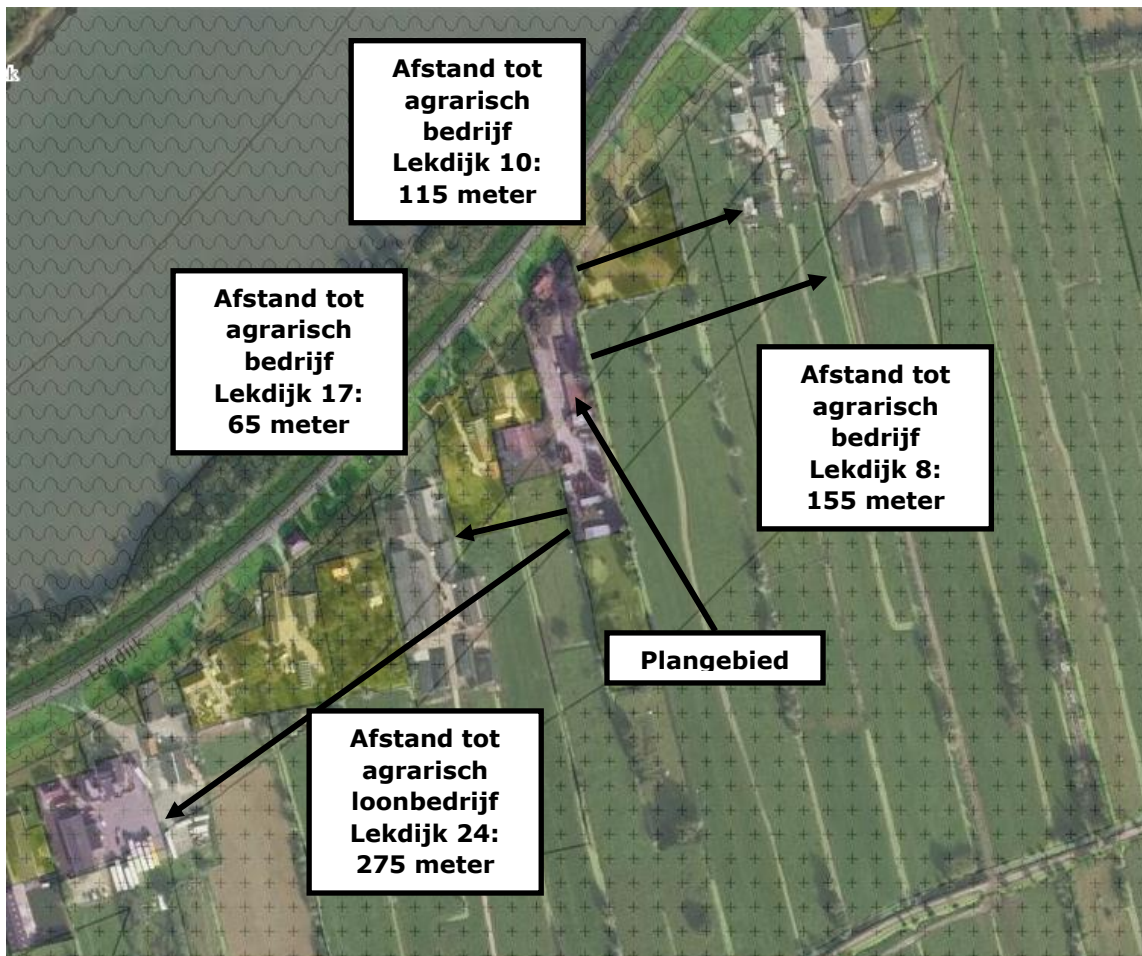
7.4.2 Onderzoek

Het onderhavige plan gaat enerzijds uit van de functiewijziging van de bedrijfswoning naar burgerwoning. En anderzijds de realisatie van twee burgerwoningen op het perceel Lekdijk 13 te Langerak. Op basis hiervan is sprake van het toevoegen van twee milieugevoelige objecten (extra woningen). Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de mogelijke bedrijf- en milieuhinder van de omliggende bedrijven en de invloed van het onderhavige plan op de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven.

Het onderhavige plangebied is gelegen in het omgevingstype gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Het betreft een gemengd bebouwingslint. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar 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 een aantal bedrijven gelegen welke in het kader van bedrijf- en milieuhinder relevant kunnen zijn.

Tabel 3: Bedrijf- en milieuhinder van omliggende bedrijven,				
Adres	Functie (SBI 1993)	Richtafstand conform VNG (zwaarste)	Richtafstand gecorrigeerd i.v.m. gemengd gebied	Werkelijke afstand
Lekdijk 10	Agrarisch bedrijf (Veehouderij)	100 (Geur)	50 meter	115 meter
Lekdijk 8	Agrarisch bedrijf (Veehouderij)	100 (Geur)	50 meter	155 meter
Lekdijk 17	Agrarisch bedrijf (Veehouderij)	100 (Geur)	50 meter	65 meter
Lekdijk 24	Agrarisch loonbedrijf	30 (Geluid)	10 meter	275 meter

Uit bovenstaande tabel blijkt dat wat betreft de omliggende bedrijven wordt voldaan aan de gestelde gecorrigeerde richtafstand. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de betreffende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.



Abbeelding 11: Afstanden tot omliggende bedrijven

7.4.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en de omliggende bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering beperkt. Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect bedrijven- en milieuhinder geen belemmeringen.

7.5 Externe veiligheid

7.5.1 Beleidskader

Bij de invloed van de externe veiligheid wordt gezien 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.

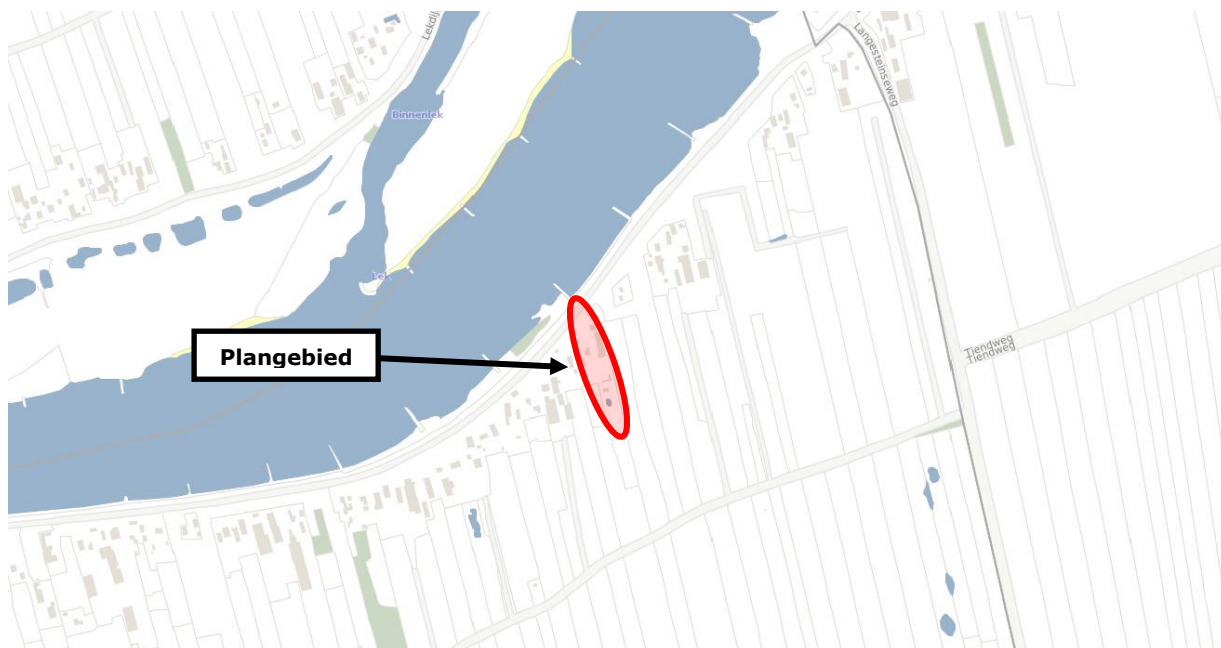
7.5.2 Onderzoek

Invloed van stationaire bronnen

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 bevinden kan een bestemmingsplan worden vastgesteld, mits er zodanige voorschriften aan het besluit zijn verbonden dat er wel 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 inrichtingen 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 geen inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en/of inrichtingen waar werkzaamheden met gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.



Afbeelding 12: Uitsnede Risicokaart

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

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 en om het plangebied zijn geen van dergelijke buisleidingen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

Per 1 april 2015 is de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' van kracht. Basisnet Weg moet de bereikbaarheid van de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het aangrenzende buitenland garanderen voor wat betreft vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Met Basisnet Weg is een duurzaam evenwicht gecreëerd tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid. Het Basisnet Weg richt zich uitsluitend op het hoofdwegennet (rijkswegen en verbindende wegen die van belang worden geacht voor het vervoer van gevaarlijke stoffen). 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.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Spoorverkeer

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

Naast het Basisnet Weg en Basisnet Spoor bestaat de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' uit het Basisnet Water. Het Basisnet Water gaat uit van de kaart met alle vaarwegen van CEMT klasse II en hoger.

- Categorie zeevaart (rood): Belangrijke toegangen naar zeehavens;
- Categorie binnenvaart met frequent vervoer van gevaarlijke stoffen (zwart): Belangrijke binnenvaarwegen;
- Categorie scheepvaart zonder frequent vervoer van gevaarlijke stoffen (groen): Minder belangrijke vaarwegen.

Het onderhavige plangebied is gelegen in de nabijheid van rivier de Lek. De Lek wordt in het rapport 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 risicoplaafond 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 > 1500 personen/ha dubbelzijdig of 2250 personen/ha enkelzijdig.

Voor het onderhavige plangebied geldt dat de afstand tussen de waterlijn en het plangebied meer dan 25 meter bedraagt. Daarnaast blijft de bevolkingsdichtheid in de kern Nieuwpoort/Langerak ruim onder de 1500 per hectare, waardoor een verantwoordingsplicht van het groepsrisico niet aan de orde is.

7.5.3 Conclusie

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

7.6 Kabels en leidingen

7.6.1 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.

7.6.2 Onderzoek

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het onderhavige plan.

7.6.3 Conclusie

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

7.7 Ecologie

7.7.1 Beleidskader

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming ingegaan. Deze wet vervangt de 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitat- richtlijnsoorten en andere soorten. Het doel van de nieuwe Wet natuurbescherming is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten, Natura 2000- gebieden en bossen. Onder de Wet natuurbescherming geldt, net als onder de Flora- en faunawet, een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat u werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nalaat of maatregelen neemt om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen. In de Wet natuurbescherming geldt tevens dat onderzocht moet worden of ruimtelijke ingrepen effect hebben op beschermde soorten, beschermde gebieden en beschermde bosopstanden (ecologische quickscan).

7.7.2 Onderzoek

Soortenbescherming

Bij fysieke ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de aanwezige flora en fauna. In het onderhavige plan is sprake van werkzaamheden welke in het kader van flora en fauna nadelige gevolgen kunnen hebben. Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Bureau Waardenburg een ecologische quickscan uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

'Functie van het plangebied voor beschermde soorten

Voor strikt beschermde soorten uit de soortgroepen vissen, amfibieën, reptielen, grondgebonden zoogdieren en ongewervelden is geen geschikt leefgebied aanwezig. Het terrein is grotendeels verhard, het aanwezige groen bestaat uit een smalle strook uitgeschoten knotwilgen op een steile en beschoeide oever. De sloot zelf behoort niet tot het plangebied. De genoemde soortgroepen worden in deze notitie niet verder behandeld.

Planten

In het plangebied zijn geen beschermde soorten (muur)planten aangetroffen. Geschikte groeiplaatsen zijn niet aanwezig. Op grond hiervan is beoordeeld dat het plangebied geen betekenis heeft voor beschermde soorten planten.

Vleermuizen

Het gebouw heeft geen potenties voor vleermuizen. Het bestaat uit grote ramen en een afwerking met gladde panelen. Deze materialen zijn te glad voor vleermuizen. Daarnaast zijn de naden goed afgewerkt en de panelen wijken niet, waardoor openingen voor vleermuizen ontbreken. Dergelijke gebouwen zijn slecht geïsoleerd wat weinig continuïteit biedt qua temperatuur. Voor vleermuizen heerst er geen stabiel klimaat. De bomen zijn onderzocht op scheuren en holten die geschikt kunnen zijn als verblijfplaats voor vleermuizen. Deze ontbreken volledig. Het terrein kan betekenis hebben als foerageergebied voor een enkele vleermuis (bijvoorbeeld de gewone dwergvleermuis). Voor grote aantallen is het plangebied niet geschikt en het heeft zeker geen essentiële functie als foerageergebied voor vleermuizen.

Vogels (inclusief soorten met jaarrond beschermde nestplaatsen)

Potenties voor soorten met een jaarrond beschermd nest zijn aanwezig in de knotwilgen langs de perceelsgrens. Tijdens het veldwerk zijn hierin geen jaarrond beschermde nestplaatsen aangetroffen. De dichte coniferen aan de voorzijde van het plangebied zijn

bekeken op aanwezigheid en sporen van roestende uilen. In de aanwezige coniferen zijn evenmin nesten gevonden van boombroedende soorten met een jaarrond beschermde nestplaats (zoals de sperwer en ransuil).

De bedrijfsgebouwen zijn gecontroleerd op aanwezigheid van uilen en potenties voor gierzwaluw en huismus. Enkel in bedrijfsgebouw C is een potentiële invliegopening voor uilen gevonden. In het gebouw zijn echter geen uilen of sporen hiervan aangetroffen. De ramen van het gebouw laten erg veel licht binnen en maken het gebouw daarmee ongeschikt voor uilen. Voor gierzwaluw is de bebouwing ongeschikt. De daken zijn bedekt met platen. Veelal is het plaatmateriaal te glad voor deze soort om zich aan vast te klampen. De gebouwen B en C en mogelijk E zijn potentieel geschikt als broedlocatie voor de huismus. Een huismus is onder een overhangende dakplaat van gebouw B aangetroffen. Het betreft hier een slaapplek, die waarschijnlijk ook als nestplaats wordt gebruikt. Het betreft in dat geval een nestplaats die jaarrond beschermd is (een vaste rust- en verblijfplaats in de zin van de Flora- en faunawet).

In het plangebied kunnen verder algemeen voorkomende vogels als merel, heggenmus, wilde eend en winterkoning worden aangetroffen in de ruigtezone langs de erfafscheiding. De nesten van deze soorten zijn beschermd wanneer ze in gebruik zijn.

Effecten van de ingreep en te treffen maatregelen

Vleermuizen

De ingreep zal geen negatieve effecten hebben op vleermuizen, omdat vleermuizen geen vaste verblijfplaatsen hebben in het plangebied.

Vogels (inclusief soorten met jaarrond beschermde nestplaatsen)

Bedrijfsgebouwen B, C en E hebben potentie als broedlocatie voor huismussen. Bij de sloop gaan mogelijk aanwezige nestplekken verloren. Zowel onder de huidige als toekomstige wetgeving (de Nieuwe Natuurwet, die in gaat op 1 januari 2017) is het noodzakelijk om na te gaan of er daadwerkelijk nesten zijn en om hoeveel nesten het gaat.

Bij werkzaamheden aan de beplanting dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen. In de beplanting kunnen in die periode broedende vogels aangetroffen worden.

Randvoorwaarden Flora- en faunawet voor uitvoering project

- Voer nader onderzoek uit naar het voorkomen van huismussen. Hiervoor zijn volgens de soortenstandaard huismus (RVO, 2014) minimaal twee gerichte veldbezoeken nodig in de periode 1 april tot en met 15 mei.
- Voorkom verstoring van nesten van vogels door de sierheesters buiten het broedseizoen te verwijderen. Het rooien van beplanting binnen het broedseizoen is mogelijk indien is vastgesteld dat er met deze werkzaamheden geen nesten van vogels worden verstoord. Voor het broedseizoen wordt in het kader van de Flora en faunawet geen standaard periode gehanteerd. De lengte en de aanvang van het broedseizoen verschilt per soort. Globaal moet rekening gehouden worden met de periode half maart tot half augustus.

Aanvullend onderzoek huismussen

Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige nestplaatsen van huismussen te voorkomen is door Bureau Waardenburg een nader onderzoek naar huismussen uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

'Resultaten

Tijdens de bezoeken op 6 april en 29 april zijn geen huismussen in het studiegebied waargenomen. In de omgeving zijn wel huismussen aanwezig. Omdat geen enkele huismus is waargenomen binnen het plangebied is uitgesloten dat huismussen broeden in het plangebied.

Effecten van de ingreep

De bedrijfsgebouwen hebben geen functie als broedlocatie voor huismus. Bij de sloop gaan geen nestplekken verloren.

Conclusie

Het plangebied en de aanliggende beplanting van het naastgelegen perceel heeft geen betekenis voor huismussen. Wel dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van andere soorten, algemeen voorkomende broedende vogels (zie notitie quick scan 16-059/16.01465/DanBe). Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning in het kader van de WABO betekent dit dat u het onderdeel 'Handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten' niet aan uw aanvraag hoeft toe te voegen.'

Gebiedsbescherming

Ter bescherming van natuurwaarden is er door de Europese Unie een netwerk van speciale beschermingszones aangewezen onder de naam Natura 2000. De richtlijnen zijn in Nederland ondermeer verankerd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). De Nederlandse Natura-2000-gebieden worden op basis van de Wet Natuurbescherming vastgelegd, waarbij de bescherming gericht is op beheer en instandhouding van natuurlijke habitats en leefgebieden van plant- en diersoorten. Kaders hiervoor zijn uitgewerkt in het Natura-2000-doelendocument. Op basis van de Wet Natuurbescherming worden speciale beschermingszones aangewezen. Voor deze gebieden worden instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd. Het Nationaal Natuurnetwerk (NNN) is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Het Nationaal Natuurnetwerk is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Robuuste leefgebieden voor planten en dieren zijn nodig om soorten van uitsterven te behoeden.

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Landschap, Nationaal Park of het NNN (Natuurnetwerk Nederland).

7.7.3 Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft ecologie geen belemmeringen.

7.8 Bodem

7.8.1 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 dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te 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 dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

7.8.2 Onderzoek

Het onderhavige plan betreft een bestemmingswijziging van een bestaand bedrijfsterrein naar een woongebied, bestaande uit drie burgerwoningen. Om de kwaliteit van de bodem voor wonen in kaart te brengen is Bakker Milieuadvies uit Waalwijk benaderd om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *Tijdens de veldwerkzaamheden zijn geen verontreinigingen aangetroffen en tevens zijn er geen of slechts geringe bijmengingen met puindeeltjes in de bodem waargenomen;*
- *In de bovengrond op het noordelijk terreindeel zijn de gehalten aan PAK en minerale olie in geringe mate boven de AW 2000 aangetroffen. Dit heeft geen consequenties;*
- *In de bovengrond op het zuidelijk terreindeel (daar waar een van de nieuw te bouwen woningen gepland is) zijn de gehalten van alle parameters uit het NEN 5740-pakket beneden de AW 2000 aangetroffen;*
- *In de kleiig venige ondergrond is molybdeen in verwaarloosbare mate boven de AW 2000 aangetroffen;*
- *In de licht geroerde bodemlaag van 0.5-1 m-mv ter plaatse van de gedempte sloot op de westelijke perceelsgrens zijn de gehalten van alle parameters uit het NEN 5740-pakket beneden de AW 2000 aangetroffen;*
- *Ter plaatse van de lege (al jaren buiten gebruik zijnde) bovengrondse tank in een lekbak bleek de bodem bij boring 4 zintuigelijk geheel schoon van olie. Analytisch is dit bevestigd in de bodemlaag van 30-80 cm;*
- *In het grondwater uit peilbus 1 overschrijden de gehalten aan koper, nikkel en zink streefwaarden en het gehalte aan barium de tussenwaarde. Voor barium komen vaker dergelijke verhoogde gehalten voor, echter standaard worden bij herbemonsteringen duidelijk lagere gehalten aangetroffen. Mede om deze reden wordt een herbemonstering niet nodig geacht.*

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen enkele belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging naar woonbestemming.'

7.8.3 Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt geen belemmeringen voor wat betreft bodemkwaliteit.

7.9 Archeologie

7.9.1 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. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleidsnota Archeologie

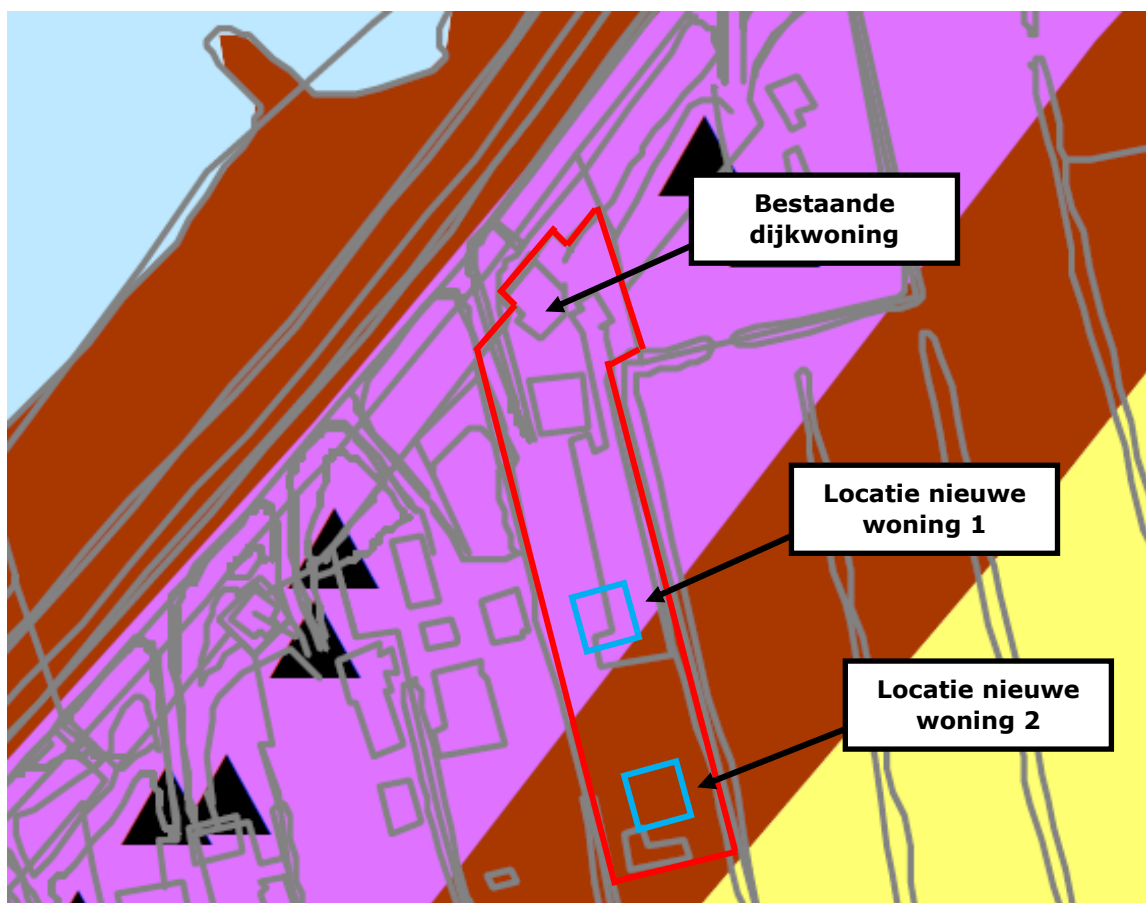
De gemeenten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, waaronder de gemeente Molenwaard hebben een regionaal archeologiebeleid geformuleerd. Dit archeologiebeleid is samengevat in drie elementen te weten: de beleidsnota, een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en een beleidsadvies, opgesteld 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 er op 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 bodemverstorende activiteit. Bij de verlening van omgevingsvergunningen kunnen dan voorschriften worden opgenomen over (bijvoorbeeld) aanpassingen van het bouwplan, archeologievriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is te zien dat:

- Het plangebied heeft een middelmatige verwachting voor de late middeleeuwen tot nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (Roze).
- Het plangebied heeft een hoge verwachting aan of nabij het oppervlak voor prehistorie tot middeleeuwen. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (Bruin).



Afbeelding 13: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

7.9.2 Onderzoek

Het onderhavige plan gaat uit van de sanering 968 m² aan bestaande bedrijfsopstallen en 1655 m² terreinverharding. Hierbij is sprake van sloopwerkzaamheden welke niet dieper gaan dan 30 cm beneden het maaiveld.

In ruil voor de sanering worden achterop het perceel twee burgerwoningen gerealiseerd. De nieuwe burgerwoningen hebben een maximale inhoud van 1000 m³, inclusief aan-, uit- en bijbouwen met een goothoogte van 4 meter (omgerekend ca. 150 m²).

De achterste vrijstaande woning (woning 2) wordt voorzien van een kelder (c.a. 3 meter diepte). Woning 2 wordt gerealiseerd op gronden met een hoge verwachting aan of nabij het oppervlak voor prehistorie tot middeleeuwen. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (Bruin). De bodemingreep voor woning 2 is dieper dan 30 cm beneden maaiveld, maar kleiner dan 250 m², waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek ter plaatse van woning 2 niet vereist dan wel noodzakelijk is.

De voorste vrijstaande woning (woning 1) wordt gerealiseerd op gronden met een middelmatige verwachting voor de late middeleeuwen tot nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (Roze). Woning 1 wordt niet voorzien van een kelder. Ter plaatse van woning 1 wordt het bestaande maaiveld met c.a. 30 cm opgehoogd. De bodemingreep voor woning 1 is groter dan 100 m², maar door de ophoging van het maaiveld niet dieper dan 30 cm beneden het maaiveld, waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek ter plaatse van woning 1 tevens niet vereist dan wel noodzakelijk is. Indien men onder vrijstaande woning 1 alsnog een kelder wilt realiseren, dan dient voorafgaand aan de graafwerkzaamheden een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

7.9.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Ter bescherming van de archeologische waarden worden de dubbelbestemmingen 'Archeologie – 2, en 4' opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet, dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.