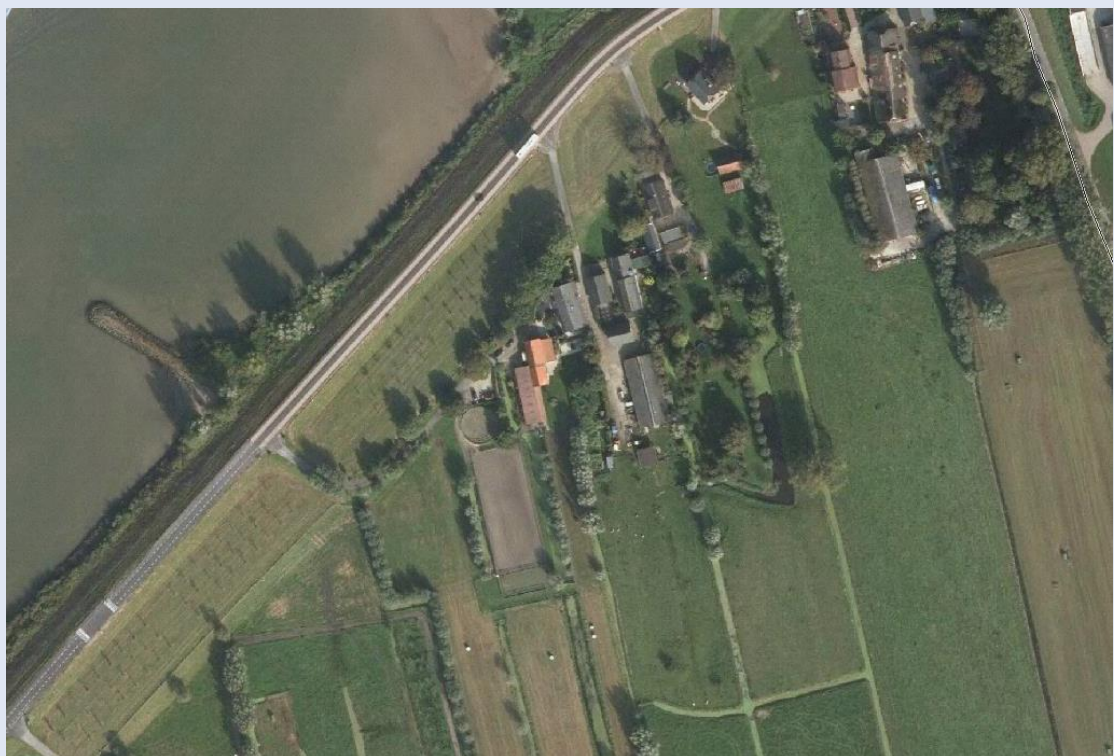


Toelichting

Bestemmingsplan 'Langerak, Lekdijk 7'



Gemeente Molenwaard

Toelichting

Bestemmingsplan 'Langerak, Lekdijk 7'

Identificatie

Identificatiecode:
NL.IMRO.1927.BPlekdijk7LGR-VG01

Projectnummer:
461976

Projectleider:
Robbert Kip

Planstatus

Datum:
05-07-2016

Versie:
3.0

Status:
Vastgesteld

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
1.1	Inleiding	6
1.1.1	Aanleiding	6
1.1.2	Plangebied	6
1.1.3	Belang	7
1.2	Kader	7
1.3	Maatschappelijk resultaat	8
1.4	Maatschappelijk draagvlak	8
1.5	Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid	8
1.6	Communicatie	8
1.7	Realisatie	8
1.8	Leeswijzer	8
2	Planbeschrijving	9
2.1	Bestaande situatie	9
2.1.1	Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur	9
2.1.2	Huidige status / gebruik	9
2.2	Nieuwe situatie	10
2.2.1	Plan	10
2.2.2	Ontsluiting en parkeren	10
2.2.3	Cultuurhistorische waarde boerderij 'Eben Haëzer'	11
2.2.4	Motivering medewerking	11
3	Beleidskader	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal beleid	12
3.4	Gemeentelijk beleid	13
3.5	Conclusie	13
4	Sectorale aspecten	14
4.1	Watertoets	14
4.2	Geluid	14
4.3	Luchtkwaliteit	15
4.4	Bedrijven- en milieuhinder	15
4.5	Externe veiligheid	15
4.6	Kabels en leidingen	15
4.7	Ecologie	15
4.8	Bodem	16
4.9	Archeologie	16

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	17
5.1 Inleiding	17
5.2 Systematiek van de regels	17
5.3 Bestemmingen	17
5.4 Aanduidingen	17
6 Verantwoording beleidskader	18
6.1 Rijksbeleid	18
6.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	18
6.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	18
6.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	19
6.2 Provinciaal beleid	20
6.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)	20
6.2.2 Provinciale Verordening Ruimte	21
6.3 Regionaal beleid	22
6.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'	22
6.3.2 Regionale Woonvisie	22
6.4 Gemeentelijk beleid	24
6.4.1 Structuurplan Liesveld	24
6.4.2 Toekomstvisie Molenwaard	24
6.4.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'	24
6.5 Conclusie	25
7 Verantwoording sectorale aspecten	26
7.1 Watertoets	26
7.1.1 Beleidskader	26
7.1.2 Onderzoek	27
7.1.3 Conclusie	30
7.2 Geluid	31
7.2.1 Beleidskader	31
7.2.2 Onderzoek	31
7.2.3 Conclusie	31
7.3 Luchtkwaliteit	32
7.3.1 Beleidskader	32
7.3.2 Onderzoek	32
7.3.3 Conclusie	32
7.4 Bedrijven en milieuhinder	33
7.4.1 Beleidskader	33
7.4.2 Onderzoek	33
7.4.3 Conclusie	34
7.5 Externe veiligheid	35

7.5.1 Beleidskader	35
7.5.2 Onderzoek	35
7.5.3 Conclusie	37
7.6 Kabels en leidingen	38
7.6.1 Beleidskader	38
7.6.2 Onderzoek	38
7.6.3 Conclusie	38
7.7 Ecologie	39
7.7.1 Beleidskader	39
7.7.2 Onderzoek	39
7.7.3 Conclusie	39
7.8 Bodem	40
7.8.1 Beleidskader	40
7.8.2 Onderzoek	40
7.8.3 Conclusie	40
7.9 Archeologie	41
7.9.1 Beleidskader	41
7.9.2 Onderzoek	42
7.9.3 Conclusie	42

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20160119-9-12284	19-01-2016
2	Bouwhistorische quickscan Boerderij 'Eben Haëzer'	Bureau Helsdingen B.V.	Definitief	01-12-2015

1 Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Het perceel Lekdijk 7 te Langerak is in het verleden in gebruik geweest als agrarisch bedrijf. De agrarische bedrijvigheid is al geruime tijd beëindigd. Na de bedrijfsbeëindiging is de functie van de boerderij 'Eben Haëzer' gewijzigd naar burgerwoning. Al geruime tijd bestaat de voormalige boerderij 'Eben Haëzer' uit twee afzonderlijke wooneenheden. Dit is echter strijdig met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'. De nieuwe eigenaar, de heer van Dongen (firma Doel Bouwadvies uit Hazerswoude-Dorp), van het perceel Lekdijk 7 is voornemens de splitsing van de boerderij in twee afzonderlijke wooneenheden formeel vast te leggen.

Op basis van artikel 19.3 lid 1 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld' is het mogelijk een hoofdgebouw te splitsen in meerdere wooneenheden, mits het hoofdgebouw de aanduiding 'karakteristiek' bezit. De boerderij 'Eben Haëzer' heeft echter geen aanduiding 'karakteristiek'. Formeel gezien komt de boerderij hiermee niet in aanmerking voor deze afwijkingsregel.

Op 14 oktober 2015 heeft Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. een principe-verzoek ingediend. In een schriftelijke reactie heeft de gemeente Molenwaard op 15 december 2015 (zaaknummer 461976) laten weten in principe medewerking te willen verlenen aan het initiatief, mits de initiatiefnemer aantoonst dat de boerderij 'Eben Haëzer' kan worden aangemerkt als karakteristiek pand.

In opdracht van de initiatiefnemer is door Bureau van Helsdingen B.V. uit Vianen een bouwhistorische quickscan uitgevoerd naar de cultuurhistorische waarde van de boerderij. Op basis van de bouwhistorische verkenning, de bouwhistorische waardering en de externe vergelijking met andere panden is aangetoond dat de boerderij 'Eben Haëzer' voldoende punten heeft om bestemd te worden als karakteristiek. De bouwhistorische quickscan is goedgekeurd door de Monumentencommissie van de gemeente Molenwaard.

Voor de juridisch planologische splitsing van de boerderij in twee wooneenheden dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Aan Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. is gevraagd het nieuwe bestemmingsplan op te stellen.

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 oostzijde begrensd door de perceelsafscheiding met het naastgelegen perceel Lekdijk 6. Aan de zuid- en westzijde wordt het plangebied begrensd door het agrarische landschap. Het perceel Lekdijk 7 is kadastraal bekend met sectie E nummers 795, 796, 797, 799, 800 en 835 en hebben een oppervlakte van 20.768 m².



Afbeelding 1: Perceel Lekdijk 7 te Langerak

1.1.3 Belang

Voor het behoud van de karakteristieke boerderij is geruime tijd geleden de functie van de boerderij 'Eben Haëzer' gewijzigd naar twee burgerwoningen. Hiermee is leegstand, verpaupering en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. De functie-wijziging is echter nooit juridisch planologisch vastgelegd in het vigerend bestemmingsplan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het voor de gemeente Molenwaard van groot belang dat de bestaande situatie formeel wordt vastgelegd. Het onderhavige plan is 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:

- Wonen;
- Tuin.

De dubbelbestemmingen:

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

De gebieds- en maatvoeringsaanduiding:

- Gebiedsaanduiding milieuzone – boringsvrije zone;
- Maximaal aantal wooneenheden: 5;
- Bouwvlak.

1.3 Maatschappelijk resultaat

Middels het onderhavige bestemmingsplan bestaat de boerderij 'Eben Haëzer' tevens juridisch-planologisch uit twee wooneenheden. Hiermee kan de boerderij bewoond blijven en instandhouding van de karakteristieke boerderij gehandhaafd.

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 zijn gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Tegen het ontwerp-bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend/ kenbaar 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.

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. Kenmerkend voor de stedenbouwkundige structuur van het dijklint is dat de boerderij dicht aan de dijk is gerealiseerd en de (agrarische) bijgebouwen verder van de dijk. De boerderij is parallel aan het karakteristieke slagenlandschap georiënteerd. De vrijstaande (voormalige agrarische) bebouwing dateert uit een latere periode (latere uitbreiding van het toenmalig agrarische bedrijf).

2.1.2 Huidige status / gebruik

Het perceel Lekdijk 7 te Langerak is in het verleden in gebruik geweest als agrarisch bedrijf. De agrarische bedrijvigheid is al geruime tijd beëindigd. Na de bedrijfsbeëindiging is de functie van de boerderij 'Eben Haëzer' gewijzigd naar burgerwoning. Al geruime tijd bestaat de voormalige boerderij 'Eben Haëzer' uit twee afzonderlijke burgerwoningen.



Afbeelding 2: Karakteristieke boerderij Lekdijk 7 (vanaf Lekdijk)



Afbeelding 3: Karakteristieke boerderij Lekdijk 7 (achterzijde)

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

De boerderij Lekdijk 7 te Langerak is sinds de bedrijfsbeëindiging opgesplitst in twee afzonderlijke wooneenheden. Conform het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld' ligt één wooneenheid op de boerderij, waardoor de bestaande situatie strijdig is met het vigerend bestemmingsplan. De initiatiefnemer is voornemens de splitsing van de boerderij juridisch-planologisch vast te leggen.

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 ontsluiting blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Parkeren

Het onderhavige plan betreft de splitsing van de boerderij in twee afzonderlijke wooneenheden. Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317. Uitgaande van het type 'koop, vrijstaand' liggend in een weinig stedelijk gebied wordt uitgegaan van een minimale parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning (waarvan 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers). Dit resulteert in een parkeerbehoefte van vier parkeerplaatsen.

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

2.2.3 Cultuurhistorische waarde boerderij 'Eben Haëzer'

Door Bureau van Helsdingen B.V. uit Vianen is een bouwhistorische quickscan uitgevoerd naar de cultuurhistorische waarde van de boerderij. De conclusie van dit onderzoek luidt: *'Voor de boerderij aan de Lekdijk 7 te Langerak is in 1926 een vergunning aangevraagd en daarna is de boerderij gebouwd als vervanger van een afgebrande boerderij. Het betreft een karakteristiek voorbeeld van een moderne hallenhuisboerderij waarvan de ontstaansgeschiedenis duidelijk te herleiden is. Door zijn inpassing in de omgeving ondersteunt de boerderij het authentieke bebouwingslint van de Lekdijk.'*

De bouwmassa, hoofdvorm, voorgevel en linker zijgevel zijn redelijk gaaf. De achtergevel en rechter zijgevel zijn verstoord door aanpassingen van gevelindelingen en het afsmeren met granietpleister. Het oorspronkelijke ontwerp is echter nog goed herkenbaar vanaf de Lekdijk. De bijgebouwen passen in het ensemble behorend bij een boeren erf.

De boerderij 'Eben Haëzer' is ontworpen door C. en P.P. Kok, architecten te Ammerstol. Er is gekozen voor een zorgvuldige en evenwichtige opbouw van bouwmassa, indeling en detaillering. De ornamentiek is sober, maar wel overwogen gekozen en in stijl van het Rationalisme. Deze architectuurstroming, die tijdens de bouw van deze boerderij eigenlijk al voorbij was, is te herkennen aan het gebruik van schoon metselwerk in de gevels en het gebruik van verticaal gericht metselwerk zoals duidelijk in de voorgevel gebruikt is. Ook de fraaie rollaag boven de entree met de in siermetselwerk uitgevoerde lijst in de voorgevel is een duidelijke uiting van het gedachtegoed van het Rationalisme. De technische staat is goed te noemen voor een pand van deze leeftijd. Belangrijk daarbij is dat er geen funderingsproblemen zijn waargenomen. Ook is de draagconstructie niet aangetast door lekkages of verzakkingen. Het voegwerk is nog oorspronkelijk en is in goede conditie en de kozijnen zitten goed in de verf.

De potentiële kopers van de boerderij aan de Lekdijk 7 hebben de wens om de boerderij te splitsen in twee wooneenheden. Echter in het bestemmingsplan is aangegeven dat het aantal toegestane woningen voor dit bouwvlak maximaal één mag zijn. Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' bij een omgevingsvergunning afwijken van dit aantal. Door middel van een lichte bouwhistorische verkenning (een zogenaamde quickscan) en een externe vergelijking met andere panden hebben we onderzocht of de boerderij cultuurhistorische waarde heeft. Panden met 1 tot 6 punten zijn gewaardeerd als cultuurhistorisch waardevol. Panden met 6 of meer punten zijn voorgedragen om aangewezen te worden als gemeentelijk monument. Woningsplitsing is voor deze laatste groep mogelijk.

Door middel van deze bouwhistorische verkenning en de waardering en de externe vergelijking met andere panden is aangetoond dat de boerderij volgens de gehanteerde criteria een score verdient van 9 punten. Daarmee heeft het pand voldoende punten om bestemd te worden als karakteristiek. Dit geeft in het bestemmingsplan mogelijkheden voor woningsplitsing.'

De bouwhistorische quickscan is goedgekeurd door de Monumentencommissie van de gemeente Molenwaard.

2.2.4 Motivering medewerking

- Op basis van de bouwhistorische verkenning, de bouwhistorische waardering en de externe vergelijking met andere panden van Bureau van Helsdingen B.V. uit Vianen is aangetoond dat de boerderij 'Eben Haëzer' voldoende punten heeft om bestemd te worden als karakteristiek. De bouwhistorische quickscan is tevens goedgekeurd door de Monumentencommissie van de gemeente Molenwaard.
- In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het voor de gemeente Molenwaard van groot belang dat de bestaande situatie formeel wordt vastgelegd.

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. In het onderhavige plangebied is een karakteristieke boerderij gelegen. De boerderij betreft geen Rijksmonument. Vanwege het kleinschalige karakter van het onderhavige plan kan een verdere beschrijving van het Rijksbeleid achterwege worden gelaten. Het onderhavige plan betreft de toevoeging van slechts één wooneenheid voor eigen gebruik (schoonouders initiatiefnemers zullen intrekken) binnen de bestaande bebouwingscontouren van het boerderijgebouw. Hierdoor is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

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). In het onderhavige plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is.

Het onderhavige plangebied betreft de toevoeging van één wooneenheid binnen de bestaande bebouwingscontouren van een karakteristiek boerderijgebouw. Hiermee is geen sprake van verdere verstening van het landelijk gebied. Middels het voorliggende bestemmingsplan kan het boerderijgebouw bewoond blijven en is instandhouding van de karakteristieke boerderij verzekerd. Hiermee wordt verpaupering en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke waarden voorkomen.

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. Het onderhavige plan betreft de formele splitsing van het boerderijgebouw Lekdijk 7 in twee afzonderlijke wooneenheden. De wooneenheid wordt toegevoegd binnen bestaande bebouwingscontouren. In het onderhavige plan vinden geen bouwen/of sloop- werkzaamheden plaats, waardoor de landschappelijke waarden in stand worden gehouden. Middels het onderhavige plan kan het volledige boerderijgebouw bewoond blijven en daarmee is instandhouding van de karakteristieke boerderij verzekerd. De karakteristieke boerderij draagt bij aan het authentieke karakter van de regio en het cultuurhistorisch waardevolle landschap langs de Lek.

Het onderhavige plan betreft de toevoeging van slechts één wooneenheid voor eigen gebruik (schoonouders van de initiatiefnemer trekken in). Hierdoor is geen sprake van concurrentie met nabijgelegen woningbouwplannen in de dorpskern Langerak. Voor de toevoeging van slechts één wooneenheid is regionale afstemming niet noodzakelijk. De extra wooneenheid wordt gemeld in het regionaal overleg en wordt 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'. Binnen het bestaande boerderijgebouw Lekdijk 7 is thans slechts één burgerwoning toegestaan. Voor de juridisch planologische splitsing van de boerderij in twee wooneenheden wordt een extra wooneenheid toegevoegd.

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	Nee	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	Nee	Nee	Nee
4.8 Bodem	Nee	Nee	Nee
4.9 Archeologie	Nee	Nee	Nee

4.1 Watertoets

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20160119-9-12284). 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.

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 tweede wooneenheid wordt 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.

In het onderhavige plan is uitsluitend sprake van een functionele wijziging van het boerderijgebouw Lekdijk 7 te Langerak (toevoeging tweede wooneenheid binnen bestaande bebouwingscontouren). Er vindt geen aanpassing van bebouwing of ruimte plaats. Op basis hiervan zijn watercompenserende maatregelen niet vereist dan wel noodzakelijk.

In het onderhavige plan is geen sprake van nieuwbouw of werkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor de primaire waterkering. Het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland is hiermee niet aan de orde.

4.2 Geluid

In het onderhavige plan is sprake van het toevoegen van een nieuw geluidsgevoelig object (extra woning). De extra woning wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwingscontouren van het boerderijgebouw (in pandige wijziging). De extra woning wordt gerealiseerd in het achterhuis van het boerderijgebouw. De extra woning komt daarmee verder van de dichtstbijzijnde weg (De Lekdijk) te liggen dan het voorhuis. Het voorhuis van de boerderij wordt thans bewoond als burgerwoning. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai niet vereist dan wel noodzakelijk.

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

In de directe omgeving van het plangebied zijn een tweetal agrarische bedrijven gelegen welke in het kader van bedrijf- en milieuhinder relevant kunnen zijn. Er wordt voldaan aan de gestelde richtafstand. 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 van de provincie Zuid-Holland bevindt zich ten noordoosten van het plangebied een propaanreservoir behorende bij het agrarisch bedrijf Fa. Roest (Lekdijk 10). Het propaanreservoir is een risicovolle inrichting. In het rapport voor het bovengronds gelegen propaanreservoir (Rapportnummer 10465) is vastgelegd dat de hoeveelheid propaan of ander vloeibaar gemaakt brandbaar gas 8000 liter bedraagt. De risicoafstand (PR 10^{-6} per jaar) is vastgesteld op 17 meter. Het propaanreservoir is gelegen op 530 meter van het plangebied. Het onderhavige plan ondervindt daarmee geen bedreiging van het propaanreservoir.

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

In het onderhavige plan is geen sprake van geplande bouwwerkzaamheden of overige activiteiten (waaronder het kappen van bomen en/of het dempen van watergangen) die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de aanwezige Flora en Fauna. Het onderhavige plan betreft uitsluitend de formele splitsing van een bestaande burgerwoning (boerderij-gebouw) in twee wooneenheden. Op basis hiervan is het uitvoeren van een ecologische

quicksan niet aan de orde. Geconcludeerd wordt dat het aspect Flora en Fauna de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.8 Bodem

Het onderhavige plan betreft uitsluitend de splitsing van een boerderijgebouw / burgerwoning in twee wooneenheden (in pandige wijziging). Het boerderijgebouw heeft thans de bestemming 'Wonen', waardoor een bestemmingswijziging niet aan de orde is. Het bestaande boerderijgebouw is thans geschikt om in te wonen, waardoor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk is. Het onderhavige plan ondervindt geen belemmeringen voor wat betreft bodemkwaliteit.

4.9 Archeologie

Het boerderijgebouw is gelegen op een locatie 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. Het onderhavige plan betreft uitsluitend de splitsing van het bestaande boerderijgebouw in twee afzonderlijke wooneenheden (in pandige wijziging). In het onderhavige plan is geen sprake van geplande bouw-, sloop- en/of graafwerkzaamheden die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de eventueel aanwezige archeologische waarden. Op basis hiervan is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. 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. Het boerderijgebouw krijgt de aanduiding 'karakteristiek'.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Langerak, Lekdijk 7' 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 7' 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. 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

Ter plaatse van de bebouwing blijft bestemming 'Wonen' behouden. Ter plaatse van het bouwvlak wordt een extra wooneenheid toegevoegd.

Tuin

Ter plaatse van de paardenbak en bijbehorende voorzieningen (ten westen van de bebouwing) behoudt de bestemming 'Tuin'.

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

- Bouwaanduiding karakteristiek (bescherming van de cultuurhistorische waarden);
- Gebiedsaanduiding milieuzone – boringsvrije zone;
- Maximaal aantal wooneenheden: 2
- Bouwvlak.

6 Verantwoording beleidskader

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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.

In het onderhavige plangebied is een karakteristieke boerderij gelegen. De boerderij betreft geen Rijksmonument. 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 (o.a. toevoeging van woningen) bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder bestaat uit drie treden waarmee achtereenvolgens dient te worden aangetoond of er een actuele regionale behoefte is (Trede 1), deze behoefte in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (Trede 2), en of de locatie multimodaal is of kan worden ontsloten (Trede 3).

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het onderhavige plan betreft de toevoeging van slechts één wooneenheid voor eigen gebruik (schoonouders initiatiefnemers zullen intrekken) binnen de bestaande bebouwingscontouren van het boerderijgebouw. Hierdoor is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet aan de orde.

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.

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.

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.

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.

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). In het onderhavige plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is (paragraaf 6.1.3).

Het onderhavige plangebied betreft de toevoeging van slechts één wooneenheid binnen de bestaande bebouwingscontouren van een karakteristiek boerderijgebouw. Hiermee is geen sprake van verdere versterking van het landelijk gebied. Middels het voorliggende bestemmingsplan kan het boerderijgebouw bewoond blijven en is instandhouding van de karakteristieke boerderij verzekerd. Hiermee wordt verpaupering en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke waarden voorkomen.

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 plan betreft de toevoeging van slechts één wooneenheid binnen het bestaande boerderijgebouw Lekdijk 7. Hiermee is geen sprake van verdere versterking van het landelijk gebied en daarmee worden geen landschappelijke waarden aangetast.

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 kernenprofieling biedt hiervoor een helder kader. In de kernenprofieling wordt de kern Langerak/Nieuwpoort aangeduid als voorzieningenkern, waar winkel- en zorgvoorzieningen in redelijke mate aanwezig zijn en voor de langere termijn goede perspectieven hebben voor vernieuwing en versterking.

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.

Het onderhavige plan betreft de formele splitsing van het boerderijgebouw Lekdijk 7 in twee afzonderlijke wooneenheden. De wooneenheid wordt toegevoegd binnen bestaande bebouwingscontouren. In het onderhavige plan vinden geen bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaats, waardoor de landschappelijke waarden in stand worden gehouden. Middels het onderhavige plan kan het volledige boerderijgebouw bewoond blijven en daarmee is instandhouding van de karakteristieke boerderij verzekerd. De karakteristieke boerderij draagt bij aan het authentieke karakter van de regio en het cultuurhistorisch waardevolle landschap langs de Lek.

6.3.2 Regionale Woonvisie

In antwoord op de provinciale Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020 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.

Langerak/Nieuwpoort is aangeduid als een voorzieningendorp. Langerak/Nieuwpoort heeft hiermee een bovenlokale functie in wonen en voorzieningen.

Voor de gemeente Molenwaard zijn de volgende winstpunten te behalen:

- Het vasthouden van modern georiënteerde starters in hun eigen voorzieningendorpen. Voor deze starters zijn voorzieningen van groot belang;
- Woondorpen gaan niet op slot. De hechte gemeenschappen van de woondorpen zijn sterk bepalend voor de leefbaarheid van een dorp. De nabijheid van sterke

voorzieningendorpen is ook in het voordeel van de omliggende woondorpen. En er is ruimte voor maatwerk in nieuwbouw door gericht te bouwen voor een concrete, lokale vraag. Alle reden om ook blijvend te investeren in de kwaliteit van de woonomgeving en van bestaande woningen in de woondorpen;

- Er zijn kansen voor het aantrekken van nieuwe groepen met een landelijke woonoriëntatie.

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:

A. Voor nieuwbouwplannen bestaande uit minder dan 50 woningen, binnen stedelijk gebied, is in regionaal verband afgesproken dat regionale afstemming niet noodzakelijk is.

B. 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.

C/D. 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.

Het onderhavige plan betreft de toevoeging van slechts één wooneenheid voor eigen gebruik (schoonouders van de initiatiefnemer trekken in). Hierdoor is geen sprake van concurrentie met nabijgelegen woningbouwplannen in de dorpskern Langerak. Voor de toevoeging van slechts één wooneenheid is regionale afstemming niet noodzakelijk. De extra wooneenheid wordt gemeld in het regionaal overleg en wordt meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor 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 toevoeging van de extra wooneenheid is voor eigen gebruik (schoonouders van de initiatiefnemers zullen intrekken). Hiermee wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd (eventuele mantelzorg ten behoeve van de schoonouders in de toekomst).

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:

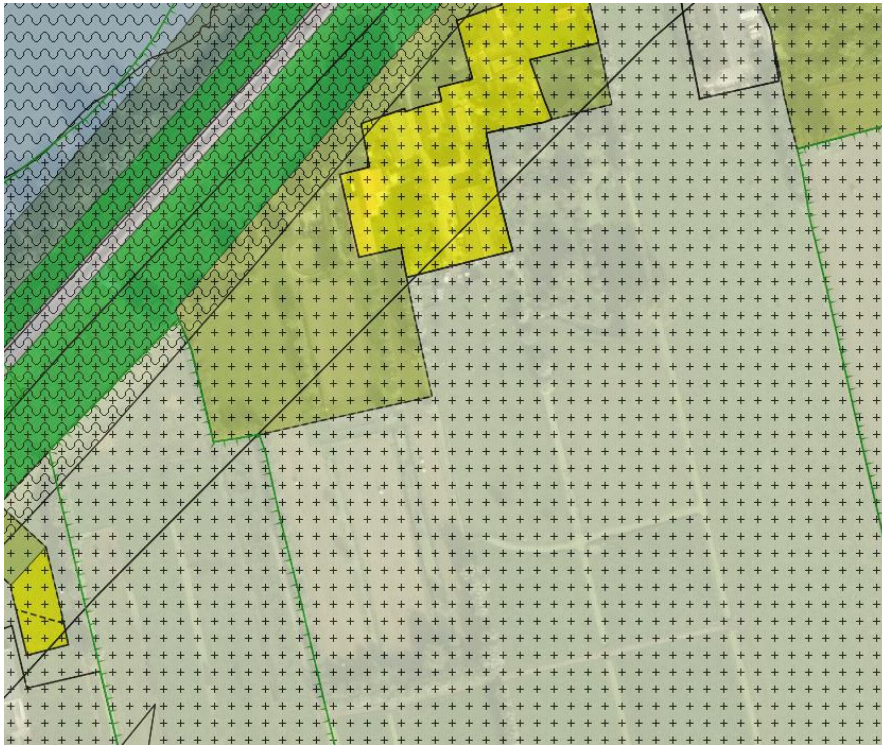
- Wonen;
- Tuin;
- Agrarisch.

De dubbelbestemmingen:

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

De functie-, gebieds- en maatvoeringsaanduiding:

- Gebiedsaanduiding milieuzone – boringsvrije zone;
- Maximaal aantal wooneenheden: 5;
- Bouwvlak.



Afbeelding 4: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'

Het onderhavige plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'. Binnen het bestaande boerderijgebouw Lekdijk 7 is thans slechts één burgerwoning toegestaan. Voor de juridisch planologische splitsing van de boerderij in twee wooneenheden wordt een extra wooneenheid toegevoegd. Aan Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. is gevraagd het nieuwe bestemmingsplan op te stellen.

6.5 Conclusie

Op basis van de beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld';
- Middels het onderhavige plan is bescherming en instandhouding van de karakteristieke boerderij verzekerd;
- Middels het onderhavige plan wordt leegstand/verpaupering van het boerderijgebouw 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

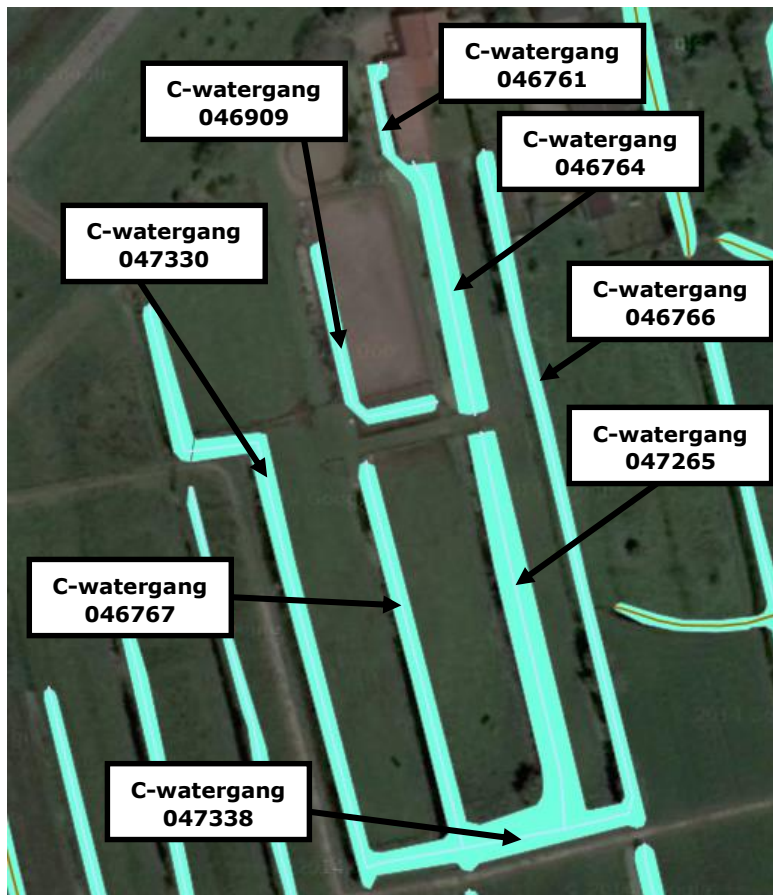
Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om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

- Een veilig rivierengebied. 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. Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de kern Ameide. Zoals op de Legger Wateren is te zien is het plangebied aan de westzijde

begrensd door de C-watergang 047330. Deze C-watergang loopt aan de zuidzijde over in de C-watergang 047338. Daarnaast loopt ten oosten de C-watergang 046766. Tenslotte lopen dwars door het plangebied de C-watergangen 046909, 046767, 047265, 046764 en de 046761. Hier worden in het onderhavige plan geen wijzigingen in aangebracht.

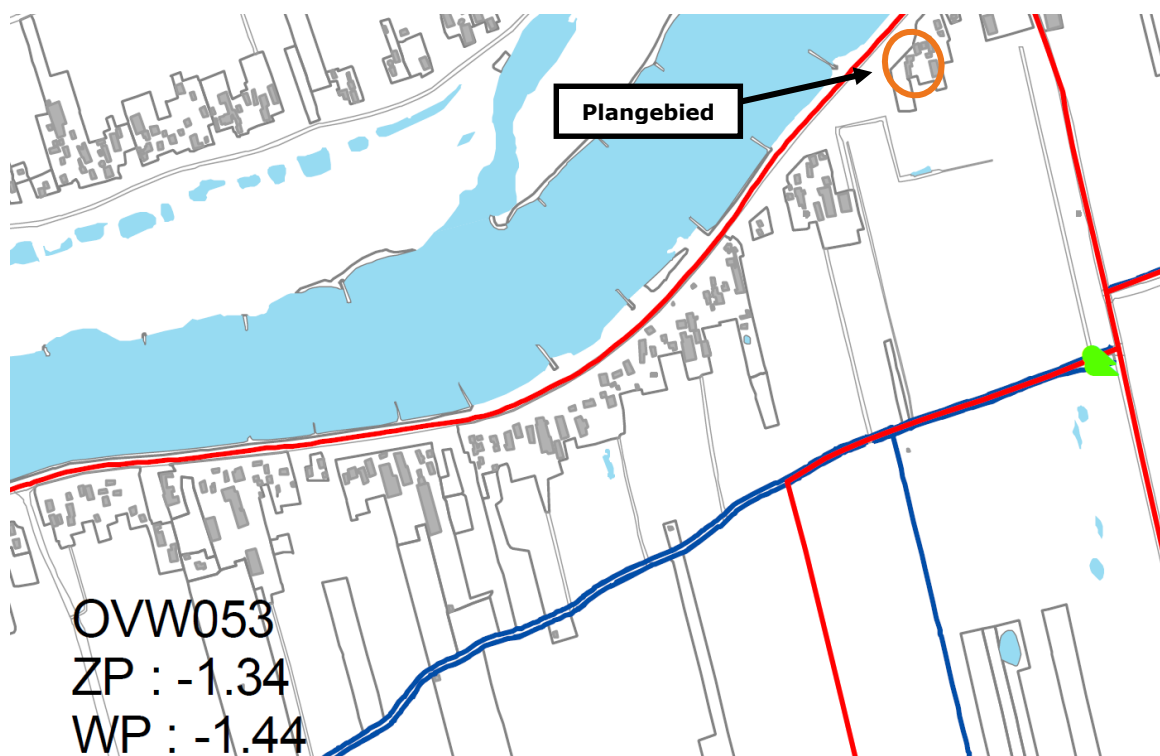


Afbeelding 5: Uitsnede Legger Wateren

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 het plangebied ligt geen A- en/of B-watergang.

7.1.2 Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20160119-9-12284). 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.



Afbeelding 6: Uitsnede Peilgebiedenkaart

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak meer toeneemt dan 1500 m². 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.

In het onderhavige plan is uitsluitend sprake van een functionele wijziging van het boerderijgebouw Lekdijk 7 te Langerak (toevoeging tweede wooneenheid binnen bestaande bebouwingscontouren). Er vindt geen aanpassing van bebouwing of ruimte plaats. Op basis hiervan zijn watercompenserende maatregelen niet vereist dan wel noodzakelijk.

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 tweede wooneenheid wordt 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 op 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 ontgravingen geen nadelige invloed mogen hebben op de functie van de waterkering, alsmede de waterhuishouding. Het onderhavige plangebied is deels gelegen binnen de kern- en beschermingszone van de primaire waterkering, de Lekdijk.



Afbeelding 7: Primaire Waterkering, de Lekdijk

In het onderhavige plan is geen sprake van nieuwbouw of werkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor de primaire waterkering. Het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland is hiermee niet aan de orde. Ter bescherming van de primaire waterkering wordt op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Op basis van de Barro (2012) dient voor een de beschermingszone van de waterkering de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk 1' en voor de buitenbeschermingszone de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk 2' te worden opgenomen. In het onderhavige bestemmingsplan is echter gekozen om aansluiting te zoeken bij het moederplan 'Buitengebied Liesveld' en derhalve voor de kern- en de beschermingszone de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' op te nemen. Deze dubbelbestemming beschermt de waterkering door de bouw mogelijkheden van de onderliggende bestemming 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.

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 sprake van het toevoegen van een nieuw geluidsgevoelig object (extra woning). De extra woning wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwingscontouren van het boerderijgebouw (in pandige wijziging). De extra woning wordt gerealiseerd in het achterhuis van het boerderijgebouw. De extra woning komt daarmee verder van de dichtstbijzijnde weg (De Lekdijk) te liggen dan het voorhuis. Het voorhuis van de boerderij wordt thans bewoond als burgerwoning. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai niet vereist dan wel noodzakelijk.

7.2.3 Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid (wegverkeerslawaai) 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 1: Grenswaarden

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ²)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM10)	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

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL) uit 2009. Binnen het NSL werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

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 uit van de splitsing van het boerderijgebouw Lekdijk 7 te Langerak (in pandige wijziging). Op basis hiervan is sprake van het toevoegen van een hindergevoelig object (extra woning). 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.

In de directe omgeving van het plangebied zijn een tweetal agrarische bedrijven gelegen welke in het kader van bedrijf- en milieuhinder relevant kunnen zijn.

Tabel 2: Bedrijf- en milieuhinder van omliggende bedrijven			
Adres	Functie	Richtafstand conform VNG (zwaarste)	Werkelijke afstand
Lekdijk 10	Agrarisch bedrijf (veehouderij)	100 (Geur)	290 meter
Lekdijk 2 (Tienhoven)	Agrarisch bedrijf (veehouderij)	100 (Geur)	225 meter

Uit bovenstaande tabel blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde richtafstand.



Afbeelding 8: Afstanden tot naastgelegen agrarische 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 van de provincie Zuid-Holland bevindt zich ten noordoosten van het plangebied een propaanreservoir behorende bij het agrarisch bedrijf Fa. Roest (Lekdijk 10). Het propaanreservoir is een risicovolle inrichting. In het rapport voor het bovengronds gelegen propaanreservoir (Rapportnummer 10465) is vastgelegd dat de hoeveelheid propaan of ander vloeibaar gemaakt brandbaar gas 8000 liter bedraagt. De risicoafstand (PR 10^{-6} per jaar) is vastgesteld op 17 meter. Het propaanreservoir is gelegen op 530 meter van het plangebied. Het onderhavige plan ondervindt daarmee geen bedreiging van het propaanreservoir.

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

Gebiedsbescherming in Nederland is geregeld middels de Natuurbeschermingswet 1998, welke in 2005 in werking is getreden. De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van gebieden en percelen met de status Nationaal Park, Beschermd Natuurmonument en van gebieden die door de minister zijn aangewezen ter uitvoering van internationale verdragen en verplichtingen, zoals het beschermingsprogramma Wetlands. Op grond van Europese verplichtingen regelt deze wet ook de bescherming van daartoe aangewezen speciale beschermingszones op basis van de Habitat- en Vogelrichtlijn. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie en wordt gevormd door de in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn aangewezen gebieden. De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen de aangewezen beschermde dieren en planten niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, holen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld worden in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode Lijstsoorten zijn de ontheffingsvoorwaarden zeer streng. De Flora- en faunawet is onverkort van kracht. Dit betekent dat op het moment dat nieuwe activiteiten aan de orde zijn ook in het kader van de Flora- en faunawet de mogelijke effecten op de te beschermen soorten worden meegewogen. Voor ruimtelijke ontwikkelingen die een toekomstige ontwikkeling mogelijk maken en daarmee een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur, dient een onderzoek naar Flora en Fauna te worden uitgevoerd. De verantwoordelijkheid van het nagaan van de effecten op de Flora en Fauna ligt bij de initiatiefnemer. De Flora en Faunawet schrijft voor:

- Eenieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving;
- De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor Flora of Fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

Nationaal Natuurnetwerk

Het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen ecologisch hoofdstructuur) 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 onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk.

7.7.2 Onderzoek

In het onderhavige plan is geen sprake van geplande bouwwerkzaamheden of overige activiteiten (waaronder het kappen van bomen en/of het dempen van watergangen) die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de aanwezige Flora en Fauna. Het onderhavige plan betreft uitsluitend de formele splitsing van een bestaande burgerwoning (boerderijgebouw) in twee wooneenheden. Op basis hiervan is het uitvoeren van een ecologische quickscan niet aan de orde.

7.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect Flora en Fauna de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

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 uitsluitend de splitsing van een boerderijgebouw / burgerwoning in twee wooneenheden (in pandige wijziging). Het boerderijgebouw heeft thans de bestemming 'Wonen', waardoor een bestemmingswijziging niet aan de orde is. Het bestaande boerderijgebouw is thans geschikt om in te wonen, waardoor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk is.

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 Wet op de Archeologische Monumentenzorg, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Als gevolg van het Verdrag van Valletta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de nieuwe Monumentenwet, stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005 - 2008, de Nota Belvédère, de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening 2000/2002, het Structuurschema Groene Ruimte 2, een brief van de Staatssecretaris van OC&W aan de Tweede Kamer van 17 april 2000, de herziende Monumentenwet 2006 en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W. Doelstelling van het Verdrag van Valletta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Beleidsnota Archeologie

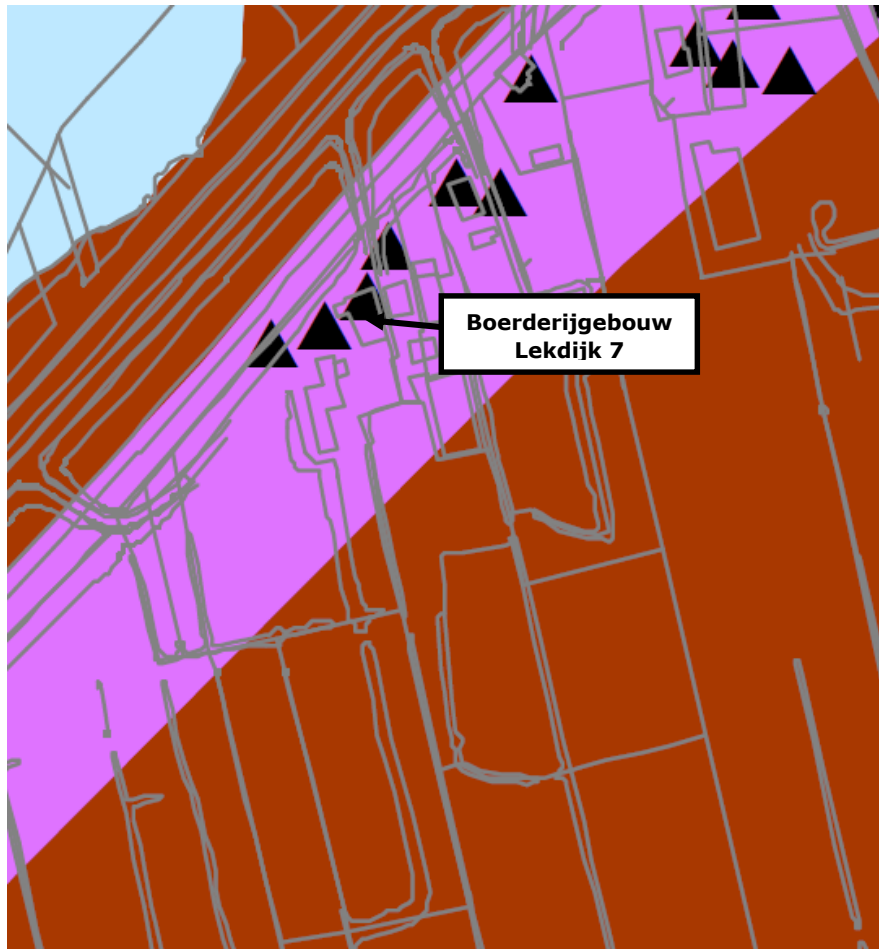
De gemeenten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, waaronder de gemeente Molenwaard hebben een regionaal archeologiebeleid geformuleerd. Dit archeologiebeleid is samengevat in drie elementen te weten: de beleidsnota, een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en een beleidsadvies, opgesteld 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).
- Het plangebied telt twee historische elementen (Driehoek).



Afbeelding 10: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

7.9.2 Onderzoek

Het onderhavige plan betreft uitsluitend de splitsing van het bestaande boerderijgebouw in twee afzonderlijke wooneenheden (in pandige wijziging). In het onderhavige plan is geen sprake van geplande bouw-, sloop- en/of graafwerkzaamheden die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de eventueel aanwezige archeologische waarden. Op basis hiervan is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Ter bescherming van de archeologische waarden worden de dubbelbestemmingen 'Archeologie – 2, en 4' opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Het boerderijgebouw krijgt de aanduiding 'karakteristiek'.

7.9.3 Conclusie

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