



Toelichting

Bestemmingsplan 'Langerak, Lekdijk 96'



Gemeente Molenwaard

Toelichting

Bestemmingsplan 'Langerak, Lekdijk 96'

Identificatie

Identificatiecode:
NL.IMRO.1927.BPlekdijk96LGR-VG01

Projectnummer:
128674

Projectleider:
Folkert Both

Planstatus

Datum:
09-02-2016

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	7
1.4	Maatschappelijk draagvlak	7
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	12
2.2.3	Landschappelijke inpassing	13
2.2.4	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	18
4.3	Luchtkwaliteit	18
4.4	Bedrijven- en milieuhinder	18
4.5	Externe veiligheid	19
4.6	Kabels en leidingen	19
4.7	Ecologie	19
4.8	Bodem	20
4.9	Archeologie	20

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	21
5.1 Inleiding	21
5.2 Systematiek van de regels	21
5.3 Bestemmingen	21
5.4 Aanduidingen	21
6 Verantwoording beleidskader	22
6.1 Rijksbeleid	22
6.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	22
6.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	22
6.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	23
6.2 Provinciaal beleid	24
6.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)	24
6.2.2 Provinciale Verordening Ruimte	25
6.3 Regionaal beleid	26
6.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'	26
6.3.2 Regionale Woonvisie	26
6.4 Gemeentelijk beleid	28
6.4.1 Structuurplan Liesveld	28
6.4.2 Toekomstvisie Molenwaard	28
6.4.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'	28
6.5 Conclusie	29
7 Verantwoording sectorale aspecten	30
7.1 Watertoets	30
7.1.1 Beleidskader	30
7.1.2 Onderzoek	32
7.1.3 Conclusie	34
7.2 Geluid	35
7.2.1 Beleidskader	35
7.2.2 Onderzoek	35
7.2.3 Conclusie	35
7.3 Luchtkwaliteit	36
7.3.1 Beleidskader	36
7.3.2 Onderzoek	36
7.3.3 Conclusie	36
7.4 Bedrijven en milieuhinder	37
7.4.1 Beleidskader	37
7.4.2 Onderzoek	37
7.4.3 Conclusie	38
7.5 Externe veiligheid	39

7.5.1 Beleidskader	39
7.5.2 Onderzoek	39
7.5.3 Conclusie	41
7.6 Kabels en leidingen	42
7.6.1 Beleidskader	42
7.6.2 Onderzoek	42
7.6.3 Conclusie	42
7.7 Ecologie	43
7.7.1 Beleidskader	43
7.7.2 Onderzoek	43
7.7.3 Conclusie	44
7.8 Bodem	45
7.8.1 Beleidskader	45
7.8.2 Onderzoek	45
7.8.3 Conclusie	45
7.9 Archeologie	46
7.9.1 Beleidskader	46
7.9.2 Onderzoek	47
7.9.3 Conclusie	48

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20151009-9-11707	09-10-2015
2	Verkennd bodemonderzoek	Bakker Milieuadvies B.V.	BM/2111-2015	Feb. 2015
3	Landschappelijk inpassingsplan	A. Man en C. van Rooij	-	04-10-2015
4	Wateradvies	Waterschap Rivierenland	201517285/342054	19-11-2015

1 Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Het perceel Lekdijk 96 te Langerak is jarenlang in gebruik geweest als agrarisch melkveebedrijf. Thans is de agrarische bedrijvigheid beëindigd, waardoor de agrarische bebouwing geen functie meer heeft. De huidige eigenaar van het perceel is voornemens de voormalige agrarische bebouwing te hergebruiken als burgerwoning met atelier. In het atelier in de achterliggende grupstal wil men sociaal-maatschappelijke en culturele activiteiten als trainingen en workshops organiseren.

Het beoogde gebruik van de boerderij als burgerwoning en de achterliggende grupstal als atelier is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'. Om het plan juridisch planologisch mogelijk te maken dient een bestemmingswijziging plaats te vinden. Middels een principeverzoek (dd. 3 augustus 2014) heeft de initiatiefnemer de gemeente Molenwaard gevraagd medewerking te verlenen aan het beoogde hergebruik. Op 12 september 2014 heeft de gemeente in haar schriftelijke beantwoording (zaak-nummer 128674) goedkeuring gegeven voor de bestemmingswijziging en het beoogde gebruik in achterliggende grupstal. Om een positieve ruimtelijke kwaliteitsslag te bereiken wordt een deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en wordt het plan op een passende en verantwoorde wijze in het landschap ingepast. 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 oosten van het historische stadje Nieuwpoort. De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door de Lekdijk en de rivier de Lek. Het plangebied wordt zowel aan de oost als de westzijde begrensd door omliggende woonbebouwing langs de Lekdijk. Het perceel is kadastraal bekend met sectie E nummers 955, 427 en 173 en hebben een oppervlakte van ca. 15.000 m².



Afbeelding 1: Uitsnede kadastrale kaart met ingetekende 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. De lintbebouwing langs de Lekdijk betreft een gemengd lint, bestaande uit burgerwoningen, agrarische bedrijven en overige (kleinschalige) bedrijvigheid. Aan weerszijden van het plangebied zijn burgerwoningen gelegen. De sanering van een groot deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en het hergebruik van het boerderijgebouw en de achterliggende grupstal voorkomt leegstand (van een Rijksmonumentaal pand) en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit. Middels het landschappelijke inpassingsplan, waarin bestaande karakteristieke landschapselementen zoveel mogelijk worden behouden dan wel versterkt, is sprake van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. 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:

- Agrarisch;

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 2;
- Waarde – Archeologie – 4;
- Waarde – Archeologie – 8;
- Waterstaat – Waterkering.

De functie- en bouwaanduiding:

- Fruitteelt;
- Bouwvlak.

1.3 Maatschappelijk resultaat

Middels het nieuwe bestemmingsplan is het juridisch-planologisch toegestaan het boerderijgebouw te bewonen als burgerwoning en kan de achterliggende grupstal worden gebruikt als atelier waarin sociaal-maatschappelijke en culturele activiteiten als cursussen, trainingen en workshops kunnen worden georganiseerd. Het onderhavige plan (met landschappelijk inpassingsplan) zorgt voor een afname van de versterking in het buitengebied en daarmee een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Tevens draagt het atelier bij aan de versterking van het recreatieve karakter van de gemeente Molenwaard.

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.

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. Het oude bedrijfsgedeelte (stal) is aan het woongedeelte vast gebouwd. De overige vrijstaande agrarische bedrijfsbebouwing dateert uit een latere periode (latere uitbreiding van het toenmalig agrarische bedrijf).

2.1.2 Huidige status / gebruik

In het verleden was het plangebied in gebruik als agrarisch melkveebedrijf. Thans is de agrarische bedrijvigheid beëindigd en heeft het perceel Lekdijk 96 te Langerak een nieuwe eigenaar. De agrarische (bedrijfs)bebouwing voldoet niet meer aan de moderne eisen van een agrarisch melkveebedrijf en uitbreiding van het agrarisch bedrijf is simpelweg niet mogelijk door de naastgelegen woningen. De agrarische bedrijfsbebouwing heeft hierdoor zijn agrarische functie verloren. Om leegstand en verpaupering van de vrijkomende agrarische bebouwing en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit te voorkomen is gezocht naar een passende nieuwe functie.



Afbeelding 2: Rijksmonumentale boerderij Lekdijk 96 met achterliggende stal

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

De initiatiefnemer is voornemens de voormalige agrarische (bedrijfs)bebouwing op het perceel Lekdijk 96 te Langerak een nieuwe functie te geven. Zo wordt de functie van het boerderijgebouw gewijzigd naar een burgerwoning. Het Rijksmonumentale boerderijgebouw zal volledig behouden blijven. De achterliggende grupstal (284 m²) welke gebruikt gaat worden als atelier met opslagruimte, blijft eveneens behouden. In het atelier wil men sociaal-maatschappelijke en culturele activiteiten van een recreatieve en educatieve aard gaan organiseren, waaronder cursussen, trainingen en workshops. De grupstal zal worden opgeknapt en voorzien van een nieuwe isolerend dak.

De voormalige varkensschuur, ter grootte van 360 m², zal volledig worden gesaneerd. De vlak naast de varkensschuur gesitueerde kippenschuur (18 m²) en de beide schuren ten westen van de grupstal (178 m²) blijven gehandhaafd. De bijgebouwen ten westen van de grupstal welke momenteel zijn opgetrokken uit steen, hout en golfplaten (rommelige uitstraling) wordt afgetimmerd met hout en worden voorzien van een puntdijk. Achter de grupstal bevindt zich een achtererf (betonplaten), ter grootte van 650 m² (bestaande uit een mestkelder, opslag voor kuilgras, ruimte voor landbouwvoertuigen e.d.). Dit achtererf wordt voor het overgrote deel omgezet naar weide/gras. Een klein deel wordt gewijzigd naar terras (75 m²) en ter plaatse van de voormalige varkensschuur wordt eveneens een terras gerealiseerd (55 m²). Tenslotte wordt rondom de bestaande voormalige varkensschuur 50 m² aan terreinverharding gesaneerd. In totaal is sprake van een afname van 360 m² aan voormalige agrarische bebouwing en 570 m² aan betonnen terreinverharding.



Afbeelding 3: Te slopen voormalige varkensschuur



Afbeelding 4: Grupstal en ten westen gelegen bijgebouwen



Afbeelding 5: Nieuwe situatie bebouwing



Afbeelding 6: Nieuwe situatie terreinverharding

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 dorpskern Langerak en de omliggende dorpen. De ontsluiting blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Parkeren

Het onderhavige plan gaat uit van de functiewijziging van de bedrijfswoning (boerderij) naar een burgerwoning en de functiewijziging van de grupstal naar een atelier met opslagruimte. 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). Voor het atelier wordt, gezien het kleinschalige karakter (enkele klanten per week) uitgegaan van een parkeernorm van drie parkeerplaatsen voor de deelnemers aan de cursussen, trainingen en workshops.

De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. Rondom de boerderij is voor de bewoners van de woning Lekdijk 96 voldoende ruimte voor het parkeren van twee auto's. Daarnaast worden ter plaatse van de ruimte welke voorheen gebruikt werd als draairuimte voor melk- en voedervrachtwagens drie parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.

2.2.3 Landschappelijke inpassing

Middels de afname van de verharding, sanering voormalige varkensschuur en terreinverharding (beton) is reeds sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Om een optimale ruimtelijke kwaliteitsslag te bereiken is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarin de ruimtelijke inrichting van het plangebied wordt beschreven. Het landschappelijk inpassingsplan is gebaseerd op een omgevingsanalyse van de directe omgeving van het plangebied.

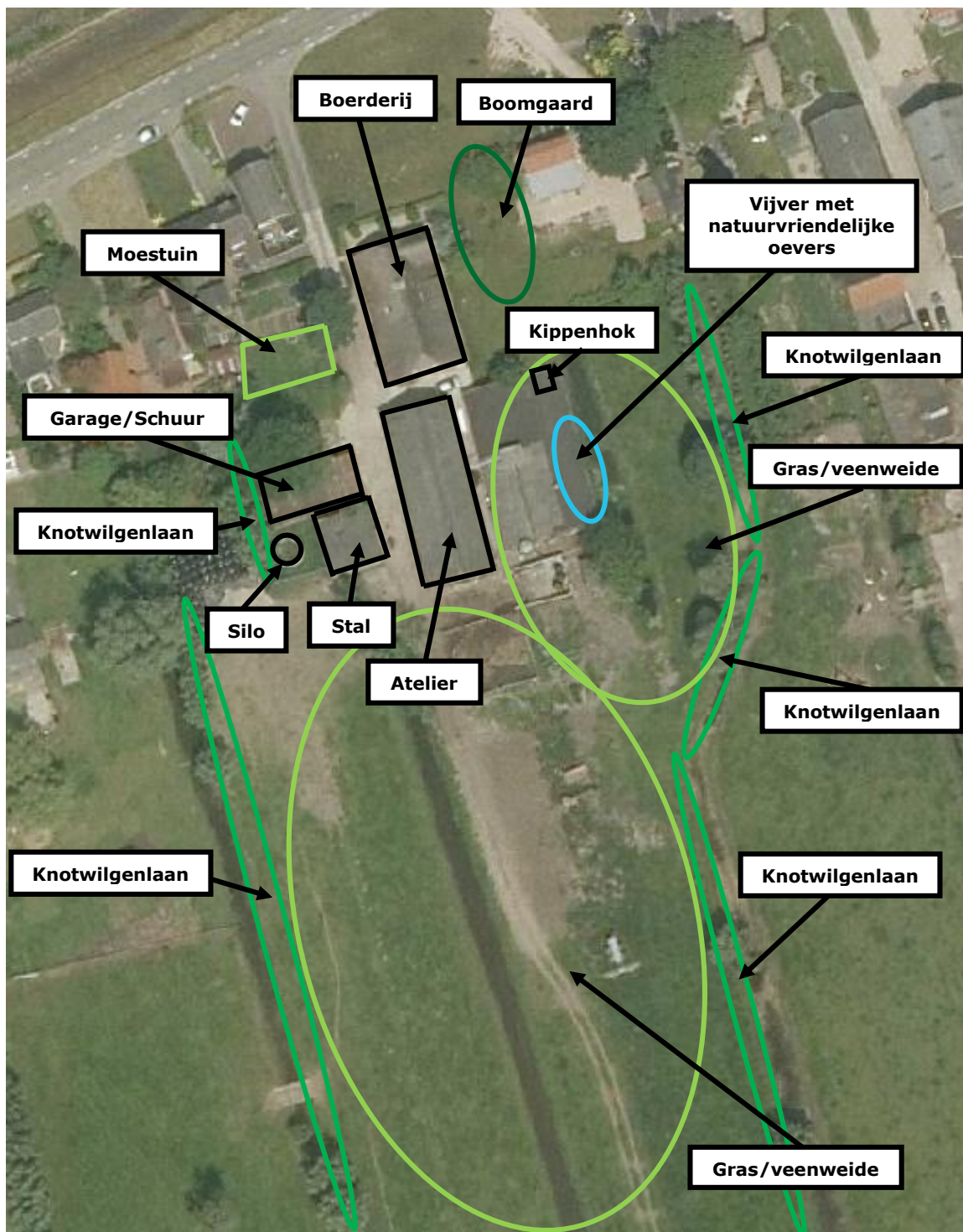
Omgevingsanalyse

Het plangebied is gelegen aan de rand van het karakteristieke slagenlandschap in de nabijheid van de dijk (Lekdijk). Langs de dijk is sprake van een bebouwingsverdichting (de lintbebouwing) ten opzichte van de rest van de omgeving. Het plangebied maakt onderdeel uit van deze traditionele lintbebouwing. Ten zuiden van de lintbebouwing kenmerkt het gebied zich door langgerekte slagenverkaveling (veenweidegebied) omringd door sloten. In het open slagenlandschap zijn kaden en ontginningsassen gelegen welke veelal zijn beplant met bomenlanen (elzenrijen of knotwilgen) of (gerief) bouselementen. Het karakteristieke sloten- en verkavelingspatroon, het open veenweidegebied, de bomenlanen en de (gerief) bouselementen kunnen worden gezien als de bouwstenen van het slagenlandschap in de directe omgeving van het plangebied. Deze bouwstenen vormen de basis van het landschappelijke inpassingsplan.

Inrichting plangebied

Het onderhavige plangebied is in het verleden altijd in agrarisch gebruik geweest (de Rijksmonumentale boerderij dateert uit de 18^{de} Eeuw). Bij de inrichting van het plangebied is uitgegaan van dit agrarische verleden. Men is voornemens het terrein in te richten in de vorm van een traditioneel boerenerf. Een traditioneel boerenerf is passend in de lintbebouwing langs de Lekdijk (welke bestaat uit afwisselend burgerwoningen, agrarische bedrijven en overige kleinschalige bedrijvigheid) en zorgt voor een versterking van het karakteristieke bebouwingslint.

In het landschappelijke inpassingsplan worden de bestaande landschappelijke elementen, de bouwstenen van het slagenlandschap, zoveel mogelijk behouden dan wel versterkt. Zo blijven de bestaande elementen in het vooraanzicht van het perceel in tact (de traditionele heggen, de drie sierbomen en het grind voor en rondom de boerderij). Bij de oprit wordt een notenboom geplant, welke men traditioneel ziet langs dijken. De bestaande moestuin ten westen van de boerderij blijft eveneens gehandhaafd. Ten oosten van de boerderij bevindt zich een kleine boomgaard. De bestaande (fruit)bomen blijven behouden en tevens worden enkele bomen opnieuw aangeplant. Ter plaatse van de te slopen voormalige varkensschuur wordt gras/veenweide gerealiseerd. Het waterelement wordt versterkt middels het realiseren van een ondiepe vijver met natuurvriendelijke oevers. Het bestaande slotenpatroon blijft ongewijzigd. Langs de sloten worden rijen knotwilgen gerealiseerd. Op verschillende plaatsen wordt de huidige betonnen verharding wordt vervangen door kift (halfverharding), grint, kinderkopjes en/of gebakken klinkers. Tenslotte voor de verdere groene inrichting van het plangebied is gekozen voor streekeigen beplanting, waaronder de Meidoorn, Sleedoorn en Gelderse Roos.



Afbeelding 7: Landschappelijke inpassing



Afbeelding 8: Bestaande te handhaven landschapselementen

2.2.4 Motivering medewerking

- Het Rijksmonument kan middels de functiewijziging in gebruik worden genomen als burgerwoning, waardoor het Rijksmonument bewoond blijft en bescherming en instandhouding is verzekerd.
- De bestemmingswijziging is passend in de omgeving. Aan weerszijde van het perceel Lekdijk 96 bevindt zich eveneens een woonbestemming.
- In het plan is sprake van een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door:
 - De sanering van een deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en terreinverharding;
 - Door het verkleinen van het bouwvlak op het perceel worden de toekomstige bebouwingsmogelijkheden beperkt;
 - De karakteristieke lintbebouwing blijft behouden;
 - Het landschappelijke inpassingsplan gaat uit van het behoud dan wel versterken van de karakteristieke landschappelijke elementen in het gebied.
- Het gebruik van de achterliggende schuur als atelier voor het organiseren van sociaal-maatschappelijke en culturele activiteiten van een recreatieve en educatieve aard, zorgt voor een versterking van het recreatieve karakter van de regio Alblasserwaard.
- Het plan past binnen de gestelde beleidskaders van het rijk, provincie, regio en gemeente.

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 Rijksmonumentale boerderij gelegen. Door de bedrijfsbeëindiging heeft het object zijn functie als bedrijfswoning verloren. Door middel van onderhavige bestemmingswijziging (naar de bestemming 'Wonen') kan de boerderij als burgerwoning in gebruik worden genomen, waardoor het Rijksmonument wederom bewoond kan worden en bescherming/instandhouding van het Rijksmonument is verzekerd. Vanwege het kleinschalige karakter van het onderhavige plan kan een verdere beschrijving van het Rijksbeleid achterwege worden gelaten. In het onderhavige plan is sprake van een afname aan verharding en worden geen wooneenheden toegevoegd, waardoor toetsing aan de criteria van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet aan de orde is.

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 toevoeging van wooneenheden of andere stedelijke ontwikkeling, waardoor de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is.

Voor het plangebied geldt in provinciaal beleid dat stedelijke ontwikkelingen uitsluitend kunnen plaatsvinden wanneer er sprake is van een aantoonbare (maatschappelijke) vraag naar de ontwikkeling en/of een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Sinds de bedrijfsbeëindiging heeft de bedrijfs- bebouwing geen functie meer en is in het kader van de ruimtelijke kwaliteit een nieuwe invulling van plangebied wenselijk dan wel noodzakelijk (leegstand/verpaupering leidt tot een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit). Middels het onderhavige plan wordt leegstand/verpaupering van de bebouwing en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. Om een optimale ruimtelijke kwaliteitsslag te bereiken is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Hierin wordt in totaal 360 m² aan voormalige agrarische bebouwing en 570 m² aan terreinverharding gesaneerd. Het overgrote deel van de verharding wordt omgezet naar weide/gras (klein deel terras). De karakteristieke landschappelijke elementen worden zoveel mogelijk behouden dan wel versterkt, waardoor sprake is van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

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. Middels het onderhavige plan wordt verpaupering van het Rijksmonument en de achterliggende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en daarmee aantasting van de het cultuurhistorisch waardevolle landschap voorkomen. Voor de inrichting van het plangebied is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarin karakteristieke elementen zoveel mogelijk worden behouden dan wel versterkt. Tevens zorgt het plan middels het gebruik van de grupstal als atelier, voor sociaal-maatschappelijke en culturele activiteiten van een recreatieve en educatieve aard, voor een versterking van

het recreatieve karakter van de regio Alblasserwaard. Per saldo is er geen sprake van een toename van het aantal wooneenheden op het perceel, waardoor regionale afstemming van het plan niet aan de orde is.

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. Het onderhavige plan speelt in op de veranderingen in grondgebruik in het buitengebied en daarmee het behoud van de cultuurhistorische kwaliteiten van het landschap.

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, omdat binnen de huidige bestemming 'Agrarisch' het beoogde gebruik van de Rijksmonumentale boerderij als burgerwoning en het hergebruik van de achterliggende (grup)stal als atelier niet is toegestaan. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken dient de huidige bestemming 'Agrarisch' te worden gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'.

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	Ja	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	Ja	Nee	Nee
4.9 Archeologie	Nee	Nee	Nee

4.1 Watertoets

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20151009-9-11707). 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 het onderhavige plan is sprake van een afname van het verhard oppervlak (360 m² aan voormalige agrarische bebouwing en 570 m² aan terreinverharding). Op basis hiervan zijn watercompenserende maatregelen niet vereist dan wel noodzakelijk. Het plangebied is deels gelegen in de kern-, beschermings- en buitenbeschermingszone van een 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.

4.2 Geluid

In het onderhavige plan is geen sprake van het toevoegen van een nieuwe geluidsgevoelig object. Uitsluitend de functie van de boerderij als bedrijfswoning wordt gewijzigd naar een burgerwoning. De positionering en de maatvoering van de woning blijft ongewijzigd. Vanuit akoestisch oogpunt is hiermee sprake van een gelijkblijvende situatie en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai niet vereist dan wel noodzakelijk. Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid (wegverkeerslawaai) 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 uit van een bestemmingswijzing ('Agrarisch' naar 'Wonen'). Hierdoor wijzigt de functie van de bedrijfswoning (boerderij) naar een burgerwoning. Tevens wijzigt de functie van de achterliggende grupstal naar een atelier. Er worden

geen hindergevoelige objecten (woningen) aan het plangebied toegevoegd. 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 plangebied is gelegen in het omgevingstype gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen zijn andere functies als winkels, horeca en kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden mogen 1 afstandstrap worden verlaagd. In de directe omgeving van het plangebied zijn twee agrarische bedrijven (veehouderijen) gelegen. De afstand van het plangebied tot deze bedrijven voldoet niet aan de gecorrigeerde richtafstand. Gezien dit vaker voorkomt in het buitengebied heeft de gemeente Molenwaard de geurverordening 2013 opgesteld. Hierin is vastgelegd dat de afstand van een hindergevoelig object tot een veehouderij buiten de bebouwde kom minimaal 25 meter dient te bedragen. Aan deze minimale afstand wordt voldaan, waardoor sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de betreffende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening krijgt het grondgebied tussen het agrarische perceel Lekdijk 101 en het bestemmingsvlak 'Wonen' op het perceel Lekdijk 96 de bestemming 'Tuin'. Ter plaatse van de bestemming 'Tuin' zijn de bebouwingsmogelijkheden beperkt.

4.5 Externe veiligheid

Volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van 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. De afstand tussen de waterlijn en het plangebied bedraagt meer dan 25 meter. Daarnaast blijft de bevolkingsdichtheid in de kern Nieuwpoort/Langerak ruim onder de 1500 per hectare. Hierdoor is een verantwoordingsplicht van het groepsrisico niet aan de orde.

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. De te slopen varkensschuur is vanwege de bouwkundige eigenschappen (steens muren i.p.v. spouwmuren, asbesthoudende dakplaten i.p.v. dakpannen) ongeschikt als onderkomen voor beschermde diersoorten. Hierdoor is er in het onderhavige plan geen sprake van werkzaamheden die in het kader van Flora en Fauna nadelige gevolgen kunnen hebben. Geconcludeerd wordt dat het aspect Flora en Fauna de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Bovendien zorgt de omzetting van het beton in het achtererfgebied naar gras/weide voor een positieve impuls aan de biodiversiteit in en rondom het plangebied.

4.8 Bodem

Het onderhavige plan betreft een bestemmingswijziging, waarbij een deel van de bestaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en terreinverharding wordt gesaneerd. Om aan te tonen of de bodem geschikt is voor de nieuwe functie 'Wonen' is door Bakker Milieuadvies een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie uit dit bodemonderzoek luidt:

'Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de bestemming wonen en de voorgenomen herontwikkeling van het terrein waarbij de grootste stal wordt verbouwd tot werkruimte/studio.'

Het onderhavige plan ondervindt geen belemmeringen voor wat betreft bodemkwaliteit.

4.9 Archeologie

De te slopen voormalige varkensschuur 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. De sloopwerkzaamheden (zowel de varkensschuur als de terreinverharding vinden niet dieper plaats dan 30 cm. Op basis hiervan is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Bovendien is de bodem hoogstwaarschijnlijk met de bouw van de varkensschuur reeds geroerd en is de kans op aanwezigheid van archeologische resten nihil. Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Conform artikel 53 van de Monumentenwet 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 96' 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 96' 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

Agrarisch

Het weidegebied/grasland op het perceel behoudt de bestemming 'Agrarisch' (het bouwvlak wordt verwijderd).

Wonen

Ter plaatse van de bebouwing wordt bestemming 'Agrarisch' gewijzigd naar de bestemming 'Wonen' (inclusief bouwvlak).

Tuin

Ter plaatse van de tuin (aan de voorgevel en ten westen van de bebouwing) wordt de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd naar de bestemming 'Tuin'.

Waarde – Archeologie – 2, 4 en 8

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie – 2, 4 en 8' 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

- Specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing (vab);
- Specifieke vorm van wonen – atelier (om overig gebruik uit te sluiten);
- Karakteristiek (ter bescherming van de Rijksmonumentale boerderij;
- Fruitteelt.

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 Rijksmonumentale boerderij gelegen. Sinds de bedrijfsbeëindiging heeft de boerderij zijn functie als bedrijfswoning verloren. Middels een bestemmingswijziging (naar de bestemming 'Wonen') kan de boerderij als burgerwoning in gebruik worden genomen, waardoor het Rijksmonument wederom bewoond kan worden en bescherming/instandhouding van het object is verzekerd.

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

In het onderhavige plan is sprake van een afname van de versterking in het buitengebied. Daarnaast wordt de functie van de boerderij als bedrijfswoning gewijzigd naar een burgerwoning. Hierdoor is geen sprake van een toevoeging van wooneenheden of andere stedelijke ontwikkeling. Toetsing van het onderhavige plan aan de 'Ladder van duurzame verstedelijking' is daarmee 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 toevoeging van woon-eenheden of andere stedelijke ontwikkeling, waardoor de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is (paragraaf 6.1.3).

Het onderhavige plangebied betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie in het buitengebied van de kern Langerak. Voor het plangebied geldt in provinciaal beleid dat stedelijke ontwikkelingen uitsluitend kunnen plaatsvinden wanneer er sprake is van een aantoonbare (maatschappelijke) vraag naar de ontwikkeling en/of een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Sinds de bedrijfsbeëindiging heeft de bedrijfsbebouwing geen functie meer en is in het kader van de ruimtelijke kwaliteit een nieuwe invulling van plangebied wenselijk dan wel noodzakelijk (leegstand/verpaupering leidt tot een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit). De initiatiefnemer is voornemens om de agrarische bestemming van het perceel deels te wijzigen een woonbestemming, waardoor de monumentale boerderij als burgerwoning en de grupstal als atelier voor sociaal-maatschappelijke en culturele activiteiten van een recreatieve en educatieve aard in gebruik kan worden genomen. Hiermee wordt leegstand/verpaupering van de bebouwing en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. Om een optimale ruimtelijke kwaliteitsslag te bereiken is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Hierin wordt in totaal 360 m² aan voormalige agrarische bebouwing en 570 m² aan terreinverharding gesaneerd. Het overgrote deel van de verharding wordt omgezet naar weide/gras (klein deel terras). De karakteristieke landschappelijke elementen worden zoveel mogelijk behouden dan wel versterkt, waardoor uiteindelijk sprake is van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

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 een passende invulling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie (aan weerszijden van het plangebieden bevinden zich burgerwoningen) en zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Tevens zorgt het plan middels het gebruik van de grupstal als atelier, voor sociaal-maatschappelijke en culturele activiteiten van een recreatieve en educatieve aard, voor een versterking van het recreatieve karakter van de regio Ablasserwaard.

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 gaat enerzijds uit van de functiewijziging van de Rijksmonumentale boerderij en de achterliggende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. En anderzijds uit de sanering van 360 m² aan voormalige agrarische bebouwing en 570 m² aan terreinverharding. Middels het onderhavige plan wordt verpaupering van de Rijksmonumentale boerderij en de achterliggende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en daarmee aantasting van de het cultuurhistorisch waardevolle landschap voorkomen. Voor de inrichting van het plangebied is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarin karakteristieke elementen zoveel mogelijk worden behouden dan wel versterkt. Tevens zorgt het plan middels het gebruik van de grupstal als atelier, voor sociaal-maatschappelijke en culturele activiteiten van een recreatieve en educatieve aard, voor een versterking van het recreatieve karakter van de regio Alblasserwaard.

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 uitsluitend de functiewijziging van de bedrijfswoning (boerderij) naar een burgerwoning. Per saldo is er geen sprake van een toename van het aantal wooneenheden op het perceel en is regionale afstemming niet aan de orde.

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;
- 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 wijziging van de functie van de bedrijfswoning naar burgerwoning is voor eigen gebruik (initiatiefnemers hebben de voormalige bedrijfslocatie gekocht om zich daar te vestigen). In het onderhavige plan is geen sprake van toevoeging van wooneenheden.

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:

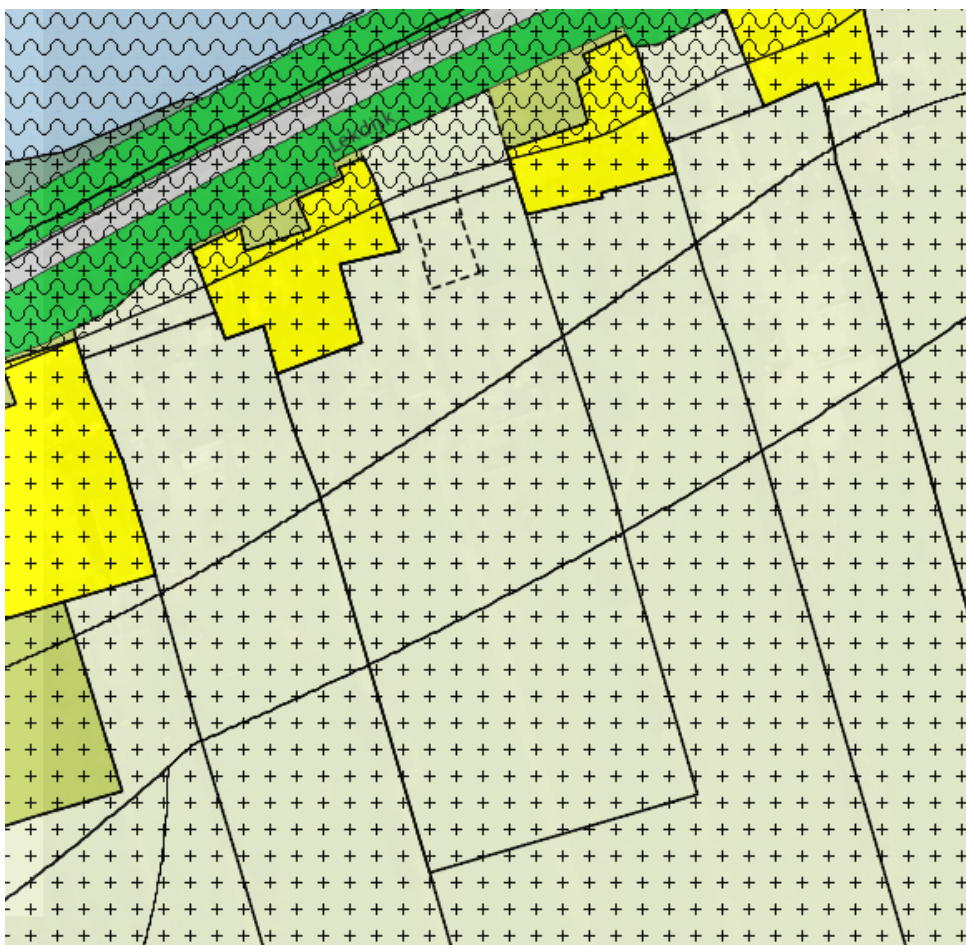
- Agrarisch;

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 2;
- Waarde – Archeologie – 4;
- Waarde – Archeologie – 8;
- Waterstaat – Waterkering.

De functie- en bouwaanduiding:

- Fruitteelt;
- Bouwvlak



Afbeelding 9: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'

Het onderhavige plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'. Het beoogde gebruik van de Rijksmonumentale boerderij als burgerwoning en het gebruik van de achterliggende (grup)stal als atelier is niet toegestaan binnen de bestemming 'Agrarisch'. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken dient de bestemming 'Agrarisch' te worden gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'.

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 kan de Rijksmonumentale boerderij als burgerwoning in gebruik worden genomen, waardoor bescherming en instandhouding van het object is verzekerd;
- Het onderhavige plan zorgt ervoor dat leegstand/verpaupering van de voormalige agrarische bebouwing en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit wordt voorkomen;
- Om een optimale ruimtelijke kwaliteitsslag te bereiken is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waardoor sprake is van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- Het onderhavige plan zorgt middels het gebruik van de grupstal als atelier, voor sociaal-maatschappelijke en culturele activiteiten van een recreatieve en educatieve aard, voor een versterking van het recreatieve karakter van de regio Alblasserwaard.
- 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

Door het waterschap Rivierenland is het Waterbeheerplan 2010-2015 opgesteld. Dit beleidsplan heeft een integraal en strategisch karakter. De beleidslijnen tot 2015 zijn hierin vastgelegd:

- Het bieden van veiligheid tegen overstromingen;
- Het realiseren van de kwantitatieve wateropgave (NBW1);
- Het realiseren van de waterkwaliteits- en ecologische doelstellingen (KRW2);
- Het samen met de gemeenten realiseren van de kwantitatieve wateropgave in het stedelijk gebied en het verbeteren van de waterkwaliteit in stedelijke wateren;
- Het invulling geven aan de samenwerking in de afvalwaterketen.

Met het Waterbeheerplan 2010-2015 zet het waterschap haar beleid uit de voorliggende periode voort en waar noodzakelijk is het beleid verder geïntensiveerd. Alle beleidsaspecten van waterkeringen, watersysteem en afvalwaterketen zijn in dit plan verwoord. Ook zijn voor het eerst de nationale, de provinciale en Waterschapsplannen tegelijkertijd opgesteld. Omdat deze verschillende plannen elkaar beïnvloeden is er veel geïnvesteerd in een goede afstemming tussen de verschillende overheden. Door invulling te geven aan het afkoppelen wordt meer ruimte voor water gecreëerd en worden diffuse bronnen aangepakt. Het systeem is daardoor beter bestand tegen piekafvoeren en raakt minder snel vervuild. Het tweede aspect, de belevingswaarde, is in bebouwde gebieden

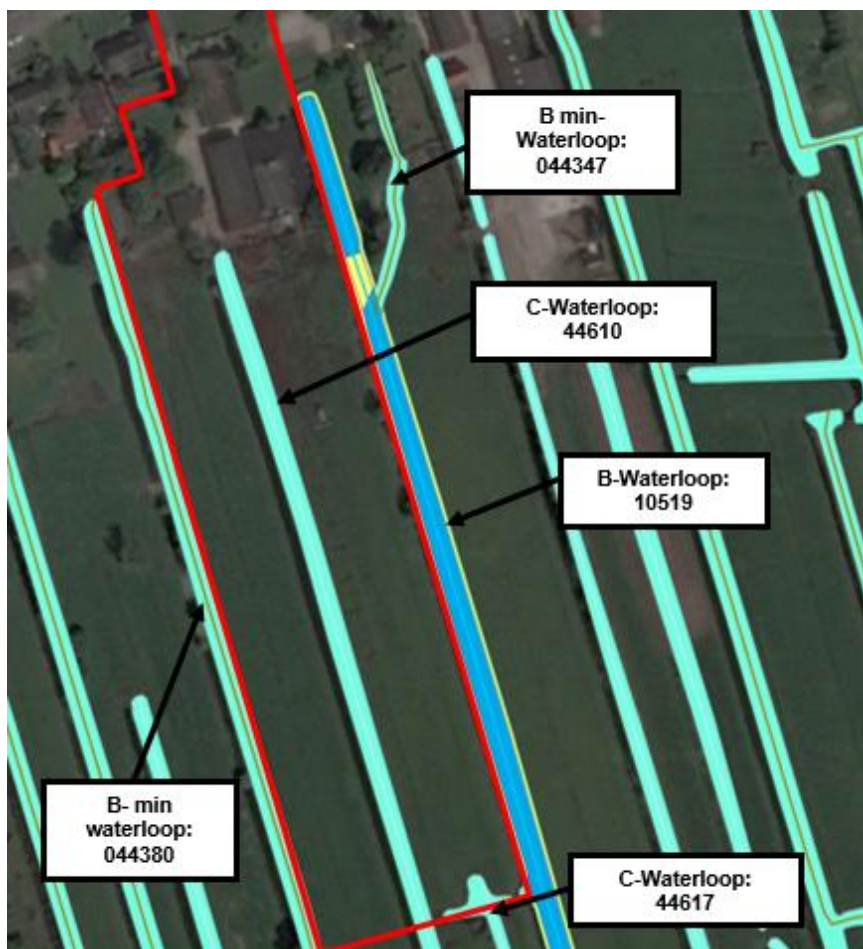
belangrijk. Hiervoor zijn streefbeelden opgesteld voor de watergangen in de kernen, waarbij voorop staat dat deze afgestemd moeten zijn op de omgeving.

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 oosten van het historische stadje Nieuwpoort. Zoals op de Legger Wateren is te zien is het plangebied aan de oostzijde begrensd door de B-waterloop 10519. Deze B-waterloop loopt uit in de B-min waterloop 044347. Daarnaast loopt ten westen de B-min waterloop 44380 en dwars door het plangebied en zuiden van het plangebied de C-waterlopen 44610/44617. Hier worden in het onderhavige plan geen wijzigingen in aangebracht.



Afbeelding 10: 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 een B-watergang waarvoor een beschermingszone geldt van 1 meter.

7.1.2 Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20151009-9-11707). 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 11: 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 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 berekenen 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 sprake van een afname van het verhard oppervlak (360 m² aan voormalige agrarische bebouwing en 570 m² aan terreinverharding). 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:

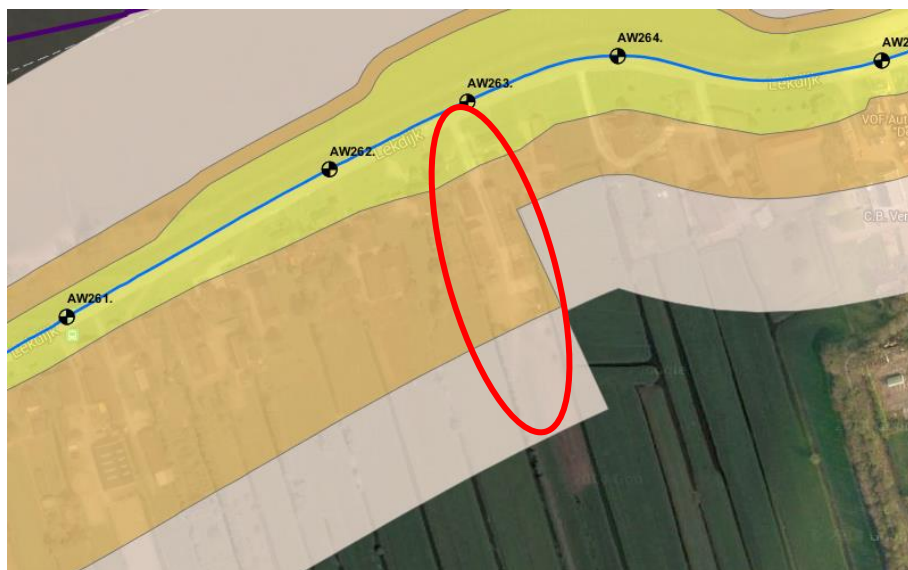
- Ligging watergangen en type watergangen;
- Tertiair of primair belang;
- Wel of niet behoren tot de Kaderrichtlijn Water (KRW)-lichamen;
- Wel of niet gelegen binnen de kern-/beschermingszone van een waterkering;

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. 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 12: 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 Tiendweg (60 km/h);

7.2.2 Onderzoek

In het onderhavige plan is geen sprake van het toevoegen van een nieuwe geluidsgevoelig object. Uitsluitend de functie van de boerderij als bedrijfswoning wordt gewijzigd naar een burgerwoning. De positionering en de maatvoering van de woning blijft ongewijzigd. Vanuit akoestisch oogpunt is hiermee sprake van een gelijkblijvende situatie en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï niet vereist dan wel noodzakelijk.

7.2.3 Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid (wegverkeerslawaaï) 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 18 - 20 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 een bestemmingswijziging ('Agrarisch' naar 'Wonen'). Hierdoor wijzigt de functie van de bedrijfswoning (boerderij) naar een burgerwoning. Tevens wijzigt de functie van de achterliggende grupstal naar een atelier. Er worden geen hindergevoelige objecten (woningen) aan het plangebied toegevoegd. 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.

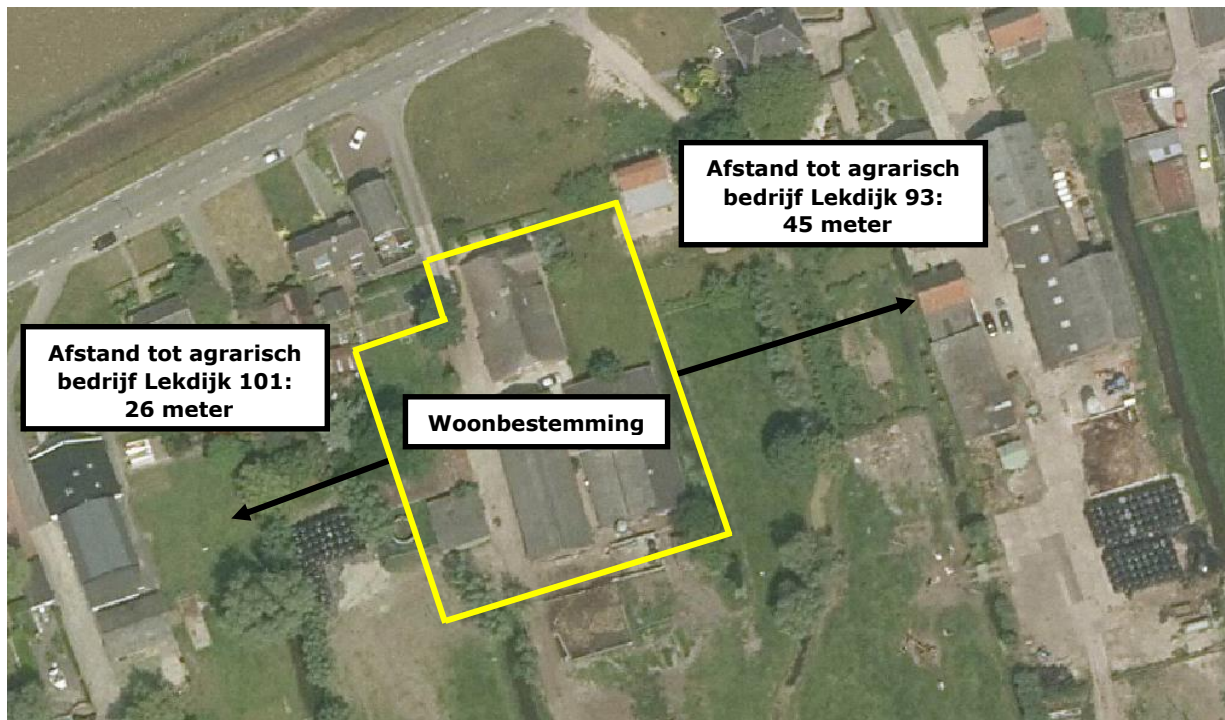
Het plangebied is gelegen in het omgevingstype gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen zijn andere functies als winkels, horeca en kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden mogen 1 afstandstrap worden verlaagd.

In de directe omgeving van het plangebied zijn een aantal bedrijven/instellingen 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)	Gecorrigeerde richtafstand	Werkelijke afstand (gemeten vanaf grens bestemmingsvlak 'Wonen')
Lekdijk 93	Agrarisch bedrijf (veehouderij)	100 (Geur)	50 meter	45 meter
Lekdijk 101	Agrarisch bedrijf (veehouderij)	100 (Geur)	50 meter	26 meter

Uit bovenstaande tabel blijkt dat voor beide agrarische bedrijven niet wordt voldaan aan de gecorrigeerde richtafstand. Gezien dit vaker voorkomt in het buitengebied heeft de gemeente Molenwaard de geurverordening 2013 opgesteld. Hierin is vastgelegd dat de afstand van een hindergevoelig object tot een veehouderij buiten de bebouwde kom minimaal 25 meter dient te bedragen. Aan deze minimale afstand wordt voldaan, waardoor sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de betreffende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening krijgt het grondgebied tussen het agrarische perceel Lekdijk 101 en het bestemmingsvlak 'Wonen' op het perceel Lekdijk 96 de bestemming 'Tuin'. Ter plaatse van de bestemming 'Tuin' zijn de bebouwingsmogelijkheden beperkt.



Afbeelding 13: 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.

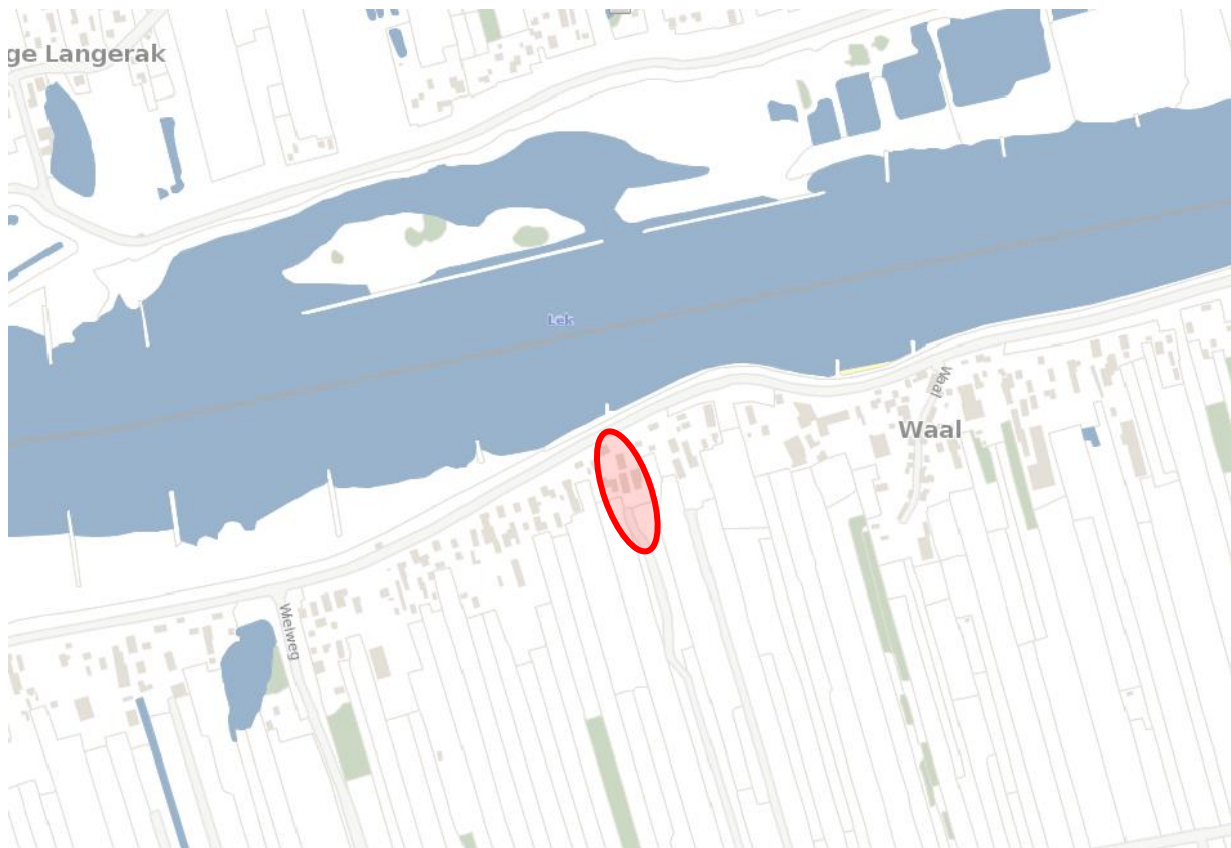
7.5.2 Onderzoek

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 bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.



Afbeelding 14: Uitsnede Risicokaart Provincie Zuid-Holland

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

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. De te slopen varkensschuur is vanwege de bouwkundige eigenschappen (steens muren i.p.v. spouwmuren, asbesthoudende dakplaten i.p.v. dakpannen) ongeschikt als onderkomen voor beschermde diersoorten. Hierdoor is er in het onderhavige plan geen sprake van werkzaamheden die in het kader van Flora en Fauna nadelige gevolgen kunnen hebben. Bovendien zorgt de omzetting van het beton in het achtererfgebied naar gras/weide voor een positieve impuls aan de biodiversiteit in en rondom het plangebied.



Afbeelding 15: Te slopen varkensschuur



Afbeelding 16: Asbesthoudende dakplaten varkensschuur

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 een bestemmingswijziging, waarbij een deel van de bestaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en terreinverharding wordt gesaneerd. Om aan te tonen of de bodem geschikt is voor de nieuwe functie 'Wonen' is door Bakker Milieuadvies een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie uit dit bodemonderzoek luidt:

- *'De bovengrond op het terrein is onderzocht in twee mengmonsters en blijkt licht verontreinigd met lood, zink, kwik, en PAK. Deze verhogingen komen overeen met de verwachting vooraf daar dergelijke percelen nagenoeg standaard licht verontreinigd zijn met zware metalen en PAK. De verhogingen zijn deels toe te schrijven aan de aangetroffen bijmengingen van puin- en kooldeeltjes. De lichte verhogingen hebben geen gevolgen voor de bestemming wonen;*
- *In de kleiige ondergrond zijn lood en PAK in geringe mate boven de AW 2000 aangetroffen;*
- *De bodemlaag van 0,5-1m-mv ter plaatse van de slootdemping op het westelijke terreindeel is te omschrijven als geroerd licht tot matig puinhoudend humeus kleiig zand dan wel zandige klei. De gedempte sloot ligt grotendeel onder een betonvloer van het buitenterrein dan wel van de hier aanwezige bijgebouwen (schuren). De voor de demping aangebrachte grond is licht verontreinigd met diverse metalen en PAK en het zinkgehalte ligt net boven de tussenwaarde (250 mg t.o.v. tussenwaarde van 245 mg). Omdat het zinkgehalte in de overige grond op het terrein rond de 140 mg/kgds ligt, is het niet aannemelijk dat in één van de twee deelmonsters uit het slootdempingsgrondmengmonster de interventiewaarde wordt overschreden. Om deze reden en omdat de slootdemping in dit geval bijna geheel onder een te handhaven betonvloer ligt, is aanvullend onderzoek naar deze slootdemping niet nodig;*
- *Op de locatie waar in het verleden een bovengrondse olietank in een lekbak heeft gestaan was zowel de boven- als de ondergrond zintuigelijk geheel schoon voor olie. Analytisch zijn deze waarnemingen bevestigd. De bovengrond is schoon voor minerale olie en het grond uit peilbus 1 is schoon voor olie en aromaten;*
- *In het grondwater uit peilbus 1 overschrijden de gehalten aan barium en naftaleen de streefwaarden in lichte mate. Dit zijn gangbare overschrijdingen.*

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de bestemming wonen en de voorgenomen herontwikkeling van het terrein waarbij de grootste stal wordt verbouwd tot werkruimte/studio.'

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 heeft een lage verwachting voor alle perioden. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 10.000 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk. (Geel)
- Het plangebied telt twee historische elementen: De Rijksmonumentale boerderij en achterliggende schuur (welke niet meer aanwezig is). (Driehoek)



Afbeelding 17: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

7.9.2 Onderzoek

Het onderhavige plan betreft enerzijds een functiewijziging van de bestaande bebouwing van een voormalig agrarisch bedrijf (geen nieuwbouw). En anderzijds de sanering van een voormalige varkensschuur en terreinverharding (beton). De voormalige varkensschuur 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. De sloopwerkzaamheden vinden niet dieper plaats dan 30 cm. De ondiepte vijver heeft een oppervlakte van maximaal 50 m². Op basis hiervan is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Bovendien is de bodem hoogstwaarschijnlijk met de bouw van de varkensschuur reeds geroerd en is de kans op aanwezigheid van archeologische resten nihil.

Ter bescherming van de archeologische waarden worden de dubbelbestemmingen 'Archeologie – 2, 4 en 8' opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Het historische element, het boerderijgebouw, krijgt de aanduiding 'karakteristiek'. Het tweede historische element, de karakteristieke houten schuur met rieten dak, is jaren geleden gesloopt. De huidige grupstal heeft geen 'karakteristieke' waarde.

7.9.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Conform artikel 53 van de Monumentenwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.