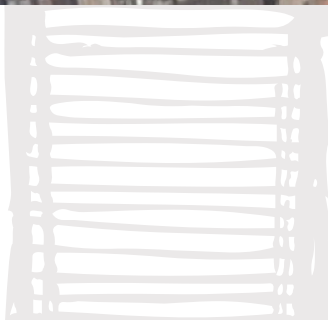


Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

‘Hof van Langerak’



Toelichting bestemmingsplan

‘Hof van Langerak’

Opgesteld door:

Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.
Lekdijk 44
2967 GB Langerak

In opdracht van:

Herkon B.V.
Stationspark 1100
3364 DA Sliedrecht

Identificatie:

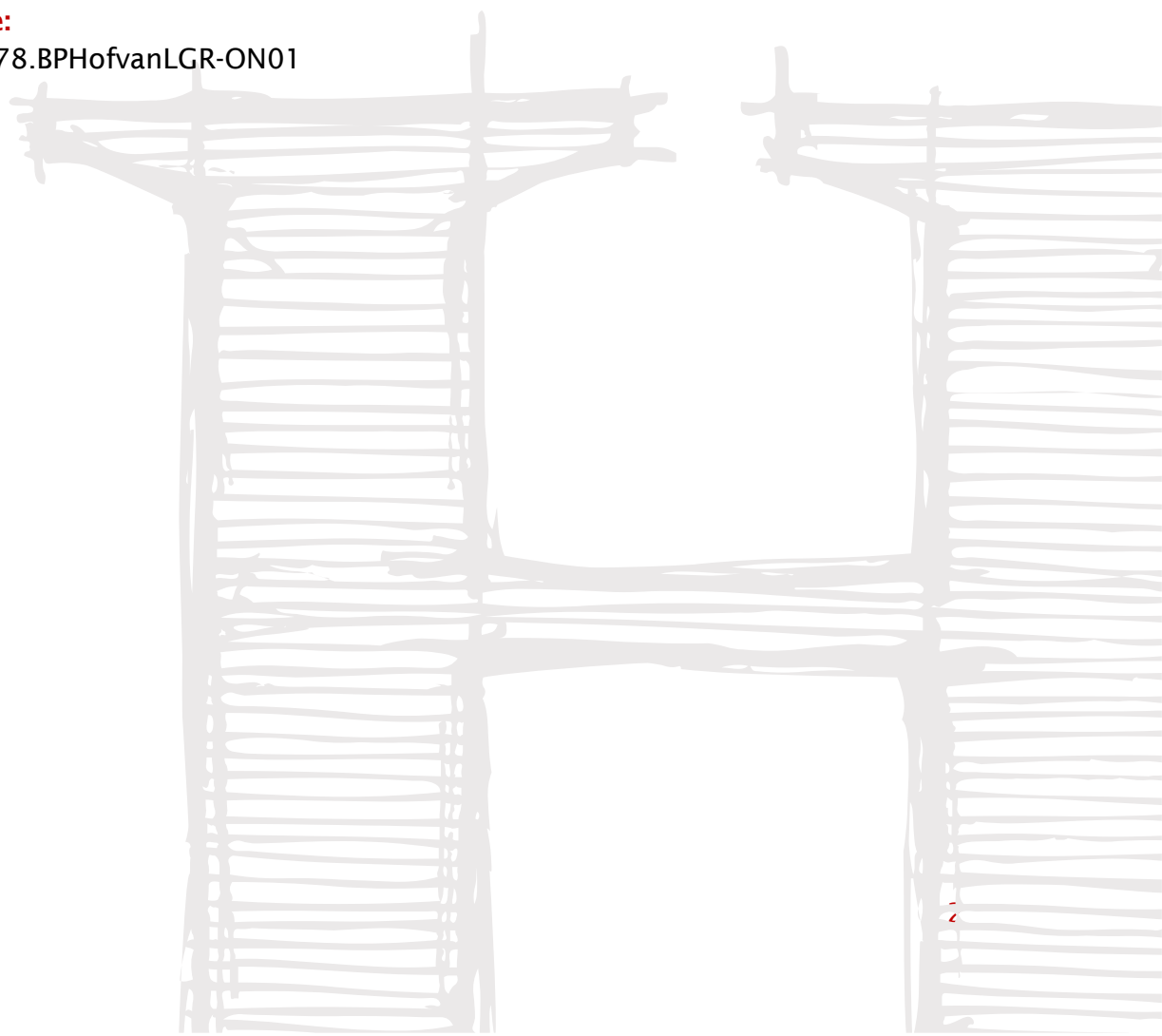
NL.IMRO.1978.BPHofvanLGR-ON01

Datum:

04-07-2023

Planstatus:

Ontwerp



Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Kader	6
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	9
2. Planbeschrijving	10
2.1 Bestaande situatie	10
2.2 Nieuwe situatie	13
3. Verantwoording beleidskader	20
3.1 Rijksbeleid	20
3.2 Provinciaal beleid	23
3.3 Regionaal beleid	29
3.4 Gemeentelijk beleid	31
3.5 Conclusie	33
4. Verantwoording sectorale aspecten	34
4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	34
4.2 Watertoets	35
4.3 Geluid	42
4.4 Luchtkwaliteit	44
4.5 Bedrijven en milieuhinder	46
4.6 Externe veiligheid	48
4.7 Kabels en leidingen	52
4.8 Ecologie	53
4.9 Bodem	57
4.10 Archeologie	58
4.11 Duurzaamheid en klimaatadaptatie	61
5 Juridische planbeschrijving	63
5.1 Inleiding	63
5.2 Systematiek van de regels	63
5.3 Bestemmingen	63
5.4 Aanduidingen	63

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Landschappelijk inpassingsplan	Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten	LTL21518	05-07-2023
2	Notitie verkeers-generatie	Goudappel B.V.	012330. 20220504.N1.01	04-05-2022
3	Ecologische quickscan	Blom Ecologie B.V	2022-0277	11-03-2022
4	Verkennd bodemonderzoek (incl. asbest)	DS Milieu Consult B.V.	22.05.084	09-06-2022
5	Situatietekening watercompensatie	Adcim B.V.	20220505	28-06-2023
6	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1824	15-07-2022
7	Archeologisch onderzoek	ADC Archeoprojecten	Rapport 5835	16-11-2022
8	Stikstofdepositie-onderzoek	Van den Heuvel Milieuadvies	22098/versie 2.1	06-02-2023
9	Aanvullend archeologisch onderzoek (proefsleuven)	ADC Archeoprojecten	Rapport 6117	Mei 2023

1. Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Achter de woningen Lekdijk 173-174 te Langerak zijn twee weidekavels gelegen. De kavels liggen ingeklemd tussen bestaande woonbebouwing. Het plan is om op deze kavels het 'Hof van Langerak', bestaande uit 13 levensloopbestendige seniorenwoningen en een gedeelde tuin, te realiseren.

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen' (vastgesteld op 4 november 2014). Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch'. Op gronden met de bestemming 'Agrarisch' is het realiseren van reguliere woningen niet toegestaan.

Op 27 juni 2022 heeft het college van de gemeente Molenlanden besloten om medewerking te verlenen aan het plan. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

1.1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de woningen langs Het Slot aan de oostzijde, het Slotplein aan de zuidzijde en de aan de westzijde de achtertuinen van de Wilhelminastraat. Aan de noordzijde vormen eveneens de achtertuinen van drie woningen de begrenzing. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Langerak, sectie E en C, nummer 443 (gedeeltelijk) en 891.



Abbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.1.3 Belang

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

Het plan speelt in op de behoefte naar levensloopbestendige seniorenwoningen. Het Rijk zet in op langer zelfstandig thuis wonen. Mensen moeten de komende jaren langer op zichzelf blijven wonen in plaats van in beschermde woonzorginstellingen. Het plan sluit aan bij de Woonvisie Molenlanden 2020-2024. Een belangrijke pijler van de Woonvisie is het voorzien in kleinere en levensloopbestendige woningen voor de steeds grotere groep oudere huishoudens. Het plan betreft een bijzonder woonconcept waarbij een levendige gemeenschap ontstaat waarbij mensen naar elkaar omkijken en elkaar een luisterend oor bieden. Middels dit plan wordt een toekomstbestendige woonsituatie gecreëerd. Het plan is een wenselijke ontwikkeling voor de gemeente Molenlanden.

1.2 Kader

Bestemmingsplan 'Dorpskernen'

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Dorpskernen' (vastgesteld op 4 november 2014). Het plangebied heeft de bestemming:

- Agrarisch;

De dubbelbestemmingen:

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



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Dorpskernen'

Bestemmingsplan ‘Parapluherziening Parkeren’

Op 27 oktober 2020 heeft de gemeente Molenlanden het bestemmingsplan ‘Parapluherziening Parkeren Molenlanden’ vastgesteld. Het doel van deze parapluherziening is het bieden van een eenduidige regeling ten aanzien van het aspect ‘parkeren’ in de gemeente Molenlanden. Dit paraplubestemmingsplan vormt de juridische vertaling van het parkeerbeleid. In de beleidsregel “Nota Parkeernormen Molenlanden 2020” zijn de parkeernormen opgenomen die van toepassing zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het bestemmingsplan ‘Parapluherziening Parkeren Molenlanden’ regelt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden voldaan aan de beleidsregel “Nota Parkeernormen Molenlanden 2020”.

In paragraaf 2.2.2 ‘Verkeer en parkeren’ is beschreven dat dit plan voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten

Op 26 oktober 2021 heeft de gemeente Molenlanden het bestemmingsplan ‘Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten’ vastgesteld. Het paraplubestemmingsplan voorziet uitsluitend in een juridische borging voor het reguleren van het beleid met betrekking tot huisvesting van arbeidsmigranten. Door deze regeling wordt het eveneens onmogelijk gemaakt om andere ongewenste huisvestingsvormen toe te staan in woningen.

De regeling is overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan (artikel 13.2).

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels het bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om op de locatie het ‘Hof van Langerak’, bestaande uit 13 levensloopbestendige seniorenwoningen en een gedeelde tuin, te realiseren.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

Participatie

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van een plan zijn er meerdere opties om omwonenden van een planontwikkeling te informeren. De ontwikkelaar heeft op 28 november 2022 een informatieavond georganiseerd in het Arsenaal te Nieuwpoort. Op deze informatieavond is het plan nader toegelicht en omwonenden de mogelijkheid geboden vragen te stellen en input te leveren op de plannen. De reactie van de omwonenden worden waar mogelijk meegenomen in de nadere uitwerking van het plan.

Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat een gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan opgestuurd naar de overlegpartners. Het waterschap Rivierenland en de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ) hebben per mail gereageerd.

Het waterschap Rivierenland heeft per mail aangegeven akkoord te zijn met de plannen, mits de vrijwaringszones van de waterkering (dijk - 1 en dijk - 2) correct worden opgenomen in de verbeelding van het bestemmingsplan. De opmerking is verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan.

De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ) adviseert om de vluchtroutes van de risicobron af te creëren, toekomstige bewoners te informeren over de risico's (en daarbij een handelingsperspectief te bieden) en de woningen te voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie.

Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied moet er voldaan worden aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020).

Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan en bijbehorende stukken en bijbehorende stukken worden gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gesteld om een zienswijze kenbaar te maken. Desgevraagd zal ook een mondelinge zienswijze gegeven kunnen worden.

1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan, voor verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is.

Ter zekerheid voor de gemeente is er een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de ontwikkelaar komt.

Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

1.6 Communicatie

De ontwikkelaar heeft op 28 november 2022 een informatieavond georganiseerd in het Arsenaal te Nieuwpoort. Verder wordt op de wettelijke manier gecommuniceerd over de te voeren procedure (via het digitale Gemeentebled en het Kontakt).

1.7 Realisatie

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

1.8 Leeswijzer

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

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

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Rond de 12de en 13de eeuw is men voor bewoning het uitgestrekte natte veengebied van de Alblasserwaard ingetrokken. Daarbij kwamen de in het veen zichtbare donken en stroomruggen van riviertjes als de Alblas en Goudriaan het eerste voor permanente bewoning in aanmerking. Op de in het landschap van nature aanwezige hoger gelegen gronden (in dit geval langs de rivier 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, 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 de Lek is Langerak uitgegroeid tot een langgerekt dijkdorp met een compacte kern. Pas in de 20^{ste} eeuw kent Langerak een grotere uitbreiding landinwaarts (naoorlogse wijken).

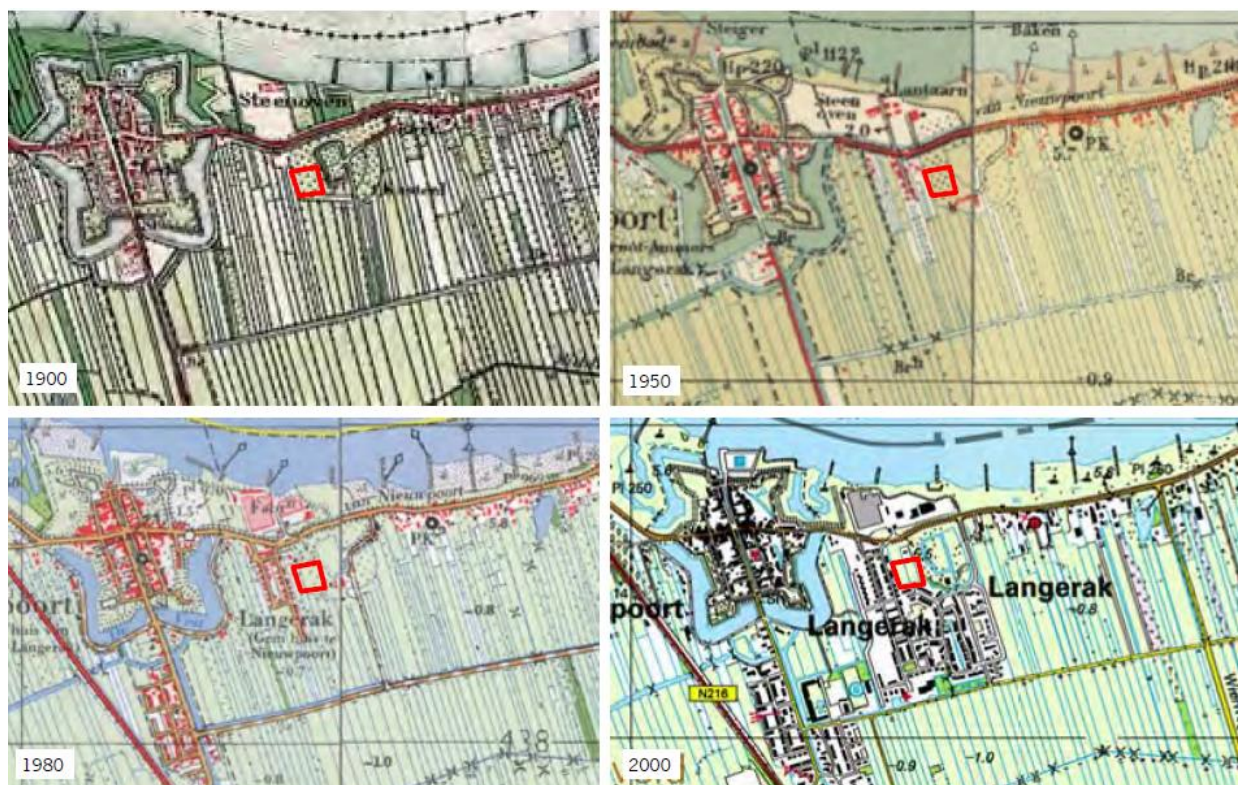
De ruimtelijke structuur van het gebied waarbinnen het plangebied is gelegen, is gebaseerd op de slagenverkaveling dat onderdeel vormt van het slagenlandschap. Dit landschapstype wordt getypeerd door lange weide kavels omgeven door grotendeels rechte sloten. In het verleden droegen boomlanen bij aan versterking van deze slagenstructuur. Het grootste deel van deze weidekavels is op en om het plangebied reeds ingevuld door woningbouw dat grotendeels is opgehangen aan deze landschappelijke hoofdstructuur.

Het plangebied is gelegen tussen de bestaande woonbebouwing ten westen van het slot “Huis te Langerak”. Het Slot vormt een dominante verschijning dat in voetprint afwijkt van de slagenverkaveling, mede door de vorm van de slotgracht. Dit is ook het geval met het slotenpatroon. De huidige sloten lopen dood op de Lekdijk echter in zuidelijke richting wordt dit gekoppeld aan het bestaande slotenpatroon.

Het plangebied bestaat uit twee weidekavels, ingesloten door bebouwing, gescheiden door rechte sloten, typerend voor de slagenverkaveling in het gebied. Tevens zijn er restanten van laanbeplanting aanwezig in het plangebied. Het plangebied wordt gedomineerd door achterpaden en achtertuinen. De watergangen zijn relatief smal.



Afbeelding 3: Bestaande situatie



Afbeelding 4: Historische situatie

2.1.2 Huidige status/gebruik

Het plangebied bestaat uit twee weidekavels. De gronden worden gebruikt voor hobbymatige agrarische doeleinden.



Afbeelding 5: Foto's bestaande situatie

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Het plan betreft de realisatie van het 'Hof van Langerak' bestaande uit 13 levensloopbestendige seniorenwoningen en een gedeelde tuin passend bij de schaal van Langerak. Het plan is om een vernieuwend woonconcept te realiseren waarbij een levendige gemeenschap ontstaat waarbij mensen naar elkaar omkijken en elkaar een luisterend oor bieden. De bewoners van het woonhof zorgen gezamenlijk voor het onderhoud van het groen dat in het binnengebied van het woonhof wordt aangelegd. Deze vorm van gemeenschappelijkheid sluit aan bij de wens van de oudere huishoudens die graag zelfstandig wenst te blijven, steeds minder wil en kan terugvallen op mantelzorg of de kinderen en het leuk vinden om elkaar een handje te helpen. Het concept geeft het gevoel van veilig wonen, biedt alle ruimte om dingen samen te doen en geeft tegelijkertijd ook ruimte voor privacy.

De nieuwe woningen, met een oppervlakte van ca. 75 m² en een goothoogte van ca. 4 meter, voldoen aan de eisen voor een levensloopbestendige woning. De woningen zijn geschikt voor bewoning in alle levensfasen. De levensloopbestendigheid is middels de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - levensloopbestendige woningen' vastgelegd op de verbeelding en in regels van dit bestemmingsplan.



Afbeelding 6: Impressie vogelvlucht nieuwe situatie



Afbeelding 7: Impressie nieuwe situatie (uitvergroot in bijlage)

2.2.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het plangebied wordt in de huidige situatie ontsloten via een dam op het Slotplein. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. Voor het plan zal de bestaande dam met duiker worden opgewaardeerd. Voor langzaamverkeer wordt aan de noordwestzijde een brug geplaatst. Deze brug dient als noodontsluiting/calamiteitenroute. Verder ontstaat hiermee een rondje door de buurt.

Verkeersgeneratie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is Goudappel B.V. gevraagd een prognose op te stellen van de verkeersgeneratie van het plan. De verkeersgeneratie is berekend aan de hand van verkeersgeneratiekencijfers uit CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. In de publicatie wordt onderscheid gemaakt naar:

- De stedelijkheidsgraad van de gemeente;
- De ligging: binnen of buiten de bebouwde kom;
- Indien binnen de bebouwde kom: in het centrum, in de schil van het centrum of in de rest van de bebouwde kom.

De Nota Parkeernormen 2020 van de gemeente Molenlanden gaat uit van dezelfde indeling van CROW. Daarin staat dat de kern Langerak de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' heeft en dat de locatie zich in het gebied 'rest van de bebouwde kom' ligt. Binnen de bandbreedte van de kencijfers wordt, conform de Nota Parkeernormen, gekozen voor het gemiddelde.

De woningen worden gezien als grondgebonden koopwoningen (tussen/hoekwoning). De verkeersgeneratiekencijfers zijn bepaald voor:

- De gemiddelde werkdag (het gemiddelde van maandag t/m vrijdag);
- De gemiddelde weekdag (het gemiddelde van maandag t/m zondag).

Uit de prognose blijkt dat de ontwikkeling van 13 levensloopbestendige woningen aan de Lekdijk 174 in Langerak leidt tot 97 motorvoertuigbewegingen per weekdag etmaal en 107 motorvoertuigbewegingen per werkdag etmaal. De notitie is toegevoegd in de bijlage. Een dergelijke verkeersstroom is dermate laag, dat het niet aannemelijk is dat de doorstroming en verkeersveiligheid buitenproportioneel wordt benadeeld.

Parkeren

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. Dit parkeerbeleid is gebaseerd op de CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018). In het CROW-beleid wordt uitgegaan van een bandbreedte van een minimale tot een maximale parkeernorm. In de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020' wordt uitgegaan van het gemiddelde. De gemeente Molenlanden valt qua stedelijkheidsgraad – in zijn geheel – in de categorie ‘niet stedelijk’. Het plangebied is gelegen in het gebiedstype ‘rest bebouwde kom. In de onderstaande tabel is de parkeerbehoefte van dit plan uiteengezet.

Tabel 1: Parkeerbehoefte				
Categorie	Parkeernorm	Factor	Aantal	Totaal
Koop, tussen/hoek	2,0	Per woning	13	26 parkeerplaatsen
Totaal				26 parkeerplaatsen

Parkeeroplossing

Aan de zuidzijde wordt een parkeerterrein gerealiseerd bestaande uit 26 parkeerplaatsen. Het parkeerterrein wordt groen ingepakt middels streekeigen beplanting. Hierdoor worden de geparkeerde auto's aan het zicht onttrokken. Het plan is in overeenstemming met het parkeerbeleid van de gemeente Molenlanden.



Afbeelding 8: Parkeren

2.2.3 Beeldkwaliteit/landschappelijke inpassing

Gezien de ligging van het plangebied nabij slot “Huis te Langerak” en Nieuwpoort is het vanuit ruimtelijke kwaliteitsoogpunt wenselijk dat de nieuwe invulling van het plangebied past binnen het gebied/het straatbeeld. Om deze reden is een landschapsarchitect benaderd. Vanuit de historische context van het plangebied alsmede de wens voor een hofachtige structuur is dit plan ontworpen.

Door de landschapsarchitect is een historische en landschappelijke analyse uitgevoerd. Dit heeft geresulteerd in de onderstaande kenmerken, kwaliteiten en ontwerppuntgangspunten:

Kenmerken en kwaliteiten omgeving

De ruimtelijke structuur van het gebied waarbinnen het plangebied is gelegen, is gebaseerd op de slagenverkaveling dat onderdeel vormt van het slagenlandschap. Dit landschapstype wordt getypeerd door lange weide kavels omgeven door grotendeels rechte sloten. In het verleden droegen boomlanen bij aan versterking van deze slagenstructuur. Het grootste deel van deze weidekavels is op en om het plangebied reeds ingevuld door woningbouw dat grotendeels is opgehangen aan deze landschappelijke hoofdstructuur.

Het plangebied is gelegen tussen de bestaande woonbebouwing ten westen van het slot “Huis te Langerak”. Het Slot vormt een dominante verschijning dat in voetprint afwijkt van de slagenverkaveling, mede door de vorm van de slotgracht. Dit is ook het geval met het slotenpatroon. De huidige sloten lopen dood op de Lekdijk echter in zuidelijke richting wordt dit gekoppeld aan het bestaande slotenpatroon.

Het plangebied bestaat uit twee weidekavels, ingesloten door bebouwing, gescheiden door rechte sloten, typerend voor de slagenverkaveling in het gebied. Tevens zijn er restanten van laanbeplanting aanwezig in het plangebied. Het plangebied wordt gedomineerd door achterpaden en achtertuinen. De watergangen zijn relatief smal.

Ontwerppuntgangspunten

- Tuinen niet op het noorden;
- Zoveel mogelijk doodlopend water voorkomen;
- Rondloop mogelijkheden;
- Hofachtige structuur naar binnen gekeerd;
- Gemeenschappelijke binnentuin met bv. een pergola, prieel en/of bloemenborders;
- Streekeigen bomen;
- Thema landschapsarchitectuur, hof (seniorenwoningen), passend bij het slot, bijvoorbeeld begijnhof.

Landschappelijke inpassingsplan

Bovengenoemde ontwerputgangspunten zijn vertaald in een landschappelijk inpassingsplan. Het plangebied is ingekaderd in de bestaande buurt en bestaande bebouwing en is daarmee een omsloten binnenplaats. Het is van belang sferen uit het verleden een plaats te bieden uit oogpunt van herkenbaarheid. Tegelijkertijd dienen de privé tuinen kleinschalig te zijn te midden van een gemeenschappelijke tuin en een herkenbaarheid uit te stralen. Qua architectuur, schaal en afmetingen is een woonhof passend bij Het Slot (bijvoorbeeld een begijnhof).

De hoofdwatgangen worden verbreed om hiermee de waterberging te vergroten en/of het verlies aan open water te compenseren. Hierbinnen passen ook de toepassing van streekeigen bomen zoals knotwilgen, elzen, fruitbomen en natuurvriendelijke oevers. De binnentuin kenmerkt zich door functies die een gemeenschappelijk karakter uitstralen, zoals ruimte om elkaar te ontmoeten, buiten in de zon of onder dak van een priel of pergola. Verder fysiek bezig kunnen zijn zoals de mogelijkheid een blokje om te lopen in het plangebied of juist daarbuiten verbonden met de buurt. Met de langzaamverkeer verbinding (de brug) ontstaat er een rondje door de buurt.



Afbeelding 9: Impressie nieuwe situatie (uitvergroet in bijlage)



Afbeelding 10: Impressie nieuwe situatie vogelvlucht

Referentiebeelden woonhof

Referentiebeelden refererend naar historisch beeld Wilhelminastraat en begijnhof 'Het Slot'.



Referentiebeelden woonhof

Referentiebeelden refererend naar historisch beeld Wilhelminastraat en begijnhof 'Het Slot'.



Afbeelding 11: Referentiebeelden refererend naar historisch beeld Wilhelminastraat en begijnhof 'Het Slot'

3. Verantwoording beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat er zowel maatregelen op korte termijn als maatregelen op lange termijn nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven als de ondergrond.

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting van een bestemmingsplan waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een beschrijving op te nemen over de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’. Een voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie van stedelijke ontwikkeling opgenomen: *‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*.

Inmiddels biedt jurisprudentie een beoordelingskader van welke ontwikkelingen als nieuwe ‘stedelijke ontwikkeling’ worden aangemerkt.

Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3).

Toetsing aan Ladder voor duurzame verstedelijking

Het plan voorziet in een woonhof, bestaande uit 13 levensloopbestendige seniorenwoningen, op een inbreidingslocatie (binnen bestaand stedelijk) in Nieuwpoort/Langerak.

In oktober 2020 heeft de gemeente Molenlanden de Woonvisie 2020 - 2024 vastgesteld. Ten behoeve van de woonvisie heeft de gemeente Molenlanden in het voorjaar van 2020 een woningmarktonderzoek uitgevoerd, waarbij de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in kaart is gebracht. Dit onderzoek diende als belangrijke basis voor de onderbouwing van de opgaven in de woonvisie en de gesprekken met de betrokken partners. Vervolgens hebben diverse lokale en regionale makelaars en ontwikkelaars een woningmarktanalyse ontvangen en een schriftelijke reactie aangeleverd. Op basis daarvan zijn meerdere telefonische interviews met deze partijen gehouden. Uit het woningmarktonderzoek en de interviews is gebleken dat, gezien de verwachte groei van het aantal (oudere) 1+2 persoonshuishoudens, er grote behoefte is aan een uitbreiding van het aanbod van kleinere levensloopbestendige woningen. Dit woningbouwplan speelt concreet in op deze behoefte. Het plan is in overeenstemming met de Woonvisie Molenlanden 2020-2024.

Het Rijk zet in op langer zelfstandig thuis wonen. Mensen moeten de komende jaren langer op zichzelf blijven wonen in plaats van in beschermde woonzorginstellingen. Het plan betreft een bijzonder woonconcept waarbij een levendige gemeenschap ontstaat waarbij mensen naar elkaar omkijken en elkaar een luisterend oor bieden. Middels dit plan wordt een toekomstbestendige woonsituatie gecreëerd.

Het plan draagt bij aan de gewenste doorstroming op de lokale en regionale woningmarkt. Senioren die zich in een van de woningen vestigen laten in de meeste gevallen een grote(re) grondgebonden woning elders in de gemeente achter, die vrijkomt voor andere doelgroepen (waaronder starters en gezinnen).

Bij de uitwerking van dit plan is een regionale makelaar betrokken. Het plan is getoetst aan de beschikbare NVM-data voor de kernen Langerak, Nieuwpoort en Waal. Hieruit is gebleken dat 36% van de huishoudens in deze kernen vallen in de doelgroep 60+. Ook blijkt uit de analyse van de NVM-data dat er veel potentie ligt voor 'levensloopbestendige rijwoningen'. Vanuit de activiteiten in de regio heeft de makelaar waargenomen dat de bevolking sterk vergrijsd. Mensen blijven lang in dezelfde woning, omdat er slechts beperkt alternatief aanbod is. Veel senioren geven de voorkeur aan een grondgebonden woning en willen niet naar een appartement, omdat men de stap vanuit een grote tuin te groot vindt. Deze doelgroep heeft behoefte aan gemak en gelijkvloers op een locatie dicht bij de voorzieningen. Dit plan voldoet aan deze woonwensen. In Langerak-Nieuwpoort is een goede inhaalslag gemaakt met de woningbouwproductie met het Woonleefhart, De Rede en De Vesting. Daarnaast zijn er diverse typen woningen gerealiseerd CPO Schoolplein Langerak en op dit moment is de belangrijkste nieuwbouwlocatie Langerak Zuid. In Langerak-Zuid is er sprake van een aanzienlijk aantal woningen, maar dit woningbouwplan voorziet in onvoldoende mate in levensloopbestendige woningen. Gezien de grote behoefte naar de levensloopbestendige rijwoningen en het beperkte aanbod van dit type woning in het huidige woningaanbod, is dit woningbouwplan een wenselijke aanvulling van het woningaanbod in de kern Nieuwpoort/Langerak.

Het plan voldoet aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. De Omgevingsvisie is nadien een aantal keer herzien/gewijzigd. De Provinciale Staten heeft op 1 april 2023 de laatste wijziging doorgevoerd in de Omgevingsvisie Zuid-Holland. De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het Omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de provincie daarvoor levert. De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zeven richtinggevende ambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon:

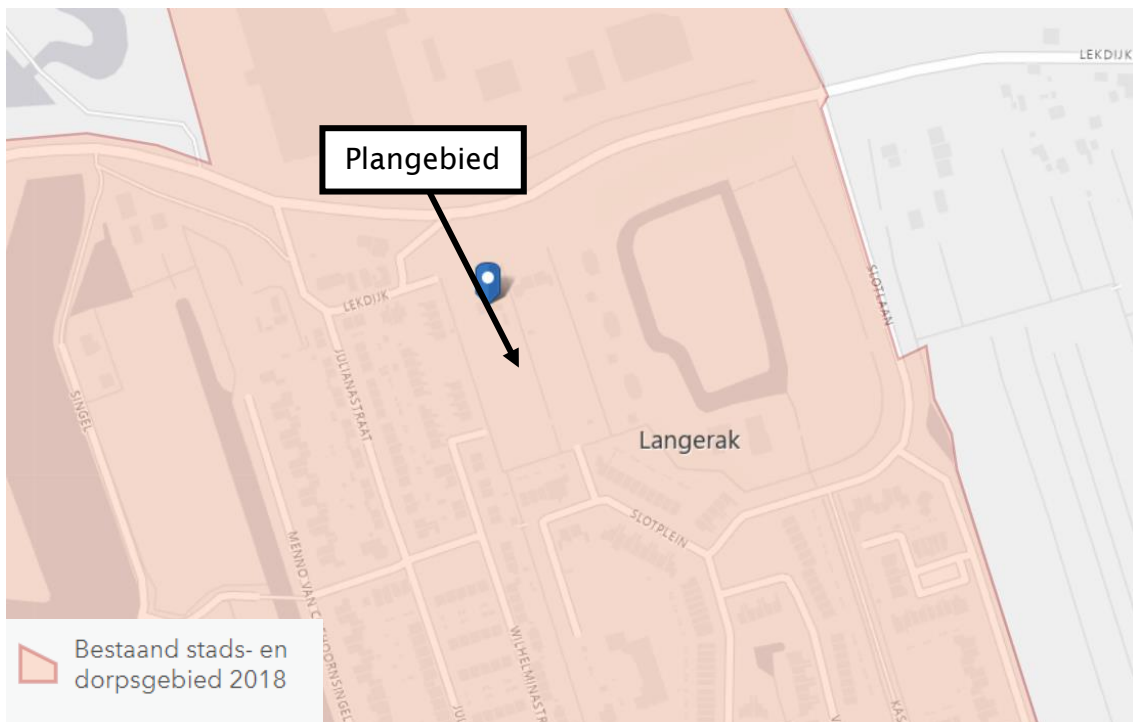
1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4.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

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

Stedelijke ontwikkelingen

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

Het plangebied valt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plan sluit hiermee aan bij het provinciaal beleid om de verstedelijkingsopgave primair te realiseren binnen bestaand stedelijk gebied (BSD). Het plan voldoet aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (zie paragraaf 3.1.3).



Afbeelding 12: Bestaand stedelijk gebied (BSD)

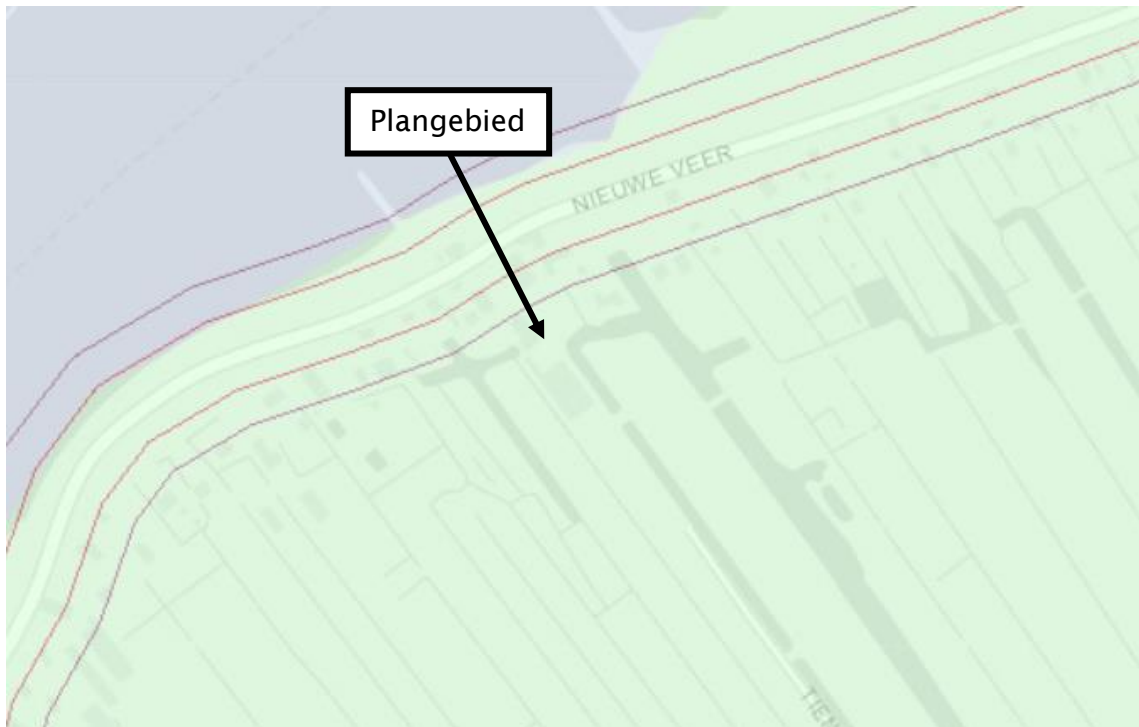
Ruimtelijke kwaliteit

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

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

Kwaliteitskaart

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



Afbeelding 13: Provinciale kwaliteitskaart (laag van cultuur- en natuurlandschappen)



Afbeelding 14: Provinciale kwaliteitskaart (laag van stedelijke occupatie)

Veenweidegebied

De ruimtelijke structuur in het veen(weide)gebied wordt sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Haaks hierop staan de verkavelingspatronen.

Kenmerkend voor het veen(weide)landschap is de openheid van het gebied met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels omringd door sloten. Voor ontwikkelingen in het veen(weide)landschap heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

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

Steden en dorpen

Voor ontwikkelingen in ‘steden en dorpen’ heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

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

Bij het ontwerp van het plan is zorgvuldig rekening gehouden met de identiteit van de omgeving waarbinnen het plangebied ligt. Door een landschapsarchitect is een historische en landschappelijke analyse uitgevoerd. Dit heeft geresulteerd in een aantal ontwerputgangspunten die zijn vertaald in een landschappelijk inpassingsplan. Het plangebied is ingekaderd in de bestaande buurt en bestaande bebouwing en is daarmee een omsloten binnenplaats. Het is van belang sferen uit het verleden een plaats te bieden uit oogpunt van herkenbaarheid. Het plan is om een woonhof te realiseren met een groene binnentuin (gezamenlijk onderhoud). Qua architectuur, schaal en afmetingen is een woonhof passend bij het slot “Huis te Langerak” (bijvoorbeeld een begijnhof). De hoofdwatertgangen worden verbreed om hiermee de waterberging te vergroten en/of het verlies aan open water te compenseren. De binnentuin kenmerkt zich door functies die een gemeenschappelijk karakter uitstralen, zoals ruimte om elkaar te ontmoeten, buiten in de zon of onder dak van een prieel of pergola. Het plan sluit aan bij de relevante richtpunten voor ontwikkelingen in het ‘veenweidegebied’ en ‘steden en dorpen’ van de kwaliteitskaart.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de Omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening vastgesteld. De Omgevingsverordening is gelijktijdig met de Omgevingsvisie herzien/gewijzigd. De Provinciale Staten heeft op 1 april 2023 de laatste wijziging doorgevoerd in de Omgevingsverordening Zuid-Holland. De Omgevingsverordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie.

Ruimtelijke kwaliteit

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

- a) De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b) Als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen;
- c) Als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:

- Een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
- Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

Inpassen

In dit licht kan het plan kan worden geschaard in de categorie ‘inpassen’. Dit betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. Bij het plan veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt rekening gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

Gebiedsidentiteit

De gebiedsidentiteit is de aard of karakteristiek van een gebied dat is ontstaan in de loop der jaren. In die tijd zijn gemeenschappelijke kernwaarden in het gebied ontstaan die gekoppeld zijn aan gebruik en de verschijningsvorm. De gebiedsidentiteit van een plek is verbonden met de mensen die er wonen, werken en er zich thuis voelen. Een gebiedsidentiteit is meestal van grote omvang. Het plan betreft de realisatie van een woonhof op een inbreidingslocatie. Het plan is passend binnen de gebiedsidentiteit.

Gebiedseigen

De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. Het plan betreft een gebiedseigen ontwikkeling of functie dat naadloos aansluit op de bestaande kenmerken en gebruikswaarden van het gebied. Een gebiedseigen ontwikkeling draagt bij aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en heeft daarmee geen negatieve invloed op de (kenmerken van) de omgeving.

Structuur

De ruimtelijke structuur van het gebied waarbinnen het plangebied is gelegen, is gebaseerd op de slagenverkaveling dat onderdeel vormt van het slagenlandschap. Dit landschapstype wordt getypeerd door lange weide kavels omgeven door grotendeels rechte sloten. In het verleden droegen boomlanen bij aan versterking van deze slagenstructuur. Het grootste deel van deze weidekavels is op en om het plangebied reeds ingevuld door woningbouw dat grotendeels is opgehangen aan deze landschappelijke hoofdstructuur.

Het plangebied is gelegen tussen de bestaande woonbebouwing ten westen van het slot “Huis te Langerak”. Het Slot vormt een dominante verschijning dat in voetprint afwijkt van de slagenverkaveling, mede door de vorm van de slotgracht. Dit is ook het geval met het slotenpatroon. De huidige sloten lopen dood op de Lekdijk echter in zuidelijke richting wordt dit gekoppeld aan het bestaande slotenpatroon.

Het plangebied bestaat uit twee weidekavels, ingesloten door bebouwing, gescheiden door rechte sloten, typerend voor de slagenverkaveling in het gebied. Tevens zijn er restanten van laanbeplanting aanwezig in het plangebied. Het plangebied wordt gedomineerd door achterpaden en de gezamenlijke binnentuin. De watergangen zijn relatief smal.

Stedelijke ontwikkelingen

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

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

Het plangebied valt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plan sluit hiermee aan bij het provinciaal beleid om de verstedelijkingsopgave primair te realiseren binnen bestaand stedelijk gebied (BSD). Het plan voldoet aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (zie paragraaf 3.1.3).

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren. In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooiën. De opvolgende visie 'open voor elkaar' benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, is het van belang dat er sprake is van een passend woningaanbod. In de gemeente Molenlanden is behoefte aan levensloopbestendige woningen. Dit plan speelt in op deze woningbehoefte. Het plan draagt bij aan de gewenste doorstroming op de lokale en regionale woningmarkt. Senioren die zich in een van de woningen vestigen laten in de meeste gevallen een grote(re) grondgebonden woning elders in de gemeente achter, die vrijkomt voor andere doelgroepen (waaronder starters en gezinnen). Dit zal tevens starters/jonge gezinnen trekken wat weer positief zal zijn voor de instandhouding van de voorzieningen in Nieuwpoort/Langerak. Het plan geeft een positieve impuls aan de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van het dorp Nieuwpoort/Langerak. Het plan is op een in de omgeving passende wijze vormgegeven ingepast. Het plan is in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

In 2017 is in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een actualisatie van de Regionale woonvisie 2020 (2013) vastgesteld. De regio AV wil een aantrekkelijk en

onderscheidend woongebied in de luwte van de randstad zijn. De regio kent een bijzondere combinatie van een rustig middengebied en een dynamische stedelijke zone. Elke gemeente en kern heeft kwaliteiten en weet sommige groepen te binden, maar andere weer minder. De verschillende woonmilieus in de regio moeten elkaar goed aanvullen. Hiervoor is het noodzakelijk dat er voldoende kwalitatieve woonmilieus zijn en er sprake is van een goede balans tussen vraag en aanbod op regionaal niveau. Om die goede balans te bereiken, trekken de gemeenten gezamenlijk op om plannen af te stemmen en te realiseren. Zo wordt onnodige concurrentie tussen gemeenten voorkomen en kan snel en efficiënt op de markt worden ingespeeld. Door een jaarlijkse woonmonitor worden bereikte resultaten en de planning voor volgende jaren geregistreerd. In de actualisatie van de woonvisie zijn de afspraken rond het afstemmen opgenomen. Daarbij is gebruik gemaakt van de jongste demografische cijfers van de provincie Zuid-Holland. Van belang is dat er voldoende flexibel geprogrammeerd wordt. Ook is besloten gebruik te blijven maken van de benadering waarbij woonmilieus en mentality milieus als handreiking gebruikt worden. We sturen niet in exacte aantallen op de samenstelling van programma's. In plaats daarvan hanteren we een kwalitatieve leidraad, die gemeenten helpt om lokaal de juiste keuzes te maken, in overleg met ontwikkelende partijen.

Nieuwpoort/Langerak is aangeduid als voorzieningendorp. Langerak/Nieuwpoort heeft hiermee een bovenlokale functie in wonen en voorzieningen. Voor een voorzieningendorp geldt de grens voor bespreking ligt op 15 woningen.

Het plan betreft de realisatie van het 'Hof van Langerak' bestaande uit 13 levensloopbestendige seniorenwoningen en een gedeelde tuin. Het plan is een vernieuwend woonconcept waarbij een levendige gemeenschap ontstaat waarbij mensen naar elkaar omkijken en elkaar een luisterend oor bieden. De bewoners van het woonhof zorgen gezamenlijk voor het onderhoud van het groen dat in het binnengebied van het woonhof wordt aangelegd. Deze vorm van gemeenschappelijkheid sluit aan bij de wens van de oudere huishoudens die graag zelfstandig wenst te blijven, steeds minder wil en kan terugvallen op mantelzorg of de kinderen en het leuk vinden om elkaar een handje te helpen. Het concept geeft het gevoel van veilig wonen, biedt alle ruimte om dingen samen te doen en geeft tegelijkertijd ook ruimte voor privacy. Middels dit plan wordt een toekomstbestendige woonsituatie gecreëerd. Het plan speelt in op de behoefte aan levensloopbestendige woningen in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Molenlanden

De Toekomstvisie Molenlanden 2030 'Eigenheid in verbondenheid' houdt de gemeente op koers tot 2030 door dialoog, nabijheid en ambitie. Op 6 onderwerpen beschrijft de visie de landelijke en lokale trends en de wensen van de gemeente. Deze trends die de gemeente ziet, gebruikt de gemeente om de wensen mogelijk te maken. Per onderwerp schetst de gemeente het beeld voor het jaar 2030. Deze zes beelden samen bepalen het integrale beeld voor wat de gemeente in 2030 wil zijn:

- Inclusieve samenleving: in onze samenleving staat gezondheid voorop en zijn alle inwoners even belangrijk;
- Leefomgeving: de omgeving waarin we wonen voelt veilig en is zo ingericht dat we grote gevolgen van klimaat op kunnen vangen. Er staan genoeg woningen in onze gemeente waar vraag naar is;
- Economie: Molenlanden is een gemeente waar innovatie een belangrijke plek heeft en ondernemen vanzelfsprekend is;
- Recreatie en Toerisme: het toerisme in Molenlanden is in balans;
- Klimaat en energie: we werken samen aan een circulair, energieneutraal, klimaatbestendig en schoon Molenlanden met aandacht voor een eerlijke voedselketen waarin afval wordt gezien als grondstof;
- Bereikbaarheid: Inwoners van Molenlanden ervaren met verschillende vervoersmiddelen dat onze dorpen, de vestingstad en de regio veilig en goed bereikbaar zijn.

Het plan betreft de realisatie van het 'Hof van Langerak' bestaande uit 13 levensloopbestendige seniorenwoningen en een gedeelde tuin. Het plan is een vernieuwend woonconcept waarbij een levendige gemeenschap ontstaat waarbij mensen naar elkaar omkijken en elkaar een luisterend oor bieden. Het concept geeft het gevoel van veilig wonen, biedt alle ruimte om dingen samen te doen en geeft tegelijkertijd ook ruimte voor privacy. Het plan is in overeenstemming met de Toekomstvisie Molenlanden.

3.4.2 Woonvisie Molenlanden 2020-2024

In oktober 2020 heeft de gemeente Molenlanden de Woonvisie 2020 - 2024 vastgesteld. Relevant voor het plan is het gemeentelijk beleid ten aanzien van woningbouw. Op het vlak van woningbouw luidt de visie als volgt:

- Er worden voldoende woningen gebouwd om te voorzien in de lokale woningvraag, het gaat daarbij om de realisatie van +1.460 woningen in de periode 2020 t/m 2029.
- De focus in de nieuwbouw gaat uit naar het bouwen van betaalbare woningen voor starters, jonge doorstromers en nultredenwoningen voor senioren. Daarbij gaat het met name om een vraag naar betaalbare koopwoningen.
- De gemeente stuurt meer op de juiste prijs-kwaliteit van woningen, gericht op die doelgroepen waar de grootste vraag zit. Tegelijkertijd versnel de gemeente de woningproductie, zodat voorkomen wordt dat woningzoekenden naar andere gemeenten uitwijken.
- Nieuwbouw voldoet minimaal aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik. Dit betekent dat woningen bijna energieneutraal zijn (BENG) en aardgasloos.

- Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties en herstructurering van bestaande wijken is het belangrijk om voldoende aandacht te hebben voor klimaatadaptatie, om de gevolgen van droogte en wateroverlast op te kunnen vangen.
- Nieuwbouw wordt primair gerealiseerd op transformatieplekken binnen de kernen (sloop / nieuwbouw of herbestemming leegstaand vastgoed).

In Nieuwpoort/Langerak is het aandeel kleine 1+2 persoonshuishoudens groter dan gemiddeld, mede door het grote aanbod van kleinere woningen. De behoefte gaat deels ook naar dit type woning uit, door het toenemende aantal ouderen. Daarbij gaat het in eerste instantie op een grondgebonden woonvorm. Het is zaak om daarbij in te zetten op een flexibel woonproduct dat zowel voor jong als oud aantrekkelijk en betaalbaar is. De verwachting is dat bij passend woningaanbod er mogelijkheden zijn om gezinnen aan de kern te binden. Een gedifferentieerd woningprogramma is daarmee wenselijk. De totale woningbehoefte ligt op ongeveer 100 woningen in de periode 2020 t/m 2029.

Kijkend naar de Woonvisie Molenlanden 2020-2024 is het plan, alhoewel zeer beperkt van omvang, niet passend in de kwantitatieve behoefte voor Nieuwpoort/Langerak. Er wordt de komende periode veel gebouwd in deze kern. De afweging is gemaakt om wel medewerking te verlenen aan dit plan, omdat dit woningbouwplan concreet inspeelt op de behoefte aan levensloopbestendige woningen waar in Nieuwpoort/Langerak onvoldoende aanbod van is. Het Rijk zet in op langer zelfstandig thuis wonen. Mensen moeten de komende jaren langer op zichzelf blijven wonen in plaats van in beschermde woonzorginstellingen. Het plan betreft een bijzonder woonconcept waarbij een levendige gemeenschap ontstaat waarbij mensen naar elkaar omkijken en elkaar een luisterend oor bieden. Middels dit plan wordt een toekomstbestendige woonsituatie gecreëerd.

De woningen voldoen aan de eisen voor een levensloopbestendige woning. De woningen zijn geschikt voor bewoning in alle levensfasen. De levensloopbestendigheid is middels de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - levensloopbestendige woningen' vastgelegd in de verbeelding en regels van dit bestemmingsplan.

De woningen zullen voldoen aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik. De woningen worden gebouwd conform de meest actuele normen uit het Bouwbesluit. Deze normen schrijven een zeer hoge kwaliteit voor met betrekking tot energiezuinige bouwwerken en duurzame materialen. De woningen worden gebouwd volgens de nieuwste eisen en technieken. Het plan zal conform de BENG-norm gerealiseerd worden. Deze eis wordt gehaald met zo veel mogelijk permanente oplossingen, zoals isolatie en kierdichting, en gebruiksvriendelijke installaties. De toegepaste materialen zijn duurzaam en voor hergebruik geschikt. De woningen worden zonder gasaansluiting gerealiseerd. De energievraag wordt ingevuld met warmtepompsystemen al dan niet in combinatie met zonne-energie.

Het plan draagt bij aan de gewenste doorstroming op de lokale en regionale woningmarkt. Senioren die zich in een van de woningen vestigen laten in de meeste

gevallen een grote(re) grondgebonden woning elders in de gemeente achter, die vrijkomt voor andere doelgroepen (waaronder starters en gezinnen).

Het plan is in overeenstemming met de Woonvisie Molenlanden 2020-2024.

3.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders;
- Het plan voldoet aan 'de Ladder voor duurzame verstedelijking';
- De woningen worden meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

4. Verantwoording sectorale aspecten

4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

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

Onderzoek

De activiteit, het realiseren van woningen, wordt genoemd in de bijlage onderdeel D 11.2 van het besluit m.e.r. Het plan betreft een kleinschalige woningbouw-ontwikkeling (13 levensloopbestendige woningen). Er is daarmee geen directe m.e.r.-plicht voor het opstellen van milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling. Bij dit aantal woningen, onder de grenswaarde van 2.000 woningen waarvoor een direct m.e.r.-plicht geldt, geldt wel de vergewisplicht. Voor de vergewisplicht dient voor de voorgenomen activiteit te worden beoordeeld of er vanwege de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden.

Kenmerken van het plan

Het plan is om een woonhof bestaande uit dertien levensloopbestendige woningen te realiseren. Er is geen sprake van productie van afvalstoffen, anders dan regulier huishoudelijk en groenafval.

Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen beschermde gebieden. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake.

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Gezien de kleinschaligheid van het plan zal er geen sprake zijn van significante negatieve effecten op het milieu. In de volgende hoofdstukken zijn de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd.

Conclusie

Voor dit plan hoeft geen m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden gevolgd. Er kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In de volgende hoofdstukken is hiermee afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 7.17 van de Wet milieubeheer.

4.2 Watertoets

Beleidskader

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheerder, de beheerder van waterkeringen en de beheerder van zuiveringsinstallaties. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Waterschapsbeleid

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

Verordening 'de Keur'

Het Waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de verordening de Keur is geregeld dat langs A- en B-waterlopen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. De beschermingszone is een obstakelvrije onderhoudsstrook die in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Binnen de beschermingszone van een A- of B-watergang mogen niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. Voor een A-watergang geldt in de Alblasserwaard een beschermingszone van 5 meter en voor een B-watergang 1 meter. Werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning- en of meldingsplichtig, omdat deze invloed hebben op de water aan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud. 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. Het onderhoud en de toestand van de waterlopen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Watergangen

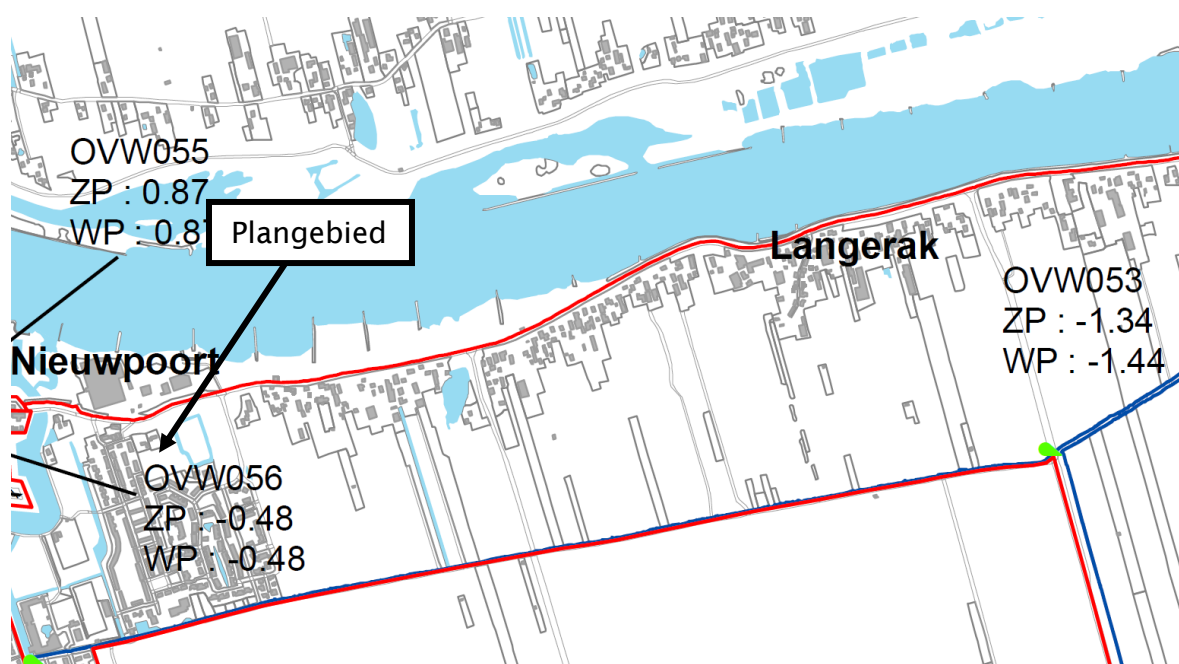
In en rondom het plangebied zijn vijf B-watergangen gelegen. Voor het plan zal de B-watergang 044427 worden gedempt. De woningen worden buiten de beschermingszones van de overige B-watergangen gerealiseerd. Voor langzaam-verkeer wordt aan de noordwestzijde een brug gerealiseerd, waardoor een rondje door de buurt ontstaat. Voor het demp- en graafwerkzaamheden (watercompensatie) en de aanleg van de brug dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland. Voor de aanleg van beplanting in de nabijheid van watergangen wordt rekening gehouden met de regels van het waterschap (de Keur).



Afbeelding 15: Uitsnede Legger wateren

Peilgebied

Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied OVW053. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,34 m NAP en een winterpeil van -1,44 m 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 16: Uitsnede peilgebiedenkaart

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. 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. Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren wanneer deze nog niet eerder is benut. In het stedelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 500 m². De afdeling Vergunningen van het waterschap Rivierenland zal uiteindelijk bepalen of gebruik kan worden gemaakt van deze vrijstelling.

Verhardingsbalans

Voor het plan is een verhardingsbalans opgesteld. Het plan resulteert in een toename aan verharding (zie tabel 2). Verder wordt ten behoeve van het plan oppervlaktewater gedempt. Op basis hiervan zijn watercompenserende maatregelen vereist.

Tabel 2: Verhardingsbalans

Bestaande verharding			
Onderdeel	Verhard oppervlak (m ²)	Percentage (%)	Meetellend verhard oppervlak (m ²)
Bebouwing	-	100	-
Tuinen	-	50	-
Verharding	105	100	105
Half-verharding	-	100	-
Groen	4.772	-	-
Water	1.169	-	-
Totaal	6.046	Totaal	105
Nieuwe verharding			
Onderdeel	Verhard oppervlak (m ²)	Percentage (%)	Meetellend verhard oppervlak (m ²)
Particulier			
Bebouwing	1.042	100	1.042
Tuinen	458	80	366
Verharding	1.603	100	1.603
Half-verharding	-	50	-
Groen	1.522	-	-
Wadi	227	-	-
Water	1.194	-	-
Totaal	6.046	Totaal	3.011
		Toename	2.906

De watercompensatieplicht wordt opgelost door het realiseren van extra oppervlaktewater, een waterbergende fundatie onder de parkeervakken en twee wadi's. Voor de realisatie van de watercompensatie dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

Tabel 3: Watercompensatie

Compensatie als gevolg van demping oppervlaktewater (100 %)

Water	
Bestaande situatie	1.169
Nieuwe situatie	1.194
Totaal (m ²)	25 (gecreëerd [+] of gedempt [-])

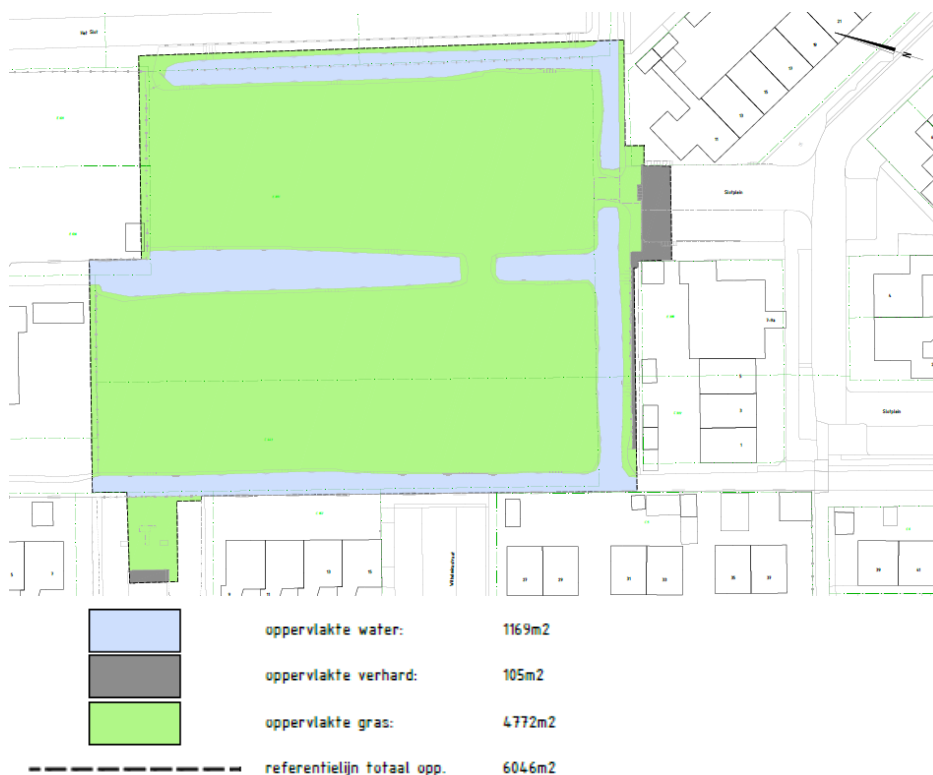
Compensatie regels	
Toename verharding	2.906 m ²
Toegestane peilstijging	0,20 m
Te creëren berging in oppervlaktewater: 436 m ³ /ha	
Te creëren berging in bergingsvoorziening: 664 m ³ /ha	

Compensatie in oppervlaktewater water als gevolg van toename verharding	
Toename oppervlaktewater	25 m ²
Berging in opp.water	5 m ³
I.r.t. verhardoppervlak	115 m ²
Compensatie in bergingsvoorzieningen als gevolg van toename verharding	
Overschot toename verharding	2.792 m ²
Te creëren berging	185 m ³
Bergingsvoorziening, wadi	
Bodemoppervlak	116 m ²
Taludoppervlak tot overstorth.	85 m ²
Bergingsdiepte	0,30 m
Berging	48 m ³
Bergingsvoorziening, waterbergende fundering	
Oppervlak	794 m ²
Dikte	0,45 m
Porositeit	40 %
Berging	143 m ³

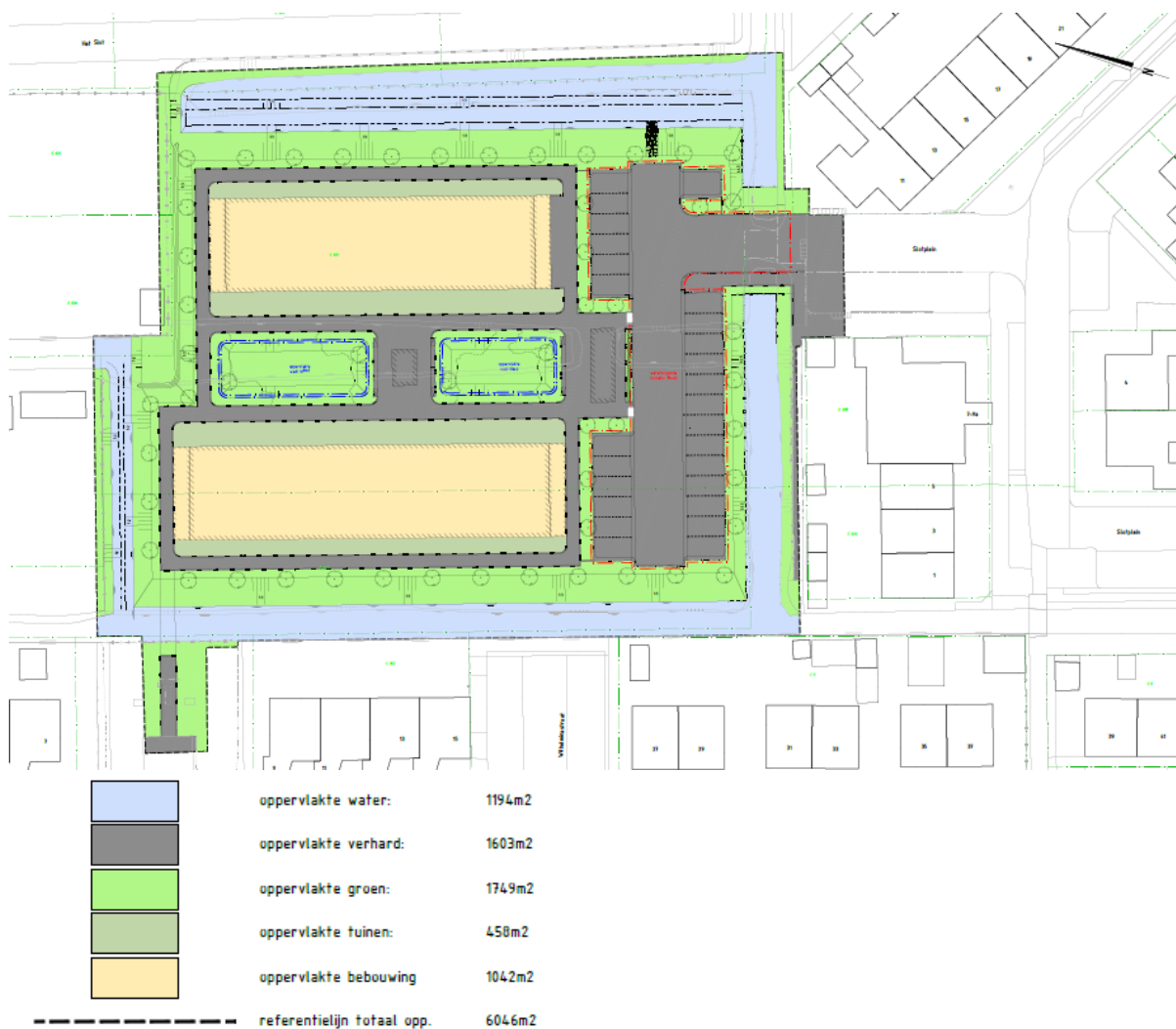
Totaal, verschil in berging

-5 m³

[-] overcompensatie [+] tekort



Afbeelding 17: Bestaande situatie (uitvergroot in bijlage)



Afbeelding 18: Nieuwe situatie

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

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

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

Hemelwaterafvoer

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Hiermee is voldoende waterberging aanwezig om zware regenbuien te kunnen opvangen. Het woonhof wordt groen ingericht waarmee hemelwater goed in de bodem kan infiltreren.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Voor de realisatie van het plan (incl. watercompensatie) en de aanleg van de brug dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland. Voorafgaand aan de uitvoering van het plan wordt een zettingsanalyse gedaan, waarna het plan zal voldoen aan de gemeentelijke civieltechnische eisen voor zetting van de grond, zoals opgenomen in het HIOR wordt voldaan.

4.3 Geluid

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

1. Woningen,
2. Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal),
3. Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige functies 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.

Cumulatie geluidsbronnen

Wanneer voor een geluidgevoelige bestemming die in de zone van meerdere geluidsbronnen (wegverkeer, spoorwegverkeer of industrielawaai) ligt en waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld, dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe hoog de gecumuleerde geluidbelasting is. De gecumuleerde geluidbelasting wordt berekend met de rekenmethode die in het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 is vastgelegd, rekening houdend met de dosiseffect relaties van de verschillende bronsoorten. Het bevoegd gezag moet dan een oordeel vellen over de hoogte van deze geluidbelasting. Een wettelijke toetsing aan een grenswaarde voor deze gecumuleerde geluidbelasting is niet aan de orde.

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein, dus kan buiten beschouwing worden gelaten.

Onderzoek

Voor het plan is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- 30 km/h wegen hebben van rechtswege geen geluidzone en worden in het kader van de ruimtelijke ordening niet getoetst aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder;
- Conform het gemeentelijk geluidbeleid wordt de geluidbelasting van 30 km/h wegen wel inzichtelijk gemaakt in het kader van de beoordeling van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft geluid;
- De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen ter plaatse van de nieuwe woningen bedraagt ten hoogste 42 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh;
- De woningen beschikken alzijdig over geluidluwe gevels en een geluidluwe buitenruimte zodat aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan;

- Ten aanzien van wegverkeerslawaaï is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen. Voor de onderzochte woningen hoeven geen hogere waarden te worden vastgesteld.

4.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer moeten bij het nemen van dit besluit de gevolgen voor de luchtkwaliteit in acht worden genomen. De Europese Unie heeft luchtkwaliteitsnormen vastgesteld, die tot doel hebben mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging te beschermen. Nederland heeft deze luchtkwaliteitsnormen opgenomen in de nationale wetgeving. De Nederlandse wet- en regelgeving voor de luchtkwaliteit in de buitenlucht vloeit voort uit titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm). Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofdioxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor de ruimtelijke ordening van onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt, bedragen:

Tabel 4: Grenswaarden luchtkwaliteit			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf 2015

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

- Een stikstofconcentratie van 13,09 µg/m³ NO₂;
- Een fijnstofconcentratie van 16,01 µg/m³ PM₁₀;
- Een fijnstofconcentratie tussen 8,85 µg/m³ PM_{2,5}

Voor het plangebied kan dus worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit aan de grenswaarden wordt voldaan.

Besluit Niet In Betekenende Mate

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

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde 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.

Conclusie

Het plan is kleinschalig van aard en valt binnen het Besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit. Uit het oogpunt van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) en goede ruimtelijke ordening zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan.

4.5 Bedrijven en milieuhinder

Beleidskader

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

Tabel 5: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)		
Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

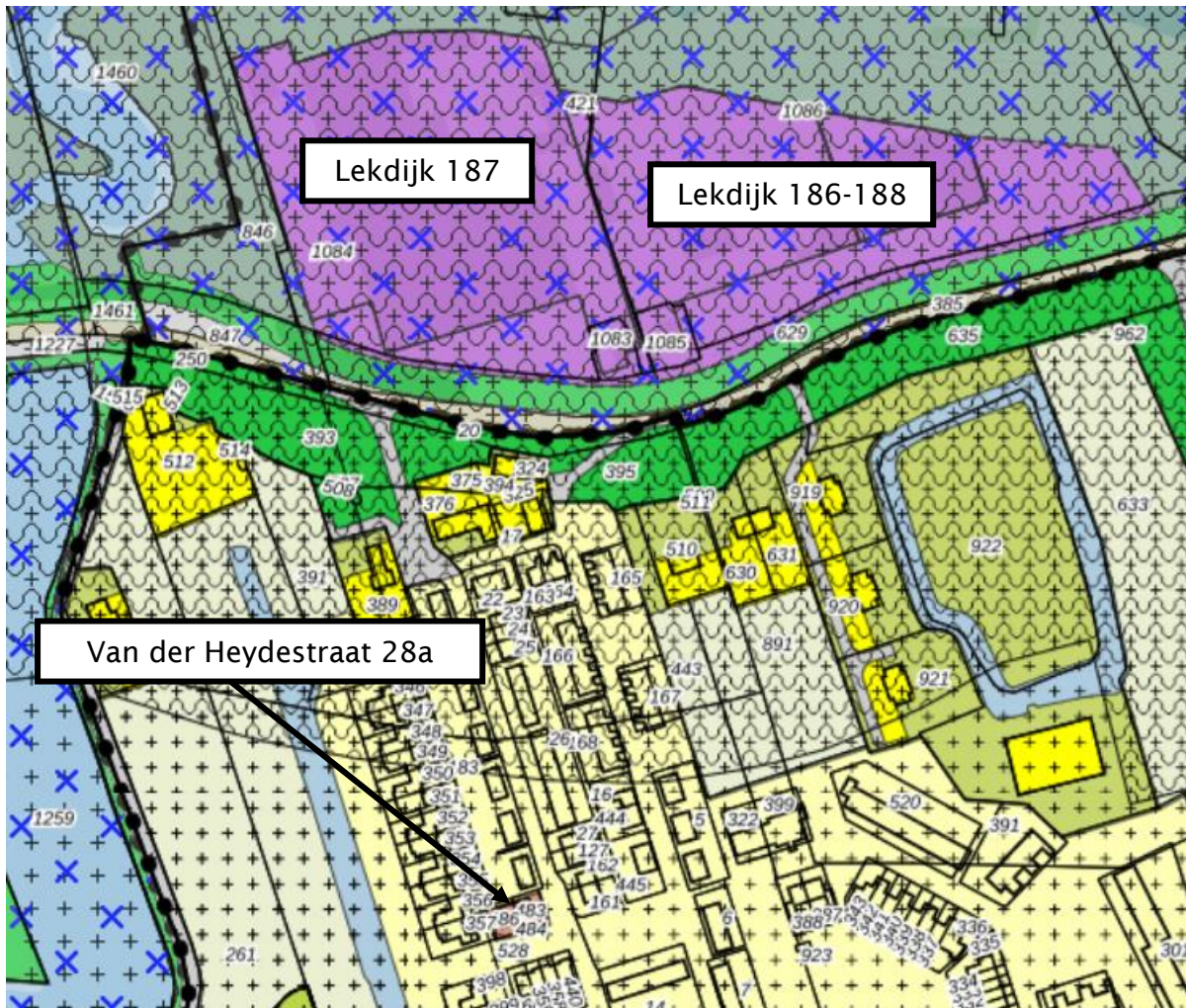
Onderzoek

Het plan voorziet in de realisatie van een woonhof bestaande uit dertien levensloopbestendige woningen. Hiermee is sprake van het toevoegen van een kwetsbare functies (woningen). Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-handboek bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende bedrijven gelegen:

Tabel 6: Omliggende bedrijvigheid			
Bedrijf	Richtafstand	Milieucategorie	Afstand
Brandweerkazerne (Van der Heydestraat 28a)	50 m	3.1	78 m
Autogroothandel (Lekdijk 186-188)	30 m	2.0	100 m
Bedrijf in vervaardiging van machines en apparaten (Lekdijk 187)	100 m	3.2	100 m

Er wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden. Gesteld kan dan worden dat er dan sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat omliggende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt als gevolg van dit plan. Daarbij dient opgemerkt te worden dat op kortere afstand van de de bedrijven aan de Lekdijk reeds woningen zijn gelegen. Deze woningen zijn bepalend voor de bedrijfsvoering van deze bedrijven.



Afbeelding 20: Omliggende bedrijvigheid

Conclusie

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

4.6 Externe veiligheid

Beleidskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- Bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon overlijdt door een ongeval met een risicobron, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) onbeschermd op een bepaalde plaats in de buurt van die risicobron zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Binnen de contour van $PR=10^{-6}$ per jaar mogen zich geen kwetsbare objecten (objecten als gebouwen of terreinen waar zich veel mensen of waar zich beperkt zelfredzame mensen bevinden) en bij voorkeur ook geen beperkt kwetsbare objecten (objecten of terreinen waar zich een beperkt aantal mensen bevinden). Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal 10 personen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met een risicobron. Voor het groepsrisico geldt geen normering. Er is wel een zogenaamde oriëntatiewaarde vastgesteld. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

De regels voor externe veiligheid zijn voor inrichtingen vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, voor buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen en voor het transport over weg, rail en water in het Besluit externe veiligheid transportroutes en Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. De toetsing aan het plaatsgebonden risico is in al deze besluiten hetzelfde, voor de toetsing van het groepsrisico zijn er enkele (kleine) verschillen.

Onderzoek

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van Akzo Nobel Decorative Coatings B.V. De PGS15 opslag op het terrein van Akzo Nobel Decorative Coatings ligt op circa 1.500 meter van het plangebied.

De 10^{-6} PR-contour van de inrichting ligt ten hoogste tientallen meters buiten de inrichtingsgrens. Deze ligt derhalve niet over het plangebied en daarmee wordt voldaan aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico.

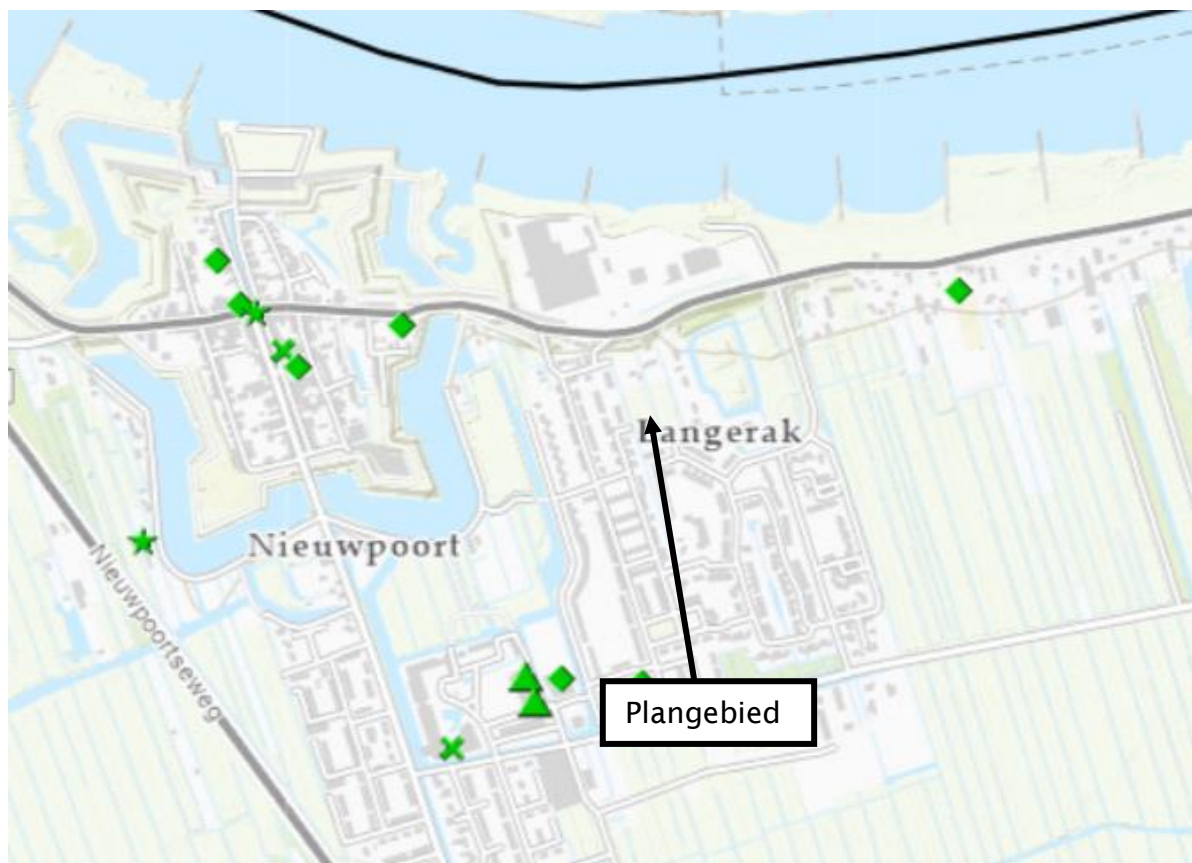
De PGS15-opslagen van het bedrijf betreffen ruimten van 200-300 m² en 1500-2500 m² (beide met beschermingsniveau 1). Voor dergelijke opslaginrichtingen geldt volgens de Regeling externe veiligheid inrichtingen een maximaal te hanteren invloedsgebied van 350 meter. Het plangebied valt buiten dit invloedsgebied.

Verder valt het plangebied binnen het invloedsgebied van de rivier de Lek. De Lek is in het Basisnet water aangewezen als een transportroute van gevaarlijke stoffen. Dat betekent dat het plan moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). De Lek wordt in het rapport Basisnet Water aangeduid als zwarte vaarweg. Voor de rode, zwarte en groene vaarwegen zijn gebruiksruidtes voor het vervoer (veiligheidsbuffer) gedefinieerd. Deze gebruiksruidten worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) 10^{-6} per jaar contour en het groepsrisico.

In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) zijn de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over binnenwater opgenomen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In de Nota van toelichting bij het Bevt is aangegeven dat in sommige gevallen de berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico achterwege kan blijven. Deze uitzonderingen zijn uitgewerkt in de Handleiding Risicoanalyse Transport (Hart).

De Lek is een rivier van bevaarbaarheidsklasse (CEMT) 6. Het Basisnet stelt dat over deze vaarweg geen transport van LT2 en GT3 plaatsvinden. In paragraaf 1.4.2.1 van de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) is wat betreft de toetsing van het plaatsgebonden risico de volgende vuistregel opgenomen: *‘Een vaarweg bevaarbaarheidsklasse 6 heeft geen 10^{-6} -contour.’* Het plaatsgebonden risico is daarmee geen belemmering voor het plan.

De afstand van het plangebied tot aan Akzo Nobel Decorative Coatings B.V. en rivier de Lek is zodanig groot dat voor beide risicobronnen alleen het toxische scenario van toepassing is.



Afbeelding 21: Uitsnede risicokaart externe veiligheid

Verantwoording groepsrisico

Artikel 8 schrijft voor dat indien het plan gelegen is binnen een afstand van 200 meter vanaf de vaarweg, er een beperkte verantwoording van het groepsrisico moet plaatsvinden. Deze kan achterwege blijven indien wordt aangetoond dat het groepsrisico met niet meer dan 10% toeneemt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Aangezien er geen sprake is van transport van LT2 en GT3 op de Lek, ligt het groepsrisico aantoonbaar onder 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

In paragraaf 1.4.2.2 van de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) is wat betreft de toetsing van het groepsrisico de volgende vuistregel opgenomen: *‘Langs een vaarweg bevaarbaarheidsklasse 6 wordt 10% van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico alleen mogelijk overschreden wanneer binnen 200 meter van de oever aanwezigheidsdichtheden voorkomen groter dan 500 /ha en LT2+GT3>1000 per jaar’.*

Het plangebied is gelegen op meer dan 200 meter van de waterlijn. Derhalve kan een verantwoording van het groepsrisico achterwege blijven.

Artikel 7 van het Bevt schrijft voor dat in de toelichting bij een bestemmingsplan, voor zover het gebied waarop dat plan betrekking heeft binnen het invloedsgebied ligt van binnenwater waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, in elk geval moet worden ingegaan op:

- De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op dat binnenwater, en
- Voor zover dat plan betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op dat binnenwater een ramp voordoet.

De woningen in het plangebied zijn gelegen buiten het Plasbrand Aandacht Gebied (PAG) van 25 meter. In geval van een ramp op de Lek hebben de bewoners van de woningen de mogelijkheid om via de hoofdentree van hun woning en omliggende wegen in zuidelijke richting (van de risicobron af) te vluchten. In geval van een toxische wolk is men veilig in de woningen als men de ramen en deuren sluit en de ventilatie uitzet. Tenslotte hebben de hulpdiensten voldoende ruimte om de ramp te bestrijden en de gevaarlijke stoffen op te ruimen.

Advies Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ)

De VRZHZ adviseert om:

- Vluchtroutes van de risicobron af te creëren;
- Toekomstige bewoners te informeren over de risico's en daarbij een handelingsperspectief te bieden.

Uitschakelbare mechanische ventilatie

Daarnaast adviseren de VRZHZ om de woningen te voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie conform artikel 4.124 lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving: Een mechanisch ventilatiesysteem heeft een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht.

Bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen

Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied moet er voldaan worden aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020).

Betrekken van de veiligheidsregio in het verdere proces

De veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid wil graag betrokken blijven bij de inrichtingsplannen van het gebied om gezamenlijk de zelfredzaamheid van de gebruikers en de beheersbaarheid door de hulpverleners te kunnen optimaliseren. Het team Veilig bouwen en gebruiken binnen de VRZHZ wil zo vroeg mogelijk betrokken zijn bij de uitwerking van de plannen voor de levensloopbestendige woningen, zodat de keuzes voor de realisatie van een voldoende brandveilig gebouw op tijd mee kunnen worden genomen.

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen. De adviezen van de VRZHZ worden meegenomen in de nadere uitwerking van het plan.

4.7 Kabels en leidingen

Beleidskader

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

Onderzoek

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

Conclusie

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

4.8 Ecologie

Beleidskader

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

Onderzoek

Soortenbescherming

Om de invloed van de geplande bouwwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is op beide locaties door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

Het plangebied heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

Te treffen maatregelen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- Het plangebied tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- De kapwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden

uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. Dit geldt ook voor vogelnesten op de grond. Een broedsel is altijd beschermd ook buiten de broedperiode.

- Indien de kavelsloten volledig gedempt worden moeten deze in het kader van algemene zorgplicht leeggevestigd worden en gevangen individuen op een andere locatie uitgezet te worden voordat de dempwerkzaamheden plaatsvinden (algemene zorgplicht).
- Indien de kavelsloten gedeeltelijk gedempt worden moeten de werkzaamheden in één werkrichting uitgevoerd worden. Dit houdt dat de fauna een kans heeft om naar andere wateroppervlaktes kunnen uitwijken (algemene zorgplicht).
- Voor rugstreeppad dient het terrein gedurende de ontwikkeling ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Het ontoegankelijk maken dient bij voorkeur voor de migratie- en voortplantingsperiode plaats te vinden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Op een afstand van circa 2 km ligt het Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Lek'. Het plangebied maakt tevens geen deel uit van een beschermd gebied betreffende beschermingscategorie 1 (Natuurnetwerk Nederland en beschermd grasland in de Bollenstreek) of beschermingscategorie 2 (Belangrijk weidevogelgebied en Groene buffer). Op een afstand van circa 240 meter ligt het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van circa 40 km ligt beschermd grasland in de Bollenstreek en op een afstand van circa 18 km ligt de groene buffer. Op een afstand van circa 600 meter ligt Belangrijk weidevogelgebied. Er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig in het plangebied die weggenomen worden ten gevolge van de beoogde ingreep.

Ondanks dat de beoogde ontwikkeling buiten een Natura 2000-gebied uitgevoerd wordt, kunnen er nog steeds effecten optreden. Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is om te resulteren in negatieve effecten. Ten aanzien van provinciaal aangewezen gebieden geldt dat externe werking geen toetsingskader is.



Afbeelding 22: Plangebied t.o.v. Natura2000-gebied 'Uiterwaarden Lek'



Afbeelding 23: Plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland

Stikstofdepositie

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden. In sommige gevallen kan op voorhand negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie worden uitgesloten, wegens de grote afstand tot stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden, een afname in stikstofemissie of een beperkte ingreep.

Voor het plan is voor de bouw- en gebruiksfase een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat de ontwikkeling tijdens beide fases niet voorziet in rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming in het kader van stikstofdepositie.

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft het aspect ecologie geen belemmeringen.

4.9 Bodem

Beleidskader

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

Onderzoek

Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen voor het beoogde gebruik is een verkennend onderzoek (incl. asbest/PFAS) uitgevoerd. De conclusies van het bodemonderzoek zijn:

- De bovengrond is licht verontreinigd met cadmium, kwik, lood, zink en/of polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK);
- In de gedempte sloot (boringen 01, 02 en 03) worden vanaf 0,5 m-mv bodemvreemde materialen als puin, baksteen, grind en slakken aangetroffen. De diepere bodem ter plaatse is licht verontreinigd met arseen, cadmium, chroom, koper en kwik, licht tot matig verontreinigd met lood, nikkel en PAK en licht tot sterk verontreinigd met zink;
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

De oorzaak van de verontreinigingen in de diepere bodem kunnen toegeschreven worden aan het ter plaatse in de gedempte sloot aangetroffen puin en dergelijke. Er is sprake van een heterogene verontreiniging. Gemiddeld is de bodem matig verontreinigd met zink en PAK. Het volume aan sterk met zink verontreinigde grond is beperkt en wordt ingeschat op maximaal 10 m³.

Het licht verhoogde gehalte aan barium in het grondwater betreft vermoedelijk een van nature verhoogde achtergrondwaarde.

In het kader van de Wet bodembescherming is er geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. In die zin is er derhalve geen noodzaak tot sanering van de bodem. De matig tot sterk verhoogde gehalten aan zink en PAK bevinden zich niet in de contactzone van de bodem. Er is geen sprake van directe humane risico's. Doordat de bebouwing boven de gedempte sloot is geprojecteerd, is direct contact met de matig tot sterk verontreinigde grond in de toekomst uitgesloten. De locatie wordt geschikt geacht voor het toekomstige gebruik, wonen met tuin.

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen.

4.10 Archeologie

Beleidskader

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

Beleidsnota Archeologie

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

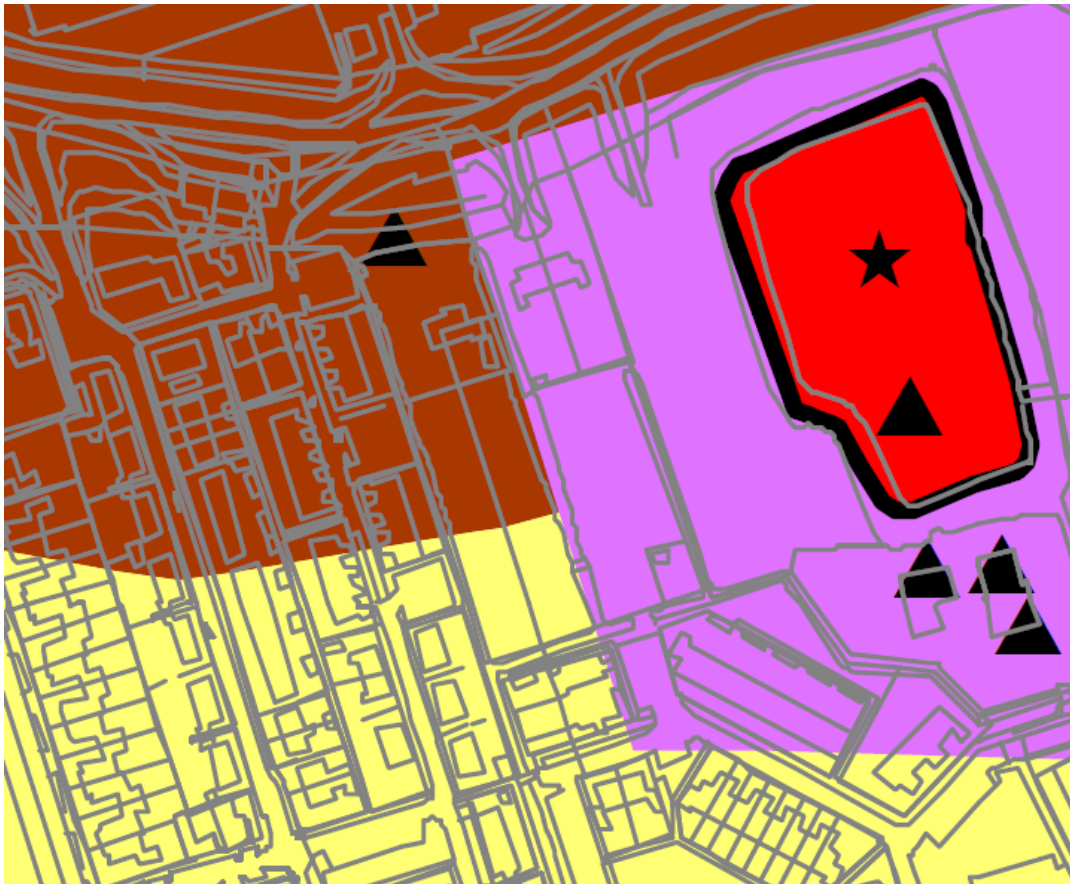
De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming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

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

Onderzoek

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

- Middelmatige verwachting voor de late middeleeuwen en nieuwe tijd (roze). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Hoge verwachting voor prehistorie tot middeleeuwen aan of nabij het oppervlak (bruin). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.
- Lage verwachting voor alle perioden (geel). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 10.000 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 24: Archeologische verwachtingskaart

Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek

Door ADC ArcheoProjecten is een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. Vanwege de deels intacte bodem met kansrijke oeverafzettingen van de Lek, de ophoging met puin en baksteenfragmenten in de bufferzone van Kasteel Langerak, wordt vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. Karterende boringen zijn hiervoor niet geschikt. Het vervolgonderzoek dient te bestaan uit een proefsleuvenonderzoek t.p.v. de boringen met een deels intacte bodem en de boringen waarin puin en baksteenfragmenten aangetroffen zijn. De doelstelling is het controleren van de aanwezigheid van archeologische en/op bouwkundige resten (zoals resten van een voorburcht) die gerelateerd kunnen worden aan Kasteel Langerak.

Inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven

Door ADC ArcheoProjecten is een inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven uitgevoerd. Het proefsleuvenonderzoek had tot doel vast te stellen of er in het plangebied archeologische resten aanwezig waren en bij het aantreffen van een archeologische vindplaats een waardering te geven over de behoudenswaardigheid ervan. Specifiek voor onderhavig plangebied gold bovendien dat het oostelijke deel op de gemeentelijke beleidsadvieskaart binnen de bufferzone valt van het oostelijker gelegen kasteel Langerak. Sporen gerelateerd aan het kasteel en kasteelterrein zijn binnen het plangebied niet aangetroffen en ook sporen van bewoning en begraving ontbreken. Met het aantreffen van verschillende sloten/greppels en een gering aantal aardewerkfragmenten is er feitelijk wel sprake van een vindplaats. Echter wordt deze vindplaats op zowel fysieke als inhoudelijke kwaliteit middelmatig tot laag gewaardeerd. Deze lage waardering levert haar het

predicaat niet behoudenswaardig op. Op basis hiervan adviseert ADC Archeo-Projecten het bevoegd gezag om het plangebied vrij te geven voor ontwikkeling.

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft archeologie geen belemmeringen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk (eventuele) archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

4.11 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Duurzaamheid

Handboek duurzaamheid in gebiedsontwikkelingen

De ambitie van de gemeente Molenlanden is een toekomstbestendig Molenlanden door bij nieuwbouw de openbare ruimte en de woningen en gebouwen zo duurzaam mogelijk te ontwikkelen. In het Handboek duurzaamheid in gebiedsontwikkelingen worden richtlijnen gegeven voor duurzaamheid en klimaatadaptatie. In het plan zijn duurzaamheidsmaatregelen toegepast aan de hand van het 'Handboek duurzaamheid in gebiedsontwikkelingen'.

De woningen zullen voldoen aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik. De woningen worden gebouwd conform de meest actuele normen uit het Bouwbesluit. Deze normen schrijven een zeer hoge kwaliteit voor met betrekking tot energiezuinige bouwwerken en duurzame materialen. De woningen worden gebouwd volgens de nieuwste eisen en technieken. Het plan zal conform de BENG-norm gerealiseerd worden. Deze eis wordt gehaald met zo veel mogelijk permanente oplossingen, zoals isolatie en kierdichting, en gebruiks-vriendelijke installaties. De toegepaste materialen zijn duurzaam en voor hergebruik geschikt. De woningen worden zonder gasaansluiting gerealiseerd. De energievraag wordt ingevuld met warmtepompsystemen al dan niet in combinatie met zonne-energie.

Klimaatadaptatie

In de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland zijn de afspraken van het convenant klimaatadaptief bouwen vertaald in de beleidsbeslissingen klimaatadaptatie en toekomstbestendig bouwen. In de Omgevingsverordening Zuid-Holland is artikel 6.27a Risico's van klimaatverandering toegevoegd. Dit houdt in dat in een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

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

Gezien het natter wordt moet de waterhuishouding geschikt zijn om zware regenbuien te kunnen opvangen. Tegelijkertijd moet worden voorkomen dat het hemelwater te snel in het open water verdwijnt. Het moet de gelegenheid krijgen om de infiltreren in de bodem. Het woonhof wordt groen ingericht waarmee hemelwater goed in de bodem kan infiltreren. Het plan voorziet in voldoende watercompensatie. Hiermee is voldoende waterberging aanwezig om zware regenbuien te kunnen opvangen.

Het stijgen van de zeespiegel raakt het plan niet direct. De woningen worden buiten het profiel van vrije ruimte (Pvvr) van de waterkering gerealiseerd. De woningen worden op een aanleghoogte gerealiseerd waarmee wordt voorgesorteerd op het voorkomen van schade door hoge waterstanden.

Gezien het warmer en droger wordt, wordt bij de uitwerking van de woningen rekening gehouden met de accumulatie van warmte. De installaties in de woningen worden geschikt gemaakt om naast verwarmen ook te kunnen koelen. Het plangebied wordt groen ingericht middels streekeigen beplanting die bestand zijn tegen deze weersomstandigheden en erosie terugdringen.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Hof van Langerak' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld met 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 'Hof van Langerak' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het bestemmingsplan 'Hof van Langerak' is aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen' (vastgesteld op 4 november 2014). De regels bestaan uit 4 hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Woongebied

Het plangebied is volledig bestemd als 'Woongebied'. Binnen de bestemming 'Woongebied' wordt een bouwvlak opgenomen. De woningen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De woningen te voldoen aan de eisen voor een levensloopbestendige woning. De levensloopbestendigheid is middels de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - levensloopbestendige woningen' vastgelegd in de verbeelding en regels van dit bestemmingsplan. Middels de maatvoeringsaanduidingen 'maximum goothoogte' en 'maximum aantal wooneenheden' zijn de maximale goothoogten van de woningen en het maximaal aantal wooneenheden vastgelegd.

5.4 Aanduidingen

- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1 en 2';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - levensloopbestendige woningen';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m): 4';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 13';
- Bouwvlak.