

Toelichting bestemmingsplan (vastgesteld)

Lekdijk 30 Langerak

t_NL.IMRO.1978.BPLekdijk30LGR-VG02

15 juli 2021

Inhoud

Toelichting bestemmingsplan.....	1
Lekdijk 30 Langerak	1
Inhoud	2
Hoofdstuk 1 Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan.....	5
1.4 Leeswijzer.....	6
Hoofdstuk 2 Bestaande en toekomstige situatie plangebied	7
2.1 Bestaande situatie plangebied	7
2.2 Toekomstige situatie	8
2.3 Landschappelijke inpassing.....	9
Hoofdstuk 3 Beleidskaders.....	12
3.1 Rijksbeleid.....	12
3.2 Provinciaal beleid.....	15
3.3 Regionaal beleid	17
3.4 Gemeentelijk beleid.....	18
Hoofdstuk 4 Onderzoek.....	20
4.1 Milieuaspecten.....	20
4.2 Waterhuishouding.....	27
4.3 Ecologie	29
4.4 Archeologie en cultuurhistorie.....	31
4.5 Verkeer en parkeren	32
4.6 Milieueffectrapportage (MER)	33
4.7 Kabels en leidingen.....	34
Hoofdstuk 5 Juridische planopzet.....	35
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	37
Hoofdstuk 7 Inspraak, overleg en zienswijzen	38
7.1 Inspraak	38
7.2 Overleg	38
7.3 Zienswijzen.....	38

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

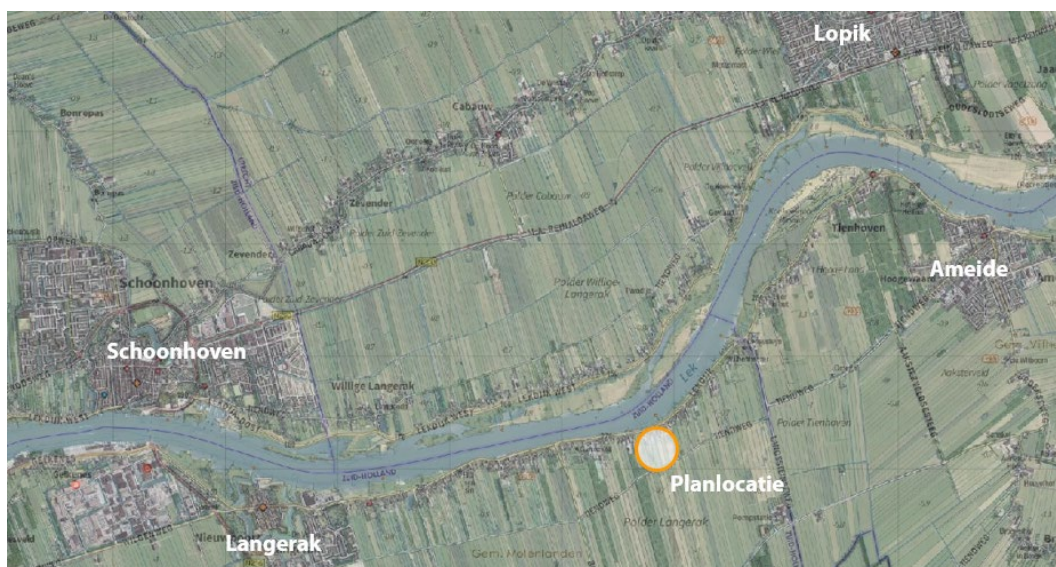
De eigenaar van het perceel (hierna initiatiefnemer) Lekdijk 30 in Langerak wil graag op deze locatie een woongemeenschap stichten. De achterliggende reden hiervoor is de gezondheidssituatie van de initiatiefnemer: hij heeft 24/7 mantelzorg nodig. Deze zorg wordt gegeven door de kinderen van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer wil zelf gaan wonen in het voormalig bedrijfspand op het perceel.

Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld' is de voorgenomen ontwikkeling niet mogelijk. Het wonen binnen de bestemming 'Bedrijf' is uitgesloten. Dit zorgt ervoor dat een bestemmingswijziging naar 'Wonen' noodzakelijk is. In overleg met de gemeente Molenwaard is daarom besloten de bedrijfsbestemming om te zetten naar een woonbestemming. Hiermee wordt een extra wooneenheid op het perceel toegevoegd en vervalt de bedrijfsbestemming.

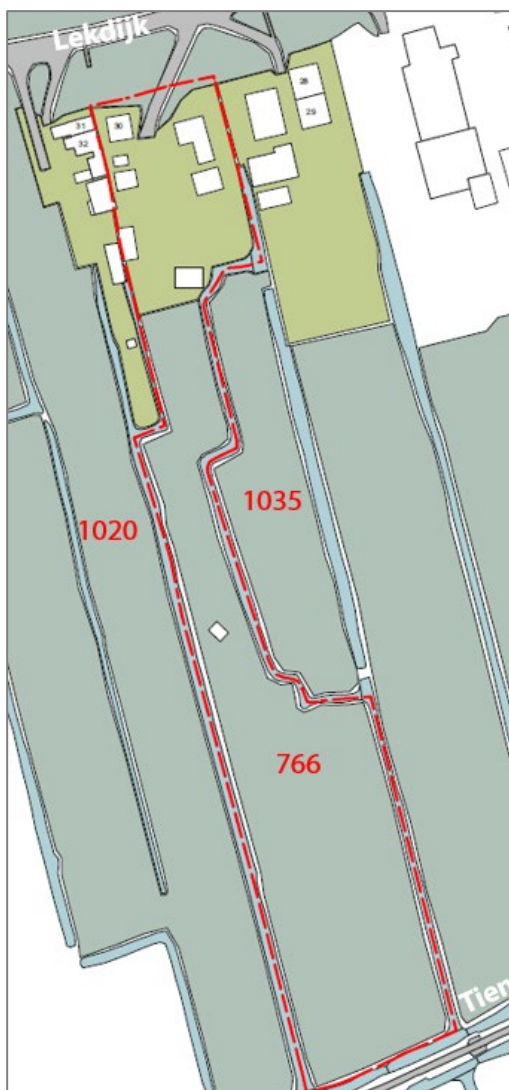
Het voorliggende bestemmingsplan vormt de juridisch-planologische regeling die de voorgenomen ontwikkeling mogelijk maakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel Lekdijk 30 is gelegen tussen de kern Langerak en de kern Ameide. Het ligt ten zuiden van de Lek. Het perceel wordt aan de noordzijde begrensd door de Lekdijk, aan de oostzijde door perceel 1035, aan de zuidzijde door de Tiendweg en aan de westzijde door perceel 1020. Het ene deel van het plangebied heeft de bestemming 'Bedrijf' in het geldend bestemmingsplan en het tweede (zuidelijke) gedeelte de bestemming 'Agrarisch'. Dit laatste gedeelte ligt ten zuiden van de geldende bestemming 'Wonen'.



Ligging planlocatie (bron: pdok)



Begrenzing perceel Lekdijk 30 en het plangebied (bron:pdok.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de locatie Lekdijk 30 is het bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld' (NL.IMRO.1927.BuitengebiedLSV-VG01) van toepassing. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Molenwaard op 26 maart 2013.

Het perceel Lekdijk 30 heeft op basis van het geldend bestemmingsplan 3 verschillende bestemmingen. De enkelbestemmingen 'Wonen', 'Bedrijf' en 'Agrarisch'. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn maximaal 5 wooneenheden toegestaan. Het noordelijke plangebied heeft de bestemming 'Bedrijf'. Het wonen binnen de bestemming 'Bedrijf' is uitgesloten. Het zuidelijke deel van het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'fruitteelt'.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Toets aan bestemmingsplan

De initiatiefnemer heeft de wens om te gaan wonen in het voormalig bedrijfspand op het perceel Lekdijk 30. De realisatie van een woning binnen de bedrijfsbestemming is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'.

Toelichting – Bestemmingsplan Lekdijk 30 Langerak – 15 juli 2021

Daarnaast wil de initiatiefnemer het zuidelijke gebied van het perceel met de bestemming 'agrarisch' gebruiken voor zelfvoorzienende niet-bedrijfsmatige fruitteelt.

1.4 Leeswijzer

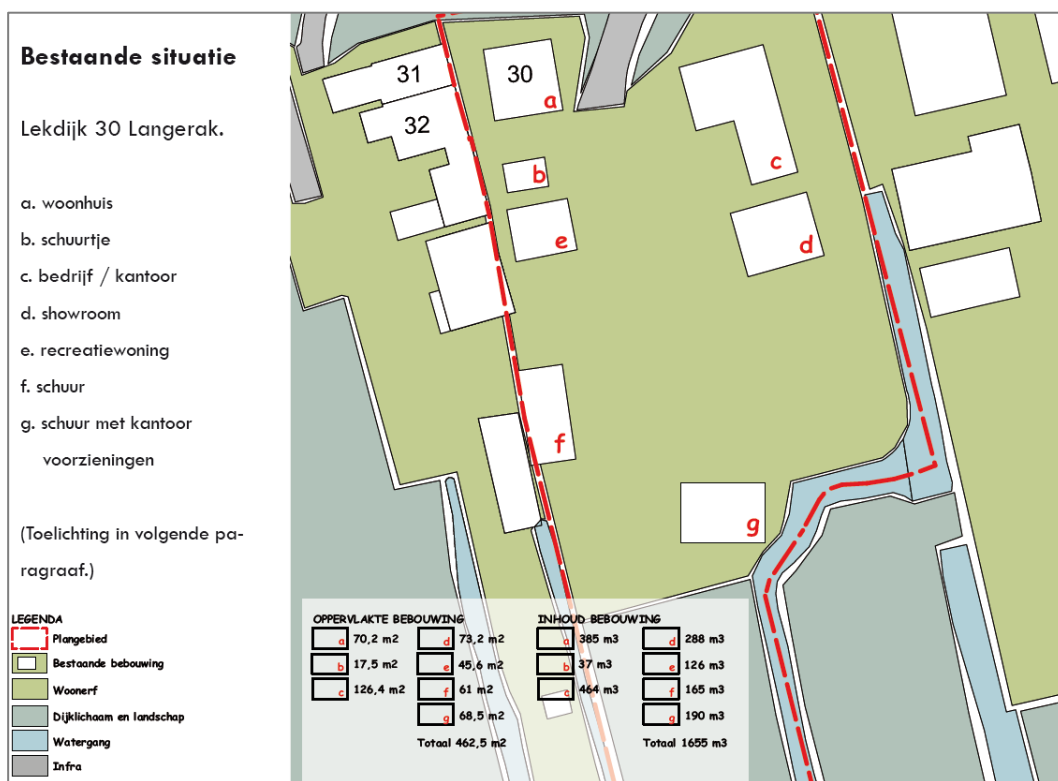
De bestaande en toekomstige situatie wordt in hoofdstuk 2 beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het beleid beschreven dat relevant is voor deze ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid beschreven, waarbij aandacht wordt gegeven aan de financiële haalbaarheid, de milieutechnische randvoorwaarden en de planologische randvoorwaarden. Daarna wordt in hoofdstuk 5 een toelichting gegeven op de regels. In hoofdstuk 6 nader ingegaan op de economische uitvoerbaarheid. Tot slot volgt in hoofdstuk 7 de inspraak, het overleg en de zienswijzen.

Hoofdstuk 2 Bestaande en toekomstige situatie plangebied

2.1 Bestaande situatie plangebied

Het begrip 'bestaande situatie' behoeft in dit geval enige toelichting. De getekende situatie is de situatie zoals de initiatiefnemer deze aantrof op het moment van aankoop en overdracht. De genoemde functies verwijzen dan ook daarnaar, vanuit die invalshoek is de situatie als volgt. Gebouw A is een woonhuis. Gebouwtje B een bijgebouw bij het woonhuis. Gebouw C en D zijn beide een bedrijfsgebouw (kantoor resp. showroom). Gebouw E is gebouwd als recreatiewoning. Gebouw F is een bijgebouw / schuur en gebouw G is gebouwd als schuur met de voorzieningen van een kantoor (keuken, toilet).

Het overige (zuidelijke) deel van het perceel is onbebouwd en heeft een agrarische functie. Voor een deel bevat dit gedeelte (grote) bomen.



Bestaande situatie (bron: KAAder stadsadvies)

2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer wil op voorliggende locatie een woongemeenschap stichten. De achterliggende reden hiervoor is de gezondheidssituatie van de initiatiefnemer: hij heeft 24/7 mantelzorg nodig. Deze zorg wordt gegeven door de kinderen van de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer zal zelf gaan wonen in gebouw C (voormalig bedrijf), gecombineerd met gebouw D (voormalige showroom). Bij hem in (op hetzelfde adres) komt dan het gezin van 1 van de 3 zonen te wonen. In die zin is hier sprake van een inpandige mantelzorgsituatie. Gebouw D wordt verbonden met gebouw C. De 2e zoon komt met zijn gezin in gebouw A (bestaande woning) te wonen. De overige gebouwen zijn bijbehorende bouwwerken. Gebouw B wordt gesloopt. Gebouw E en F blijven schuren. Gebouw G heeft / krijgt de functie van tuinhuis zal iets worden vergroot. Alleen gebouw A en gebouw C krijgen volwaardige voorzieningen / natte ruimtes.



Toekomstige situatie bebouwing (bron: KAAders stadsadvies)

De bedoeling is dat de woongemeenschap geheel zelfvoorzienend wordt en volledig 'off-grid' zal gaan. De grootte van het perceel behelst ca. 1,3 ha grond. Hierop is ruimte voor het winnen van (eigen) energie en het verbouwen van voedsel, het kweken van groente en het telen van fruit. Er zal een boomgaard komen, enkele varkens en schapen en kippen. Deze functies zullen landschappelijk worden ingepast op de locatie. De hoeveelheid bebouwing (m² en m³) blijft per saldo ongeveer gelijk. Parkeren zal uiteraard op eigen terrein plaatsvinden.

2.3 Landschappelijke inpassing

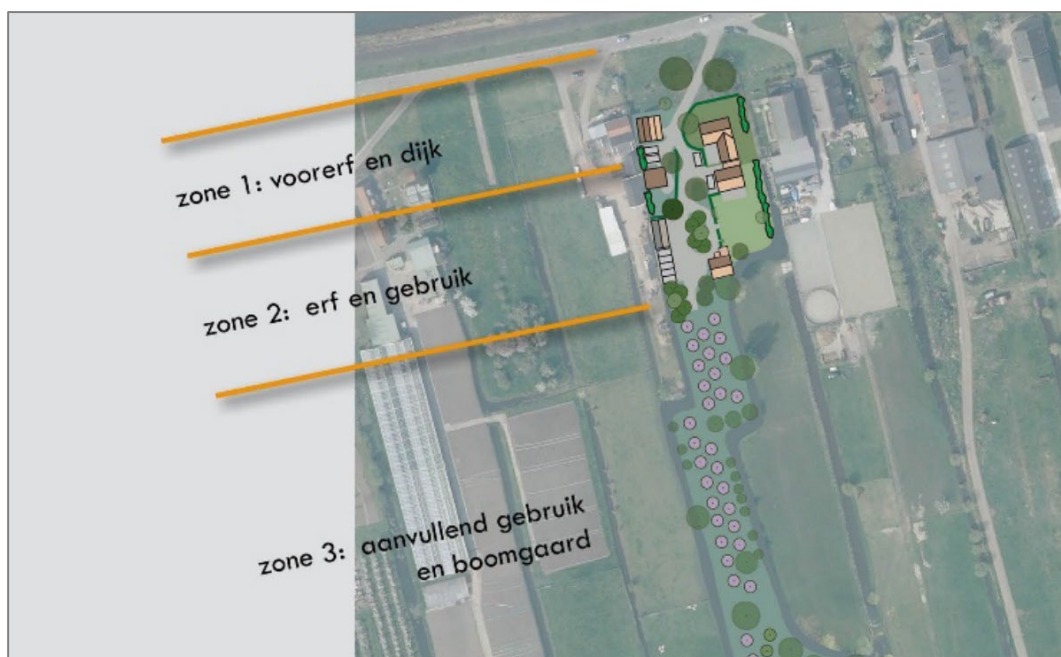
Het rivierengebied van de Alblasserwaard-Vijfherenlanden kenmerkt zich door zware dijken, ruige uiterwaarden, hoger gelegen oeverwallen en, verder van de rivier af, lager gelegen komgronden. Verbijzonderingen in het landschap zijn de - op de zanderige oeverwallen gelegen - boomgaarden. Het perceel van Lekdijk 30 ligt op een oeverwal van zanderige grond. Het grootste deel van het perceel bestaat uit boomgaarden. Daarmee heeft het perceel een bijzondere positie in het landschap.

De landschappelijke inpassing is tot stand gekomen in samenwerking met een ervenconsulent. Hierbij is tevens gebruik gemaakt van het Molenwaards Kookboek.

Omdat er sprake is van een atypische maar wel historische opzet en de bestaande bebouwing grotendeels blijft gehandhaafd, is de inpassing gestoeld op subtiele maar belangrijke ingrepen. Deze ingrepen passen bij het landschap en het gebruik.

In de huidige situatie is er sprake van een beperkte 'kop' aan de zijde van de dijk. Ook 'kleeft' de bebouwing aan 1 zijde aan de burens (historische situatie). De kavelvorm is bijzonder en grillig. Het geheel aan bebouwing en situering is onsamenhangend en gaat geen verbinding met elkaar aan.

Een eerste stap om het geheel in samenhang met elkaar te brengen is het aanbrengen van een zonering. De voorste zone is dan de zone van het voorerf aan de dijk en speelt de relatie met de dijk een belangrijke rol. De tweede zone is de zone van het erf zelf: de bebouwing en verharding. Hier speelt de onderlinge samenhang en de verhouding tussen gemeenschappelijk en privé en het gebruik een grote rol. De derde zone is de zone met aanvullende functies. Het geheel wordt afgesloten met een boomgaard.



Zonering perceel (bron: KAAders stadsadvies)

Zone 1 (voor erf en dijk) is op dit moment redelijk goed ingepast. Er is sprake van 1 duidelijke entree die wordt gemarkeerd met twee grote bomen. Aan weerszijden van de entree (het pad) ligt een hoofdgebouw. Het westelijke hoofdgebouw (oorspronkelijke woonhuis, gebouw A) wordt opgeknapt. Het oostelijke gebouw (gebouw C) was een bedrijf zonder ramen aan de dijkzijde. Dit zal verbouwd worden tot een woning met een voorgevel met ramen aan de zijde van de dijk. Het tuingedeelte rond gebouw C zal worden afgeschermd door een haag.

Ter hoogte van zone 1 en 2 worden de onderlinge erfgrenzen met de burens duidelijker gemarkeerd en vergroend door middel van een hogere wilde haag van ca. 3 meter hoogte. Hierdoor wordt de perceelsvorm gemarkeerd. Deze haag kan bestaan uit bijvoorbeeld een uitgroeiende appel, bes, cornus of flir.

Zone 2 (erf en gebruik) heeft meer samenhang. De zichtlijn vanaf de dijk loopt over het perceel. Door de hoge ligging van de dijk loopt de zichtlijn meer boven het perceel langs door de lucht, dan over het maaiveld. Toch vraagt deze lijn (die gematerialiseerd wordt door het pad) om meer samenhang. De verschillende gebouwen krijgen een 'eigen' gebied dat wordt afgeschermd door een halfhoge haag. Veelal is dat op de locatie van de huidige schapenhekken. Deze hagen zorgen voor een onderlinge visuele samenhang, afscherming van de achterliggende functie, ruimtelijkheid en groen. De verschillende parkeerlocaties komen door de hagen buiten het zicht te liggen. De hagen bevatten eetbare vruchten.

Ten zuiden van gebouw E komt de moestuin. Gebouw E wordt hiermee echt 'tuintuisachtig'. Ten noorden van gebouw C komt een speeltuin voor de kleinkinderen.

Midden op het pad en aan weerszijden ervan komen op strategische plekken verschillende bomen die een aanvulling vormen op de aanwezige bomen. Op de overgang van zone 2 naar zone 3 (overige functionaliteiten en boomgaard) wordt een groep bomen, gecombineerd met forse struiken / boomvormers (5 - 6 m) geplant. Hierdoor ontstaat een ruimtelijkheid op het perceel en een groen perspectief.



Indicatie inrichting zone 1 en 2 (bron: KAAder stadsadvies)

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

De gemeente is in principe vrij in de keuze van het te voeren beleid. De wetgeving in Nederland gaat er wel vanuit dat er rekening wordt gehouden met het beleid van hogere overheden, vooral daar waar het regionale belangen betreft. De gemeente is niet verplicht om dit beleid te volgen, maar een afwijking daarvan moet wel duidelijk gemotiveerd worden. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op relevant rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft een nieuwe structuurvisie opgesteld Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". Het bijbehorende Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro / Amvb Ruimte) is in werking getreden op 17 december 2011. Hierna wordt kort de doelstelling van dit nieuwe beleid samengevat.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker vooropzet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijk betrokkenheid.

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om die nieuwe aanpak vorm te geven. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen die onder andere ontstaan omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. De forse bezuinigingsopgave maakt dat er scherp geprioriteerd moet worden. De financiële middelen zijn de komende jaren beperkt en private investeerders zijn terughoudender. Hierdoor vertragen projecten, worden deze heroverwogen of zelfs gestopt. Daarnaast werkt de huidige wijze van financiering van gebiedsontwikkeling niet meer. Nieuwe verdienmodellen en andere kostendragers zijn nodig om gebiedsontwikkeling weer van de grond te krijgen. Tegelijkertijd vragen grote opgaven op het gebied van concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid om rijk betrokkenheid.

De Amvb ruimte bevat algemene regels voor bestemmingsplannen. Zo bepaalt het Barro onder meer dat bestemmingsplannen de doorvaart voor schepen niet mogen belemmeren als in het plan zich een vrijwaringszone van een rijksvaarweg bevindt. Verder staat eveneens in dit besluit dat bestemmingsplannen binnen reserveringsgebieden geen plannen mogen bevatten die uitbreidingen van het spoor belemmeren. Een

Toelichting – Bestemmingsplan Lekdijk 30 Langerak – 15 juli 2021

bestemmingsplanwijziging mag ook geen belemmering bevatten voor het gebruik en geschikt maken van elektriciteitsproductie-installaties, kernenergiecentrales, hoogspanningsverbindingen, buisleidingen, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), primaire waterkeringen (buiten het kustgebied) en het IJsselmeergebied.

Toets aan Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van de provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De SVIR gaat niet in op uitbreidingsmogelijkheden van individuele initiatieven waarvan in het onderhavige geval sprake is.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) regelt de doorwerking van nationale belangen op ruimtelijk gebied in gemeentelijke bestemmingsplannen door het stellen van de juridische kaders. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. Het besluit is per 17 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn opgenomen:

- het Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- militaire terreinen en -objecten;
- de Wadden;
- de kust (inclusief primaire kering);
- de grote rivieren;
- de Werelderfgoederen.
- reserveringen uitbreidingen weg en spoor;
- veiligheid vaarwegen;
- het netwerk voor elektriciteitsvoorziening;
- de buitendijkse uitbreidingsruimte in het IJsselmeer;
- bescherming van de (overige) primaire waterkeringen;
- reservering voor rivierverruiming Maas;
- de Nationaal Natuur Netwerk (NNN).

Toets aan Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Voor het plangebied gelden geen nationale belangen waarmee rekening gehouden hoeft te worden. Dit bestemmingsplan voldoet aan het Barro.

3.1.3 Ladder van duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt tevens de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond.

Voorheen bestond de ladder uit drie treden die doorlopen moesten worden ter verantwoording van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, maar per 1 juli 2017 zijn er enkele wijzigingen van kracht geworden. Eén van de belangrijkste is dat de drie treden worden losgelaten. Feitelijk is er nog maar één trede: "er dient gemotiveerd worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte." Het betreft ontwikkelingen zowel binnen als buiten stedelijk gebied. Het realiseren van een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet nadrukkelijk gemotiveerd worden.

In het Bro is overigens geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak (ABRvS 28 juni 2017; ECLI: NL: RVS: 2017: 1724) dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden

Toets aan de Ladder van duurzame verstedelijking

Het initiatief betreft de toevoeging van één wooneenheid op het perceel Lekdijk 30 en het wijzigen van professionele fruitteelt naar fruitteelt voor privé-gebruik. Er is hierbij geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Ladder van duurzame verstedelijking is dan ook niet relevant voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.4 Conclusie

Het Rijk staat de planontwikkeling, gezien het karakter van het plan, niet in de weg. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en omgevingsverordening Zuid-Holland

Op 20 april 2019 is de Omgevingsvisie Zuid-Holland vastgesteld. De Omgevingsvisie Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. De provincie geeft dit beleid vorm door middel van 6 ambities. Deze ambities zijn hieronder weergegeven:

- Naar een klimaatbestendige delta
- Naar een nieuwe economie: the next level
- Naar een levendige meerkernige metropool
- Energievernieuwing
- Best bereikbare provincie
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

De ambities vinden hun grondslag onder andere in de historie en de geografische kenmerken van Zuid-Holland. Per ambitie zijn er een aantal opgaven gedefinieerd die de provincie graag wil realiseren. Voor het plangebied is o.a. behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van belang. De kwaliteiten van het gebied zijn door de provincie in overleg met de gemeente vastgelegd in het gebiedsprofiel Alblasserwaard - Vijfheerenlanden. Eventuele nieuwe ontwikkelingen dienen rekening te houden met de bestaande structuren van het landschap. De provincie wil nieuwe bebouwing in het landelijk gebied beperken om zo de openheid te handhaven.

Gelijktijdig met de Omgevingsvisie is ook de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. De Omgevingsverordening richt zich op de fysieke leefomgeving in de provincie Zuid-Holland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van onder andere ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. In het hoofdstuk Ruimte van deze verordening zijn regels opgenomen met betrekking tot onder andere wonen, bedrijvigheid, glastuinbouw, veehouderij, grond- en drinkwater, natuur en landschap en energie. Voor het plangebied zijn geen specifieke regels opgenomen.

Toets aan het provinciaal beleid

Het voorliggend initiatief betreft de wijziging van een voormalig bedrijfspand in een woning en het wijzigen van professionele fruitteelt naar fruitteelt voor privé-gebruik.. Door deze wijziging van gebruik wordt een extra wooneenheid gecreëerd op het perceel Lekdijk 30. Er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, maar van het herbestemmen van een bestaand gebouw. Het betreft de toevoeging van één wooneenheid binnen de bestaande bebouwingscontouren van een gebouw. Hiermee is geen sprake van verdere versterking van het landelijk gebied. Het omzetten van het bedrijfsgebouw naar een woongebouw op het perceel Lekdijk 30 brengt geen belemmeringen met zich mee voor omliggende bedrijven. De huidige bestemming 'bedrijf' wordt gewijzigd naar 'wonen'. Vanuit milieukundig en ruimtelijke

kwaliteitsoogpunt, in relatie tot de omliggende burgerwoningen, is hiermee sprake van een verbeterde situatie. Door het wijzigen van de bestemming is een ongewenste nieuwvestiging van een bedrijf op deze locatie uitgesloten. Het feitelijke gebruik van het zuidelijke deel van het plangebied zal niet wijzigen. De provincie Zuid-Holland heeft als primaire doelstelling het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap. Het perceel Lekdijk 30 wordt op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingepast. Er is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het initiatief is daarmee passend in het provinciale beleidskader.

3.2.2 Conclusie

Het provinciaal beleid staat de planontwikkeling niet in de weg. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten zoals verwoord in de Provinciale omgevingsvisie en omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie 'Open voor elkaar'

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

3.3..2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

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

Er wordt onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

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

Toets aan het regionaal beleid

Het voorliggend initiatief betreft de wijziging van een voormalig bedrijfspand in een woning. Door deze wijziging van gebruik wordt een extra wooneenheid gecreëerd op het perceel Lekdijk 30. Het terrein wordt op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingericht. Omdat er sprake is van een atypische maar wel historische opzet en de bestaande bebouwing grotendeels blijft gehandhaafd, is de inpassing gestoeld op subtiele maar belangrijke ingrepen. Deze ingrepen passen bij het landschap

en het gebruik. Het onderhavige plan draagt daarmee bij de versterking van het authentieke karakter van het landschap en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

Het onderhavige plan betreft de toevoeging van één wooneenheid voor eigen gebruik. Hierdoor is geen sprake van concurrentie met nabijgelegen woningbouwplannen in de kern Langerak.

In de regionale woonvisie is Langerak opgenomen als woondorp. De ondergrens voor bespreking met de regio ligt voor woondorpen op 5 woningen. Op dit moment laat de optelsom van plannen in Langerak een groei zien van 1,2%. Het gaat dus om minder dan 5 woningen (namelijk 1) en minder dan 1,5% groei. Daarom zal het plan middels een lichte onderbouwing per email worden voorgelegd aan de regiogemeenten.

3.3.2 Conclusie

Het regionaal beleid staat de planontwikkeling niet in de weg, maar zal wel gemeld moeten worden in de regio. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten zoals verwoord in de Regionale Structuurvisie en de regionale woonvisie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Giessenlanden

Op 14 december 2017 heeft de voormalige gemeente Giessenlanden de omgevingsvisie Giessenlanden vastgesteld. De omgevingsvisie bevat de uitgangspunten en potenties voor de toekomstige ontwikkelingen in Giessenlanden, waarbij de nadruk ligt op de ruimtelijke component. De visie gaat uit van kwalitatief hoogwaardige uitbreidingen, passend in het landschap. Ook bij inbreiding dienen nieuwe woningen zoveel mogelijk ingepast te worden in de bestaande situatie. Bij alle woningbouwprojecten dient aandacht te zijn voor cultuurhistorie en beeldkwaliteit. In de visie staan 8 omgevingskwaliteiten voor duurzame ontwikkeling in de gemeente centraal:

Koesteren, versterken en stimuleren van de identiteit van dorpen en hun ommeland. Onder andere door te bewaken dat het karakter van ieder dorp te blijft behouden;

De ondergrond, cultuurhistorie en ontstaansgeschiedenis van de dorpen en hun ommeland dragen in belangrijke mate bij aan de huidige kwaliteit, karakteristiek en identiteit. Deze aspecten zijn een belangrijk vertrekpunt bij toekomstige ontwikkelingen. Specifiek voor panden en elementen welke door volume, bouw- of (karakteristieke) verschijningsvorm, ligging, historie een bijdrage leveren aan de identiteit van een dorp of het ommeland geldt dat wij deze behouden.

Zorgvuldig ruimtegebruik is uitgangspunt. Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan bij de huidige en toekomstige vraag. De kwaliteiten van de onderlinge samenhang tussen de dorpen, het landschap en het water worden beschermd, benut en versterkt.

De fysieke leefomgeving van de dorpen dient niet alleen functioneel te zijn, maar ook kwaliteit te bieden in beleving, veilig te zijn en bij te dragen aan de gezondheid van haar inwoners. Wij stimuleren duurzame maatregelen welke een positieve bijdrage leveren aan het milieu. Wij bieden ruimte aan innovatie, zolang deze geen afbreuk doet aan de overige omgevingskwaliteiten. Wij behouden het evenwicht tussen een doeltreffende waterhuishouding en het karakteristieke slagenlandschap. Het landschap dankt haar karakteristiek mede aan het water en staat daar tegelijkertijd door onder druk.

Toets aan de Omgevingsvisie Giessenlanden

Het voorliggend initiatief betreft de herbestemming van een voormalig bedrijfspand tot een woning. Door deze wijziging van gebruik wordt een extra wooneenheid gecreëerd op het perceel Lekdijk 30. Er is dan ook sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik. Het perceel Lekdijk 30 wordt op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingepast (zie paragraaf 2.3). Er is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

3.4.2 Woonvisie Buitengewoon Wonen

In juni 2016 heeft de voormalige gemeente Giessenlanden de woonvisie 'Buitengewoon Wonen in Giessenlanden' vastgesteld. De doelstelling van de woonvisie is om te komen tot een passend woningaanbod binnen een aantrekkelijk woongebied. Inwoners moeten binnen hun mogelijkheden zoveel mogelijk hun woonwensen kunnen realiseren. In het gemeentelijk woonbeleid staan de volgende thema's centraal:

1. Het faciliteren van initiatieven;
2. Aandacht voor kwaliteit, duurzaamheid en toekomstbestendigheid;
3. Het bevorderen van doorstroming.

3.4.3 Conclusie

Het gemeentelijk beleid staat de planontwikkeling niet in de weg. De nieuwe woning voorziet in een vraag, is toekomstbestendig en wordt landschappelijk ingepast. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten zoals verwoord in de omgevingsvisie en de woonvisie.

Hoofdstuk 4 Onderzoek

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (verder: Bro) moet de gemeente in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving opnemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en de ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's bodem, milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water, ecologie, archeologie en verkeer en vervoer.

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's daardoor zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Hiervoor is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie(s). Bodemonderzoeken mogen in de regel niet ouder dan 5 jaar zijn.

Een bodemonderzoek is niet nodig als:

- Er geen bodemwerkzaamheden worden verricht (bijvoorbeeld het bouwen van een dakkapel of het plaatsen van een extra verdieping op een gebouw);
- Het gaat om een verandering of vergroting waarbij geen grond wordt verzet en het gebruik hetzelfde blijft;
- Er al voldoende actuele en bruikbare onderzoeksresultaten bij de gemeente beschikbaar zijn, waarop de bodemtoets kan worden gebaseerd.

Onderzoek plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft het omzetten van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Hiermee wordt een extra wooneenheid op het perceel toegevoegd. Er wordt op het perceel geen bebouwing toegevoegd, er worden geen bodemwerkzaamheden worden verricht. Wel vindt er wijziging van het gebruik plaats.

Onderzoek naar de bodemkwaliteit heeft daarom plaatsgevonden. De resultaten hiervan zijn te vinden in Bijlage 1A en 1B. Er blijkt vanwege de bodemkwaliteit geen belemmering te zijn.

Conclusie

Onderzoek heeft uitgewezen dat het plan niet wordt belemmerd vanuit het aspect bodem.

4.1.2 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het plan mogelijk is.

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet is het beoordelingskader voor geurhinder bij milieuvergunningen en bestemmingsplannen.

Onderzoek plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft het omzetten van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Hiermee wordt een extra wooneenheid op het perceel toegevoegd. In de directe omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die een belemmering zijn voor de omzetting naar een woonbestemming. Het voorliggende initiatief voegt geen milieubelastende activiteiten toe.

Bedrijf	Effectafstand	Werkelijke afstand
Agrarisch loonbedrijf Lekdijk 24a	50 m	125 m
Meubelmakerij Lekdijk 35	100 m	140 m
Sierteeltbedrijf Lekdijk 33	30 m	104 m
Akkerbouw en fruitteeltbedrijf	30 m	45 m

Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering, nader onderzoek op het gebied van bedrijven en milieuzonering is daarom ook niet nodig.

4.1.3 Geluidhinder wegverkeer

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies. Er wordt onderscheidt gemaakt tussen wegverkeerslawaaï en industrielawaai. Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan waarbij een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt toegevoegd een akoestisch onderzoek te worden ingesteld.

Wegverkeerslawaaï: Geluidgevoelige bestemmingen nabij bestaande wegen

Artikel 76 Wgh verplicht ertoe om bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen een geluidzone terzake van de geluidsbelasting van de gevel van geprojecteerde geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) de grenswaarden uit de Wgh in acht te nemen. Bij het voorbereiden van de vaststelling van zo'n bestemmingsplan moet akoestisch onderzoek worden gedaan naar die geluidsbelasting.

Op grond van artikel 74 Wgh heeft iedere weg van rechtswege een geluidzone, met uitzondering van:

- wegen die liggen binnen een tot woonerf bestemd gebied;
- wegen waarop een wettelijke snelheid geldt van ten hoogste 30 kilometer per uur

De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de ligging van de weg in binnen- of buitenstedelijk gebied.

In stedelijk gebied worden twee typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 200 meter;
- wegen met drie of meer rijstroken: 350 meter.

Voor een weg buiten de bebouwde kom én voor een auto(snel)weg:

- voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter
- voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken of drie of meer sporen: 400 meter
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken of een of twee sporen: 250 meter

Wanneer woningen worden geprojecteerd binnen een geluidzone moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de gevels van die woningen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48dB. Bij een hogere geluidsbelasting moet worden gekeken of er maatregelen getroffen kunnen worden om de geluidbelasting te reduceren.

Indien maatregelen onvoldoende effect geven en/of onmogelijk zijn en de geluidsbelasting niet hoger is dan de maximale grenswaarde van 53dB (Lden, inclusief afstrek ex artikel 110g Wgh) kunnen burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten in een akoestisch onderzoek ook de wegen zonder geluidzone worden beschouwd. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de kaders van de Wgh.

Onderzoek plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft het omzetten van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Hiermee wordt een extra wooneenheid op het perceel toegevoegd.

Het perceel aan de Lekdijk ligt geheel binnen de wettelijke geluidszone (250 meter) van de Lekdijk. Op grond van de Wet geluidhinder moet, bij de realisatie van geluidsgevoelige objecten (woning), onderzoek plaatsvinden naar de geluidsbelasting op deze objecten vanwege deze weg.

Dit onderzoek heeft plaatsgevonden en is te vinden in Bijlage 2 ('Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Lekdijk 30 in Langerak', Akoestisch adviesburo Van Lienden, dd. 2 januari 2020). Hieruit volgt dat de waarde van de geluidsbelasting op de gevel binnen de grenzen van de voorkeurswaarde vallen.

Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect geluid, nader onderzoek op het gebied van geluid is daarom ook niet nodig.

4.1.4 Luchtkwaliteit

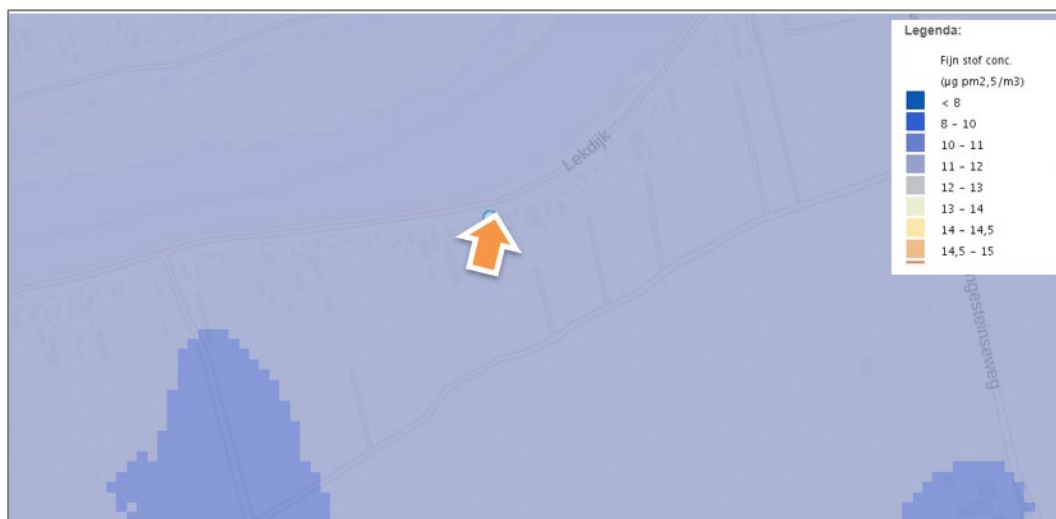
Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Rg/m³, NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Onderzoek plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft het omzetten van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Hiermee wordt een extra wooneenheid op het perceel toegevoegd. Voor deze extra wooneenheid wordt geen gas gebruikt. Voor woningen geldt een gemiddelde van negen motorvoertuigbewegingen per dag. Per saldo zal het aantal motorvoertuigbewegingen in de nieuwe situatie waarschijnlijk niet toenemen ten opzichte van de situatie waarin er sprake was van een bedrijf. Op grond van de Wet luchtkwaliteit worden er binnen het plangebied geen grenswaarden overschreden ook zijn er geen dreigende grenswaardenoverschrijdingen. Het staat vast dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging en is het niet nodig luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren.

Wat betreft de toets ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden bij woningen, op grond van de regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007, mensen blootgesteld aan luchtverontreiniging gedurende een significante periode ten opzichte van een etmaal. De Atlas Leefomgeving geeft een goede indicatie van de achtergrondconcentraties ter plekke.



Uit de kaarten blijkt dat de achtergrondconcentraties luchtvervuilende stoffen ter plaatse van het plangebied relatief laag te zijn. Ook liggen ze ver onder de grenswaarden, voor PM_{2,5} bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde 25 µg/m³. De cijfers zijn van 2017. Een algemene trend is evenwel dat de emissiefactoren van wegverkeer en de concentratie fijn stof al jaren afneemt. Het RIVM verwacht dat dit ook in de komende jaren het geval zal zijn. De blootstelling aan luchtverontreiniging in het plangebied is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect luchtkwaliteit, nader onderzoek op het gebied van luchtkwaliteit is daarom ook niet nodig.

4.1.5 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die voortvloeien uit de opslag, productie, het gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Het thema vervoer van gevaarlijke stoffen kan worden onderverdeeld in wegen, spoor en water. In het kader van externe veiligheid dient te worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling niet wordt belemmerd door deze risico's.

Inrichtingen

Het externe veiligheidsbeleid voor inrichtingen heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van deze benadering worden in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) grenzen gesteld aan de risico's, waarbij gelet wordt op de kwetsbaarheid van functies in de omgeving. De risico's worden daarbij in twee maten gemeten: een plaatsgebonden risico (voor individuen) en een groepsrisico (voor groepen mensen).

Vervoer gevaarlijke stoffen

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is door het ministerie van Infrastructuur en Milieu vastgelegd in het Basisnet (Bevt). Het doel van het Basisnet is het creëren van een duurzaam evenwicht tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en veiligheid.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

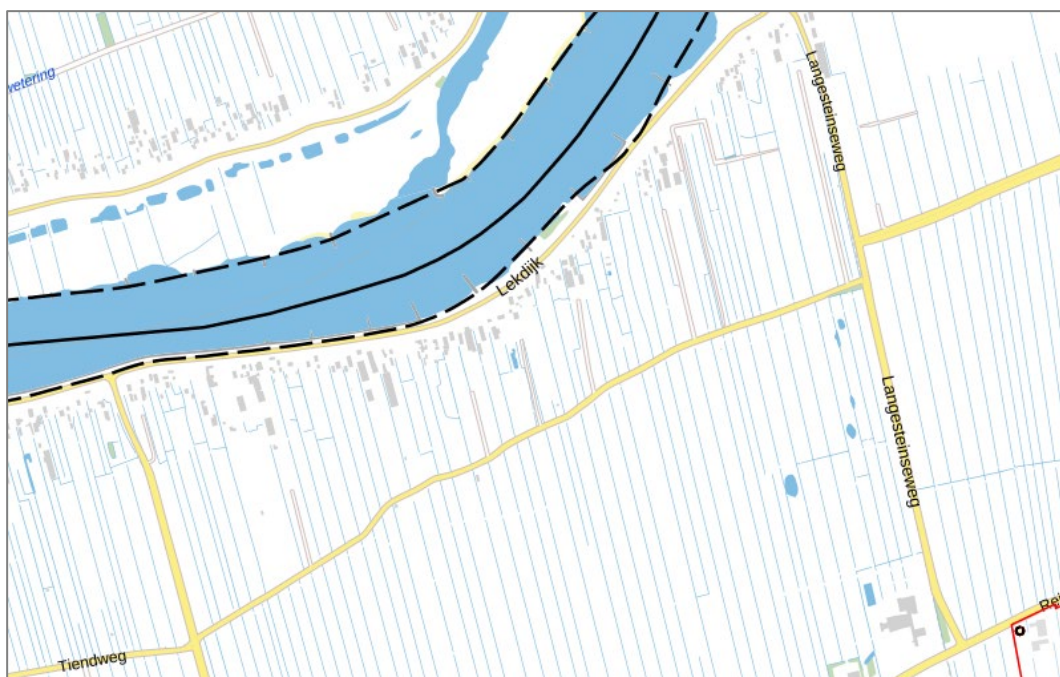
Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

Onderzoek plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft het omzetten van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Hiermee wordt een extra wooneenheid op het perceel toegevoegd. In het plangebied is er geen sprake van het toevoegen van gevaarlijke functies. De risicokaart geeft aan dat er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn.

Het onderhavige plangebied is gelegen in de nabijheid van rivier de Lek. De Lek wordt in het rapport Basisnet Water aangeduid als zwarte vaarweg. Voor het onderhavige plangebied geldt dat de afstand tussen de waterlijn en het plangebied meer dan 60 meter bedraagt. Daarnaast blijft de bevolkingsdichtheid in de kern Nieuwpoort/Langerak ruim onder de 1500 per hectare, waardoor een verantwoordingsplicht van het groepsrisico niet aan de orde is.

In of nabij het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.



Uitsnede risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect externe veiligheid, nader onderzoek op het gebied van externe veiligheid is daarom ook niet nodig.

4.2 Waterhuishouding

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen, een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin staat de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan op de waterhuishouding. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan gevolgen heeft voor de waterhuishouding (waaronder grondwater en waterveiligheid). Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

Beleid

Met het Waterbeleid 21e eeuw spelen de waterbeheerders in op de huidige situatie en toekomstige ontwikkelingen, die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder meer de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd. Dit zijn de tritsen:

- Vasthouden, bergen en afvoeren;
- Schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk in het plangebied wordt vastgehouden in de bodem (infiltratie) en in het oppervlaktewater wordt geborgen. Vervolgens wordt, zo nodig, het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd.

Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterschap Rivierenland

Het waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor het waterbeheer in en om de gemeente Molenlanden. Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 "Koers houden, kansen benutten" bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen.

De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Onderzoek plangebied

De voorgenomen ontwikkeling valt buiten de kernzone van de Lekdijk (de huidige ontsluiting blijft ongewijzigd). Wel valt het (deels) in de vrijwaringszones 1 en 2. De regels hiervoor zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Het plan betreft het omzetten van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Hiermee wordt een extra wooneenheid op het perceel toegevoegd.

In de oude situatie was er ca. 380 m² verharding aan de voorzijde (tussen de bestaande woning en het bedrijf en naar de schuren, vanaf de toegang naar de dijk) en ca. 120 m² stelcon platen op het achterterrein. De exacte maten zijn niet meer te achterhalen. Oude luchtfoto's geven een beeld van een geheel begroeide situatie, maar dat heeft te maken met de onderhoudsarme staat waarin het perceel de laatste jaren verkeerde. In totaal dus ca. 500 m².

In de nieuwe situatie is er nog steeds ca. 380 m² verharding aan de noordzijde. Dit is nieuwe verharding die de oude vervangt. Op het achterterrein (tot aan de Tiendweg) is een pad van 3 m breedte aangelegd. Dit pad heeft een lengte van ca. 270 m¹ (810 m² verharding dus). Dit is in de plaats van de 120 m² stelcon platen gekomen. In totaal dus ca. 1190 m². Per saldo is er dus sprake van een toename van ca. 690 m² verharding. Dit valt binnen de eenmalige vrijstelling van 1500 m² in het buitengebied. Er is nog niet eerder gebruik gemaakt van deze vrijstelling.

Er wordt 1 bijgebouw / schuur (gebouw B) gesloopt. Dit betreft 18 m². De enige bouwactiviteit die plaatsvindt, is de verbinding / tussengang tussen gebouw C en D. Deze bevindt zich in de vrijwaringszone. Hiervoor zijn echter geen graafwerkzaamheden verricht. In constructieve zin vormt deze verbinding een brug tussen beide gebouwdelen. Per saldo is er dus sprake van een kleine afname van de bebouwing.

Het HWA van de verharding van het nieuwe pad voert af op / infiltreert in naastgelegen gronden.

Aan de watergangen op en rond het perceel wijzigt niets.

De situatie rond het afvalwater blijft ongewijzigd: de bestaande situatie was / is afdoende. In de oude situatie was er een bedrijf / kantoor gevestigd. Met de bestemmingswijziging wordt dit een woning. De bestaande riolering wordt hiervoor gebruikt. In die zin is er per saldo dus ook geen / nauwelijks sprake van een extra belasting van het riool.

Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect water, nader onderzoek op het gebied van water is daarom ook niet nodig. Wel is bij werken en werkzaamheden in de zone waterkering een watervergunning nodig.

4.3 Ecologie

De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura2000-gebied kunnen aantasten. Hier valt o.a. ook de te verwachten stikstofdepositie onder.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt van de wet is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor o.a. reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de bouw van woningen, geldt de volgende vrijstellingsregeling:

- een algemene vrijstelling voor algemene soorten;
- een vrijstelling voor beschermde soorten en vogels op voorwaarden, dat gehandeld wordt volgens een door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie goedgekeurde gedragscode.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd bij de provincie. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

Onderzoek plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft het omzetten van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Hiermee wordt een extra wooneenheid op het perceel toegevoegd. Er wordt geen extra bebouwing en/of verharding toegevoegd. Wel zal gebouw B (zie paragraaf 2.2) worden gesloopt. Dit gebouw valt buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan, maar dit zal middels een voorwaardelijke verplichting worden geregeld. De mogelijke negatieve gevolgen van de sloop van dit gebouw zijn onderzocht. Het rapport hiervan vindt u in Bijlage 4. Het blijkt dat er geen belemmeringen zijn.

Er vinden verder geen werkzaamheden plaats in of met negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, beschermde Natuurmonumenten, Nationaal Natuurnetwerk (NNN) of natuur buiten het NNN. Het nemen van vervolgstappen is dan ook niet nodig vanuit het oogpunt van gebiedsbescherming en provinciaal NNN-beleid.

Er wordt één nieuwe wooneenheid gerealiseerd binnen de huidige bebouwing. Ten behoeve van de ontwikkeling hoeft geen opgaand groen te worden verwijderd. In de nieuwe situatie wordt rondom het erf een landschappelijke inpassing gerealiseerd en wordt ook op het erf meer groen toegevoegd.

Het wijzigen van de functie 'bedrijf' in 'wonen' zorgt naar verwachting niet voor meer verkeersbewegingen. Ook wordt er niet noemenswaardig gebouwd. Daarom zal de impact qua stikstofdepositie o.b.v. de bouwfase en de gebruiksfase zeer beperkt zijn of tegen elkaar wegvallen (interne saldering).

Gezien het voorgaande worden geen significante negatieve gevolgen voor de natuur verwacht.

Conclusie

Het initiatief wordt niet belemmerd vanuit het aspect ecologie.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

De modernisering van de monumentenzorg (MOMO) heeft erin geresulteerd dat per 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening is aangepast. Met deze aanpassing is cultureel erfgoed ingebed in de ruimtelijke ordening. Het is verplicht om in bestemmingsplannen aandacht te geven aan cultuurhistorie en de effecten van het initiatief op cultuurhistorische waarden die in het plangebied voorkomen. Daar waar nodig dient de bescherming van deze waarden ook te worden vastgelegd in de regels en verbeelding bij het bestemmingsplan.

In 1992 is het Europese Verdrag van Valletta/Verdrag van Malta gesloten. Bedoeling van het verdrag is om de archeologische waarden in de bodem zoveel mogelijk te beschermen door ze in de bodem (in situ) te behouden. Het verdrag heeft in Nederland geleid tot de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die in 2007 van kracht is geworden. De wet verplicht gemeenten om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met belangrijke archeologische waarden die zich in de bodem kunnen bevinden. De belangrijkste uitgangspunten van de wet zijn:

- archeologische waarden moeten zo veel mogelijk in de bodem (in situ) worden bewaard;
- archeologie moet tijdig worden meegenomen in de ruimtelijke planvorming;
- de veroorzaker betaalt de kosten van archeologisch onderzoek en noodzakelijke volwaardige opgravingen, voor zover die kosten redelijkerwijs kunnen worden toegerekend aan de verstoorde.

Onderzoek plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft het omzetten van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Hiermee wordt een extra wooneenheid op het perceel toegevoegd. Er wordt geen bebouwing toegevoegd. Er vinden geen graafwerkzaamheden plaats: voor het te bouwen tussenlid wordt gebruik gemaakt van de bestaande funderingen.

Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect archeologie en cultuurhistorie, nader onderzoek op het gebied van archeologie en cultuurhistorie is daarom ook niet nodig.

4.5 Verkeer en parkeren

Bij de aspecten verkeer en parkeren gaat erom dat het plangebied goed bereikbaar is, er geen onveilige verkeerskundige situaties ontstaan en er voldoende parkeergelegenheid in het plangebied aanwezig is. De geldende parkeernorm is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Molenwaard 2020', dd. 5 maart 2020.

Onderzoek plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft het omzetten van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Hiermee wordt een extra wooneenheid op het perceel toegevoegd. Voor woningen geldt een gemiddelde van negen motorvoertuigbewegingen per dag. Per saldo zal het aantal motorvoertuigbewegingen in de nieuwe situatie naar verwachting niet toenemen ten opzichte van de situatie waarin er sprake was van een bedrijf. Problemen op de Lekdijk worden daarom zeker niet verwacht.

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Er is ruimte voor meer dan twee auto's per woning. Daarmee voldoet het plan aan de parkeernormering.

Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect verkeer en vervoer.

4.6 Milieueffectrapportage (MER)

Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) en het doorlopen van de bijbehorende m.e.r.-procedure is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Er zijn drie onafhankelijke sporen die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

1. Uit toetsing aan de hand van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) blijkt dat het plan of besluit voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planMER-plichtig, besluit m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor (bestemmings)plannen dient te worden getoetst aan de activiteiten en drempelwaarden van onderdeel D van de bijlage bij het besluit m.e.r. In het geval de activiteit genoemd wordt in onderdeel D, maar die onder de drempelwaarden vallen, dan is een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' nodig. Bij de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' dient te worden getoetst of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. De toetsing dient te worden gedaan aan de hand van de criteria uit Bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r. (kenmerk project, plaats project en kenmerk potentieel effect). Zijn belangrijke nadelige milieugevolgen uitgesloten, dan is niet alsnog een (plan)m.e.r. (-beoordeling) op grond van het Besluit m.e.r. noodzakelijk.
2. In het geval van een (bestemmings)plan: indien een 'passende beoordeling' op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 voor dit plan verplicht is vanwege de in het plan opgenomen activiteiten. Een passende beoordeling is verplicht indien significante negatieve effecten op Natura 2000 gebieden niet zijn uit te sluiten;
3. Wanneer Provinciale Staten in haar provinciale milieuverordening activiteiten hebben aangewezen, aanvullend op de activiteiten in het Besluit m.e.r., die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht.

Onderzoek plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft het omzetten van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Hiermee wordt een extra wooneenheid op het perceel toegevoegd. Een plan is m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten mogelijk worden gemaakt die worden genoemd in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden. In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r.

Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt geen activiteit mogelijk die is opgenomen in onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. De milieueffecten zijn onderzocht in deze paragraaf 4.1. Daaruit volgt geen aanleiding om tot een vormvrije m.e.r.-beoordeling over te gaan.

4.7 Kabels en leidingen

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen (hoofdtransportleidingen). Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Aardgastransportleidingen

In het plangebied of de nabijheid hiervan bevinden zich geen aardgastransportleidingen.

Hoogspanningsleidingen

In het plangebied of de nabijheid hiervan bevinden zich geen hoogspanningsleidingen.

Rioolleidingen

De riolering (stamriool) bevindt zich langs / onder de Lekdijk. Voor dit plan leidt dit niet tot enige belemmering.

Watertransportleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen watertransportleidingen.

Kabels en niet-planologisch relevante leidingen

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt de wettelijk verplichte KLIC-melding uitgevoerd. Een dergelijke melding zorgt ervoor dat netbeheerders van kabels en leidingen een melding krijgen van geplande werkzaamheden in de ondergrond. Aan de hand van de melding sturen netbeheerders tekeningen naar de aanvrager. De tekeningen kunnen vervolgens gebruikt worden om na te gaan of er kabels en leidingen aanwezig zijn op de plaats waar gegraven gaat worden. Tijdens het bouwrijp maken van het plangebied worden deze bestaande kabels en leidingen verwijderd dan wel omgelegd.

Conclusie

In en nabij het projectgebied zijn geen planologisch relevante leidingen en/of verbindingen aanwezig. Er zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

Dit bestemmingsplan bestaat uit:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Deze wet vormt het wettelijk kader voor bestemmingsplannen. Vanaf 1 januari 2010 moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar worden gemaakt. Het gaat om bestemmingsplannen, provinciale verordeningen, Algemene maatregelen van Bestuur (AMvB's) en structuurvisies. Uitgangspunt hierbij is dat gemeenten, provincies en departementen verantwoordelijk zijn voor het maken en beheren van hun eigen ruimtelijke plannen en verordeningen. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden.

Een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, editie 2012 (SVBP2012), die is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. De SVBP2012 is toegepast in de planregels en verbeelding. Daarnaast is in de nieuwe Besluit ruimtelijke ordening een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van bestemmingsplannen moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de antidubbeltelregel. Het voorliggende plan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP2012.

Opzet verbeelding

Met de legenda wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Binnen dit plan is de bestemming 'Wonen' van toepassing voor de woning Lekdijk 30. Voor de resterende gronden geldt de bestemming 'Agrarisch'.

De bestemming 'Agrarisch' is tevens aangeduid met 'hobbymatige fruitteelt'. Dit is gedaan om de mogelijkheid van fruitteelt (ten behoeve van persoonlijk gebruik en bij wijze van hobby) op grotere schaal dan gebruikelijk, maar anders van aard dan bij meer regulier bedrijfsmatige toepassing, toe te staan. Fruitteelt was ook al onder de vigeur van het bestemmingsplan Buitengebied Liesveld mogelijk, zij het dan in de vorm van fruitteeltbedrijf binnen de daar geldende agrarische bestemming.

Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 8' voor bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden.

Ter bescherming van de primaire waterkering zijn 2 gebiedsaanduidingen opgenomen: 'vrijwaringszone – dijk 1' en 'vrijwaringszone - dijk 2'. Vrijwaringszone – dijk 1 bevat een

Toelichting – Bestemmingsplan Lekdijk 30 Langerak – 15 juli 2021

verbod, waardoor er niet zonder omgevingsvergunning mag worden gebouwd. Vrijwaringszone dijk – 2 dient ter attendering op de daar aanwezige buitenbeschermingszone.

Verder is ter bescherming van het grondwaterbeschermingsgebied een gebiedsaanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone' opgenomen.

Opzet regels

Overeenkomstig de SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken, waarin de regels zijn opgenomen, de volgende vaste volgorde:

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat de definities van begrippen, die voor het algemene begrip, de leesbaarheid en uitleg van het plan van belang zijn en de wijze van meten. In hoofdstuk twee wordt op de bestemmingen en hun gebruik ingegaan. Het derde hoofdstuk gaat in op de algemene regels. De overgangs- en slotregel maken onderdeel uit van het vierde hoofdstuk.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Volgens de Wet ruimtelijke ordening stelt de raad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen project is voorgenomen, zoals verwoord in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Van een dergelijk project is in dit geval geen sprake. Met de initiatiefnemer is wel een planschadeovereenkomst gesloten. De mogelijkheid bestaat dat derden schade lijden door het nieuwe bestemmingsplan en de gevraagde ontwikkeling.

Hoofdstuk 7 Inspraak, overleg en zienswijzen

7.1 Inspraak

Het plan heeft als voorontwerp ter inzage gelegen. Eenieder belanghebbende heeft een inspraakreactie kunnen geven. Er zijn geen reacties ingediend. Vervolgens heeft het plan zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. Hierop bestond de mogelijkheid van het indienen van een zienswijze. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7.2 Overleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet in het kader van het overleg als bedoeld in art. 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

Waterschap

De watertoets heeft plaatsgevonden op de website www.dewatertoets.nl. Verwezen wordt naar de watertoetsprocedure die opgenomen is in paragraaf 4.2. Door het waterschap is op basis van het voorontwerp bestemmingsplan aangegeven dat de beschermingszone op de plankaart niet is opgenomen. Dit is gewijzigd in het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan heeft het waterschap opmerkingen gemaakt. Deze zijn verwerkt in de vastgestelde versie. Daarmee is het waterschap akkoord met het plan.

Buurgemeenten

Het plan is niet van betekenis voor de buurgemeenten. Toezending blijft daarom aan die bestuursorganen achterwege.

7.3 Zienswijzen en bezwaar

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan zijn geen inspraakreacties binnengekomen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft (met als enige wijziging de beschermingszone waterkering) gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze

periode zijn er geen zienswijzen kenbaar gemaakt in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

Het plan is door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld. De in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen bestemming 'Tuin' is in de uiteindelijk vastgestelde versie terug gewijzigd naar de vigerende bestemming 'Agrarisch', maar dan met de toevoeging van de functieaanduiding 'hobbymatige fruitteelt'. Hierdoor is het in de toekomst niet mogelijk om vergunningvrije bouwwerken op dit gedeelte van het perceel toe te voegen.