

Gemeente Liesveld

Bestemmingsplan Langerak Zuid / Woonleefhart



19 mei 2009

Gemeente Liesveld

Bestemmingsplan Langerak Zuid / Woonleefhart

INHOUD:

- TOELICHTING

Werknummer: 251.400.07

Datum: 19 mei 2009

KuiperCompagnons
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw,
Architectuur, Landschap B.V.
Rotterdam

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Plangebied.....	5
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4	Leeswijzer.....	6
2.	Beleidskader.....	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid	9
2.3	Regionaal beleid.....	12
2.4	Gemeentelijk beleid	13
3.	Analyse en uitgangspunten voor ontwikkeling en beheer	15
3.1	Huidige situatie	15
3.2	Toekomstige situatie.....	16
3.3	Water	17
3.3	Water	18
3.3.1	Watertoets.....	19
3.3.2	Beleidskader.....	19
3.3.3	Huidige situatie waterhuishouding	20
3.3.4	Toekomstige situatie waterhuishouding	21
3.4	Ecologie	23
3.5	Verkeer	28
3.6	Woningbouwprogramma	31
3.7	Voorzieningen.....	32
3.8	Cultuurhistorie, monumenten en archeologie	33
3.9	Geotechnische aspecten	37
3.10	Kabels en leidingen.....	38
3.11	Duurzaamheid	39
4.	Milieuaspecten	41
4.1	Wegverkeerslawaaai	41
4.2	Luchtkwaliteit	43
4.3	Bodemverontreiniging.....	46
4.4	Externe veiligheid	47
5.	Juridische planopzet	51
5.1	Planmethodiek.....	51
5.2	Verbeelding	51
5.3	Regels.....	51
6.	Uitvoerbaarheid.....	55
6.1	Economische uitvoerbaarheid	55
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
6.3	Handhavingsaspecten	55
7.	Overleg en inspraak.....	57
7.1	Overleg	57
7.2	Inspraak.....	57
Bijlage 1	Beantwoording overlegreacties	
Bijlage 2	Verslag informatieavond	

TOELICHTING

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Liesveld heeft het voornemen de locaties Langerak Zuid en het Woonleefhart te gaan ontwikkelen. In de structuurvisie “Liesveld langdurig leefbaar met kwaliteit en karakter” van de gemeente Liesveld zijn beide locaties als ontwikkellocaties aangegeven. Door middel van het opstellen van een bestemmingsplan worden de ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan dient een actuele regeling te bevatten die de gewenste ontwikkelingen mogelijk maken. Aangezien er nog geen concrete (stedenbouwkundige) plannen zijn, dient het bestemmingsplan een globaal en flexibel plan te zijn.

1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit Langerak Zuid en het Woonleefhart. Het deelgebied Langerak Zuid ligt ten zuidoosten van Langerak. Het Woonleefhart ligt centraal in Langerak ten zuiden van de kern Nieuwpoort. Het plangebied wordt globaal begrensd door:

- het Schootsveld en de Tiendweg in het noorden;
- de Menno van Coehoornsingel en de rode contour (zie afbeelding paragraaf 2.2);
- de rode contour en deels de Tiendweg in het zuiden;
- en de huidige bebouwingscontour en de watergang nabij de Vijverhof in het oosten;

De globale ligging van het plangebied is hieronder weergegeven. De exacte begrenzing is op de verbeelding opgenomen.



1.3 Vigerende bestemmingsplannen

In het plangebied zijn momenteel twee bestemmingsplannen van kracht. Het betreft het bestemmingsplan “Buitengebied” dat op 29 januari 1999 door raad van de gemeente Liesveld is vastgesteld en op 11 januari 2000 door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland is goedgekeurd en het bestemmingsplan “Schootsveld” dat op 25 juni 1996 is vastgesteld door de raad van de gemeente Liesveld en op 28 januari 1997 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland.

1.4 Leeswijzer

De opzet en het vervolg van deze toelichting is als volgt. In hoofdstuk 2 wordt het relevante beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven. Hoofdstuk 3 bestaat uit een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie en een analyse van diverse ruimtelijke aspecten. In hoofdstuk 4 komen de milieuaspecten aan bod waarbij het uitgevoerde onderzoek wordt beschreven. Hoofdstuk 5 bestaat uit de juridische planbeschrijving waarin wordt aangegeven hoe de verbeelding en regels zijn opgesteld. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 de wijze waarop het overleg en de inspraak plaatsvindt beschreven.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op 23 april 2004 is de Nota Ruimte, het derde deel van de PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid ofwel de regeringsbeslissing, vastgesteld. Hierin is het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode 2004 tot 2020 met een doorkijk naar 2030 op hoofdlijnen vastgelegd dat voorheen in de afzonderlijke nota's - Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening, het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP) - was opgenomen. De nota bevat geen concrete beleidsbeslissingen, maar stelt een aantal beleidsdoelen als leidraad voor de ontwikkelingen in de komende periode. Hoofddoel is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Specifiek richt het rijksbeleid zich op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland; met name door voldoende ruimte te reserveren voor de ontwikkeling van bedrijven in (groot)stedelijk gebied;
- krachtige steden en een vitaal platteland; investeren in leefbaarheid en veiligheid;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke (natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische) waarden;
- borging van de veiligheid; aandacht voor de waterproblematiek en externe veiligheidsaspecten.

Gemeenten krijgen voldoende ruimte om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dit geldt tevens voor het landelijke gebied, waar vooral starters en ouderen moeite hebben aan een geschikte woning te komen. Het provinciale respectievelijk regionale ruimtelijk beleid biedt elke gemeente minimaal de mogelijkheid om het aantal woningen te bouwen dat nodig is wanneer het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld. Dit wordt ook wel de 'migratiesaldo nul'-beredenering genoemd.

Een deel van de ruimtevraag van burgers, bedrijven en voorzieningen kan in het bestaande bebouwd gebied worden geacommodeerd. Een optimale benutting van het bebouwd gebied blijft van groot belang. Zowel hoogbouw als ondergronds bouwen kunnen daarbij een rol spelen.

Onderhavig plan is bedoeld om over een langere termijn te kunnen voorzien in de woningbehoefte. Door het opnieuw invullen van het Woonleefhart wordt binnen het bestaand bebouwd gebied woningen toegevoegd.

Nota Belvedere

De Nota Belvedere is in 1999 vastgesteld door de ministeries van Onderwijs Cultuur en Wetenschappen, Landbouw Natuur en Visserij, Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieu en Verkeer en Waterstaat. Voor Nederland is een aantal Belvedere-gebieden aangewezen. De strategie van de Belvederegedachte is "Behoud door ontwikkeling". Dit heeft te maken met het bewaren van cultuurhistorie door te ontwikkelen op een manier die de specifieke identiteit van het gebied behoudt en verder uitbouwt, zodat naar de toekomst deze herkenbare identiteit blijft bestaan.

De Alblasserwaard is één van de gebieden die zijn aangewezen als Belvederegebied. De Alblasserwaard heeft de typische kenmerken van de laagveenontginningen met een open veenweidelandschap. De Alblasserwaard is doorsneden door een zeer lange lintvormige ontginningsassen. De Alblasserwaard is

door Nederland op de voorlopige lijst van Werelderfgoed geplaatst. De beleidsstrategie voor de Alblasserwaard bestaat uit het aansluiten bij bestaande initiatieven, met name Ontwikkelingsprogramma Groene Hart, dijkverbetering, agrarisch natuurbeheer, recreatie en toerisme, inspelen op bestaande ontwikkelingen, met name infrastructuur en glastuinbouw en het vergroten van de betrokkenheid van particulier initiatief.

SER-ladder

Om de verrommeling van het Nederlandse landschap tegen te gaan is door de Sociaal Economische Raad de SER-ladder geïntroduceerd. Voor het inpassen van de ruimtebehoeften voor de functies wonen, bedrijvigheid en infrastructuur dient nagegaan te worden of binnenstedelijk of door herstructurering ruimte beschikbaar is of kan worden gemaakt. Door meervoudig ruimtegebruik dient de ruimteproductiviteit te worden verhoogd. Als laatste is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde.

In de Nota Ruimte wordt aangegeven dat in algemene zin geldt dat binnen nationale landschappen (Groene Hart) ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt. Binnen nationale landschappen is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei. Op basis hiervan maken provincies afspraken met gemeenten over de omvang en locatie van woningbouw.

Gezien de verwachte bevolkingsontwikkeling in Liesveld in relatie tot het beleidsuitgangspunt voor het Groene Hart dat het migratiesaldo 0 moet zijn, is de bouw van ca. 550 woningen in de periode 2006-2015 nodig en 780 tot 2020 (Structuurplan Liesveld, 2006). Waar dat haalbaar is, wordt deze opgave in het bestaand stedelijk gebied opgelost. Dat heeft ertoe geleid dat de afgelopen jaren vrijwel alle bedrijven vanuit de kernen verplaatst zijn naar bedrijfsterreinen en de achtergebleven locaties zijn geherstructureerd. Nu deze opgave grotendeels gerealiseerd is, is er in de kernen nauwelijks ruimte aanwezig die gebruikt kan worden voor substantiële woningbouw. Op beperkte schaal zijn er kansen voor meervoudig ruimtegebruik. In de context van de dorpen kan gedacht worden aan wonen boven kleinschalige winkelcentra. In de kern Groot-Ammers zijn op die manier sinds 2001 18 woningen toegevoegd aan de voorraad. Ook Nieuwpoort/Langerak biedt mogelijkheden in de vorm van het Woonleefhart, zoals dat in dit bestemmingsplan is opgenomen. Een grotere mate van verdichting vinden wij niet passend in een dorps woonmilieu. De aantallen die via herstructurering en meervoudig ruimtegebruik toegevoegd kunnen worden zijn niet voldoende om aan de opgave van 550 woningen te voldoen. De uitbreiding in Nieuwpoort/Langerak is nodig om op de langere termijn aan de woningbehoefte in Liesveld te kunnen voldoen. De woningbouw vindt plaats binnen de rode contour van het streekplan.

Om de kwaliteit van het gebied zoveel mogelijk te behouden zal de structuur van het slagenlandschap zoveel mogelijk worden teruggebracht in de stedenbouwkundige structuur. Door het creëren van een hoog kwalitatief woonmilieu in een groen-blauwe setting wordt gestreefd naar een optimale overgang naar het landelijk gebied. Hiermee wordt de uitbreiding van Langerak aanvaardbaar geacht.

Nota Mensen, Wensen, Wonen, wonen in de 20^e eeuw (2000)

Deze nota omvat het woonbeleid voor de periode tot 2010, met een doorkijk naar 2030. De burger staat centraal, met als uitgangspunten meer individuele keuzevrijheid, aandacht voor maatschappelijke waarden en een betrokken overheid bij een beheerste marktwerking.

Een aantal maatschappelijke ontwikkelingen heeft invloed op de woonvoorkeuren van de Nederlandse burgers in de nabije toekomst. Te noemen zijn: individualisering, informatisering, emancipatie, vergrijzing en multiculturaliteit. Het eigen woningbezit in Nederland is de afgelopen decennia gegroeid. Uit onderzoek blijkt dat veel mensen graag een eigen woning willen. Woonconsumenten stellen met de toegenomen welvaart steeds hogere eisen. Er is sprake van een toenemende diversiteit aan leefstijlen en een toenemende vraag naar grotere woningen door kleine huishoudens. Daarnaast stijgt de vraag naar seniorenwoningen door de toenemende vergrijzing. Een deel van de senioren behoort tot de meer koopkrachtige groepen in de samenleving, waardoor er een grotere vraag is naar luxe seniorenwoningen.

De lagere inkomensgroepen zullen deels afhankelijk blijven van sociale huisvesting door corporaties. De huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals ouderen, jongeren, gehandicapten, dak- en thuislozen, etc. wordt hierbij steeds belangrijker. De opgave is om ook voor deze doelgroepen kwaliteit te blijven bieden. Toch heeft met name de huursector te maken met een afnemende vraag. Veel oudere gestapelde woningen (portiek-etagewoningen, galerijflats) zijn vaak alleen nog verhuurbaar bij de gratie van de voortdurende druk op de woningmarkt. Zodra de woningmarkt zich ontspant zullen verhuurproblemen ontstaan. De herstructureringsopgaven van de (nabije) toekomst liggen dan ook vooral in de wijken waar deze woningtypes zijn oververtegenwoordigd. Bij herstructurering moet gestreefd worden naar meer differentiatie, onder het motto 'gemengde wijken zijn sterke wijken'. Een belangrijke opgave in de bestaande voorraad is het geschikt maken van bestaande of het toevoegen van nieuwe woningen voor zorgbehoevende. Aandachtspunt daarbij is het extramuraliseringsbeleid in de gezondheidszorg. Dit beleid is erop gericht mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Een gevolg hiervan is een toenemend aantal mensen met behoefte aan zorg en/of begeleiding op de woningmarkt, die vragen om geheel of gedeeltelijk zelfstandige, kleinschalige woonvoorzieningen.

Onderhavig plan beoogt ruimte te bieden aan diverse woonwensen. Het te bouwen type woningen zal mede afhangen van de behoefte.

2.2 Provinciaal beleid

Streekplan Zuid-Holland Oost

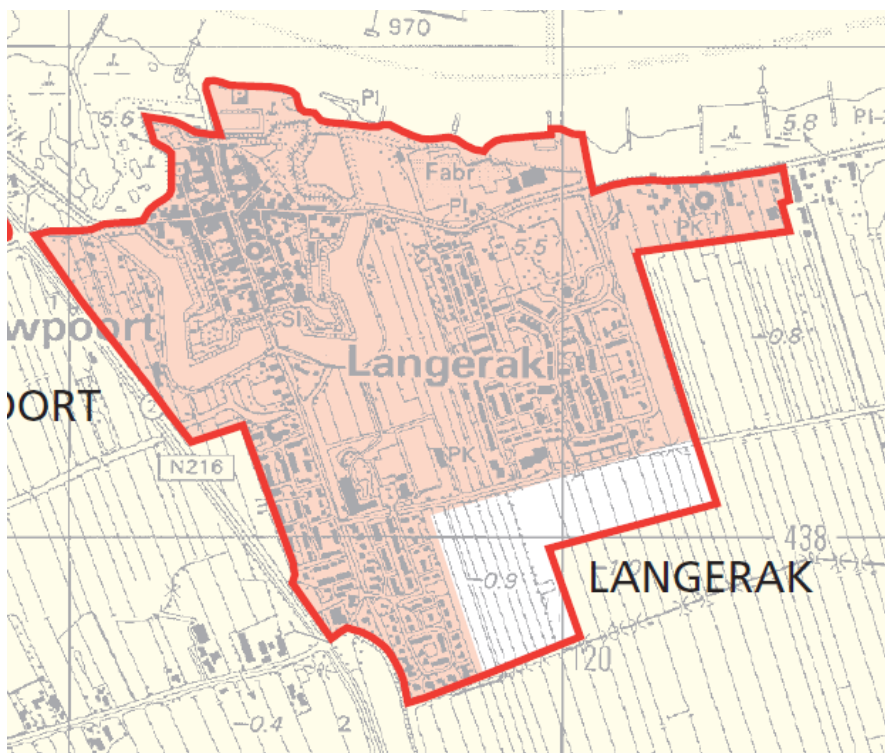
Het ruimtelijk beleid voor de regio Alblasserwaard en Vijfheerenlanden is vastgelegd in het Streekplan Zuid-Holland Oost (vastgesteld door Provinciale Staten op 12 november 2003). Het streekplan is zoveel mogelijk afgestemd met de in 2004 vastgestelde Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (Provincie Zuid-Holland, 2004). Het restrictieve beleid dat de rijksoverheid voorstelt voor het Groene Hart is in het streekplan nader uitgewerkt. Vanuit het streven naar duurzaam en kwalitatief hoogwaardig ruimtegebruik en de in veel gevallen beperkte ruimte vanwege de ligging in het Groene Hart, is volgens de provincie meer nog dan voorheen intensivering en herstructurering van het bestaande bebouwde gebied onontkoombaar. De Provincie heeft in aansluiting hierop in het streekplan voor Zuid-Holland-Oost contouren getrokken rondom het bestaand stedelijke gebied van de kernen. Bij het voor verstedelijking benutten van de binnen de bebouwingscontouren liggende ruimte geldt als bovengrens migratiesaldo nul op regionaal niveau.

De gemeente heeft alle vrijheid de contour naar eigen inzicht in te richten. De woningbouwcontingenten zoals opgenomen in het streekplan uit 1995 gelden dan ook niet meer. Randvoorwaarde bij de inrichting

van de contouren is dat de nog binnen de contour aanwezige onbebouwde ruimte niet ad hoc maar op basis van een zorgvuldig afgewogen ruimtelijke visie benut wordt.

Met het oog hierop is binnen de contour onderscheid gemaakt tussen het “stedelijk gebied” en het “te ontwikkelen gebied”. Deze laatste gebieden kunnen slechts benut worden als de gemeente beschikt over een, regionaal afgestemde en door de provincie goedgekeurde, door de raad vastgestelde structuurvisie voor het gehele gemeentelijke grondgebied. In een dergelijke visie zal in elk geval aandacht moeten worden besteed aan de behoefte aan wonen voor de verschillende doelgroepen, de zorg- en andere sociale voorzieningen, eventuele ruimteclaims voor bedrijvigheid en de wijze waarop de water- en groenopgaven die samenhangen met de in de visie voorziene stedelijke functies zullen worden geacommodeerd.

Verder is volgens de provincie, mede uit een oogpunt van leefbaarheid, van belang dat binnen de bebouwingscontouren een voldoende evenwichtige mix van allerlei stedelijke functies aanwezig blijft. Ook met het oog op die afweging is het gewenst om over een visie te beschikken waarin op het niveau van de gehele gemeente doelstellingen zijn geformuleerd en waarover in regionaal verband overeenstemming is bereikt.



Rode Contour Langerak

De ontwikkelingsplannen vinden allen plaats binnen de rode contour. Langerak Zuid is in het streekplan aangemerkt als te ontwikkelen gebied. Op 19 september 2008 heeft de provincie laten weten in te kunnen stemmen met het ontwikkelen van het gebied.

Provinciale woonvisie Samenhang en Samenspel 2005-2014

De provinciale woonvisie van de provincie Zuid-Holland is op 25 januari 2005 vastgesteld en geeft een visie voor de periode 2005-2014. De Provinciale Woonvisie heeft uitsluitend betrekking op het provinciale en regionale niveau. Het is aan de regio's hoe de opgaven over de gemeenten worden verdeeld. De woonvisie is bedoeld om te beschrijven wat vanuit provinciale schaal nodig is. Hierbij wordt de noodzaak om de productie van woningen te verhogen en steeds meer te richten op de woningvraag van senioren en starters benadrukt. In de woonvisie zijn kaders opgesteld met betrekking tot:

- de woningbouwopgave per tijdperiode, gerelateerd aan de ruimtelijke visie;
- de omvang van de sociale woningbouw en de nultredenwoningen;
- gestapelde bouw rond halteplaatsen;
- landelijk wonen;
- wonen voor vermogenden;
- grote bouwlocaties;
- vergroting van de keuzemogelijkheden voor kansarmen;
- de nadruk op de bouw voor senioren;
- strategisch bouwen ten behoeve van de doorstroming.

De mogelijkheden om in de woningbehoefte te voorzien zijn afhankelijk van de beschikbare ruimte in de provincie en van andere belangen: het beheersen van de mobiliteit, het vergroten van de leefbaarheid en het bewaren van voldoende ruimte voor groen en water. Zuid-Holland heeft gekozen voor een aanpak langs drie sporen, waarbij zo zorgvuldig en zuinig mogelijk wordt omgegaan met de beschikbare open ruimte. In de eerste plaats dient nieuwbouw gerealiseerd te worden in de centra van steden en dorpen, bij voorkeur dichtbij bestaande of nieuw te ontwikkelen stations en haltes van openbaar vervoer. Vervolgens is nieuwbouw aan de orde in de overige stedelijke en dorpse gebieden binnen de bebouwde kom. In de steden zal een aanzienlijk deel van deze nieuwbouw pas mogelijk zijn na het slopen van verouderde woningen. Op de derde plaats zal nieuwe uitleg in nu nog onbebouwde gebieden nodig zijn.

In de komende jaren dient een grote prioriteit te worden gegeven aan het bouwen van woningen voor senioren en starters. Een deel van deze groepen heeft geen behoefte aan grote woningen en is vaak op zoek naar appartementen in gestapelde bouw nabij voorzieningen. Dergelijke woningen kunnen gebouwd worden in de directe nabijheid van nieuwe haltes van openbaar vervoer in de stedelijk en dorpse centra en aan de randen van die centra.

Beleidsplan Groen, Water en Milieu (2006-2010)

Met het beleidsplan Groen, Water en Milieu streeft de provincie Zuid-Holland naar een duurzame ontwikkeling en een gezond, groen en veilig Zuid-Holland waar mensen willen wonen, werken en recreëren, en waar bedrijven zich willen vestigen en willen investeren. De visie van de provincie is vertaald naar een provinciale agenda 2006-2010 bestaande uit onder andere tien programma's:

1. Waterveiligheid vormgeven
2. Ruimte voor creëren
3. Investeren in gezonde en veilige bereikbaarheid
4. Ruimtelijke inrichting optimaliseren
5. Ecologische hoofdstructuur en GIOS realiseren
6. Cultuurlandschappen en landbouw behouden en ontwikkelen
7. Milieukwaliteit en biodiversiteit verbeteren
8. Bedrijventerreinen in balans brengen

9. Innovatiekracht vergroten
10. Energie besparen en alternatieve energiebronnen zoeken

De provincie wil met het waterbeleid de gevolgen opvangen van de klimaatverandering: meer neerslag en hogere waterstanden. In de ruimtelijke plannen die de provincie mee ontwikkelt is water een belangrijk element. In gebiedsontwikkelingsprocessen en gebiedsvisies krijgt water steeds vaker een prominente plek. Zoveel mogelijk wordt de ruimte meervoudig gebruikt (bijvoorbeeld voor waterberging én voor recreatie of natuur). Overheden en marktpartijen zoeken naar inventieve oplossingen en naar nieuwe vormen van samenwerking.

Belangrijke waterthema's in Zuid-Holland zijn:

- Waterkwaliteit: schoon water (goede chemische en ecologische kwaliteit), dat voldoet aan de eisen van verschillende watergebruikfuncties.
- Waterveiligheid: bescherming van Zuid-Holland tegen de risico's van overstroming door de zee of de rivieren.
- Waterbeheersing: voorkomen van wateroverlast en watertekort.

2.3 Regionaal beleid

Regionale structuurvisie Alblasserwaard & Vijfheerenlanden

In de Regionale structuurvisie Alblasserwaard & Vijfheerenlanden (Regio Zuid-Holland Zuid, maart 2004) geven de gemeenten in de Alblasserwaard – Vijfheerenlanden hun gezamenlijke visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de regio. Centraal staat het motto "authentiek & vernieuwend". "Authentiek" staat voor het zorgvuldig bewaren en versterken van het eigen karakter van de regio. "Vernieuwend" duidt op de ambities voor het duurzaam verbeteren en vernieuwen van de ruimtelijke kwaliteit van zowel het landelijk als het stedelijke gebied.

Specifiek voor de kleinere kernen in het middengebied en de noordrand van de regio, zoals Langerak is het streven een kwaliteitsverbetering te bewerkstelligen binnen de bestaande dorpsgebieden door een invulling met en vernieuwing op het vlak van wonen, werken en voorzieningen. De ruimtelijke kwaliteit kan toenemen door een meer organische groei, wat wil zeggen een groei door toevoeging van kleinschalige bebouwingselementen. Daarnaast dienen de kansen die de ligging aan de rivier biedt beter benut te worden voor recreatieve doeleinden als havens en watersportvoorzieningen.

Regionale Woonvisie Alblasserwaard – Vijfheerenlanden 2006 – 2009

De acht gemeenten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden werken samen aan de toekomst van de regio. Rond het wonen in de regio liggen opgaven die gebaat zijn bij een gezamenlijke benadering plus een goede afstemming en samenwerking in de uitvoering. De regionale woonvisie geeft aan waar de gemeenten en partijen met elkaar voor willen staan en gaan. En welke acties dan nodig zijn, mede als basis voor afspraken met de andere partijen.

De regio zal zorgdragen voor voldoende huisvestingsmogelijkheden voor aan de regio gebonden inwoners, met een woningbouwprogramma dat zich kwantitatief richt op een binnenlands migratiesaldo 0. De benodigde toename van de woningvoorraad voor de periode 2005 tot 2015 ligt kwantitatief rond de 5.200 woningen. Uitgaande van vervangende woningbouw van circa 2.300 woningen in deze periode als

gevolg van herstructurering / stedelijke vernieuwing komt de benodigde woningproductie uit op circa 7.500 woningen.

Het aantal sociale huurwoningen in de regio moet voorlopig niet kleiner worden. Dit vanwege de huidige druk op de sociale huursector (beperkte beschikbaarheid, met name ook voor starters). Dat betekent dat er nu van uitgegaan moet worden dat er in 2015 in de regio circa 18.870 sociale huurwoningen moeten zijn. Op nieuwe locaties dient voorlopig tenminste 40% in de sociale sector te bouwen. Deze laatste leidraad kan als beginsel ook gehanteerd worden voor de inbreidingsplannen.

Van de te ontwikkelen woningen in het Woonleefhart en Langerak Zuid dient minstens 40% uit sociale huur en/of koopwoningen te bestaan.

Uitvoeringsprogramma wonen: regionaal gebonden, lokaal uitvoerbaar

De acht gemeenten in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden hebben gezamenlijk afspraken gemaakt over het ruimtelijk beleid en het woonbeleid in de regio. Deze afspraken zijn vastgelegd in meerdere documenten. De acht gemeenten willen de onderlinge afspraken uit de Regionale Woonvisie nader uitwerken en vastleggen in een Regionaal Uitvoeringsprogramma Wonen. Deze afspraken hebben betrekking op de kwantitatieve opgave, sociale opgave, wonen, zorg en welzijn, kwalitatieve opgave, woonruimteverdeling en de samenwerking met woningcorporaties.

In 2008 heeft er een monitoring plaatsgevonden van het uitvoeringsprogramma. Uit deze monitoring zijn onder andere de volgende conclusies getrokken. De nettoproductie voor de periode 2004-2014 wordt met 905 (circa 17%) overschreden. Uitgaande van de normen voor bouw van sociale sectorwoningen per project wordt er in de regio 83,6% van de norm aan sociale woningbouw gerealiseerd in de periode 2004-2014.

2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurplan "Liesveld langdurig leefbaar met kwaliteit en karakter"

Het Structuurplan Liesveld vormt een kader voor de realisatie van meer ruimtelijke kwaliteit, zowel in de dorpen als in het landelijk gebied. Vooral de woningbouwensen zijn aanleiding geweest voor het besluit tot het maken van een structuurplan. Hoofddoel is geen groei om de groei, maar een zorgvuldige ruimtelijke ontwikkeling met voldoende geschikte woningen op de juiste plaats om de natuurlijke aanwas te huisvesten en zoveel mogelijk draagvlak voor de voorzieningen te behouden.

Over de kern Nieuwpoort-Langerak is het volgende in het structuurplan opgenomen. Nieuwpoort-Langerak bestaat eigenlijk uit drie delen: de vesting, de dorpsuitbreiding Nieuwpoort en de dorpsuitbreiding Langerak. Er is geen verbinding tussen de twee dorpsuitbreidingen. Naast de Vijverhof ligt een groen, maar leeg hart. Het oorspronkelijke dorp Langerak ligt verderop aan de dijk gescheiden van de gelijknamige dorpsuitbreiding.

Herstructurering van de oude dorpsdelen, het centrale gebied, de rand langs de provinciale weg en de vesting (Nieuwpoortseweg) is gewenst, maar tot nu toe nauwelijks van de grond gekomen. De verbouwing van de Vijverhof is de positieve uitzondering. Binnen de streekplancontour ligt de kans om

beide dorpsdelen aan de zuidzijde met elkaar te verbinden, om schuifruimte te realiseren voor de herinrichting van het hart en tevens de ontsluiting van Langerak te verbeteren. Ook ligt er een uitgelezen kans om de ruimtelijke kwaliteit van de entree van Nieuwpoort te verbeteren door aanleg van een ecologische verbinding en zorgvuldige toevoeging van enige woonbebouwing. Daarnaast is het een uitdaging het Huis Langerak meer herkenbaar te maken. Na invulling van de contourruimte, zou aan de oostzijde de uitbreiding van Langerak op een aantrekkelijke wijze verbonden kunnen worden met het oorspronkelijke dorp.

Actieplan Wonen, Welzijn en Zorg Liesveld

Het Actieplan wonen, welzijn en zorg is in het kader van de projectorganisatie Pact van Bleskensgraaf derde fase in november 2007 opgesteld. Het actieplan bevat prestaties die meerder partijen de komende jaren gaan uitvoeren. De prestaties moeten er toe bijdragen dat ouderen en mensen met een beperking zo volwaardig mogelijk zelfstandig kunnen wonen en leven in de gemeente Liesveld.

Bij het formuleren van de prestaties is uitgegaan van een aantal ambities. Deze ambities maken zichtbaar wat de gewenste situatie zou moeten zijn voor ouderen en mensen met een beperking. De volgende ambities zijn in het actieplan opgenomen:

- het teruglopen van het aantal jongere inwoners stoppen;
- zelfstandig wonen is in 2015 het dominante beeld;
- er zijn in 2015 drie zorg- en welzijnssteunpunten;
- regie en uitvoering zijn optimaal afgestemd;
- de klant kiest, de klant bepaalt mee.

De woonconsument centraal

Er is meer behoefte aan woningen die eenvoudig aangepast kunnen worden aan veranderende leefomstandigheden. Daarnaast is er een groeiende behoefte aan woonomgevingen met een duidelijke eigen identiteit: ruim en groen wonen naast echt stedelijk wonen. De gemeente Liesveld wil bijdragen aan de vraag naar kwalitatief hoogwaardige en flexibele woningen. Daartoe heeft zij in het structuurplan Liesveld 2020 aangegeven de toekomstige bewoner van Liesveld meer bij ontwerp en inrichting van de eigen woning te willen betrekken.

De volgende speerpunten worden weergegeven:

1. Bevorderen van consumentgericht bouwen door projectontwikkelaars.
2. Bieden van uitbreidingsmogelijkheden bij woningen in de bestaande woningvoorraad.
3. Stimuleren van particulier opdrachtgeverschap en daarmee verhoudingsgewijs minder bouwgrond aan projectontwikkelaars in een nader te bepalen omvang, in de vorm van:
 - a. Individueel particulier opdrachtgeverschap.
 - b. Collectief particulier opdrachtgeverschap.

3. Analyse en uitgangspunten voor ontwikkeling en beheer

3.1 Huidige situatie

Het plangebied is onder te verdelen in twee deelgebieden: het Woonleefhart en Langerak Zuid. Het Woonleefhart omvat het gebied ten zuiden van Nieuwpoort en ten oosten van de Nieuwpoortseweg. Het gebied ligt centraal in Nieuwpoort-Langerak en is circa 2,4 hectare groot. In het gebied is het woon- en zorgcentrum Vijverhof gevestigd. Ten oosten van dit complex zijn meerdere sportvoorzieningen aanwezig zoals tennisbanen, een korfbalveld, gymnastiekzaal en een gebouw van de tafeltennisvereniging. Daarnaast zijn enkele openbare voorzieningen zoals parkeerplaatsen en groenvoorzieningen aanwezig. In het zuiden van het deelgebied is een trafostation, gemaal, antennemast en bergbezinkbassin aanwezig.

Het deelgebied Langerak Zuid bestaat uit agrarisch veenweidegebied en is circa 12,5 hectare groot. Het gebied wordt gebruikt voor het beweiden van vee. In het gebied zijn enkele bosschages aanwezig. In het noorden van het gebied ligt de Tiendweg. Deze weg vormt een bebouwingslint met cultuurhistorische waarde.



Langerak Zuid



Tiendweg



Vijverhof



Sportzaal

3.2 Toekomstige situatie

Ambities

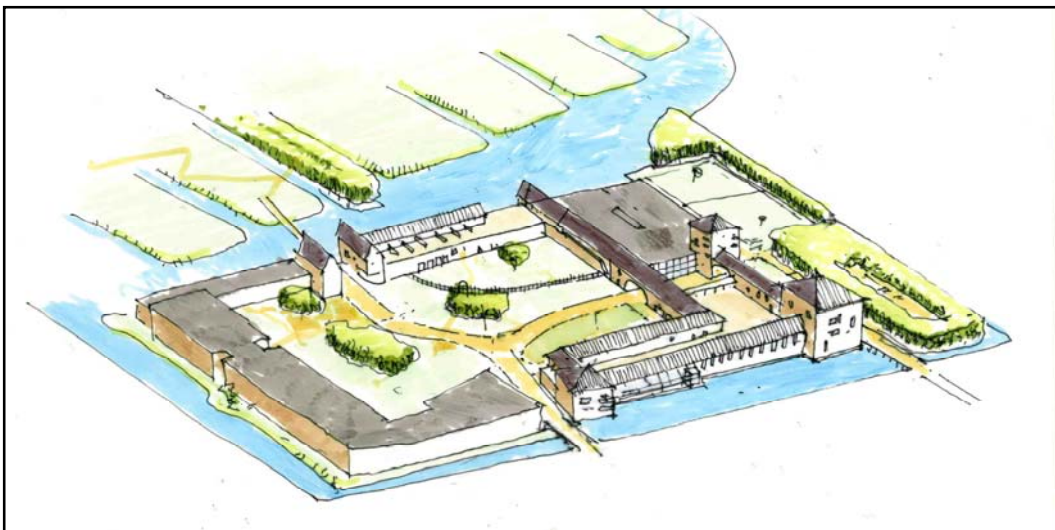
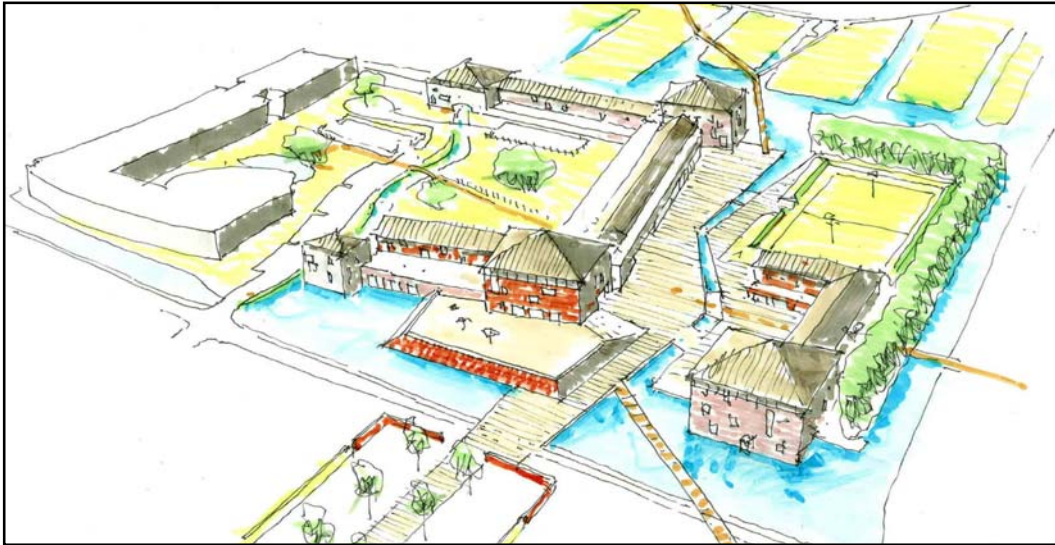
In Langerak Zuid zal voornamelijk woningbouw plaatsvinden en eventueel de aanleg van het korfbalveld of tennisbanen (dit zal bij de nadere uitwerking bepaald worden). Voor het gebied is nog geen stedenbouwkundig plan ontworpen. Het type woningen en de verkaveling is dan ook nog niet bekend. Dit zal op een later termijn plaatsvinden. Wel zijn de volgende ambities kenbaar gemaakt voor de inrichting van het gebied:

- De oude kern van Nieuwpoort, de bestaande uitbreidingswijken en de toekomstige wijk Langerak Zuid moeten een eenheid vormen.
- De Tiendweg wordt als zelfstandig element, omgeven door water en bomen, gehandhaafd en versterkt.
- Er komt een hoofdverkeersroute door Langerak Zuid die aansluit op de Wouter van Langherakelaan en de Hennepstraat, met een aftakking naar het Woonleefhart; het Woonleefhart wordt verbonden met aantrekkelijke langzaamverkeerroutes
- Voor de vormgeving van de wijk is water een beeldbepalend element.
- Hoogwaardige architectuur; met ene verwijzing naar de uitstraling van de historische kern van Nieuwpoort.
- Woonleefhart: hoog kwaliteitsniveau openbare ruimte (ontmoetingsplek en verblijfsgebied).
- Lage bebouwingsdichtheid westelijk deel Langerak Zuid.

Woonleefhart

In het Woonleefhart vindt een concentratie van voorzieningen plaats. Deze voorzieningen bestaan uit detailhandel voor dagelijkse boodschappen, zoals een supermarkt eventueel aangevuld met dagvers (bakker, drogist, slager), sportvoorzieningen en school. De sportvoorzieningen omvatten een sportzaal, een korfbalveld en eventueel een voorziening voor tafeltennis. De school bestaat uit een brede school. Dit houdt in dat er ruimte is voor meerdere basisscholen in combinatie met buitenschoolse opvang, kinderopvang en een peuterspeelplaats. Daarnaast worden er woningen gerealiseerd. In welke vorm deze woningen worden gerealiseerd is nog niet bekend. Een en ander zal bij de uitwerking van het plan duidelijk worden. Wel is het aannemelijk dat het type woningen onder andere uit seniorenwoningen en/of zorgwoningen zal bestaan.

Aan de hand van de ambities zijn voor het Woonleefhart meerdere inrichtingsschetsen gemaakt. Deze schetsen vormen ideeën over hoe het gebied ingericht zou kunnen worden. Hierover zijn nog geen definitieve besluiten genomen. Het betreft uitsluitend sfeerimpressies.



Bestemmingsplan Langerak Zuid / Woonleefhart
Toelichting 19 mei 2009

Langerak Zuid

Voor Langerak Zuid zijn tevens inrichtingsschetsen gemaakt. Deze schetsen vormen de mogelijke ideeën voor het inrichten van het gebied. De schetsen vormen nog geen definitief plan, maar wel een goed alternatief. Op basis van deze schets is het gebied in drieën te delen. Aan de westkant van het gebied, grenzend aan de bestaande woningbouw, wordt een soort bufferzone gecreëerd zodat er enige afstand ontstaat tussen de bestaande woningbouw en de nieuw te bouwen woningen. De bufferzone zal worden ingericht met voornamelijk groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en bebouwing in een zeer lage dichtheid. Er zal een strook van minimaal 25 meter onbebouwd blijven. De nieuwe woningen kunnen daardoor niet direct aan het bestaande woongebied komen te liggen en er blijft stedenbouwkundig een ruime maat tussen bestaande en nieuwe woningen.

Ten oosten van deze bufferzone wordt een meer compacte bouw voorgestaan in de vorm van twee/drie eilanden. Dit gebied vormt de afhechting van Langerak.

In het oostelijk gelegen gebied wordt het slagenlandschap zoveel mogelijk doorgetrokken. In het gebied zal water een belangrijke rol spelen en duidelijk aanwezig zijn. Met het slagenlandschap wordt de beeldbepalende structuur van het landschap bedoeld dat gevormd wordt door de langgerekte kavels die door smalle slootjes van elkaar worden gescheiden. Er zal een hoog kwalitatief woonmilieu in een lagere dichtheid worden gerealiseerd dat de overgang naar het landschap vormt.

Het gebied ten zuiden van Langerak Zuid (buiten de rode contour) is aangewezen voor natuurontwikkeling ter compensatie van de bouwplannen in Langerak Zuid.



Inrichtingsschets Langerak Zuid

3.3 Water

3.3.1 Watertoets

Op 14 februari 2001 is de startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw (WB21) ondertekend door het Rijk, het Interprovinciaal Overlegorgaan (IPO), de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en de Unie voor Waterschappen. In deze startovereenkomst is vastgelegd dat de watertoets vanaf deze datum zal worden toegepast in de procedures voor ruimtelijke plannen en besluiten.

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het kader van de watertoets is het vigerend beleid (vierde Nota waterhuishouding, WB21, Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), vijfde Nota over de ruimtelijke ordening, Beleidslijn ruimte voor de rivieren) en vanaf 1 november 2003 wettelijk verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (BRO).

3.3.2 Beleidskader

Nationaal beleid

Vierde Nota waterhuishouding

De vierde Nota waterhuishouding van december 1998 verwoordt het nationale beleid. Eén van de speerpunten is een duurzaam stedelijk waterbeheer, met als belangrijke elementen:

- hergebruik van regenwater;
- het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;
- het infiltreren van regenwater in de bodem;
- het bergen van regenwater in vijvers;
- herwaardering van watersystemen bij de ruimtelijke inrichting van (nieuwe) woongebieden.

WB21

Met WB21 wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelstijging. WB21 heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd. Deze twee principes zijn de volgende zogenaamde tritsen:

- vasthouden, bergen en (vertraagd) afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

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

Bij schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. 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.

Provinciaal beleid

De provincie maakt zich sterk voor een duurzaam Zuid-Holland, waarin mensen veilig en met plezier wonen, werken en recreëren. Dit dankzij een robuust en veerkrachtig watersysteem en ondanks de lage ligging (vaak beneden de zeespiegel) en de klimaatveranderingen. De provincie legt haar waterbeleid vast in het Provinciaal Waterplan 2010-2015. Dit plan treedt op 1 januari 2010 in werking en gaat het huidige provinciale Waterhuishoudingplan vervangen, dat nu is opgenomen in het Beleidsplan Groen, Water en Milieu (2006) en in het Grondwaterplan 2007-2013.

In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland.

De Provincie beoordeelt plannen aan de hand van streekplannen en de nota Regels voor Ruimte.

Rijksoverheid, provincies en waterschappen werken intensief samen bij de opstelling en realisatie van het waterbeleid. De watertaken van de provincie spitsen zich toe op kaderstelling en toezicht. De uitvoering van maatregelen voor waterveiligheid, waterkwaliteit en waterbeheersing ligt bij de waterschappen.

Beleid waterschap

De Strategienota 2006-2009 'Water op Orde' is op dit moment bepalend voor het beleid met betrekking tot watersystemen van het waterschap Rivierenland. In deze nota zijn de doelstellingen ten aanzien van het waterbeheer opgenomen. Het waterschap Rivierenland werkt momenteel aan een nieuw Waterbeheersplan. De doelstellingen voor water in stedelijk gebied uit dat nog vast te stellen Waterbeheersplan zullen worden meegenomen. Een korte samenvatting van de inhoud van dit plan is opgenomen in paragraaf 2.3.

Waterparagraaf

In het kader van de ontwikkelingen van dit plan is op 28 januari 2009 overleg gevoerd met het waterschap Rivierenland. De afspraken ten aanzien van de waterhuishoudkundige situatie, voor zover relevant in het kader van het bestemmingsplan, zijn opgenomen in deze waterparagraaf. Een tweede inbreng van het waterschap Rivierenland (25 februari 2009) is ook in deze paragraaf verwerkt. Ook aan het verzoek om bij het vervolg van het plan het waterschap te betrekken zal gehoor worden gegeven.

Daarnaast is de provincie Zuid-Holland geraadpleegd of de waterparagraaf voldoet aan het door hen gevoerde beleid. Opmerkingen vanuit de Provincie zijn verwerkt in deze paragraaf.

Een samenvatting en de beantwoording van de overlegreacties van de Provincie en het Waterschap zijn in bijlage 1 van deze toelichting opgenomen.

3.3.3 Huidige situatie waterhuishouding

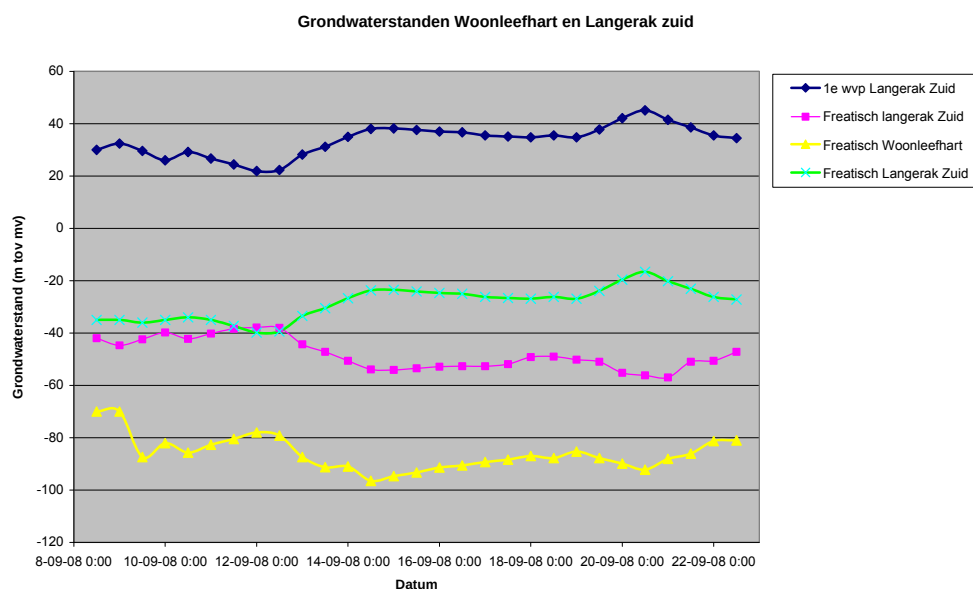
Waterkwantiteit

In Woonleefhart heerst een zomerpeil van NAP -1,34 m en een winterpeil van NAP -1,44 m. In Langerak Zuid wordt een zomerpeil van NAP -1,53 en een winterpeil van NAP -1,63 m gehanteerd. Dit zijn praktijkpeilen in de huidige situatie welke afwijken van de vastgestelde peilen. De praktijkpeilen worden vooralsnog gehandhaafd totdat het nieuwe peilbesluit van kracht wordt.

Ten noorden van het onderzoeksgebied ligt de Lek. Bij Schoonhoven worden de waterstanden van de Lek gemeten. Het gemiddelde hoogwaterpeil is 2,45 m+NAP. Het gemiddelde laagwaterpeil is 0,75 m-NAP (Jaarboek Monitoring Rijkswateren, Kroniek, 1998).

Het freatisch grondwater wordt afgevoerd door watergangen uiteindelijk afgevoerd naar de Lek. Het grondwater in het 1e wvp stroomt in noord noordwestelijke richting.

In het plangebied zijn onderstaande grondwaterstanden gemeten.



Figuur 2.1: Gemeten grondwaterstanden

3.3.4 Toekomstige situatie waterhuishouding

Over de toekomstige situatie van de waterhuishouding is nog weinig bekend. Dit globale bestemmingsplan wordt later in detail uitgewerkt in uitwerkingsplannen, waarbij onderstaande uitgangspunten in acht worden genomen. Het waterschap blijft nauw betrokken. Het waterschap doet daarmee meer dan toetsen alleen, maar denkt ook al in een vroeg stadium mee over de (waterhuishoudkundige) ontwikkeling van het gebied.

Waterberging

Door de ontwikkeling van het gebied zal er sprake zijn van een toename aan verhard oppervlak. Dit leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, wordt extra waterberging aangelegd (waterbergingscompensatie).

De benodigde ruimte voor compenserende waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging. In de uitwerkingsplannen zal de hoeveelheid benodigde compensatie worden uitgewerkt. De hoeveelheid benodigde compenserende berging wordt aangelegd, waarbij de hoeveelheid is bepaald op basis van de volgende berekeningsuitgangspunten:

- De maatgevende afvoer door de watergangen is 1,5 l/s.ha. Dit is ook de afvoer die de watergangen in het landelijk gebied nog net aankunnen.

- Bij een regenbui die eenmaal per 100 jaar kan voorkomen met 10% opslag vanwege de klimaatsverandering ($T=100+10\%$ volgens Buishand en Velds) mag er geen inundatie optreden (NBW norm).
- Bij een regenbui die eenmaal per 10 jaar optreedt met 10% opslag vanwege klimaatsverandering ($T=10+10\%$ volgens Buishand en Velds) adviseert het waterschap een drooglegging van 0.70 m ten opzichte van het straatpeil (uitgaande van het zomerpeil). In verband met de huidige drooglegging en het inklinken van veengrond, zal goed worden bekeken of deze norm voor Langerak Zuid haalbaar is.

De aldus berekende waterbergingsopgave zal worden gerealiseerd binnen het plangebied.

Bij de keuze van het soort bergingsvoorziening hanteert het waterschap de trits vasthouden-bergen-afvoeren uit het NBW. In aansluiting hierop hanteert het waterschap de volgende voorkeursvolgorde:

1. Hemelwater vasthouden door hergebruik of infiltratie
2. Hemelwater bergen in open water
3. Hemelwater brengen naar kunstmatige bergingsvoorzieningen (wadi's, bassins, kratten, kelders)

Voor het plangebied is infiltratie niet kansrijk. Het waterbergoppervlak zal daarom hoofdzakelijk worden gerealiseerd door middel van open water (optie 2). Het open wateroppervlak zal minimaal 10% zijn van het bruto oppervlak van het te ontwikkelen gebied. Hiermee wordt voldaan aan eisen in de nota Regels voor Ruimte.

Watergangen, keurzones, beheer en onderhoud, waterkering

Bij het realiseren van nieuwe watergangen wordt zo goed mogelijk aangesloten bij alle uitgangspunten, die zijn opgenomen in de Keur en de Beleidsregels voor de Keur van het waterschap. De hierin opgenomen regels hebben betrekking op o.a. de profilering van de watergangen, de stabiliteit van de oevers, objecten op de oevers, duikers, bruggen, de bereikbaarheid voor onderhoud, in- en uitlaatplaatsen voor maaiboten, opslagmogelijkheden voor slootvuil en kroos, etc.

Op de plankaart wordt aan de noordkant van de Tiendweg aan een A-watergang de functie "Water" toegekend. Deze watergang is belangrijk voor de aan- en afvoer van water binnen het peilgebied. Tevens zijn op deze watergang twee riooloverstorten aangesloten. Het waterschap Rivierenland heeft een voorschrift voor het toekennen van de functie "Water" aan de watergang. Deze is opgenomen als bijlage. Met betrekking tot de waterkeringszorg wordt binnen het plan (voorzover relevant) rekening gehouden met de keur voor waterkeringen en wateren van het waterschap Rivierenland.

Waterketen

Het nieuwe rioleringsstelsel van deze ontwikkeling zal voldoen aan de 'Leidraad Riolerings' en de beslisbomen uit de 'leidraad aan- en afkoppelen verharde oppervlakken'.

Het huishoudelijk afvalwater zal worden afgevoerd via de riolerings. Omdat infiltratie in dit gebied niet kansrijk is wordt het hemelwater rechtsreeks geloosd op het oppervlaktewater. Het hemelwater dat van parkeerplaatsen en drukke wegen afstroomt, mag niet rechtstreeks in de bodem infiltreren of oppervlakkig afstromen naar oppervlaktewater. Om die reden wordt een bodempassage aangelegd om het oppervlakkig afstromende hemelwater van parkeerplaatsen te zuiveren voordat dit in het oppervlaktewater terecht komt.

In het plangebied is een afvalwatertransportleiding van het waterschap aanwezig. Deze is op de plankaart bestemd. Ten behoeve van het onderhoud dient aan weerszijden van deze leiding 5 meter te worden gereserveerd.

Kwel

De stijghoogte gemeten in het eerste watervoerend pakket op de locatie Langerak Zuid is hoger dan de gemeten stijghoogte in het freatisch watervoerend pakket. Er is dus sprake van een kwelsituatie. De hoeveelheid kwel wordt geschat op 0,7 mm/dag. Bij de uitwerking van dit bestemmingsplan wordt onderzocht wat de invloed is van de ontwikkeling op de hoeveelheid kwel en worden, indien nodig, compenserende maatregelen getroffen.

Materiaalgebruik

Het gebruik van uitlogende materialen beïnvloedt de kwaliteit van regen en oppervlaktewater negatief en wordt zoveel mogelijk voorkomen.

Juridische vertaling

Binnen alle voorkomende bestemmingen in het plangebied wordt water mogelijk gemaakt. Voor de aanwezige rioolpersleiding is de bestemming "Leiding – Riool" toegekend om de beheer- en onderhoudswerkzaamheden te kunnen waarborgen. In de uit te werken bestemmingen is opgenomen dat tenminste voldoende waterberging moet worden aangelegd conform de in deze paragraaf opgenomen uitgangspunten. Voor de aanwezige A-watergang langs de Tiendweg is met de dubbelbestemming "Waterstaat" de keurstrook bestemd.

3.4 Ecologie

Inleiding

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet (Ffwet) in werking getreden, waardoor een aantal oudere wetten, zoals de Vogelwet en de Jachtwet, is vervangen. Voorts zijn in de Ffwet de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor Nederland nader uitgewerkt (geïmplementeerd). De Ffwet beschermt alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Van deze soortgroepen zijn alleen Huismuis, Bruine en Zwarte rat niet beschermd. Van de vissen, ongewervelde dieren (zoals vlinders, libellen en sprinkhanen) en planten zijn alleen de in de wet genoemde soorten beschermd.

De Ffwet gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe. Dit betekent dat alleen onder bepaalde (zeer stringente) voorwaarden een inbreuk mag worden gemaakt op de bescherming van soorten en hun leefomgeving. Daarnaast beschermt de wet niet alleen soorten in het algemeen, maar ook individuen van soorten.

Voor ruimtelijke ingrepen die gevolgen hebben voor een beschermde soort en / of zijn leefgebied moet een ontheffing op grond van de Ffwet worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan of een projectbesluit voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een projectbesluit dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

De wettelijk beschermde soorten zijn ingedeeld in de volgende vier categorieën.

- Meer algemene soorten (tabel 1 Ffwet): voor deze soorten is een algemene vrijstellingsregeling van kracht in geval van ruimtelijke ontwikkeling.
- Andere, niet algemeen voorkomende soorten (tabel 2 Ffwet), met uitzondering van beschermde inheemse vogels: ontheffing is alleen mogelijk bij een gunstige staat van instandhouding van de soort. Er is echter geen ontheffing nodig als gewerkt wordt volgens een gedragscode. Deze code dient door een sector of ondernemer zelf opgesteld te worden en dient vervolgens goedgekeurd te zijn door het ministerie van LNV.
- Strikt beschermde soorten, waaronder soorten die op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (HR) voorkomen (tabel 3 Ffwet): voor deze soorten is altijd ontheffing nodig. Ontheffing wordt echter alleen verleend wanneer er een dwingende reden van groot openbaar belang is, alternatieve oplossingen ontbreken en er geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.
- Beschermde inheemse vogels: deze vallen onder de Europese richtlijn. Dwingende reden van openbaar belang is geen reden om ontheffing te verlenen. De huidige interpretatie van de wet verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels.

Overigens geldt voor alle in het wild levende planten- en diersoorten een zogenaamde zorgplicht. Dit houdt in dat 'voldoende zorg' in acht moet worden genomen voor alle planten en dieren en hun leefomgeving. Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

De Toets Flora- en faunawet start met een globaal onderzoek (of 'quick scan'), waarin gekeken wordt of er een reële kans is op het al dan niet voorkomen van beschermde soorten in of net buiten het plangebied. Indien blijkt dat die kans aanwezig is, zal een uitgebreid veldonderzoek moeten plaatshebben. Als daarbij wordt aangetoond dat inderdaad beschermde soorten aanwezig zijn, zal een effectenstudie moeten worden gedaan. Indien daaruit blijkt dat er handelingen gaan plaatshebben die nadelige gevolgen hebben voor de aanwezige beschermde soorten, is een aanvraag / ontheffing ex artikel 75 van de Ffwet aan de orde. Daarbij zal in beeld moeten worden gebracht hoe de voorgenomen werkzaamheden zodanig worden aangepast dat dergelijke gevolgen niet of in mindere mate zullen optreden. Hier is voornamelijk volstaan met een *quick scan*, op basis waarvan is beoordeeld of vervolgstappen noodzakelijk zijn.

Beschrijving huidige situatie plangebied

Het plangebied bestaat uit twee deelplangebieden: aan de zuidzijde van de Tiendweg in Langerak ligt het deelplangebied 'Langerak-Zuid', ten noorden van de Tiendweg ligt het 'Woonleefhart'.

Langerak-Zuid bestaat uit open veenweidegebied, grenzend aan de kern van Langerak. Dit deelplangebied bestaat vooral uit weide- en hooilanden, met daartussen (veelal smalle, ondiepe) sloten met een vaak rijke water- en oevervegetatie. Er zijn geen bosschages aanwezig. Wel is langs de noordrand een bomenrij aangeplant met knotwilgen, Zwarte els en Gewone es. Aan de zuidkant grenst aan het plangebied een boomopstand met onder meer Schietwilg en Italiaanse populier.

Het Woonleefhart is gelegen binnen de bestaande bebouwingskern van Langerak. Hier staat een aantal gebouwen, zoals een school en een tenniskantine met tennisvelden, inclusief parkeerplaatsen en andere verhardingen. Er staan diverse aangeplante bosschages, met onder meer Zomereik, Gewone es, Gewone

vlier, Hazelaar en Zuurbes. Ook is er een groot, soortenarm grasveld aanwezig. Aan de noord- en oostzijde ligt een brede sloot.

Het plangebied is geen onderdeel van een beschermd natuurgebied. Ook in de directe omgeving zijn geen Habitatrichtlijngebieden, Vogelrichtlijngebieden of overige gebieden aanwezig die onder de Natuurbeschermingswet 1998 vallen: de afstand is meer dan 1500 m. Een Habitattoets is derhalve niet nodig.

Hoewel een deel van de ecologische hoofdstructuur (EHS) vlak naast deelgebied het Woonleefhart ligt, te weten de vrij brede watergang langs de westgrens, ligt het plangebied zelf geheel buiten de EHS. Een Planologische Natuurtoets is derhalve niet aan de orde.

Geplande ruimtelijke ontwikkeling

In het plangebied is woningbouw gepland. Hiertoe zal ook een verkeersontsluiting aangelegd worden. Door deze ontwikkeling zal open agrarisch gebied getransformeerd worden in meer besloten stedelijk gebied. Mogelijk verdwijnen hiervoor bestaande groenstructuren en bebouwing en worden sloten met oevers aangetast. In het ontwerp wordt echter veel (bestaand of nieuw) water en groen opgenomen.

Onderzoeksmethode

Door ecologisch adviesbureau Van der Goes en Groot is een veldonderzoek uitgevoerd op 13 augustus 2008 (*Langerak-Zuid en Woonleefhart te Langerak. Toetsing in het kader van de Flora- en faunawet.* - Van der Goes en Groot, 2008). Aan de hand van dit veldonderzoek, alsmede op basis van verspreidingsgegevens (op internet en in inventarisatieatlassen) en habitateisen van beschermde flora en fauna, in combinatie met terreinkenmerken en de ligging van het plangebied in zijn omgeving, is een inschatting gemaakt van het voorkomen van beschermde soorten. Aan de hand van de resultaten van de *quick scan* wordt aangegeven of nader onderzoek in het veld noodzakelijk is en wat de consequenties zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling.

Grondgebonden zoogdieren

In het plangebied komen waarschijnlijk vooral algemene beschermde soorten grondgebonden zoogdieren voor (tabel 1 Ffwet). Het kan bijvoorbeeld gaan om soorten als Veldmuis, Bosmuis en Huisspitsmuis. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de Ffwet bij ruimtelijke ontwikkeling. De kans op aanwezigheid van strikt beschermde soorten (tabellen 2 en 3 Ffwet) is klein. Er kan echter niet op voorhand worden uitgesloten dat in delen van het plangebied met vegetatierijke oevers Waterspitsmuis (tabel 3 Ffwet) voorkomt. Nader onderzoek in het veld dient uit te wijzen of deze soort in het plangebied voorkomt. Voor Noordse woelmuis is het plangebied ongeschikt, omdat het te droog is en te intensief gebruikt wordt.

Vleermuizen

Alle in Nederland voorkomende vleermuizen zijn strikt beschermd in de Ffwet en middels Bijlage IV van de HR. Het plangebied kan van belang zijn als foerageergebied voor vleermuizen als Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger. Bovendien kunnen zich verblijfplaatsen bevinden in het plangebied. In Langerak-Zuid zou dit het geval kunnen zijn in knotwilgen en andere bomen. In het Woonleefhart kunnen verblijfplaatsen aanwezig zijn in de vele, soms oude bomen en / of in de aanwezige bebouwing. In bomen kunnen zich vleermuissoorten als Rosse vleermuis en Ruige dwergvleermuis bevinden, in holten en onder schors. Soorten als Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger prefereren gebouwen, waar ze aangetroffen kunnen worden in spleten, spouwmuur, onder boeiborden, achter planken of onder dakpannen. Nader onderzoek in het veld dient het belang van het plangebied voor vleermuizen uit te wijzen.

Vogels

Beide deelgebieden zijn geschikt voor broedvogels: in de bomen, bosschages, bebouwing, weide- en hooilanden, sloten en oevers kunnen vogels nestelen. Langerak-Zuid is vooral geschikt voor weidevogels als Grutto, Kievit, Scholekster en verschillende eendensoorten. Ook kunnen er soorten als Knobbelzwaan, Meerkoet en Waterhoen broeden. De bomenrij aan de noordzijde is geschikt voor soorten als Houtduif en Zwarte kraai. Het Woonleefhart is vooral geschikt voor algemene bos- en struweelvogels als Merel, Zanglijster, Houtduif, Winterkoning en Heggenmus. Ook kunnen er gebouwbewonende soorten als Huismus en Spreeuw broeden. Alle inheemse vogels zijn strikt beschermd door de Ffwet. De huidige interpretatie van de wet verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Het overtreden van verbodsbepalingen van de Ffwet moet worden voorkomen. Daarom mag niet met verstorende werkzaamheden worden begonnen in het broedseizoen, dat ongeveer van half maart tot half juli loopt, tenzij nader onderzoek heeft aangetoond dat er geen broedvogels ter plaatse aanwezig zijn. Ontheffing wordt niet verleend. De aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen, die ontheffingsplichtig zijn, wordt niet uitgesloten door Van der Goes en Groot. Dit dient nader onderzocht te worden als bomen en / of gebouwen worden aangetast.

Amfibieën

Alle inheemse amfibieën zijn beschermd middels de Ffwet. Het plangebied is geschikt voor diverse amfibiesoorten. Het voorkomen van de strikt beschermde soorten Heikikker en Rugstreeppad (tabel 3 Ffwet / Bijlage IV HR) kan vooral in Langerak-Zuid niet worden uitgesloten gezien het biotoop en het voorkomen in de omgeving. Algemene beschermde amfibieën als Meerkikker, Gewone pad, Bruine kikker en Kleine watersalamander (tabel 1 Ffwet) kunnen voorkomen in de slootjes van beide deelgebieden. Voor deze soorten geldt echter een zorgplicht bij ruimtelijke ontwikkeling. Het voorkomen van Heikikker en Rugstreeppad zal echter nader onderzocht moeten worden in het veld.

Reptielen

Er zijn geen waarnemingen uit het plangebied bekend van reptielen en evenmin uit het uurhok (5 x 5 km) waarin het plangebied ligt (bron: www.RAVON.nl). Van der Goes en Groot heeft evenmin reptielen aangetroffen. Reptielen worden dan ook niet verwacht in het plangebied. Derhalve zijn er geen verplichtingen in het kader van de Ffwet aangaande reptielen.

Vissen

Beide deelgebieden zijn geschikt voor Kleine modderkruiper (tabel 2 Ffwet) en Bittervoorn (tabel 3 Ffwet). Bovendien kan in Langerak-Zuid ook Grote modderkruiper (tabel 3 Ffwet) voorkomen. Laatstgenoemde soort is bekend uit de omgeving (Zouweboezem bij Ameide). Het voorkomen van deze drie soorten in het plangebied dient nader geïnventariseerd te worden.

Ongewervelden

Er zijn slechts enkele soorten ongewervelden beschermd. Deze soorten zijn over het algemeen zeer zeldzaam en gebonden aan zeldzame biotopen. Deze soorten zijn niet te verwachten in het plangebied. Ze zijn door Van der Goes en Groot dan ook niet aangetroffen tijdens het veldbezoek. Verplichtingen in het kader van de Ffwet zijn niet aan de orde voor deze soortgroep.

Vaatplanten

Door Van der Goes en Groot zijn geen beschermde vaatplanten aangetroffen in het plangebied. De enige beschermde soort die volgens het ecologisch adviesbureau op een enkele plaats in een sloot zou kunnen

voorkomen, is Zwanenbloem (tabel 1 Ffwet). Voor deze soort geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Verplichtingen met betrekking tot vaatplanten zijn derhalve niet aan de orde.

Conclusie

Op basis van de *quick scan* kan worden geconcludeerd dat er een aantal door de Flora- en faunawet beschermde soorten voorkomt. Het betreft vooral algemene beschermde soorten (tabel 1 Ffwet), waarbij het kan gaan om soorten als Veldmuis, Bosmuis, Huisspitsmuis, Meerkikker, Gewone pad, Bruine kikker, Kleine watersalamander en Zwanenbloem. Voor deze soorten geldt echter een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling.

Er bestaat een kans dat in het plangebied ook enkele juridisch zwaarder beschermde soorten voorkomen (tabel 2 en 3 Ffwet). Het kan gaan om de volgende soorten:

- Waterspitsmuis (tabel 3 Ffwet);
- Heikikker (tabel 3 Ffwet / Bijlage IV HR);
- Rugstreeppad (tabel 3 Ffwet / Bijlage IV HR);
- Kleine modderkruiper (tabel 2 Ffwet);
- Bittervoorn (tabel 3 Ffwet);
- Grote modderkruiper (tabel 3 Ffwet).

Naar verwachting zijn alle zes bovengenoemde soorten binnen het plangebied gebonden aan de aanwezige sloten en oevers. Indien in het kader van de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling werkzaamheden aan sloten en oevers plaats zullen hebben, zal vooraf nader onderzoek in het veld uit moeten wijzen of deze soorten in het plangebied voorkomen. Dit onderzoek kan vanaf de tweede helft van maart tot in eind juni worden uitgevoerd. Met onderzoek naar het voorkomen van de Rugstreeppad kan echter pas vanaf april worden begonnen. Als tijdens de veldinventarisatie één of meer van de zes soorten worden aangetroffen, dan dienen eventuele (negatieve) effecten van de ruimtelijke ingreep te worden beoordeeld. Als er negatieve effecten aanwezig zijn, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven. Daar in het plan veel (nieuw) water en groen wordt opgenomen, is de verwachting dat eventuele negatieve effecten kunnen worden gemitigeerd en / of gecompenseerd en dat eventueel benodigde ontheffingen zullen worden verleend.

Tevens bestaat de kans dat vleermuizen voorkomen in het plangebied. Alle Nederlandse vleermuizen zijn strikt beschermd (tabel 3 Ffwet / Bijlage IV HR). Het plangebied kan van belang zijn als jachtgebied. Daarnaast kunnen bebouwing en bomen worden gebruikt als verblijfplaats. Indien bebouwing wordt gesloopt en / of bomen worden gekapt, zal vooraf nader onderzoek in het veld uit moeten wijzen of er verblijfplaatsen (kraamkolonies) aanwezig zijn. Dit onderzoek kan vanaf eind mei tot en met eind juli worden uitgevoerd. Als tijdens de veldinventarisatie verblijfplaatsen worden aangetroffen, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven. Daar in het plan veel (nieuwe) bebouwing wordt opgenomen en bestaande bomen kunnen worden opgenomen in het plan, is de verwachting dat eventuele negatieve effecten kunnen worden gemitigeerd en / of gecompenseerd en dat eventueel benodigde ontheffingen zullen worden verleend. Naar verwachting zal de eventuele functie van het plangebied als jachtgebied niet in gevaar komen.

Daarnaast is de kans groot dat in het plangebied vogels broeden. Broedvogels zijn strikt beschermd en mogen niet worden verstoord. Bouwwerkzaamheden dienen daarom buiten het broedseizoen te worden gestart (ongeveer tussen half juli en half maart), tenzij nader onderzoek aangetoond heeft dat ter plaatse geen broedvogels aanwezig zijn. Indien bebouwing wordt gesloopt en / of bomen worden gekapt, zal vooraf nader onderzoek in het veld uit moeten wijzen of er vaste verblijfplaatsen van vogels aanwezig zijn. Dit laatste kan het hele jaar door plaatshebben.

Nader onderzoek in het veld dient uitgevoerd te worden door een (gespecialiseerd) ecologisch adviesbureau.

Voor alle in het wild levende planten- en diersoorten geldt de zorgplicht. Dit betekent dat gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient rekening gehouden te worden met bijvoorbeeld de zoogperiode van zoogdieren. Door in het plan zoveel mogelijk bestaande bebouwing, opgaande beplanting en waterlopen met oevers op te nemen, kunnen de (negatieve) effecten voor flora en fauna worden geminimaliseerd. Bouw van nieuwe bebouwing, aanplanten van nieuwe beplanting en aanleg van nieuwe sloten met oevers dient zoveel mogelijk voorafgaand te gebeuren aan de eventuele aantasting van de bestaande elementen. Het dempen van sloten gebeurt bij voorkeur in de periode augustus tot en met oktober, in verband met de perioden van voortplanting en overwintering van amfibieën en vissen.

3.5 Verkeer

Verkeersstructuur

Momenteel is nog niet bekend hoe de verkeersstructuur zal worden vormgegeven. De verkeersstructuur zal tegelijkertijd met het stedenbouwkundig plan worden ontworpen. In onderhavig plan worden twee ontsluitingen van Langerak Zuid mogelijk gemaakt. Één ontsluiting zal in het verlengde van de Hennepstraat worden gerealiseerd. De ontsluiting vindt dan via de Hennepstraat en de Vuurkruidstraat plaats. De andere ontsluiting zal in de oosthoek van het plangebied worden gerealiseerd en op de Wouter van Langherakelaan worden aangesloten. Met betrekking tot het langzaamverkeer is de gedachte een route vanuit het Schootsveld via het Woonleefhart en Langerak Zuid naar het natuurontwikkelingsgebied aan te leggen.

Verkeersgeneratie voorzieningen Woonleefhart

Aan de hand van landelijke kengetallen kan een inschatting worden gemaakt van de verkeersgeneratie van de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze berekeningen zijn de kengetallen gemotoriseerd verkeer gehanteerd uit de CROW Publicatie 272: Verkeersgeneratie voorzieningen, december 2008. De volgende kengetallen uit deze publicatie zijn gehanteerd:

- School: 4,8 motorvoertuigbewegingen per weekdag voor 100 m² basisschool gelegen in het centrum. Aangezien de school in het centrum van Nieuwpoort is gelegen wordt dit kengetal aangehouden.
- Supermarkt: Voor supermarkten zijn veel verschillende kengetallen beschikbaar. Dit kengetal is afhankelijk van het type supermarkt (buurtsupermarkt, discountersupermarkt, fullservice supermarkt en buurtcentra) en de ligging ervan (centrum, schil rondom centrum, rest bebouwde kom en buitengebied). Voor het Woonleefhart wordt uitgegaan van de ligging in de schil rondom centrum. Op dit moment is niet duidelijk wat voor type supermarkt het betreft. Gezien de ligging en de beperkte omvang wordt er van uitgegaan dat de supermarkt voornamelijk een functie heeft voor

Nieuwpoort, Langerak en Langerak Zuid. Als wordt uitgegaan van een buurtsupermarkt of buurtcentra is het kengetal voor deze supermarkten respectievelijk 68,8 en 57,3 motorvoertuigbewegingen per weekdag voor 100 m² bvo.

- Overige detailhandel en dienstverlening: Aangezien er geen specifieke informatie beschikbaar is over de exacte invulling van deze voorzieningen in het Woonleefhart wordt uitgegaan van de kencijfers van een buurtcentrum: 57,3 motorvoertuigbewegingen per weekdag voor 100 m² bvo.

Bovenstaande kengetallen resulteren in de verkeersgeneratie per weekdag zoals opgenomen in tabel 1.

Tabel 1 Verkeersgeneratie voorzieningen Woonleefhart

locatie	ontwikkeling	omvang	kengetal	mvt/weekdag
		m ²	per 100 m ²	
Woonleefhart	school	2400 bvo	4,8 bvo	115
		m ²	per 100 m ²	
Woonleefhart	supermarkt	1050 bvo	57,3 bvo	602
	detailhandel	en	m ²	per 100 m ²
Woonleefhart	dienstverlening	450 bvo	57,3 bvo	258
				<u>975</u>

De verkeersgeneratie van 975 motorvoertuigbewegingen per weekdag betekent dat er gemiddeld 488 auto's het Woonleefhart aandoen op een gemiddelde weekdag. Gezien omvang van de winkels en de ligging direct in de buurt van woningen lijkt de verkeersgeneratie voor deze twee functies samen (860 motorvoertuigbewegingen per weekdag) aan de hoge kant. Aangezien een groot deel van het verzorgingsgebied van de winkels binnen een straal van 500 m ligt van de winkel kan worden gesteld dat een deel van de bezoekers met de fiets of lopend komt. Het aantal motorvoertuigbewegingen wordt daarmee minder. Voor de totale verkeersgeneratie van de supermarkt en overige detailhandel en dienstverlening wordt daarom uitgegaan van 600 aantal motorvoertuigbewegingen per weekdag.

Verkeersgeneratie woningen

In de CROW Publicatie 256: Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden, oktober 2007 zijn kengetallen opgenomen voor motorvoertuigbewegingen per woning. Er zijn echter ook telgegevens¹ van de gemeente Liesveld beschikbaar van de verschillende invalswegen van Nieuwpoort en Langerak. Aan de hand van deze telgegevens en de kengetallen van het CROW is de gemiddelde verkeersgeneratie voor woningen in Nieuwpoort en Langerak op 5,7 motorvoertuigbewegingen per weekdag gesteld. Dit kengetal resulteert in de verkeersgeneratie per weekdag zoals opgenomen in tabel 2.

Tabel 2 Verkeersgeneratie woningen Woonleefhart en Langerak Zuid

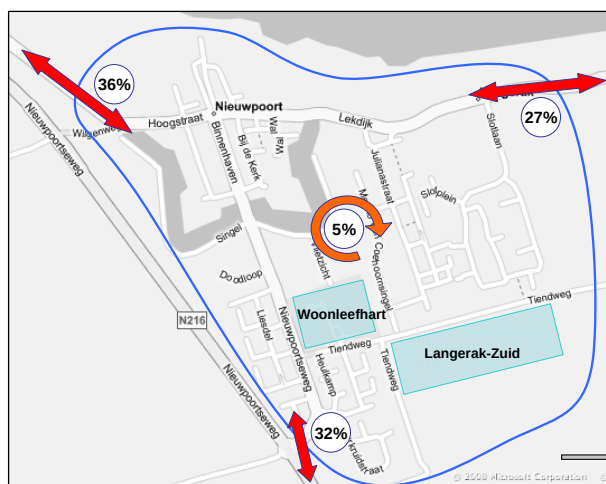
locatie	woningen	kengetal	mvt/weekdag
Woonleefhart	100	5,7 mvt/woning	570
Langerak Zuid	275	5,7 mvt/woning	1568
			<u>2138</u>

¹ Verkeerstellingen gemeente Liesveld, DHV BV, oktober 2008

Ontsluiting verkeer

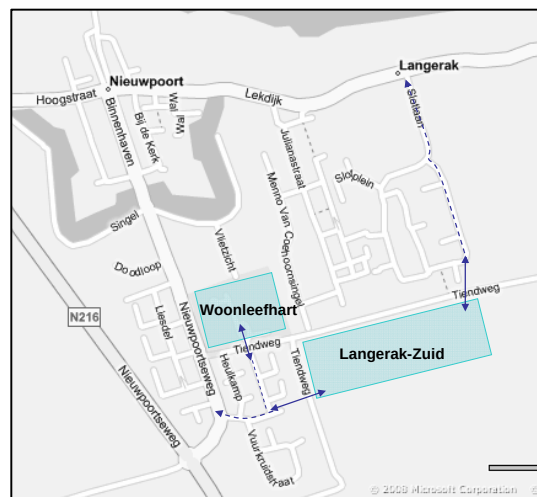
Het verkeer van en naar de voorzieningen in het Woonleefhart zal voornamelijk afkomstig zijn vanuit Nieuwpoort en Langerak zelf. Het verkeer van en naar het Woonleefhart zal zich dus zeer diffuus verdelen over de wegen in Nieuwpoort en Langerak. Een verplaatsing naar de school of winkel kan echter wel worden gecombineerd met een woonwerk verplaatsing. Naast personenauto's moet voor de bevoorrading van de winkels ook rekening worden gehouden met vrachtverkeer.

Het verkeer van een naar de woningen betreft meerder motieven zoals: woon-werk, winkelen, en sociaal-recreatief. Gezien de beperkte omvang van de kernen Nieuwpoort en Langerak wordt aangenomen dat het slechts een klein aandeel van de verplaatsingen intern verkeer betreft (5 procent) en het grootste gedeelte van de verplaatsingen extern verkeer is (95 procent). Aan de hand van de eerder genoemde telgegevens van de gemeente is een inschatting gemaakt van de huidige verdeling van het verkeer over de invalswegen van het studiegebied. Deze verdeling is te zien in figuur 1.



Figuur 1 Verdeling verkeer Nieuwpoort en Langerak

Langerak-Zuid zal zowel via Langerak als via Nieuwpoort worden ontsloten. Verkeer richting het oosten zal door Langerak naar de Lekdijk rijden. Verkeer naar het zuiden zal via de Vuurkruidstraat en de Nieuwpoortseweg richting de N216 rijden. Ook het verkeer richting het westen en naar de veerpont met Schoonhoven zal naar verwachting eerst naar de N216 rijden via de Vuurkruidstraat en de Nieuwpoortseweg om daar rechtsaf te slaan richting het noorden.



Figuur 2 Ontsluiting Woonleefhart en Langerak Zuid

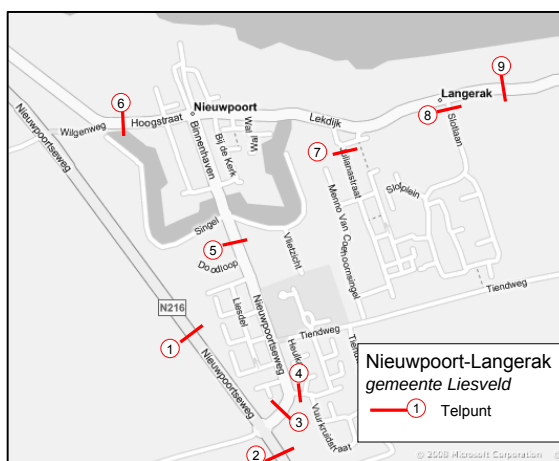
Met behulp van bovengenoemde ontsluitingsroutes is tabel 3 opgesteld. Op negen wegvakken in en om Nieuwpoort en Langerak zijn in 2008 tellingen uitgevoerd. Deze verkeerstellingen, plus de toename van het verkeer zoals verwacht door de ruimtelijke ontwikkelingen, zijn in de tabel opgenomen. De wegvaknummers in de tabel verwijzen naar de telpunten zoals weergegeven in figuur 3.

Tabel 3 Verkeersintensiteiten voor een gemiddelde weekdag (motorvoertuigen)

WEEKDAGINTENSITEITEN (mvt per etmaal)				Telling 2008	toename verkeer	tellingen 2008 toename	+ toename t.o.v. 2008
wegvak							
1	N216	Nieuwpoortseweg	(Wilgenweg - Graafland)	5.260	760	6.020	14%
2	N216	Nieuwpoortseweg	(Graafland - Peppelweg)	6.500	690	7.190	11%
3	Nieuwpoortseweg (N216 - Vuurkruidstraat)			2.180	1.460	3.640	67%
4	Vuurkruidstraat	(Nieuwpoortseweg - Hennepstraat)	-	1.000	1.660	2.660	166%
5	Nieuwpoortseweg (Singel - Doodloop)			1.670	170	1.840	10%
6	Hoogstraat (Wilgenweg - Binnenhaven)			2.090	0	2.090	0%
7	Julianastraat (Lekdijk - M.v.Coehoornsingel)			1.120	10	1.130	1%
8	Slotlaan (Lekdijk - W.v.Langherakelaan)			1.020	570	1.590	56%
9	Lekdijk (Slotlaan - Wielweg)			2.050	640	2.690	31%

Door de ontsluiting van de ruimtelijke ontwikkelingen zoals in figuur 2 weergegeven, zal het merendeel van het verkeer via de Vuurkruidstraat en de Nieuwpoortseweg gaan rijden. Uit tabel 3 volgt dan ook dat hier het aantal motorvoertuigen per etmaal dan ook het meeste toe neemt ten opzichte van de huidige situatie.

De ontwikkelingen zorgen ook voor een toename van het verkeer op de N216. Gezien de huidige intensiteiten op deze provinciale weg is hier echter voldoende ruimte om ook met de toename van het verkeer door de ontwikkelingen in Nieuwpoort en Langerak het verkeer goed te verwerken.



Figuur 3 Telpunten verkeersstellingen

3.6 Woningbouwprogramma

Bij het ontwerpen van het stedenbouwkundig plan en de uitwerking van het bestemmingsplan zal het aantal te bouwen woningen exact bepaald worden. Er wordt uitgegaan van maximaal 100 woningen in het Woonleefhart en maximaal 275 woningen in Langerak Zuid. Dit zijn maximale woningbouwaantallen waarbij het aannemelijk is dat het daadwerkelijk aantal te realiseren woningen iets lager zal zijn. De woningbouw zal gefaseerd plaatsvinden, verspreid over een periode van 10 jaar.

3.7 Voorzieningen

In het Woonleefhart zullen diverse voorzieningen worden ontwikkeld waaronder detailhandel (supermarkt) en een brede school. De sportzaal zal in het gebied worden teruggebracht. Ook het korfbalveld zal in het woonleefhart of in Langerak Zuid worden gerealiseerd.

Distributie Planologisch Onderzoek

Door Adviesburo Kardol is een Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in de distributieve mogelijkheden voor de definitieve vestiging van een Sparsupermarkt in het Woonleefhart. Tevens worden de mogelijke distributieve effecten voor het gehele supermarktaanbod in de gemeente Liesveld, bij de vestiging van de genoemde supermarkt, inzichtelijk gemaakt. Ten slotte wordt advies gegeven over de haalbaarheid van additionele winkeltoevoegingen in het beoogde winkelcomplex.

Distributieve figuur

Anno 2009 kan, wat betreft de supermarktsector, geconstateerd worden dat de 'aanbodzijde', distributief gezien, de 'vraagzijde' overstijgt. Dit betekent dat de thans in Nieuwpoort gevestigde supermarkt de normvloerproductiviteit niet realiseert. Dit geeft de kwetsbaarheid van dorpswinkelvoorzieningen duidelijk weer, de exploitatie van een dorpswinkelvoorziening 'staat of valt' dan ook met een lage kostenstructuur.

Na realisatie van het nieuwe winkelplan in Nieuwpoort - Langerak, ontstaat er een iets ander distributief beeld. De lokale binding en de bovenlokale toevloeiing nemen enigszins toe, gevolgd door een beperkte toename van de omzetmogelijkheden in de supermarktsector. Echter, ondanks de toename van de binding én de toevloeiing blijft de 'aanbodzijde' in de nieuwe winkelsetting, distributief gezien, de 'vraagzijde' overstijgen. Deze distributieve overstijging neemt zelfs toe en wordt, horizon 2012, gefixeerd op ca. 400 m² w.v.o. Dit betekent dat de supermarktsector in 2012 een aanzienlijk lagere vloerproductiviteit dan in 2009 zal realiseren.

Distributieve overwegingen

Duidelijk is dat er, uitgaande van de landelijke (HBD)norm voor de vloerproductiviteit, niet voldoende distributieve ruimte aanwezig is om de geplande schaalvergroting van de supermarkt in Nieuwpoort - Langerak distributief te kunnen rechtvaardigen.

Deze landelijke normvloerproductiviteiten zijn echter een gemiddelde van alle supermarkten in Nederland, zowel in stedelijke gebieden als op het platteland. Uit de dagelijkse praktijk blijkt echter dat de gemiddelde omzet per m² w.v.o. van dorpssupermarkten aanzienlijk lager ligt dan de gemiddelde omzet per m² van de grotere supermarkten in stedelijke gebieden. Dit komt met name doordat de winkels in de dorpen op het platteland rekening houden met lagere huisvestingslasten, beperkte loonkosten, lagere overige bedrijfskosten, etc. Daardoor kunnen betrokken ondernemers met een lagere vloerproductiviteit calculeren.

Door de in dit rapport gesignaleerde overstijging van het 'aanbod' op de 'vraag' (horizon 2012) ontstaat er een 'distributieve spagaat'. Immers, op basis van de landelijke *norm* van de vloerproductiviteit is er onvoldoende rechtvaardiging voor de uitvoering van de beoogde verplaatsing van deze supermarkt.

Maar is er is wel een maatschappelijke rechtvaardiging om het winkelplan voor Nieuwpoort - Langerak te realiseren:

- verbetering van de winkelaccommodatie (het 'op maat brengen' van de thans incurante winkelruimte);
- verbetering van de ligging ten opzichte van beide verzorgingsgebieden (Nieuwpoort én Langerak - 'nabijheid & gemak');
- uitvoering van het winkelplan zal ongetwijfeld leiden tot het behoud van het verzorgingsniveau in beide dorpen.

Aanvullende winkelvoorzieningen

De distributieve haalbaarheid van de toevoeging van *aanvullende* dagelijkse winkelvoorzieningen in het nieuwe winkelcomplex van het 'Woonleefhart' wordt beslist niet groot geacht. Zelfs de nieuwe dorpssupermarkt zal 'alle zeilen moeten bijzetten' om tot een verantwoorde exploitatie te kunnen komen. Dit veronderstelde exploitatieprobleem zal voor ondernemers van andere (specialistische) winkels in de sfeer van hoogfrequente aankopen wel eens aanzienlijk groter kunnen zijn. Overwogen zou kunnen worden om een inventarisatie uit te voeren naar de interesse voor verplaatsing naar het 'Woonleefhart'.

Toevoeging van nieuwe winkelfuncties of assortimentsdoublures in het winkelplan 'Woonleefhart' is, distributief gezien, volstrekt onhaalbaar. Het mogelijk niet kunnen participeren van de overige winkels aan het nieuwe hart zal echter geen belemmering moeten vormen voor de re-allocatie van de supermarkt.

Toekomstbeeld

Met straks een nieuwe winkelsetting in Nieuwpoort – Langerak wordt de dagelijkse verzorgende functie op peil gebracht. De supermarkt zal straks over een, naar de toekomst gezien, courante winkelmaat gaan beschikken en meer aantrekkingskracht genereren. Dit komt de kwaliteit van het verzorgingsniveau ten goede. Het zal een modern, goed toegankelijk gebied worden met ruime parkeerfaciliteiten.

Conclusie

Met het beoogde winkelplan in Nieuwpoort - Langerak zal de verzorgende functie voor de bevolking van dit woongebied worden versterkt. De effecten van de schaalvergroting van deze supermarkt op de overige winkelstructuur van de gemeente Liesveld zullen, naar verwachting, verwaarloosbaar zijn. Effecten op het winkelareaal in de regio zijn er niet. Met een ruimere supermarkt én een groter assortiment kan meer tegemoet worden gekomen aan de wensen van de moderne dorpsconsument.

3.8 Cultuurhistorie, monumenten en archeologie

Wet op de Archeologische Monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van

archeologievriendelijke alternatieven. De eigen rol van de overheden wordt hierbij steeds belangrijker. Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen.

Belangrijke punten in de wet zijn onder andere:

- Zorgplicht voor alle overheidslagen, zo ook gemeenten.
- Het bestemmingsplan is het instrument waarbinnen de archeologische monumentenzorg kan worden geregeld. Via het bestemmingsplan kunnen voorwaarden en regels worden verbonden aan bouw- en aanlegvergunningen en vrijstellingsbesluiten. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan een vergunning ook niet verleend worden.
- De veroorzaker is financieel en operationeel verantwoordelijk voor de archeologische monumentenzorg.
- Expliciete verplichting voor overheden en uitvoerende instanties tot terugmelden van resultaten van het archeologisch (voor-)onderzoek.

Onderzoek

Door Vestigia is voor het plangebied een archeologisch onderzoek uitgevoerd (8 oktober 2008). Het onderzoek betreft een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek met boringen.

De plangebieden liggen volgens de CHS (Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland) en de IKAW (Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden) (3.0) voor het overgrote deel in een gebied met een lage verwachting en deels in een gebied met een hoge verwachting op archeologische waarden. In de plangebieden zijn geen archeologische of cultuurhistorische waarden aangetroffen, maar in de wijdere omgeving zijn er wel meerdere bekend. Naar aanleiding van het bureauonderzoek was er een hoge verwachting voor het aantreffen van sporen van het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd.

Aan de hand van de boringen kan worden vastgesteld dat het overgrote deel van de plangebieden, daar waar komklei op veen is aangetroffen, in het verleden niet erg geschikt is geweest voor bewoning; deze afzettingen gaan namelijk gepaard met natte omstandigheden. In het zuidelijke deel zijn echter voor bewoning gunstigere, zandige crevasseafzettingen aangetroffen. Op het zand zijn echter geen sporen van bodemvorming aangetroffen of andere aanwijzingen die erop kunnen duiden dat deze afzettingen lagere tijd aan het oppervlak hebben gelegen. Ook zijn nergens binnen de plangebieden sporen van antropogene ophogingen zoals oude huisterpen waargenomen. Voorts zijn tijdens het veldonderzoek geen aanwijzingen aangetroffen voor menselijke aanwezigheid op enig tijdstip in de vorm van aardewerkscherven; objecten van metaal, glas of organisch materiaal; menselijk of dierlijk botmateriaal; houtskoolresten, enz. De kans dat zich binnen de plangebieden toch archeologische resten bevinden moet op basis van bovenstaande bevindingen zeer gering worden geacht.

Op basis van de onderzoeksresultaten adviseert Vestigia b.v. derhalve geen nader archeologisch onderzoek en ziet geen bezwaar tegen de voortgang van de bouwplannen. Echter, gezien het niet met zekerheid is uit te sluiten dat er archeologische waarden aanwezig zijn, verdient het aanbeveling om de uitvoerder van eventueel grondwerk te wijzen op de plicht, zoals aangegeven staat in de gewijzigde monumentenwet 1988 (Wamz), artikel 53, lid 115, om archeologische vondsten te melden bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.



Uitsnede kaart Cultuurhistorische Hoofdstructuur, provincie Zuid-Holland (CHS), Archeologische waarden

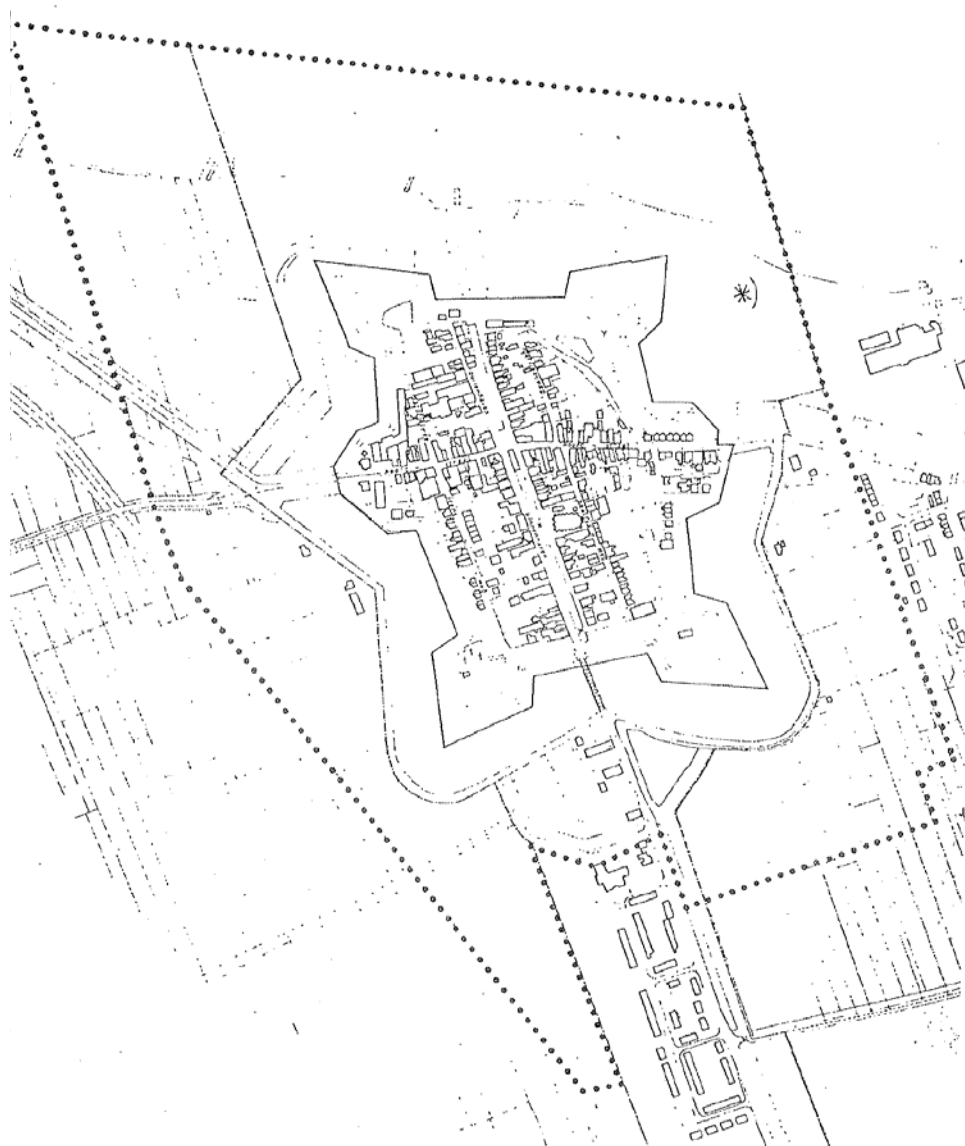
In het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. In het kader van waardevolle landschappelijke lijnen en vlakelementen wordt de Tiendweg als een waardevol landschappelijk lijnelement aangemerkt met een hoge waarde. In onderhavig bestemmingsplan is daarom ter plaatse van de Tiendweg een aanduiding opgenomen waarbij in de regels is aangegeven dat de Tiendweg als cultuurhistorisch element behouden moet blijven. De keurstroken van de watergangen langs de Tiendweg zijn als zodanig bestemd. In de stedenbouwkundige ontwerp wordt hier rekening meegehouden door de Tiendweg en de naastgelegen watergangen zoveel mogelijk te behouden en in te passen in het ontwerp.

Het veenweidegebied in Langerak Zuid wordt als een landschappelijk vlak aangemerkt met een hoge waarde. Binnen Nieuwpoort en Langerak zijn geen uitbreidingslocaties aanwezig zonder landschappelijke waarden. Daarom is er gekozen om de ruimte binnen de rode contour te benutten voor woningbouw. Het stedenbouwkundig ontwerp zal zoveel mogelijk aansluiten bij het bestaande slagenlandschap om de bestaande waarden zoveel mogelijk te behouden (zie schetsontwerp in paragraaf 3.2). In de uitwerkingsregels is bepaald dat in het uitwerkingsplan een nadere onderbouwing zal worden opgenomen waarin aangegeven wordt hoe in het stedenbouwkundig ontwerp rekening is gehouden met de aanwezige landschappelijke waarden.



Uitsnede kaart Landschap waarden (CHS), provincie Zuid-Holland, Landschappelijke waarden

De vestingstad Nieuwpoort en omgeving (schootsveld) is aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht. De grens van het beschermd stads- en dorpsgezicht ligt buiten het plangebied. De bebouwing in het Woonleefhart wordt ter plaatse van bestaande bebouwing/tennisvelden gesitueerd. Hiermee wordt geen afbreuk gedaan aan het nabij gelegen beschermd stads- en dorpsgezicht. Het schootsveld wordt in eerste instantie niet bebouwd. Incidenteel is het mogelijk op een klein schaalniveau bebouwing te realiseren. Hiervoor zijn voorwaarden opgesteld, waarbij ondermeer wordt gesteld dat uitbreiding uitsluitend mogelijk is ter versterking van het stedenbouwkundig beeld.



Grens beschermd stadsgezicht Nieuwpoort

3.9 Geotechnische aspecten

Door DHV is in oktober 2008 een oriënterend geotechnisch grondonderzoek uitgevoerd om een beter inzicht te krijgen in de geotechnische kansen en risico's in de planvormingsfase. Het onderzoek heeft geresulteerd in een advies omtrent de mogelijke wijze van bouwrijpmaken in relatie tot de duurzaamheid, aanleg- en beheerskosten.

Vanaf maaiveld bestaat de ondergrond tot circa NAP -11 m uit een slap en sterk samendrukbaar grondpakket, bestaande uit veen en klei. Plaatselijk is een tussenzandlaag aangetroffen. Dit betreft het Woonleefhart en het oostelijk deel van Langerak Zuid.

De freatische grondwaterstand varieert tussen NAP -1,3 m en NAP -1,8 m. De stijghoogte in het watervoerende zandpakket kan boven maaiveld uitkomen en is vastgesteld op NAP -0,8 m. Verwacht wordt dat de stijghoogte in de zandtussenlaag fluctueert met de hoogte van de waterstand in de Lek. De maximale stijghoogte kan op basis van de metingen niet worden vastgesteld. De beïnvloeding vanuit de Lek dient nader te worden onderzocht.

Gegeven de maaiveldhoogte en de huidige en toekomstige waterhuishoudkundige situatie (grondwaterstanden en waterpeilen) kan worden gesteld dat onder maatgevende omstandigheden niet aan de gestelde ontwateringscriteria kan worden voldaan. Voor de ontwikkeling van een woonwijk is ophoging benodigd. Bij de traditionele methode van bouwrijpmaken zal het terrein integraal of partieel (cunettenmethode) worden opgehoogd met zand.

Naar verwachting zijn geen aanvullende maatregelen (bodemverzwaring of spanningsbemaling) nodig voor de ontgraving van cunetten, watergangen en rioolsleuven voor de terreindelen waar geen zandtussenlaag aanwezig is. Voor (grote) meer dan 10 m breed en diepe (beneden NAP -3 m) waterpartijen zullen naar verwachting maatregelen nodig zijn, zoals bodemverzwaring. Op plaatsen met een zandtussenlaag is de veiligheid tegen opbarsten bij ontgraving onvoldoende. Hier dienen maatregelen zoals spanningsbemaling of bodemverzwaring te worden toegepast.

Geconcludeerd wordt dat vanuit de geotechnische ondergrond twee deelgebieden kunnen worden onderscheiden:

- Gebied A met een zandtussenlaag. Het risico is dat de tussenzandlaag in verbinding staat met de Lek waardoor hoge stijghoogten kunnen optreden. Het opbarsten bij ontgravingen verdient hier speciale aandacht. Bovendien bestaat bij traditioneel ophogen met verticale drainage de kans op het ontstaan van kortsluiting tussen het freatisch pakket en de zandlaag. Dit gebied biedt kansen voor het toepassen van alternatieve zettingsreducerende of zettingsarme ophogmaatregelen, zoals lichtgewicht ophogingen of paalmatrassystemen.
- Gebied B zonder zandtussenlaag. Door het dikke klei- en veenpakket zijn zeer grote zettingen te verwachten. Het risico in dit gebied betreft schade aan constructies als gevolg van het optreden van grote restzettingen. Dit gebied biedt kansen voor toepassen van traditionele ophogmaatregelen door al in een vroeg stadium van de ontwikkeling een voorbelasting en verticale drainage aan te brengen. Door de lange zettingstijd kan de hoeveelheid ophogmateriaal worden beperkt.

Daarnaast kan de hoeveelheid primair materiaal worden beperkt door eventuele toepassing van secundaire grondstoffen in wegfunderingen, aardewallen en ophogingen voor een weglichaam. Door vrijkomende grond te hergebruiken kunnen kosten worden bespaard.

3.10 Kabels en leidingen

In de entreezone ligt een ondergrondse middenspanningsleiding. Bij de bouwwerkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de ligging van de leiding. Verder vormt de leiding geen beperking ten aanzien van de ontwikkeling van het plan.

In het plangebied ligt een rioolpersleiding. De leiding loopt aan de westkant van het plangebied in noord-zuidrichting. De exacte ligging van de rioolpersleiding is op de verbeelding opgenomen. Voor de leiding geldt een belemmeringsstrook van 5 m ter weerszijde van de hartlijn van de leiding. In de regels is

aangegeven dat bij ontwikkeling van het plangebied rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van de leiding.

3.11 Duurzaamheid

Met betrekking tot duurzaamheid heeft de gemeente Liesveld regionale afspraken gemaakt. Het beleid is dat bij bouwen moet worden voldaan aan categorie B van "Duurzaam Bouwen". Samenvattend is het beleid bij uitbreidingsplannen dat er sprake moet zijn van minimaal 70% zongericht verkavelen en een verscherping van de EPC-norm van 10% onder de landelijk geldende norm (waarbij het meest gehecht wordt aan de laatstgenoemde norm).

4. Milieuaspecten

4.1 Wegverkeerslawaaï

Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder biedt het wettelijk kader voor de toegestane geluidbelasting vanwege een weg bij geluidgevoelige bestemmingen, waaronder woningen. De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen aan de maximaal toegestane geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige gebouwen binnen de zone van een weg.

Op grond van afdeling 2 van hoofdstuk VI van de Wgh moet een onderzoek ingesteld worden naar de toekomstige geluidbelasting vanwege bestaande wegen op de gevels van de woningen. Het wettelijke Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 (Rmg2006) stelt de regels voor het bepalen van de geluidbelastingen. Uitgangspunt voor het bepalen van de toekomstige geluidbelasting is volgens het Rmg2006 het zogenoemde maatgevende jaar. In beginsel is dit 10 jaar na realisatie van het bouwplan. De toekomstige geluidbelastingen zijn bepalend voor het treffen van eventuele geluidmaatregelen.

De Wet geluidhinder is slechts van toepassing voor zover het gaat om geluidgevoelige bestemmingen binnen de geluidzone van de wegen. Binnen deze zones wordt de geluidbelasting getoetst aan de grenswaarden.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is in artikel 74 bepaald dat elke weg van rechtswege een zone heeft, met uitzondering van 30 km wegen en woonerven. Een zone is in feite het akoestisch aandachtsgebied waarbinnen de regels van de Wgh van toepassing zijn. De geluidzone ligt altijd aan weerszijden van de weg. De grootte van deze zone is voor de verschillende situaties afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging in stedelijk dan wel buitenstedelijk gebied. Als buitenstedelijk gebied wordt aangemerkt het gebied buiten de bebouwde kom, evenals het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend binnen de zone langs een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens.

Het stedelijk gebied is het complement hiervan. De zonebreedtes zijn in de volgende tabel opgenomen.

Overzicht van de zonebreedtes

Aantal rijstroken	Zonebreedte ¹⁾	
	Buitenstedelijk gebied	Stedelijk gebied
5 of meer	600	350
3 of 4	400	350
1 of 2	250	200

¹⁾ géén zone bij wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied; alsmede bij wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

De zone langs de Nieuwpoortseweg N216 bedraagt 250 meter. Op de overige wegen in de nabijheid van het studiegebied geldt een maximum snelheid van 30 km per uur. Deze wegen hebben volgens de Wet geluidhinder geen zone en zijn derhalve niet beschouwd.

Volgens artikel 110g van de Wgh mag de berekende geluidbelasting vanwege het wegverkeer worden gecorrigeerd in verband met de verwachting dat de motorvoertuigen in de toekomst stiller zullen worden. Conform de Wet geluidhinder mag deze correctie op alle beschouwde toetsjaren worden toegepast. In artikel 3.6 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 is de correctie van artikel 110g Wgh omschreven. Voor wegen waarop 70 km per uur of meer wordt gereden geldt een aftrek van 2 dB. Voor wegen met een maximum snelheid lager dan 70 km per uur geldt een aftrek van 5 dB. De aftrek voor de Nieuwpoortseweg N216 bedraagt 2 dB aangezien de toegestane snelheid hier 80 km per uur is. Alle in dit rapport genoemde geluidbelastingen zijn inclusief deze 2 dB aftrek.

Voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg wordt in de Wgh een voorkeursgrenswaarde gehanteerd van 48 dB. Wanneer deze waarde wordt overschreden, zal moeten worden nagegaan welke geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om deze overschrijding terug te brengen, bij voorkeur tot 48 dB.

Het is mogelijk hogere geluidbelastingen toe te staan. Deze waarde kan bij nieuwe woningen maximaal 63 dB bedragen. Hiervoor dient een hogere waarde te worden aangevraagd.

Onderzoek

Door DHV is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (februari 2009) naar de ontwikkeling van Langerak Zuid en het Woonleefhart. De geluidcontouren zijn berekend op een waarnemhoogte van 7,5 meter. De hoogte komt overeen met de 2e verdieping (zolder). Op deze waarnemhoogte is de afscherming van tussenliggende gebouwen minder dan op de begane grond en de 1e verdieping waardoor een worst-case situatie is beschouwd.

De geluidberekeningen zijn verricht met Standaard Rekenmethode II (SRM2) zoals gesteld in bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 (Rmg 2006). Voor de nieuwbouwlocatie zijn de geluidbelastingen berekend in het maatgevende jaar. In de toelichting op artikel 3.1 van het Rmg 2006 wordt als maatgevend jaar aangehouden het tiende jaar na realisatie van het bouwplan. Dit betreft het toetsjaar 2020.

De verkeersgegevens zijn gebaseerd op verkeerstellingen en een analyse uitgevoerd door DHV. In de onderstaande tabel zijn de verkeersgegevens weergegeven.

Aangehouden verkeersgegevens

Wegvak	Gemiddelde uurintensiteit in mvt								
	Dagperiode (07-19)			Avondperiode (19-23)			Nachtperiode (23-07)		
	LV	MV	ZV	LV	MV	ZV	LV	MV	ZV
N216 Wilgenweg-Graaflandweg	432	29	41	170	4	6	61	5	7
N216 Graafland-Peppelweg	524	23	45	236	4	6	77	4	8

* LV, MV, ZV: betekenen lichte motorvoertuigen, middelzware motorvoertuigen en zware motorvoertuigen.

De maximum snelheid op de N216 bedraagt 80 km per uur bedragen. De wegdekverharding bestaat uit DAB (dicht asfaltbeton). De wegdekcorrectie Cwegdek is afkomstig van de CROW-publicatie 200 'De methode Cwegdek 2002 voor wegverkeersgeluid'.

Conclusie

Zowel het plangebied Langerak Zuid als het Woonleefhart vallen net met een klein deel binnen de 250 meter zone van de Nieuwpoortseweg N216.

In bijlage 1 van het onderzoeksrapport zijn de berekende geluidcontouren voor het toetsjaar 2020 weergegeven. Hieruit blijkt dat de 48 dB contour zich buiten de plangebieden bevindt. Dientengevolge zijn er geen geluidbeperkende maatregelen nodig voor zowel Langerak Zuid en het Woonleefhart. De Wet geluidhinder stelt geen aanvullende eisen aan de nieuwbouw.

4.2 Luchtkwaliteit

Nieuwe Wet Luchtkwaliteit

De Nederlandse wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit in de buitenlucht, is opgenomen in de Wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) (Stb 414, 2007). Omdat titel 5.2 van deze wijzigingswet handelt over luchtkwaliteit, staat de nieuwe titel 5.2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit' (WLK). Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. Deze wet is de Nederlandse implementatie van de EU-richtlijnen voor luchtkwaliteit

Op basis van de WLK zijn plannen die niet in betekenende mate (nibm) bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit vrijgesteld van toetsing. Plannen die wel in betekenende mate bijdragen moeten individueel getoetst worden aan de WLK. Vanaf het moment van inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) kan er ook op programmaniveau getoetst worden. De verwachting is dat het NSL vanaf medio 2009 in werking zal treden.

Bijdragen "niet in betekenende mate"

Plannen die niet in betekenende mate (nibm) bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, kunnen in overschrijdingssituaties conform de WLK toch gerealiseerd worden (WLK; art. 5.16, lid 1 sub c). Hiervoor wordt een tijdelijke grens gehanteerd van 1% van de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Dit betekent dat voor NO₂ en PM₁₀ planbijdragen zijn toegestaan van maximaal 0,4 µg/m³ in situaties waarin de jaargemiddelde concentraties de grenswaarde overschrijden. In de Regeling nibm is voor verschillende categorieën projecten (woningen en kantoren) de kwantitatieve projectomvang voor het voldoen aan nibm benoemd. Als een plan binnen de benoemde projectomvang valt, is het vrijgesteld van toetsing en is luchtkwaliteit geen belemmering voor de realisatie van het project. Als een plan niet binnen een benoemde projectomvang valt, kan het alsnog als nibm opgevoerd worden. Er moet dan aannemelijk gemaakt worden dat de bijdrage van het plan kleiner is dan 0,4 µg/m³. Een plan is dan ook vrijgesteld van toetsing.

Plannen waarvan niet aannemelijk gemaakt kan worden dat ze nibm zijn, moeten individueel getoetst worden aan de WLK. Wanneer de grenswaarden en plandrempels uit de WLK worden overschreden op een locatie, zijn maatregelen vereist. Bij een lichte verslechtering is compensatie met een maatregel

mogelijk via de saldobenadering (WLK; art. 5.16, lid 1 sub b2). De eisen die aan de saldering gesteld worden zijn opgenomen in de Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007.

Onderzoek

Door DHV is een luchtkwaliteitstoets uitgevoerd (februari 2009) voor de ontwikkeling van Langerak Zuid en het Woonleefhart. Er is voor het plan uitgegaan van de worst-case situatie waarbij het plan is verondersteld in 2010 geheel te zijn gerealiseerd. Hierbij is gerekend met de verkeersgegevens van 2020, daarmee ook een overschatting wordt gegeven. Daarnaast is een doorkijk gemaakt naar het jaar 2015 op basis van de verkeersgegevens van 2020.

Bij overschrijding van de grenswaarden wordt de autonome ontwikkeling onderzocht om de planbijdrage te bepalen (concentratie na planontwikkeling minus concentratie bij autonome ontwikkeling). Indien er geen sprake is van een overschrijding is deze stap niet relevant, omdat met realisatie van het plan wordt voldaan aan de grenswaarden.

Het onderzoek richt zich op de wegen in het invloedsgebied van het plan. Het invloedsgebied bestaat uit wegen waarop een significant effect mogelijk is op de luchtkwaliteit vanwege de toename van het verkeer ten gevolge van het plan. Indien op deze wegvakken ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan, dan is dit redelijkerwijs ook te verwachten voor de wegen waarop minder verkeer rijdt vanwege het plan in de nabijheid van het plan. Binnen het invloedsgebied zijn de onderstaande berekeningslocaties geselecteerd. De wegvakken zijn in de onderstaande figuur weergegeven.



Binnen dit rapportagegebied zijn de concentraties NO_2 en PM_{10} berekend ten gevolge van de emissies van het verkeer op de geselecteerde wegvakken.

De berekeningen zijn uitgevoerd met het model CARII, versie 7.0.1. Dit model kan worden gebruikt voor

wegen (lokaal, binnenstedelijk) die conform de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 (RBL 2007) vallen binnen het toepassingsbereik van standaardrekenmethode 1 (SRM1). Voor buitenstedelijke situaties (Nieuwpoortseweg N216) is dit model minder geschikt, maar geeft wel inzicht in welke mate wordt voldaan aan de grenswaarde. Indien wordt aangetoond dat de waarden voor NO₂ en PM₁₀ ruimschoots onder de grenswaarden liggen, dan zullen berekenen met een SRM2 rekenmodel niet leiden tot een ander conclusie.

De jaargemiddelde concentratie NO₂ bedraagt 24 µg/m³ in 2010 en 20 µg/m³ in 2015. Hieruit volgt dan in 2010 en 2015 na planontwikkeling de jaargemiddelde concentraties NO₂ langs de onderzochte wegvakken onder de grenswaarde van 40 µg/m³ uit de WLK blijven.

Het aantal dagen dat de uurgemiddelde concentraties voor NO₂ wordt overschreden, bedraagt 0 dagen in 2010 en 2015 na planontwikkeling. Hieruit volgt dat in 2010 en 2015 na planontwikkeling het aantal toegestane overschrijdingen van de NO₂ uurgemiddelde langs de onderzochte wegvakken onder de grenswaarde uit de WLK blijft.

De hoogste jaargemiddelde concentraties PM₁₀ bedraagt in 2010 21 µg/m³ en in 2015 20 µg/m³. Hiermee blijft de jaargemiddelde concentraties PM₁₀ langs de onderzochte wegvakken onder de grenswaarde van 40 µg/m³ uit de WLK.

Het aantal dagen waarin de etmaalgemiddelde grenswaarde PM₁₀ langs de wegvakken wordt overschreden bedraagt 12 dagen in 2010 en 9 dagen in 2015. Het maximum aantal overschrijdingsdagen van 35 wordt hiermee niet overschreden.

Er is vastgesteld dat er in 2010 en 2015 na realisatie van Langerak Zuid en het Woonleefhart geen overschrijdingen van grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ uit de WLK plaatsvinden. Volgens de WLK is het vaststellen van de planbijdrage (concentratie na planontwikkeling minus concentratie bij autonome ontwikkeling) niet relevant, omdat met realisatie van het plan wordt voldaan aan de grenswaarden.

Voor de stoffen zwaveldioxide, koolmonoxide, lood en benzeen is met behulp van CAR II een screening uitgevoerd. Voor deze stoffen, voor zo ver relevant voor wegverkeer, is het verschil tussen de grenswaarde en de som van de bijdrage van het wegverkeer en de achtergrondconcentratie dermate groot dat overschrijding van de grenswaarden in 2010, 2015 en in 2020 redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In het TNO-rapport 2007-A-R0538/B (TNO, 2007b) wordt dit nader toegelicht en onderbouwd.

Voor de stoffen arseen, cadmium, nikkel en benzo(a)pyreen is door ECN een screening uitgevoerd met het VLW model. Op basis van de meest ongunstige uitgangspunten is voor deze stoffen vastgesteld dat het verschil tussen de richtwaarde en de som van de bijdrage van het wegverkeer en de achtergrondconcentratie dermate groot is, dat overschrijding van de richtwaarde in 2010, 2015 en in 2020 redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In het TNO-rapport 2007-A-R0538/B (TNO, 2007b) wordt dit nader toegelicht en onderbouwd.

Vanaf 2015 geldt er voor PM_{2,5} een grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van 25 µg/m³. Het Milieu en Natuurplan Bureau (MNP) stelt dat "als vanaf 2011 aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, dan wordt naar verwachting ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} voldaan" (MNP, 2008). Aangezien er in dit onderzoek in 2010 en 2015 geen overschrijdingen van de jaar- en etmaalgemiddelde

grenswaarden voor PM₁₀ zijn vastgesteld, is overschrijding van de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} in 2015 op basis van de huidige wetenschappelijke inzichten redelijkerwijs uitgesloten.

Conclusie

Op basis van dit luchtonderzoek voldoet de realisatie van het project "Langerak Zuid en Woonleefhart" aan art. 5.16, lid 1 onder a van de Wet milieubeheer. Er zijn geen problemen te verwachten ten aanzien van het besluit "gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)", aangezien er geen sprake is van een overschrijdingssituatie voor NO₂ en PM₁₀.

4.3 Bodemverontreiniging

Besluit bodemkwaliteit

Het Besluit bodemkwaliteit is sinds 1 juli 2008 van kracht. Dit Besluit stelt o.a. regels aan het toepassen van grond en bagger. Een gemeente kan ervoor kiezen om hiervoor het Generieke oftewel Landelijke Beleid te volgen (dat beschreven is in het Besluit) of om Gebiedsspecifiek Bodembeleid op te stellen. Kiest een gemeente voor het Generiek Beleid dan dient een zogenaamde Bodemfunctieklassenkaart vastgesteld te worden door het college van burgemeester en wethouders, met uitzondering van de gebieden waar een bodemkwaliteitskaart voor geldt. Voor deze gebieden kan een gemeente er voor kiezen om gebruik te maken van overgangsrecht.

Bodemfunctieklassenkaart:

Dit is een kaart waarop per gebied is weergegeven welke bodemfunctie van toepassing is. De in het Besluit bodemkwaliteit onderscheiden bodemfuncties zijn:

1. wonen met tuin
2. plaatsen waar kinderen spelen
3. moestuinen/volkstuinen
4. landbouw
5. natuur
6. groen met natuurwaarden
7. ander groen, bebouwing (met veel verhard opp.), infrastructuur, industrie

In het Generieke kader worden deze bodemfuncties als volgt samengevoegd:

Max. Waarden Achtergrondwaarden (klasse LANDBOUW/NATUUR):

- moestuinen/volkstuinen (3)
- landbouw (4)
- natuur (5)

Max. Waarden Wonen (klasse WONEN):

- wonen met tuin (1)
- plaatsen waar kinderen spelen (2)
- groen met natuurwaarden (6)

Max. Waarden Industrie (klasse INDUSTRIE):

- ander groen enz. (7)

Onderzoek

Door DHV is een verkennend asbest-, bodem- en waterbodemonderzoek (oktober 2008) uitgevoerd waarbij voor de geplande herontwikkeling de milieuhygiënische kwaliteit van de (water)bodem is bepaald.

Voor het Woonleefhart en Langerak Zuid is een vooronderzoek uitgevoerd. Zover bekend is er op het Woonleefhart niet eerder een bodemonderzoek uitgevoerd. In Langerak Zuid is in 2006 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Plaatselijk zijn lichte verontreinigingen aangetroffen met nikkel en zeer plaatselijk is de triggerwaarde voor EOX gehaald. Niet alle percelen zijn onderzocht, waaronder nr 35, waar een slootdemping heeft plaatsgevonden. Uit het bodembeheersplan blijkt dat er in de bovengrond in de regio licht verontreinigd is met koper, nikkel en PAK. In de ondergrond kunnen licht verhoogde gehalten voorkomen van nikkel. Nikkel is van nature aanwezig.

De grond ter plaatse van het Woonleefhart is niet tot licht verontreinigd. Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met naftaleen. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn twee monsters genomen van sterk puinhoudende zandgrond in het Woonleefhart. Het monster van de zandgrond onder de verharding met grind bleek sterk verontreinigd met asbest. Hierdoor is er sprake van een mogelijk geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest. De kwaliteit van de bodem is geen belemmering voor de aanleg van het Woonleefhart. Wel is er mogelijk een asbestverontreiniging aanwezig wat wel een belemmering is voor de voorgenomen werkzaamheden. Geadviseerd wordt een nader asbestonderzoek uit te voeren om zo de ernst en de precieze omvang van de asbestverontreiniging vast te stellen.

Indien de vrijkomende grond van het Besluit bodemkwaliteit voor het grootste deel worden verspreid over aangrenzende percelen. Uitzonderingen hierop vormen de sloten ter hoogte van grepen LZ01 t/m LZ05 (slib) en LZ16 t/m LZ20 (slib en waterbodemonderzoek). Daarnaast zijn enkele samengestelde monsters geclassificeerd als licht verontreinigd met PCB's, hoewel in het laboratorium PCB's niet boven de rapportagegrens zijn aangetoond.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

Met betrekking tot risico's wordt onderscheid gemaakt in twee risicomaten: het groepsrisico (GR) en het plaatsgebonden risico (PR). Het groepsrisico is de kans op het gelijktijdig overlijden van een bepaald aantal mensen als gevolg van een ramp. De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde.

Het plaatsgebonden risico is de kans op het overlijden van een individu als gevolg van een calamiteit indien die persoon zich permanent en onbeschermd op een bepaalde locatie zou bevinden. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor bestaande situaties wordt het niveau van 10^{-5} per jaar als grenswaarde gehanteerd, 10^{-6} per jaar geldt als richtwaarde. Voor nieuwe situaties geldt een grenswaarde van 10^{-6} per jaar. Een richtwaarde is daarbij

niet van toepassing.

De regelgeving voor externe veiligheid met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen is neergelegd in de circulaire “Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen” (Stc. 147, 2004). Deze circulaire kan worden gezien als voorbode van een eventuele wettelijke verankering van de risiconormen. Met de realisatie van de wettelijke verankering komt deze circulaire te vervallen. Op dit moment wordt voorzien dat deze wetgeving binnen één jaar van kracht kan zijn (2008).

Uit oogpunt van veiligheid kennen aardgastransportleidingen met een zodanige capaciteit een veiligheids-/toetsingszone en een bebouwingsvrije zone. Binnen deze zones gelden beperkingen ten aanzien van de bouw van gevoelige objecten. De veiligheids-/toetsingszones zijn, conform de circulaire van het Ministerie van VROM “Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen” d.d. 26 november 1984, bepaald.

Momenteel wordt door het ministerie van VROM nieuw beleid geformuleerd met betrekking tot de zonering rondom aardgastransportleidingen. Op basis van nieuwe inzichten en verbeterde modellering is namelijk gebleken dat, afhankelijk van de wanddikte en diepteligging van de leidingen, de afstanden van de 10^{-6} contour voor het plaatsgebonden risico soms veel groter zijn dan is bepaald in de eerdergenoemde circulaire van het ministerie van VROM.

Onderzoek

Door DHV is een notitie opgesteld (21 juli 2008) waarin de randvoorwaarden vanuit externe veiligheid voor de ontwikkeling van de nieuwbouw wordt beschreven. Op basis van de professionele risicokaart is geïnventariseerd of er risicovolle inrichtingen in de omgeving van de plangebieden aanwezig zijn. In de omgeving van de plangebieden bevinden zich de volgende risicovolle inrichtingen: Akzo Nobel Decorative Coatings BV, Koelcentrum Zederik BV, Jan Kooi Hengelsport (vuurwerk), B. Sloof, W. Jongejan, M. Aantjes en W.P. Schep. Alle genoemde inrichtingen stellen geen ruimtelijke beperkingen aan de realisatie van de ontwikkelgebieden Woonleefhart en Langerak Zuid.

DHV heeft de risicoatlas buisleidingen geraadpleegd. Volgens de risicoatlas ligt de dichtstbijzijnde buisleiding op een afstand van meer dan 3 km. De inventarisatieafstand voor deze aardgasleiding bedraagt 430 m. Aangezien het plangebied niet binnen de inventarisatieafstand ligt, stelt deze aardgasleiding geen ruimtelijke beperkingen aan de realisatie van de plangebieden.

Op basis van de risicoatlas spoor bevindt zich in de nabijheid van de plangebieden geen spoorlijn waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het transport van gevaarlijke stoffen per spoor geen ruimtelijke beperkingen stelt aan de ontwikkeling van het plangebied.

Op basis van de risicoatlas hoofdvaarwegen Nederland bevindt zich in de nabijheid van het plangebied de vaarroute Amsterdam Rijnkanaal – Lekkanaal waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Binnen een gebied dat op minder dan 200 meter van deze route ligt gelden beperkingen aan het ruimtegebruik. Het plangebied ligt buiten dit gebied waardoor er geen belemmeringen zijn.

Ten westen van het plangebied bevindt zich de provincialeweg N216, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Binnen een gebied dat op minder dan 200 meter van deze route ligt gelden

beperkingen aan het ruimtegebruik. Het plangebied ligt buiten dit gebied waardoor er geen belemmeringen zijn.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor de ontwikkelingsplannen redenerend vanuit toetsing aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico. Wel is het aan te bevelen rekening te houden met de eisen van de brandweer bij de inrichting van de terreinen. De eisen hebben betrekking op de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

5. Juridische planopzet

5.1 Planmethodiek

Onderhavig bestemmingsplan vormt een globaal uit te werken bestemmingsplan. Dit houdt in dat het plangebied globaal bestemd wordt met nog nader uit te werken bestemmingen (conform artikel 3.6 Wro). Deze uitwerking kan op een later moment en in fases plaatsvinden door middel van het opstellen van een uitwerkingsplan. In de regels zijn de algemene uitgangspunten opgenomen waaraan voldoen moet worden bij het opstellen van het uitwerkingsplan.

De planmethodiek is afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen van de DURP-standaarden 2008. Daarbij is de indelingsopzet van de aangegeven hoofdgroepen van bestemmingen gehanteerd.

5.2 Verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op schaal 1 : 1000. Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2008 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om (in de toekomst) het plan via internet te raadplegen.

5.3 Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard die gebruikt worden in hoofdstuk 2 en 3. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden.

Natuur

Ten behoeve van de natuurontwikkeling is de bestemming "Natuur" opgenomen. De regeling uit het vigerende bestemmingsplan is hierin overgenomen.

Recreatie

De bestemming “Recreatie” is opgenomen voor het deel van het Schootsveld dat binnen het plangebied valt. De huidige bepalingen in het vigerende bestemmingsplan “Schootsveld” zijn in deze bestemming overgenomen. De strook is in onderhavig bestemmingsplan meegenomen ten behoeve van de flexibiliteit van het bestemmingsplan.

Wonen - Maatschappelijk

De bestemming “Wonen - Maatschappelijk” is opgenomen voor het bestaande woonzorgcentrum. Dit woonzorgcentrum blijft gehandhaafd. De vigerende regeling is in hoofdlijnen overgenomen.

Centrum – uit te werken

Voor het Woonleefhart is de bestemming “Centrum – Uit te werken” opgenomen. Voor deze bestemming geldt een uitwerkingsplicht voor burgemeester en wethouders conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. In het uitwerkingsplan kan het bestemmingsplan nader en gedetailleerder worden uitgewerkt. Binnen het Woonleefhart worden meerdere functies mogelijk gemaakt ten behoeve van de flexibiliteit van het bestemmingsplan. In de uitwerkingsregels is het maximale programma opgenomen. Ten aanzien van water is aangegeven dat tenminste voldoende waterberging moet worden aangelegd waarbij de uitgangspunten uit de waterparagraaf zijn overgenomen.

Woongebied – uit te werken

Voor het gebied Langerak Zuid is de bestemming “Woongebied – Uit te werken” opgenomen. Voor dit gebied geldt tevens een uitwerkingsplicht voor burgemeester en wethouder conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Binnen de bestemming zijn de reeds vastliggende aspecten van de ruimtelijke structuur door middel van een aanduiding weergegeven (zoals de ontsluiting). In de uitwerkingsregels is het maximale bouwprogramma opgenomen. In de uitwerkingsregels is nadrukkelijk bepaald dat de bestaande cultuurhistorische waarden behouden dienen te blijven en het slagenlandschap terug dient te komen in de stedenbouwkundige structuur van het woongebied. Tevens dient voldoende waterberging te worden gerealiseerd.

Dubbelbestemmingen

In het bestemmingsplan is een aantal dubbelbestemmingen opgenomen. Dubbelbestemmingen regelen een bijzonder belang dat eerst afgewogen moet worden alvorens de onderliggende bestemming mag worden toegepast. Er gelden in die gevallen dus twee bestemmingen, waarbij de dubbelbestemming voor gaat op de onderliggende bestemming.

In het plangebied komen de dubbelbestemmingen “Lieding – Riool”, “Waarde – Cultuurhistorie” en “Waterstaat” voor. De dubbelbestemming “Leiding – Riool” is opgenomen ter bescherming van de aanwezige rioolpersleiding. De dubbelbestemming “Waarde – Cultuurhistorie” is opgenomen ten behoeve van de bescherming van de cultuurhistorische waarde van de Tiendweg. En de dubbelbestemming “Waterstaat” is opgenomen voor het bestemmen van de keurstroken ter bescherming van de aanwezige watergang.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels welke op de bestemmingen van hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

Anti-dubbelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om bouwvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor de bestemmingen gelden. Zoals regels omtrent de toepassing van de bouwverordening en ondergronds bouwen.

Algemene ontheffingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de ontheffingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene ontheffingen is opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft hier een regeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een ontheffing geregeld kunnen worden, zoals het verschuiven van bestemmingsgrenzen.

Algemene procedureregels

Dit artikel regelt de procedure die burgemeester en wethouders dienen te volgen indien toepassing wordt gegeven aan een in dit plan opgenomen ontheffings- of wijzigingsbevoegdheid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, ondermeer voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient vast te worden gelegd in een exploitatieplan. Een exploitatieplan is alleen nodig voor die ontwikkelingen die met het plan mogelijk worden gemaakt en waarvoor voor vaststelling van het bestemmingsplan geen privaatrechtelijke overeenkomsten wordt gesloten. Voor de in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen globale, door burgemeester en wethouders nader uit te werken bestemmingen geldt die verplichting al in het moederplan. Voor de ontwikkeling van het plangebied is dan ook een exploitatieplan opgesteld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het plangebied is reeds in meerdere beleidsdocumenten, zoals het streekplan en de structuurvisie, aangegeven. Hiermee is in een vroeg stadium duidelijk gemaakt dat op een langere termijn ontwikkeling en dus bebouwing op de aangegeven locaties kan plaatsvinden. Onderhavig bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van het plangebied, al dan niet met een uitwerkingsplicht, daadwerkelijk mogelijk. De gemeente Liesveld heeft op 5 maart 2009 conform artikel 1.3.1 Bestluit ruimtelijke ordening bekend gemaakt dat onderhavig bestemmingsplan in voorbereiding is. In de bekendmaking is verwezen naar de informatiebijeenkomst op 19 februari 2009. Naar aanleiding van deze bekendmaking zijn geen reacties binnengekomen.

Belanghebbenden zijn geïnformeerd over het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan en hebben de mogelijkheid zienswijzen in te dienen, zowel bij het ontwerpbestemmingsplan als bij het uitwerkingsplan. Hiermee wordt gestreefd naar voldoende maatschappelijk draagvlak en daarmee een uitvoerbaar plan.

6.3 Handhavingsaspecten

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke aanlegvergunning en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de

gebruiksregels van het bestemmingsplan of een ontheffing.

In het plangebied is geen sprake van bebouwing of gebruik in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

7. Overleg en inspraak

7.1 Overleg

Het plan is in het kader van het overleg als bedoeld in 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening in ieder geval toegestuurd aan de volgende diensten en instanties:

1. Inspectie VROM;
2. Provincie Zuid-Holland;
3. Waterschap Rivierenland;
4. Oasen.

De beantwoording van de overlegreacties is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

7.2 Inspraak

De burgers zijn via een informatieavond geïnformeerd over het opstellen van het bestemmingsplan. Een verslag van de informatieavond is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft een ieder de mogelijkheid gehad tot het indienen van zienswijzen.

BIJLAGE 1
Beantwoording overlegreacties

Voorontwerpbestemmingsplan Langerak Zuid/Woonleefhart

Reacties in het kader van het vooroverleg ex art. 3.1.1. Bro

1) Provincie Zuid-Holland:

De provincie heeft getoetst aan provinciale beoordelingskader zoals vastgelegd in het interim-beleid bestaande uit het streekplan en de nota Regels voor Ruimte. Op onderstaande punten is het plan niet conform dit beleid:

- a) Luchtkwaliteit: een rapportage ontbreekt, zodat niet getoetst kan worden
- b) Geluidskwaliteit: een rapportage ontbreekt, zodat niet getoetst kan worden
- c) Water: voor nieuw te ontwikkelen gebieden moet voldoende ruimte worden gereserveerd voor open water, waarbij 10% van het bruto oppervlak als richtlijn geldt. In de waterparagraaf moet rekening gehouden worden met: de te verwachten effecten van de ruimtelijke ingreep op de waterkeringszorg, de waterhuishouding, etc.; de wijze waarop het advies van de waterbeheerder is verwerkt; de wijze waarop het wateradvies wordt vertaald naar plankaart en voorschriften.
- d) Cultureel erfgoed: het plangebied is een topgebied in de CHS. Er moet een analyse worden opgesteld van de cultuurhistorische kenmerken en waarden, kansen en bedreigingen. De voorschriften, de toelichting en de plankaart moeten de uitgangspunten voor het behoud en/of inpassing van de cultuurhistorische kenmerken en waarden bevatten. Er moet rekening gehouden worden met het beschermde stadsgezicht van Nieuwpoort en het openhouden van het schootsveld.

Beoordeling reactie:

ad a. en b.

De resultaten van beide onderzoeken zijn in de toelichting op het plan opgenomen.

ad c.

De waterparagraaf in de toelichting is aangepast en aangevuld. Hierbij is onder andere aangegeven dat er overleg heeft plaatsgevonden met de waterbeheerder. Tevens zijn de resultaten uit het overleg opgenomen. In de regels van de uit te werken bestemmingen is aangegeven dat tenminste voldoende waterberging gerealiseerd moet worden. De uitgangspunten uit de waterparagraaf zijn tevens in de regels opgenomen.

ad d

Paragraaf 3.8 van de toelichting op het plan is aangevuld met een analyse van de aanwezig waarden (landschappelijk waardevolle lijnen en vlakken). Daarbij is aangegeven hoe in het bestemmingsplan en stedenbouwkundig ontwerp wordt omgegaan met deze aanwezige waarden.

2) VROM-Inspectie

De VROM-Inspectie heeft een gecoördineerde reactie gegeven. Maatgevend voor de reactie zijn de nationale belangen zoals verwoord in de Realisatieparagraaf Realisatie Nationaal Ruimtelijk Beleid.

- a) Uitgangspunt van nationaal beleid is dat het bestaande bebouwde gebied zoveel mogelijk wordt benut. Niet is aangegeven of de mogelijkheid om in bestaand bebouwd gebied woningen te realiseren is onderzocht.
- b) Uitgangspunt van het beleid voor het Groene Hart is het behouden dan wel het versterken van de kernkwaliteiten: het verkavelingspatroon, het groene karakter en de grote mate van openheid. In de toelichting wordt geen aandacht besteed aan het Groene Hart-beleid. Verzocht wordt om zodanige voorschriften op te nemen dat bij de uitwerking van het plan de uitgangspunten van het beleid voor het Groene Hart gewaarborgd zijn. Ten aanzien van de verplaatsing van sportvelden wordt opgemerkt dat de opgave is om de velden op een goede wijze in te passen in het nog uit te werken woongebied, zodat geen verder ruimtebeslag in het Groene Hart plaatsvindt.
- c) Geluid en luchtkwaliteit: er zijn geen resultaten van onderzoek hiernaar opgenomen.
Ondergrondse hoogspanningsleiding: in de toelichting zijn daarover geen gegevens opgenomen. De hoogspanningsleiding dient goed ingepast te worden.
- d) Reactie RACM
De RACM heeft er met instemming kennis van genomen dat bij de verdere uitwerking van de plannen de RACM betrokken wordt. De positie van het Schootsveld en het openhouden hiervan is in het geding. Verwezen wordt naar de motivering van de aanwijzing van Nieuwpoort als beschermd stadsgezicht. Ook de inpassing van toekomstige infrastructuur is een onderwerp voor samenspraak. Hoewel het plangebied niet is gelegen binnen de begrenzing van het beschermde stadsgezicht zijn deze zaken van belang voor de cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

Beoordeling reactie:

ad a.

Gezien de verwachte bevolkingsontwikkeling in Liesveld in relatie tot het beleidsuitgangspunt voor het Groene Hart dat het migratiesaldo 0 moet zijn, is de bouw van ca. 550 woningen in de periode 2006-2015 nodig en 780 tot 2020 (Structuurplan Liesveld, 2006). Waar dat haalbaar is, wordt deze opgave in het bestaand stedelijk gebied opgelost. Dat heeft ertoe geleid dat de afgelopen jaren vrijwel alle bedrijven vanuit de kernen verplaatst zijn naar bedrijfsterreinen en de achtergebleven locaties zijn geherstructureerd. Nu deze opgave grotendeels gerealiseerd is, is er in de kernen nauwelijks ruimte aanwezig die gebruikt kan worden voor substantiële woningbouw. Op beperkte schaal zijn er kansen voor meervoudig ruimtegebruik. In de context van de dorpen kan gedacht worden aan wonen boven kleinschalige winkelcentra. In de kern Groot-Ammers zijn op die manier sinds 2001 18 woningen toegevoegd aan de voorraad. Ook Nieuwpoort/Langerak biedt mogelijkheden in de vorm van het Woonleefhart, zoals dat in dit bestemmingsplan is opgenomen. Een grotere mate van verdichting vinden wij niet passend in een dorps woonmilieu. De aantallen die via herstructurering en meervoudig ruimtegebruik toegevoegd kunnen worden zijn niet voldoende om

aan de opgave van 550 woningen te voldoen. De uitbreiding in Nieuwpoort/Langerak is nodig om op de langere termijn aan de woningbehoefte in Liesveld te kunnen voldoen. De woningbouw vindt plaats binnen de rode contour van het streekplan.

Bovenstaande tekst is in paragraaf 2.1 opgenomen waarbij is aangegeven hoe het denkmodel van de SER-ladder is toegepast.

ad b.

Paragraaf 3.2 van de toelichting is aangevuld met een beschrijving en verbeelding van de stedenbouwkundige ontwerpschets voor Langerak Zuid. Hierbij is aangegeven wat de uitgangspunten voor de inrichting van het gebied zijn en hoe de aanwezige waarden van het Groene Hart zoveel mogelijk worden behouden en hoe deze worden meegenomen in het ontwerp. Een schetsontwerp van het stedenbouwkundig plan is ter verduidelijking opgenomen. In de regels is aangegeven dat bij het uitwerkingsplan een nadere onderbouwing moet worden opgenomen waarin wordt aangegeven op welke manier rekening is gehouden met de aanwezige landschappelijk waarden.

Ten aanzien van de verplaatsing van de tennisvelden is er een sterke voorkeur voor een locatie tussen Groot-Ammers en Nieuwpoort/Langerak, in overeenstemming met de wens van de tennisvereniging. Een locatie in het nieuwe woongebied heeft niet de voorkeur omdat inpassing van een dergelijke sportvoorziening vanwege overlast voor omwonenden moeilijk is. Inpassing aan de rand van het gebied achten wij minder gewenst omdat een tennisveld van deze omvang de relatie tussen woonwijk en het landschap verstoort (zichtlijnen en uitstraling van de benodigde verlichting). Een open relatie onder meer door het gebruik van het slagenlandschap is een belangrijk stedenbouwkundig uitgangspunt. Daarom geven we de voorkeur aan de buitendijkse locatie die al een recreatieve bestemming heeft en voorheen sportveld geweest is. Er is nog een overlegtraject met Rijkswaterstaat gaande.

ad c.

De resultaten van beide onderzoeken zijn in de toelichting op het plan opgenomen.

Ten onrechte is in de toelichting opgenomen dat sprake is van een hoogspanningsleiding. Dit moet zijn een middenspanningsleiding. Uit overleg met de netbeheerder, Stedin, is gebleken dat er uitsluitend beperkingen bestaan voor het bouwen op en in de directe nabijheid van de leiding, maar dat geen rekening gehouden hoeft te worden met uitstralingseffecten.

ad d.

De RACM zal bij de verdere uitwerking betrokken worden.

In de toelichting is de tekst in paragraaf 3.8 met betrekking tot cultuurhistorie verder aangevuld met een analyse van de aanwezige landschappelijke waarden. Hierbij is aangegeven hoe in het plan omgegaan wordt met het schootsveld en het beschermd stadsgezicht.

3) Waterschap Rivierenland

De opmerkingen van het waterschap zijn aan te merken als wateradvies in het kader van de watertoetsprocedure. Het advies van het waterschap is positief, maar verzoekt de volgende opmerkingen te verwerken in het plan:

a) Waterparagraaf

Verwezen wordt naar het Integraal Waterbeheersplan Zuid-Holland Zuid. Dat is gedateerd. Op dit moment geldt de Strategienota. Verzocht wordt om de waterparagraaf hiermee aan te vullen.

De genoemde waterpeilen zijn niet juist. De juiste situatie wordt beschreven in de reactie en verzocht wordt dit over te nemen.

Voor wat betreft drooglegging hanteert het waterschap een andere norm dan in het plan genoemd.

b) Plankaart

Aan de noordkant van de Tiendweg ligt een A-watergang. Vanwege het belang van deze watergang wordt verzocht deze watergang als “Water” te bestemmen.

c) Voorschriften

Verzocht wordt om voor de bestemmingen “Centrum uit te werken” en “Woongebied uit te werken” de medebestemming groen en water uit te breiden met “met bijbehorende voorzieningen”. Daarnaast is het aantal m² dat benodigd is voor waterberging open gelaten. Omdat op dit moment nog niet duidelijk is hoeveel verharding gerealiseerd wordt, wordt geadviseerd bij de uitwerkingsregels te verwijzen naar de beleidsregels voor compensatie verhard oppervlak.

Beoordeling reactie:

ad a.

De waterparagraaf in de toelichting is op de aangegeven punten aangepast en aangevuld.

ad b.

Uitgangspunt is de bestaande watergang te behouden. De watergang zal dan ook in het stedenbouwkundig ontwerp als zodanig worden meegenomen. In verband met enige flexibiliteit van het (nog uit te werken) bestemmingsplan is in overleg met het waterschap besloten de keurstroken als zodanig te bestemmen. Hiermee wordt de bescherming van de aanwezige watergang gewaarborgd. De watergang wordt dus niet als “Water” bestemd.

ad c.

De genoemde medebestemmingen zijn uitgebreid met “met bijbehorende voorzieningen”. De uitgangspunten uit de waterparagraaf zijn vertaald in de regels van de uit te werken bestemmingsplannen. Hierbij is aangegeven dat minimaal voldoende waterberging moet worden gerealiseerd.

4) Oasen

Oasen heeft geen opmerkingen over het plan.

Datum : 19 februari 2009

Onderwerp : Informatieavond

Dossiernummer: 08-0199/LSV Beleidsnotities 2009\269

Verslaggever : Jan Vink

Exemplaar naar : aanwezig

Aanwezig :

Opening

Wethouder Teus van Gelder opent de informatieavond, heet iedereen hartelijk welkom. Hij geeft als inleiding een korte toelichting op het programma en de voorgeschiedenis.

Gemeentelijk projectleider Lia de Kievit zal alles wat te maken heeft met het bestemmingsplan verduidelijken. En wethouder Cees van der Vlist leidt ons door het Woonleefhart.

Dit alles met behulp van sheets die met dit verslag worden meegestuurd.

Er moeten twee plannen worden ontwikkeld: Langerak Zuid en het Woonleefhart. Er komt één bestemmingsplan voor deze 2 gebieden, maar dit wordt wel apart uitgewerkt. Hieraan is voorafgegaan de vaststelling van een structuurplan door de gemeenteraad. Verbetering van de leef- en woonkwaliteit in de kern Langerak/Nieuwpoort is het hoofddoel. In het structuurplan is ook meegenomen het vergroten van de toegankelijkheid van de rivier de Lek, het meer zichtbaar maken van het voormalige kasteel en de uitbreiding van de bebouwingscontour richting Hervormde Kerk van Langerak.

Voor het plangebied Langerak-Zuid heeft de gemeente voor de verwerving van gronden het voorkeursrecht volgens de Wet Voorkeursrecht Gemeenten gevestigd. Om dit recht voor dit gebied niet te laten verlopen is het nodig dat er vóór 20 mei 2009 een bestemmingsplan wordt vastgesteld. Onderdeel van de wettelijke procedure is deze avond met voorlichting.

Beide plangebieden hebben contouren waarbinnen gebouwd mag worden. Een beperking vormt de aanwezigheid van rioolleidingen, een bergbezinkelder en rioolgebouw in het Woonleefhart. Vanwege de enorme kosten is verplaatsing geen optie. Ook is het de bedoeling dat de gebouwen van de sportverenigingen worden verplaatst en geconcentreerd in een nieuwe sportzaal. Het korfbalveld blijft binnen dit gebied; de tennisbanen worden uitgeplaatst. Er zijn ook plannen voor een brede school. In de vesting is er onvoldoende ruimte voor bepaalde winkelveorzieningen. In overleg met de ondernemersvereniging is hiervoor ruimte gereserveerd in het Woonleefhart. Dat gebied beoogt een goede verbinding tussen de woongebieden er omheen. Deze verbinding wordt aangesloten op de Vuurkruidstraat/Hennepstraat en de Wouter van Langherakelaan. Er komt een verbindingsweg richting het Woonleefhart om ervoor te zorgen dat niet alle verkeer voor het Woonleefhart door de Hennepstraat geleid wordt.

Momenteel is de samenstelling van het woningbestand eenzijdig. Er is ook te weinig doorstroming.

Voor Langerak Zuid valt het zuidoostelijke deel buiten die contouren. Op een plankaart is dit aangegeven. Voor een oriëntatie op het gewenste beeld van de nieuwe wijk zijn er ook enkele excursies geweest naar bepaalde wijken. Op de beelden zien we hiervan een impressie.

Globaal voorontwerp bestemmingsplan

Mevrouw Lia de Kievit, beleidsadviseur van de gemeente en projectleider geeft een nadere toelichting en schetst de procedure. Er is gekozen voor een globaal bestemmingsplan omdat nog niet helemaal duidelijk is wat de invulling van het plan precies zal worden. Het globale plan is nu nodig om alle gronden te kunnen verwerven volgens de Wet Voorkeursrecht Gemeenten. Zoals in de inleiding al werd aangegeven volgt er een uitwerking in 2 deelplannen. Voor deze deelplannen worden later bestemmingsplannen gemaakt. De inwoners worden bij die uitwerkingsplannen betrokken. Voor dit globale bestemmingsplan zitten we in de fase van het voorontwerp. Op dit moment wordt overleg gevoerd met instanties zoals het waterschap, de provincie en het ministerie van VROM. De reacties worden gebundeld en zijn van belang voor het ontwerp-bestemmingsplan. Dit ontwerp-bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd; volgens de planning gebeurt dat in de tweede helft van maart. Er is op dat moment de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Op 19 mei 2009 zal de gemeenteraad het globale bestemmingsplan vaststellen.

In verband met de mogelijkheid tot het indienen van reacties en het belang van termijnen die hiervoor gelden zal bij dit verslag een korte planning worden gevoegd.

Zij geeft ook een toelichting op de plankaart; die bestaat uit 3 delen: Woonleefhart, Langerak Zuid en het natuurgebied buiten de contouren van Langerak Zuid. In Langerak Zuid wordt gedacht aan de bouw van 275 woningen. Het water is in dit plan beeldbepalend; er moet ook worden voldaan aan voldoende waterberging. De Tiendweg blijft als cultuurhistorisch element behouden. Er is ook voorzien in een ontsluiting. De voorzieningen die in het Woonleefhart moeten komen, zoals de brede school, sportvoorzieningen, winkels en woonvoorzieningen worden nader uitgewerkt.

Uitwerkingschets Woonleefhart

Dit onderdeel wordt toegelicht door wethouder Cees van der Vlist. Hij laat beelden zien van een voorlopige stedenbouwkundige opzet van dit gebied. Er is gekozen voor karakter en kwaliteit met een relatie naar de omgeving. Er is dan ook een plaats ingeruimd voor torens, vesting, een binnentuin en een waterloop (grachtje en beekje) dat het gebied doorsnijdt.

Er zijn in deze fase van voorbereiding gesprekken geweest met de sportverenigingen in dit gebied en de participanten van de brede school. Voor de brede school zijn dat niet alleen de beide schoolbesturen, maar ook vertegenwoordigers van de peuterspeelzaal, kinder- en buitenschoolse opvang, bibliotheek en een centrum voor Jeugd en Gezin. Daarnaast is gesproken met de ondernemersvereniging, met inbegrip van de Spar, alsmede de woningbouwstichting en de eigenaren van de appartementen.

Aan de hand van schetsen laat hij zien waar de beoogde voorzieningen nu een mooie plek kunnen krijgen. Het pompstation met bergbezinkelder krijgt een wal met een verhoogd terras. Hierdoor ontstaat een terp van 3 m. hoog. Daaronder komt een parkeervoorziening voor de daarachter liggende supermarkt. Er is ook een plaats gereserveerd voor dagwinkels.

De brede school bestaat uit 2 verdiepingen met daarboven nog een woonlaag. Onder de bebouwing aan de noordzijde komt een parkeervoorziening. Voor de plaats van de sportzaal zijn er 2 opties: naast de supermarkt of gekoppeld aan de zuidkant van het korfbalveld. Die laatste optie heeft wel de voorkeur, maar moet dan ook qua uiterlijk wel inpasbaar zijn.

Vervolgstappen

Projectleider Lia de Kievit schetst nu een beeld van de vervolgstappen. De komende 3 maanden volgt een nadere uitwerking met een doorrekening voor het woon/leefhart op (financiële) haalbaarheid. Er wordt vervolgens een beeldkwaliteitsplan gemaakt. Na de zomervakantie 2009 wordt bepaald wie de projectontwikkelaar wordt en komt er een selectie van de architect. De uitwerking van het

bestemmingsplan is einde dit jaar voorzien. Hiervoor komt de gemeente terug voor informatie en inspraak bij de burger.

PAUZE.

Hierna volgt een pauze.

Vragen en reacties

De heer Cor Lange informeert naar het woongedeelte boven de school in relatie met mogelijke (geluids)overlast. Tevens informeert hij of het geen betere optie is de groene zone in Langerak Zuid langs de Tiendweg te situeren. Cees van der Vlist: Er zal in het gebouw voldoende aandacht worden gegeven aan geluidsisolatie. Er komt ook een ruime(re) oppervlakte voor het speelterrein. Bovendien weten de bewoners te voren welke bewoning men kiest.

Teus van Gelder: Een groene zone is in harmonie met de Tiendweg en klinkt best logisch, maar komt daarmee dan wel binnen de contouren van de bebouwing en betekent minder woningen. De groene zone is exact het deel waar niet gebouwd mag worden. Het ligt dan meer voor de hand dat gebied als groene zone in te richten.

De heer G. Niestadt informeert naar de leidingen achter de Vuurkruidstraat en vraagt of men de vergrijzing en de ontwikkelingen in het winkelbestand niet veel eerder had moeten zien aankomen. En zijn er straks wel voldoende kopers voor de woningen? Teus van Gelder: Er wordt sowieso niet op leidingen gebouwd en verplaatsing is te kostbaar. We kunnen nooit in de toekomst kijken. Het is een gegeven dat er na een dip altijd weer een periode van groei komt. De planontwikkeling met een geleidelijke uitvoering kan dan mooi die trend volgen. Op de vergrijzing is al ingespeeld met de uitbreiding van de Vijverhof door de Woningbouwstichting. Er komt nu ook extra aandacht voor de jeugd. Appartementen zijn voor beide doelgroepen geschikt.

De heer G. Rijke vraagt aandacht voor de ecologische hoofdstructuur, die in zijn beleving nu zoek is geraakt. Teus van Gelder: Deze structuur loopt langs de Smoutjesvliet recht door om bij de Veersedijk uit te komen bij de Lek en blijft dus buiten het plangebied. De zogenaamde natte as, die vanuit de Krimpenerwaard via Streefkerk naar de Merwede loopt is weer van een andere orde.

Mevrouw Van de Witte vraagt hoe de hoogte van de bebouwing in het Woonleefhart zich verhoudt met de Vijverhof en welk type woningen daar wordt gebouwd. Cees van der Vlist: De meeste bebouwing is 3 lagen hoog. De torens krijgen een laag extra om meer structuur en karakter te krijgen. Wanneer alle bebouwing dezelfde hoogte als de Vijverhof zou krijgen wordt alles wel erg vlak. Met hoogteverschillen krijgen we meer dieptewerking en verscheidenheid met karakter. De Vijverhof verschilt qua hoogte niet van een eengezinswoning. In beide plangebieden staat kwaliteit met visie voorop. De appartementen zijn ook geschikt voor starters; zij hebben nog geen behoefte aan woning met een tuin. In dit stadium gaat het te ver om al over een prijsindicatie te spreken.

De heer D. van de Ruit, refereert aan een brief van de gemeente over de aanpak van de Nieuwpoortseweg. Teus van Gelder: Dit heeft geen relatie met de plannen van deze avond. Hij geeft aan dat er helaas een vertraging is opgetreden maar dat de gemeente er wel verder mee gaat. Ook de aanpassing van de brug naar de Vuurkruidstraat is hierin opgenomen.

Mevrouw Joke de Jong verwijst naar de beoogde toegangsweg richting Woonleefhart en geeft aan dat er is vastgelegd dat er ten oosten van de bebouwing van de Hennepstraat in Langerak-Zuid een groenstrook van minimaal 50 m. is bepaald. Zij vraagt waarom zij niet bij deze opzet werd betrokken, zoals dat ook met bewoners van de Vijverhof is gebeurd. Teus van Gelder zegt dat de afstand die mevrouw De Jong noemt hem niet bekend voorkomt. Hij legt uit dat er voor de strook die bedoeld wordt gedacht wordt aan een combinatie van groen en verkeer. Er moet worden voorkomen dat alle verkeer door de Hennepstraat moet. Het gaat hier dus niet om een bebouwing. Vanwege de leidingen is dat ook al geen optie. Juist deze avond is er voor bedoeld om omwonenden bij deze globale plannen te betrekken. Er is daarom met een schets begonnen. Alle ideeën kunnen bij de invulling worden

betrokken. In de structuurvisie zal nog worden nagegaan wat er exact voor de groenstrook is geregeld. Cees van der Vlist vult hierop aan dat er alleen overleg is geweest met de eigenaren rond de Vijverhof in verband met voorgenomen sloop. Deze doelgroep is vanwege gezondheid niet in staat deze bijeenkomst bij te wonen.

De heer André Witzier vraagt aandacht voor de toegangsweg richting winkelhart. Cees van der Vlist: Het moet mogelijk zijn dat er aan en afvoer komt voor de winkels. In het kader van de veiligheid wordt gedacht aan het rondrijden bij laden en lossen. Het rechter gedeelte van de winkelvoorziening zou bijvoorbeeld autovrij gemaakt kunnen worden.

De heer Henny Ros wijst op de parkeerdruk op zaterdagen. Cees van der Vlist: Op de zaterdag zijn de parkeerplaatsen bij de school beschikbaar en kunnen dan voor de sportvoorziening worden benut. Ook de toegangsweg biedt volop parkeermogelijkheid. De parkeernorm en het combineren van parkeervoorzieningen wordt nog uitgerekend.

De heer André Witzier geeft aan dat het korfbalveld op de plaats waar nu de oprijlaan is gedacht wellicht een betere optie kan zijn en meer tegemoet komt aan het aspect groenstrook. Cees van der Vlist: Dit betekent dan wel dat er een veld met verlichting ontstaat. Dat is niet ideaal voor de omwonenden. De huidige plek van het veld combineert ook beter met het multifunctioneel gebruik door sport en school en eventueel trapveld.

De heer Peter Vroon reageert hierop dat de combinatie met gebruik door de school wat hem betreft prima is, maar dat een algemeen gebruik van het veld voor b.v. de jeugd hem te ver gaat. Hij pleit voor een omheining. Hij is ook voorstander van het 2^e plaatje waarop de sportzaal grenst aan het veld. In de andere optie moet men te ver lopen met materialen. Hij wil ook de optie meegeven dat Triade een eigen accommodatie in de groene corridor krijgt. Cees van der Vlist: Door synergie tussen gebruikers in één gebouw kunnen kosten worden bespaard. De plaatsing van de sportzaal bij het veld en qua afmeting in relatie met stedenbouw zal nog goed worden bekeken. De suggestie van een zaal onder het veld is bij onze bodemgesteldheid volstrekt onbetaalbaar.

De heer Marijn Maatkamp vraagt of de seniorenwoningen alleen rondom de Vijverhof worden gesitueerd dan wel in het hele Woonleefhart. Cees van der Vlist: Dit type woning is geschikt voor zowel de doelgroep jeugd als senioren. Dit wordt bereikt door levensloop bestendig bouwen. Aanpassingen zijn dan gemakkelijk te realiseren. Er komen 70 á 80 woningen.

De heer Henny Ros benadrukt het uitgangspunt van een eigen onderkomen voor Talani aan de sportvoorziening. Cees van der Vlist: We moeten in elk geval slim omgaan met het koppelen van ruimten en noemt als voorbeeld het gezamenlijk gebruik van kleedkamers. Voor een tentoonstelling kan de gehele ruimte worden benut. Dit spaart ruimte en geld. Er komt wel een separaat deel voor Talani. In een afzonderlijk traject zijn reeds de wensen van de sportverenigingen geïnventariseerd.

De heer Flip Besemer informeert naar de handhaving van de ontsluitingsweg van de brandweer in het Woonleefhart. Is het zeker dat de keurige waterpartijen in Langerak-Zuid volgens de schets er ook komen? Cees van der Vlist: Naar die ontsluiting hebben we in deze fase nog niet gekeken. Er komt een nieuwe rondweg en die biedt zeker een oplossing voor aanrijtijden. Die norm blijft van kracht. Water is belangrijk in het plangebied vanwege de slechte grondslag en de eisen. De geschetste erven met eilanden is een idee van de stedenbouwkundige.

Mevrouw Van de Witte: Welke prioriteit heeft de geplande rondweg? Cees van der Vlist: De rondweg zal niet meteen volledig aangelegd worden. Het bouwverkeer voor het Woonleefhart proberen we niet door de bestaande route via de Hennepstraat te leiden.

De heer G. Niestadt vraagt aandacht voor de veiligheid van (spelende/fietsende) kinderen op de doorgaande route door de Vuurkruidstraat. Cees van der Vlist: Dit is zeker een aandachtspunt en kan leiden tot aanpassing van de inrichting van de weg dan wel het verleggen van de brug.

De heer Wim Wallaard geeft aan dat wat mevrouw Joke de Jong heeft aangedragen door hem wordt ondersteund en vraagt in dat kader hiermee rekening te houden voor wat betreft de invulling van de toegangsweg. Eerst een brede strook groen en dan pas de weg met parkeerplaatsen zou al een belangrijke verbetering zijn. Cees van der Vlist: Deze suggestie nemen we zeker mee.

Mevrouw Joke De Jong stelt in dat verband het eventuele recht op planschade aan de orde. Mevrouw Lia de Kievit: Planschade speelt nog niet zolang geen definitief planologisch besluit is genomen. Bij het verslag komt een planning als hulpmiddel voor het eventueel indienen van een zienswijze. De termijn voor de zienswijze is zes weken na publicatie in het Kontakt; het indienen binnen die periode is van belang omdat anders de zienswijze niet behandeld hoeft te worden.

De heer Kroeze geeft aan dat een ecologische verbindingzone voor dieren langs een weg met druk verkeer niet bepaald een logische gedachte is. Teus van Gelder: De provincie heeft hiermee een begin gemaakt met een route die inderdaad evenwijdig aan een weg ligt. Het is de provincie die deze route bepaalt. Omdat men bij de Lek moet uitkomen wil men recht op zijn doel af en is afbuigen achter de Vuurkruidstraat zoals in het verleden volgens de heer Rijke is gesuggereerd geen optie.

De heer Maasland vraagt aandacht voor de problematiek van overlast door hangjongeren. Bepaalde voorzieningen in het Woonleefhart kunnen hiertoe uitnodigen. Cees van der Vlist: Naar aanleiding van overlast bij de Vijverhof is er in Talani een soos opgezet die wordt gerund door de jongerenwerker. Vanuit de politie, beleidsveld jeugd en het jongerenwerk wordt nagedacht hoe men het ontstaan van een hangplek onder b.v. de school, bij of onder het poortgebouw moet voorkomen. Omdat het openbare ruimte is willen we proberen de jongeren naar een plek verwijzen die voor iedereen gewent is en zonder overlast. Er ligt hier ook een verantwoordelijkheid voor de ouders. Opvoeders moeten het normaal vinden dat kinderen op tijden dat volwassenen op één oor liggen niet op straat rondhangen.

De heer Henny Ros vraagt zich af of de verplaatsing van de Spar niet onder grote tijdsdruk zal komen. Cees van der Vlist: Er ligt een overeenkomst met een termijn en in november 2012 zal de nieuwe winkel open moeten zijn. Hij erkent dat dit best wel ambitieus is, maar het moet gewoon haalbaar zijn.

Afsluiting

Omdat er geen vragen meer zijn wordt de bijeenkomst afgesloten door Teus van Gelder. Hij bedankt de aanwezigen voor de goede sfeer waarbinnen de discussie mocht plaatsvinden.