



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

‘Langerak, achter Lekdijk 156’



Toelichting bestemmingsplan

‘Langerak, achter Lekdijk 156’

Identificatie

NL.IMRO.1978.BPachLekdijk156LGR-VG01

Datum

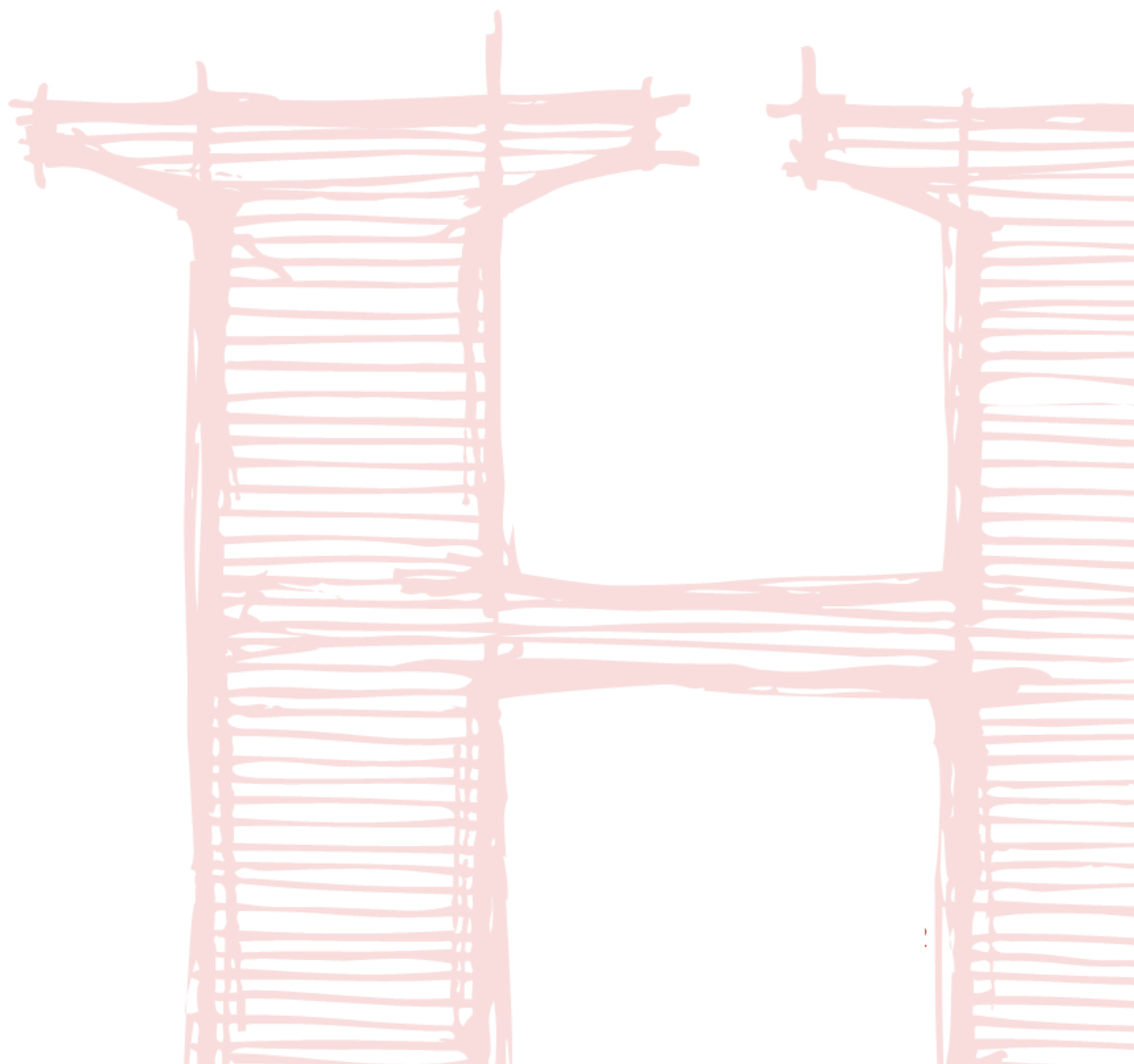
21-04-2023

Planstatus

Vastgesteld

Versie

2.0



Inhoud

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied.....	5
1.3	Belang	6
1.4	Kader.....	6
1.5	Maatschappelijk resultaat	8
1.6	Maatschappelijk draagvlak	8
1.7	Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid.....	10
1.8	Communicatie	10
1.9	Realisatie.....	10
1.10	Leeswijzer.....	10
2	Planbeschrijving.....	11
2.1	Bestaande situatie.....	11
2.2	Nieuwe situatie	13
3	Verantwoording beleidskader	18
3.1	Rijksbeleid	18
3.2	Provinciaal beleid.....	20
3.3	Regionaal beleid	27
3.4	Gemeentelijk beleid	29
3.5	Conclusie.....	32
4	Verantwoording sectorale aspecten	33
4.1	Milieueffectrapportage.....	33
4.2	Watertoets	35
4.3	Geluid.....	41
4.4	Luchtkwaliteit	43
4.5	Bedrijven en milieuhinder	45
4.6	Externe veiligheid	48
4.7	Kabels en leidingen.....	52
4.8	Ecologie.....	53
4.9	Bodem	55
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	57
4.11	Duurzaamheid en klimaatadaptatie.....	59
5	Juridische planbeschrijving.....	61
5.1	Inleiding	61
5.2	Systematiek van de regels.....	61

5.3	Bestemmingen	61
5.4	Aanduidingen	62

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Situatietekening	Architektenburo Bikker	1371	29-11-2021
2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1767	26-01-2022
3	Verkennd bodemonderzoek	Linge milieu	20-2152	11-01-2022
4	Nota zienswijzen	Gemeente Molenlanden	Bestemmingsplan 'Langerak, achter Lekdijk 156'	18-04-2023

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Lekdijk 156 te Langerak is een woonboerderij aanwezig met daarachter een garage en een groot bijgebouw. Het grote bijgebouw werd gebruikt als een showroom en opslag voor de gevestigde antiekhandel, waarbij er ook restauratiewerkzaamheden werden uitgevoerd. Door het stil komen te liggen van de handel en vanwege de leeftijd van de eigenaar, voelde de eigenaar zich genoodzaakt om zijn perceel een nieuwe invulling te geven.

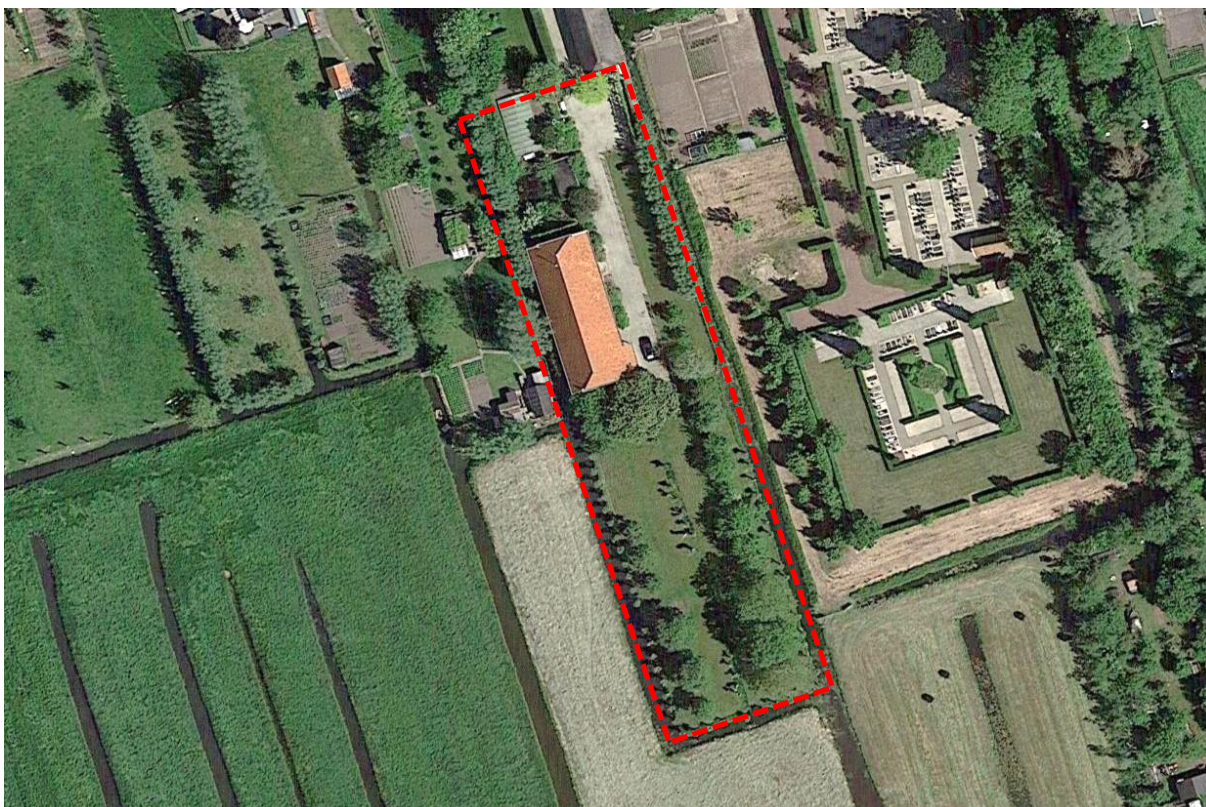
De initiatiefnemer is in contact gekomen met de eigenaar van het perceel en wil het achterste deel met het grote bijgebouw aankopen. Initiatiefnemer wil op dit deel van het perceel een fasehuis/kamertraining met nazorg starten voor jongeren in de leeftijd van circa 14 tot 21 jaar. Daarbij dienen bij dit woon-zorginitiatief twee bedrijfswoningen worden toegevoegd om toezicht te kunnen houden.

De beoogde activiteit is echter strijdig met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld', vastgesteld op 26 maart 2013 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Molenwaard. Het bijgebouw heeft hierin de bestemming 'Wonen' en onder andere de aanduiding 'wonen uitgesloten'. Het toevoegen van een woon-zorgfunctie is binnen deze bestemming niet toegestaan. Daarnaast mag er in het bijgebouw niet gewoond worden.

Met een principeverzoek is het voorgenomen plan voorgelegd aan de gemeente Molenlanden. In een schriftelijke reactie heeft de gemeente aangegeven in principe medewerking te verlenen aan het initiatief middels een bestemmingsplanprocedure.

1.2 Plangebied

De ontwikkeling bevindt zich op het achterste deel van het perceel Lekdijk 156 te Langerak. Het plangebied maakt onderdeel uit van het kadastrale perceel gemeente Langerak, sectie E, nummer 256. Het perceel wordt aan de noordzijde begrensd door het woonperceel Lekdijk 156 en zowel aan de oost-, zuid-, en westzijde door watergangen.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.3 Belang

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

Het plan past binnen de beleidsuitgangspunten van de gemeente Molenlanden. Met dit plan wordt het mogelijk gemaakt om aan de Lekdijk een woon-zorgfunctie te vestigen. Naar dergelijke functies is veel vraag in Molenlanden en het plan sluit aan bij de behoefte aan een voorziening voor jongeren die nog niet zelfstandig kunnen wonen in de gemeente.

1.4 Kader

Bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld', dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Molenwaard is vastgesteld op 26 maart 2013. Het plangebied heeft hierin de enkelbestemmingen:

- Agrarisch;
- Wonen.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 4;
- Waarde – Archeologie – 8;

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'fruitteelt';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - antiekhandel';
- Functieaanduiding 'wonen uitgesloten'.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'

Bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Liesveld'

Op het plangebied is ook het bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Liesveld' van toepassing, dat door de voormalige gemeente Molenwaard is vastgesteld op 18 april 2017. In de 'parapluherziening Buitengebied Liesveld' zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijking van verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het plangebied betekent dit uitsluitend aanpassing/actualisatie van de regelgeving en de toevoeging van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied dorpslint'.

Paraplubestemmingsplan 'Huisvesting Arbeidsmigranten'

Binnen onderliggende bestemmingsplannen waren te weinig sturingsmogelijkheden om huisvesting van arbeidsmigranten binnen de bestemmingen 'wonen', 'woongebied', 'centrum' of 'gemengd' te kunnen reguleren. In veel onderliggende bestemmingsplannen was bijvoorbeeld geen begripsdefinitie opgenomen inzake 'wonen' en daarmee was het langdurige verblijf van een ongelimiteerd aantal arbeidsmigranten per woning toegestaan. Dit past niet binnen het doel van de gemeente Molenlanden om te voorzien in passende en kwalitatieve goede

huisvesting op de juiste plek, waarbij tevens een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden kan worden gewaarborgd. Met het paraplubestemmingsplan is onder andere een nieuwe begripsdefinitie gekomen van 'het wonen', waardoor het niet meer mogelijk is om met meer dan één huishouden te verblijven in een woning.

Huisvesting van arbeidsmigranten voor de shortstay (logies) en midstay is uitsluitend toegestaan door een vergunning aan te vragen die voldoet aan de eisen uit de Beleidsnotitie Arbeidsmigranten.

Paraplubestemmingsplan 'Parkeren'

Op 29 november 2014 is de Reparatiwet BZK 2014 in werking getreden. Hierdoor zijn de stedenbouwkundige bepalingen – waaronder de parkeernormbepaling – uit de Bouwverordening komen te vervallen. Als gevolg hiervan hebben deze bepalingen geen aanvullende werking meer op bestemmingsplannen, zodat bij het verlenen van een omgevingsvergunning niet meer op basis van de Bouwverordening aan gemeentelijke parkeernormen kan worden getoetst.

Voldoende parkeervoorzieningen is een belangrijke voorwaarde voor bijna elke ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente Molenlanden wenst dan ook over de mogelijkheid te beschikken tot het stellen van eisen aan het parkeren. Middels het paraplubestemmingsplan 'Parkeren' bezit de gemeente een eenduidige regeling, zodat bij ruimtelijke ontwikkelingen voorwaarden kunnen worden gesteld ten aanzien van het aspect parkeren.

1.5 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Met het bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om ter plaatse van het bijgebouw een woon-zorgfunctie uit te voeren in de vorm van een fasehuis/kamertraining met nazorg, waarbij er tevens 2 bedrijfswoningen zijn toegestaan. Daarnaast wordt het toegestaan om 106 m² aan bijgebouwen te realiseren.

1.6 Maatschappelijk draagvlak

Participatie

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van een plan zijn er meerdere opties om omwonenden van ontwikkelingen te informeren. Gezien de kleinschaligheid van het plan is in dit geval gekozen om de omwonenden persoonlijk te informeren. De initiatiefnemers van het plan zijn in een vroeg stadium (voor de publicatie van het bestemmingsplan) bij de inwoners van Lekdijk 152, 153, 157, 159, 163, 167, 168 en 169 en de kerk Hervormde Gemeente te Langerak (Lekdijk 151) langs geweest om hen te informeren over de plannen. De kerkraad en de inwoners waren allen positief en steunen het plan, op één huishouden na.

De huishoudens hebben aangegeven het initiatief te steunen en te promoten, het een goed initiatief te vinden en vinden het een mooi plan. Daarnaast zijn er bewoners die hebben aangegeven het fijn te vinden voor de jongeren in Molenlanden dat dit zorginitiatief op poten wordt gezet en dat het hard nodig is dat

dergelijke initiatieven gerealiseerd worden. Bewoners wensen de initiatiefnemers succes.

De kerkraad heeft het intern op 25 november 2021 besproken. De kerkraad is positief over het plan en steunt het initiatief.

Het huishouden wat niet akkoord kon gaan heeft aangegeven dat ze zich zorgen maken om de locatie, gezien er op deze locatie volgens hun niets te doen is voor de jongeren en het drugsgebruik in de regio hoog is. De risico's voor de jongeren vinden ze dan ook te groot. Ze onderstrepen het belang van een dergelijk zorginitiatief, maar geven aan dat ze van mening zijn dat het altijd fout afloopt en dergelijke zorginitiatieven altijd zorgen voor overlast. Ze willen het simpelweg niet in hun 'achtertuin'.

De initiatiefnemers hebben aangegeven dat als er nog vragen zijn, de omwonenden contact met hun kunnen opnemen.

Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat een gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg wordt het bestemmingsplan opgestuurd naar de overlegpartners.

Zienswijzen

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben vanaf 7 oktober 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen (Gemeentebblad nr. 438408), waarbij eenieder in de gelegenheid werd gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend en zijn er geen inspraakreacties vanuit de overlegpartners ingediend. De zienswijze is in de Nota zienswijze inhoudelijk behandeld en van een antwoord voorzien. De Nota zienswijze is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is het bestemmingsplan op bepaalde punten gewijzigd:

- Toelichting:
 - §2.2.1 is tekstueel uitgebreid;
 - Afbeelding 16 is aangepast.
- Regels:
 - Begrip 'fasehuis en/of kamertraining' en 'zorgenheid' zijn toegevoegd;
 - De bestemmingsomschrijving is ingeperkt, zodat algemene activiteiten, zoals onderwijs, niet direct zijn toegestaan. Een fasehuis en/of kamertraining is toegevoegd als toegestane activiteit.

De wijzigingen zijn tevens opgenomen in de Nota zienswijzen, welke is opgenomen in de bijlage van de toelichting.

1.7 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid voor de gemeente is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer getekend, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

De gemeente betaalt voor de zorg van deze jongeren via de Jeugdwet (voor 14-18 jarigen) en de Wet maatschappelijke ondersteuning (WMO) voor 18+'ers, maar omdat het nu gaat om Molenlandse jongeren, zijn dit geen meerkosten. De jongeren die hier geplaatst worden blijven meestal jaren. Mocht het in de toekomst toch, door onvoorziene omstandigheden, voorkomen dat ook jongeren uit andere gemeenten hier geplaatst worden, dan is wel sprake van meerkosten. Deze jongeren moeten zich dan inschrijven in de gemeente Molenlanden en de zorg zal dan door de gemeente Molenlanden betaald moeten worden.

1.8 Communicatie

Er is op de wettelijke manier gecommuniceerd over de te voeren procedure (via het Kontakt en het Gemeentebblad).

1.9 Realisatie

Wanneer na vaststelling van het bestemmingsplan geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na de beroepstermijn onherroepelijk. De omgevingsvergunning voor het plan kan dan worden aangevraagd.

1.10 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van de planontwikkeling zijn beschreven:

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

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

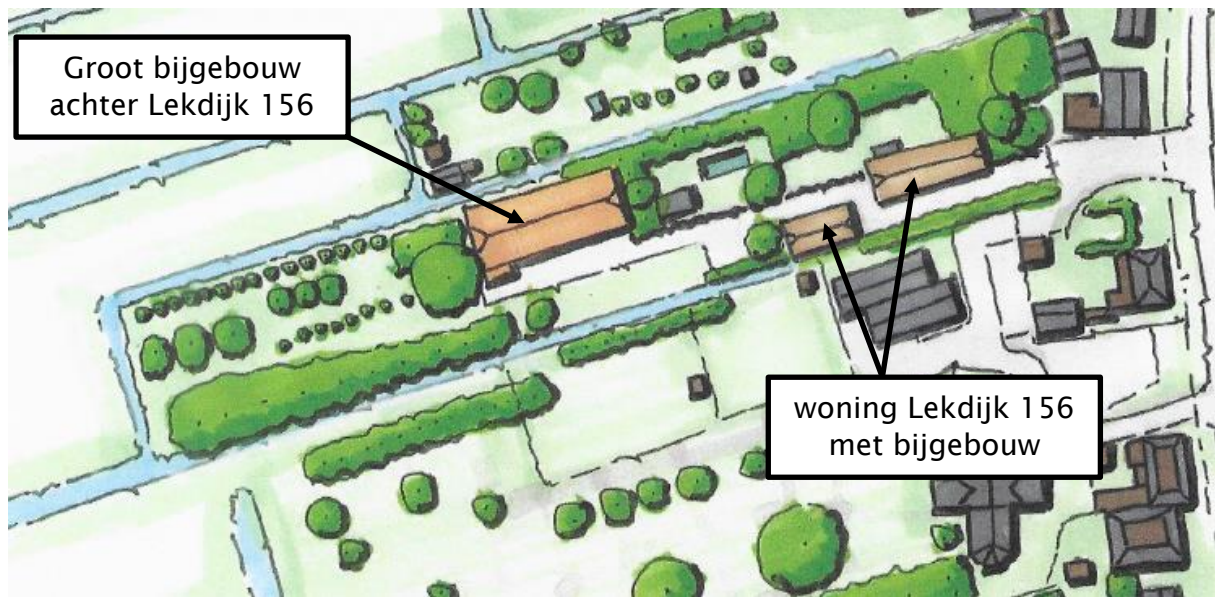
2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

De kern Langerak is één van de kernen van de gemeente Molenlanden. Deze gemeente behoort tot de provincie Zuid-Holland en beslaat het noorden en midden van de Alblasserwaard. Rond de 12de en 13de eeuw is men voor bewoning het uitgestrekte natte veengebied van de Alblasserwaard ingetrokken. Daarbij kwamen de in het veen zichtbare donken en stroomruggen van riviertjes als de Alblas en Goudriaan het eerste voor permanente bewoning in aanmerking. Op de in het landschap van nature aanwezige hoger gelegen gronden (in dit geval langs de rivier de Lek) is in de middeleeuwen de eerste bewoning ontstaan. Langerak omvatte een klein dorp met enkele verstrooid liggende huizen. Langerak is bekend van het slot “Huis te Langerak”. De omgeving van Langerak werd gekenmerkt door Hennepteelt, overige landbouwwerken en natuurlijk de scheepvaart over de Lek. De rivier heeft gedurende de gehele geschiedenis een belangrijke rol gespeeld. Met name door de bedijking van de Lek is Langerak uitgegroeid tot een langgerekt dijkdorp met een compacte kern. Pas in de 20ste eeuw kent Langerak een grotere uitbreiding landinwaarts (naoorlogse wijken).

Het plangebied is gelegen in de lintbebouwing langs de Lekdijk. Kenmerkend voor de stedenbouwkundige structuur van het dijklint is dat de boerderijen/woningen dicht aan de dijk en de (agrarische) bijgebouwen verder van de dijk gerealiseerd zijn. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een unieke situatie. Hier is een cluster aan woningen en bebouwingen ontstaan, waardoor enkele woningen in de tweede bebouwingslijn zijn gerealiseerd, zoals de woning Lekdijk 156.

2.1.2 Huidige status/gebruik

Op het perceel Lekdijk 156 te Langerak is een woonboerderij aanwezig met een rieten kap en daarachter een garage en een groot bijgebouw. Het grote bijgebouw werd gebruikt als een showroom en opslag voor de gevestigde antiekhandel, waarbij er ook restauratiewerkzaamheden werden uitgevoerd. Vanwege het stil komen te liggen van de handel en vanwege de leeftijd van de eigenaar vinden deze werkzaamheden hier niet meer plaats.



Afbeelding 3: Schets bestaande situatie



Afbeelding 4: Zicht op de achterkant van het gebouw achter Lekdijk 156

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Op het perceel Lekdijk 156 te Langerak is een woonboerderij aanwezig en daarachter een garage en een groot bijgebouw. Het grote bijgebouw werd gebruikt voor een antiekhandel, maar heeft op dit moment geen functie meer. De initiatiefnemer is in contact gekomen met de eigenaar van het perceel en wil het achterste deel met het grote bijgebouw aankopen. Dit grote bijgebouw zal het hoofdgebouw worden voor het woon-zorginitiatief.

Woon-zorginitiatief

Initiatiefnemer wil op dit deel van het perceel een woon-zorginitiatief voor maximaal zes jongeren in de leeftijd van circa 14 tot 21 jaar starten in de vorm van een fasehuis en kamertraining met nazorg. Het doel van het initiatief is dat jongeren, die vanuit hun thuissituatie niet meer thuis wonen, leren om zelfstandig te leren wonen en functioneren in de maatschappij. Het gaat niet om drugsgebruikers (dit is zelfs een contra indicatie). De jongeren zijn verplicht om dagbesteding te hebben, zoals op een school of een (agrarisch) bedrijf. In de basis zullen de jongeren overdag dus niet aanwezig zijn.

Fasehuis

Een fasehuis is een woning met 24/7-begeleiding waar jongeren toewerken naar een kamertraining. Dit betreffen jongeren die nog te jong zijn voor kamertraining, maar er wel aan toe zijn. Ook gaat het om jongeren die de leeftijd hebben om naar kamertraining te gaan, maar de vaardigheden nog missen.

Kamertraining

De kamertraining is voor jongeren van 16 jaar en ouder. De jongeren volgen hierbij een traject waarin ze zelfstandig leren wonen en functioneren in de maatschappij. De jongeren stromen uit op het moment dat ze het zelfstandig redden of er een andere passende plek is gevonden als blijkt dat zelfstandig wonen niet haalbaar wordt geacht. Ook wordt er vanuit het woon-zorginitiatief nazorg gegeven als de jongeren zelfstandig gaan wonen.

De jongeren krijgen een eigen slaapkamer met gedeelde of zelfstandige badkamer, gedeeld toilet en keuken op de begane grond. Het voordeel van deze combinatie is dat de jongeren niet telkens hoeven te verhuizen, maar op één vertrouwde plek kunnen blijven met vertrouwd personeel. In totaal zullen voor het woon-zorginitiatief voor de jongeren 6 zorgeenheden gerealiseerd worden.

Globaal zorgtraject

Zodra er een jongere binnenkomt, wordt bekeken wat hij of zij nog moet leren en zodoende in welke fase hij of zij zal beginnen. Daarin zijn er in principe twee opties:

1. Wanneer de jongere nog veel moet leren voor wat betreft het zelfstandig wonen, dan komt de jongere in het 'fasehuis-traject' terecht. Daarbij krijgt de jongere een intensieve begeleiding en meer hulp bij verschillende zaken. Mocht de jongere na een bepaalde tijd toe zijn aan een traject waarbij de jongere meer zelfstandig aan de slag moet (kamertraining), dan blijft de jongere in zijn eigen kamer, maar verandert de vorm van begeleiding. Zo zal

de jongere meer zelf moeten doen, zoals koken en boodschappen doen. Omdat de jongeren bij het doorstromen naar een kamertraining in hun eigen kamer verblijven, ontstaat er geen probleem bij het doorstromen.

2. Wanneer bij binnenkomst blijkt dat de jongere al zelfstandig is, dan wordt de jongere direct ingestroomd in het 'kamertraining-traject'.

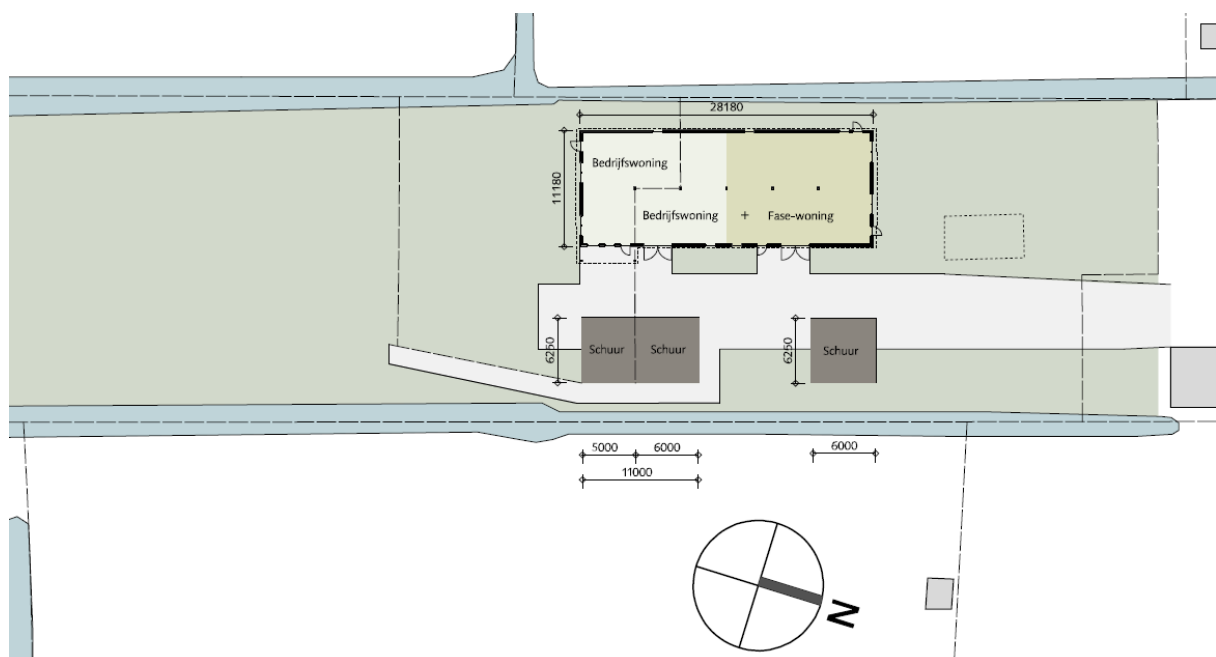
Zodra de jongere voldoende heeft geleerd om zelfstandig te kunnen wonen en te functioneren in de maatschappij, dan zal de jongere verder doorstromen naar een reguliere woning en komt er een kamer vrij voor een nieuwe zorgbehoevende.

Schuurtjes/opslag

Daarnaast is het belangrijk om bij de woon-zorglocatie voldoende bijgebouwen te realiseren. De jongeren zullen beschikken over een fiets en/of brommer en het is nodig om dagbestedingsmateriaal op te kunnen slaan in een bijgebouw. Hiervoor worden naast het hoofdgebouw 107 m² aan bijgebouwen/schuurtjes gebouwd. Een klein schuurtje aan de voorzijde van het perceel wordt gesloopt.

Woningen

Om verantwoorde en kwalitatief hoogwaardige zorg te kunnen bieden is het noodzakelijk dat er twee professionele zorgverleners beschikbaar zijn voor de jongeren. Derhalve is het nodig om in het gebouw twee woningen te integreren. Op deze manier is het mogelijk om 24 uur per dag iemand beschikbaar te hebben op de zorglocatie (overdag aangevuld met personeel). In één van de twee woningen zal de initiatiefneemster met haar gezin komen te wonen om de jongeren te begeleiden en te verzorgen. In de andere woning komt een andere professionele zorgverlener te wonen. Hiermee kan dag en nacht toezicht worden gegarandeerd en kan er worden geborgd dat er bij acute zorg altijd iemand direct kan reageren. Op deze manier wordt voldaan aan de kwaliteitsborging van de zorg. Planologisch worden de woningen gezien als bedrijfswoning.



Afbeelding 5: Situatietekening

Serviceorganisatie Jeugd

De initiatiefnemer heeft gesprekken gevoerd om de vraag naar dit initiatief te verkennen. Het plan is onder andere besproken met de Serviceorganisatie Jeugd (SOJ). Uit deze inventarisatie blijkt dat de vraag erg groot is naar een voorziening voor jongeren die nog niet zelfstandig kunnen wonen in de gemeente. De initiatiefneemster zal een contract aangaan met de SOJ. De SOJ stelt kwaliteitseisen aan de voorziening voordat een contract wordt aangegaan. Als het contract aangegaan is en de omgevingsvergunning te zijner tijd is verleend en onherroepelijk is geworden, kan de plaatsing van jongeren via deze serviceorganisatie geregeld worden. Het uitgangspunt is om alleen jongeren te plaatsen die uit Molenlanden komen. Dit sluit ook aan bij de vraag in de gemeente. Dit kan echter juridisch niet verplicht worden gesteld.

De jongeren gaan via de SOJ geplaatst worden bij dit initiatief. Deze organisatie zorgt ervoor dat de jongeren die hier geplaatst worden geboren zijn en woonachtig zijn in Molenlanden. Dit is ook het uitgangspunt van de initiatiefneemster. Binnen de gemeente Molenlanden is namelijk behoefte aan deze voorziening en het streven is om de jongeren zo dicht mogelijk bij de oorspronkelijke woonplaats te plaatsen.

Aan de zuidzijde van het gebouw bevindt zich op dit moment een fruitboomgaard. Deze fruitboomgaard blijft gehandhaafd en wordt betrokken bij het woon-zorginitiatief. Hier worden activiteiten uitgevoerd voor sport en spel.

De huidige woonbestemming op het gebouw wordt gewijzigd naar de bestemming 'Maatschappelijk'. Hierbinnen zijn maximaal twee bedrijfswoningen en maximaal zes zorgeenheden toegestaan. Het omliggende terrein wordt gewijzigd naar een tuinbestemming.

2.2.2 Verkeer

Ontsluiting

Het perceel wordt thans ontsloten door een enkele oprit aan de Lekdijk. In de nieuwe situatie blijft dit ongewijzigd, wel wordt een deel van de verharding verwijderd. Gezien de locatie is gelegen binnen de bebouwde kom is de gemeente Molenlanden hier de wegbeheerder.

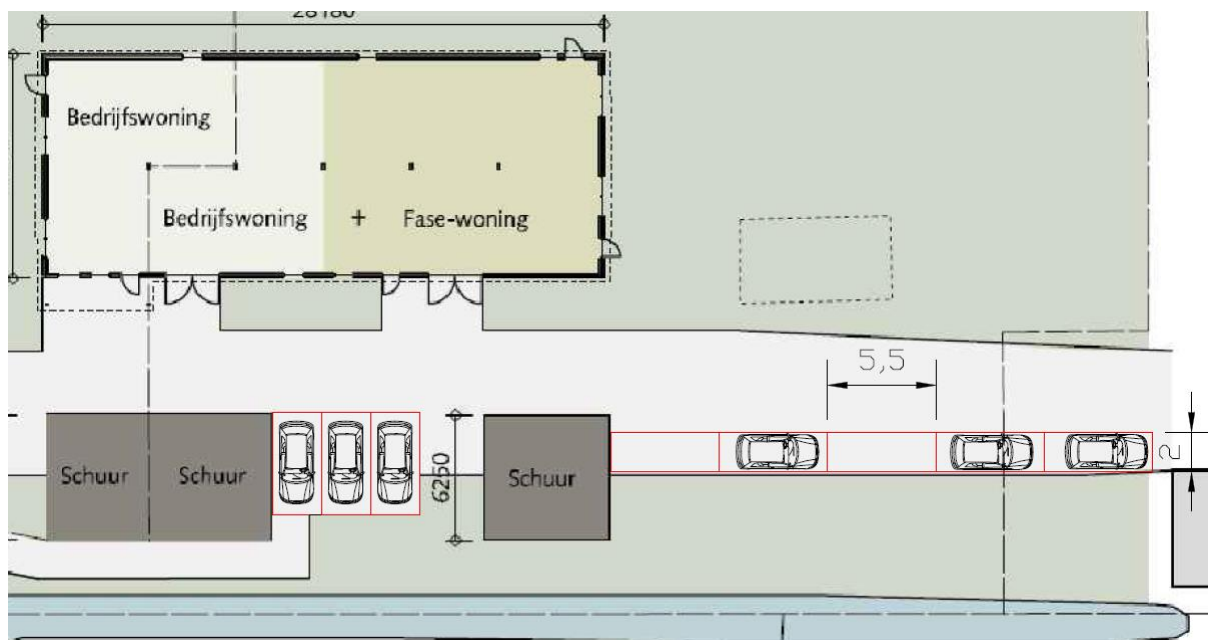
Parkeren

Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020. De Nota gaat met betrekking tot het plangebied uit van de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' en de stedelijke zone 'buitengebied'.

De Nota heeft geen parkeernormen opgenomen voor een fasehuis/kamertraining. Gezien het woon-zorginitiatief bestaat uit (behandel)kamers en er ook overnacht wordt, wordt qua parkeernormen aangesloten bij de categorie 'verpleeg- en verzorgingstehuis'. Hiervoor zijn echter geen parkeernormen opgenomen voor het buitengebied. Derhalve is aangesloten bij de parkeernormen van (rest) bebouwde kom. Voor de woningen wordt aangesloten bij de categorie 'woning, twee-onder-een-kap'.

Tabel 1: Parkeerbehoefteberekening				
Categorie	Kencijfer	Eenheid	Aantal	Parkeerbehoefte
Verpleeg- en verzorgingstehuis	0,6	per woon-eenheid	6	3,6 parkeerplaatsen
Bewoners woning, twee-onder-een-kap	1,9	per woning	2	3,8 parkeerplaatsen
Bezoekers woning, twee-onder-een-kap	0,3	per woning	2	0,6 parkeerplaatsen
Totale parkeerbehoefte:				8,0 parkeerplaatsen

De nieuwe situatie voorziet in een parkeerbehoefte van 8 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied is ruim voldoende ruimte om de parkeerbehoefte op het eigen terrein op te kunnen lossen. Voor het langsparkeren hanteert de Nota een afmeting van 2 meter bij 5,5 meter per parkeerplaats. In onderstaande afbeelding is inzichtelijk gemaakt hoe het parkeren opgelost zou kunnen worden. Het plan voldoet aan de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020.



Afbeelding 6: Voorbeeld oplossen parkeren op eigen terrein

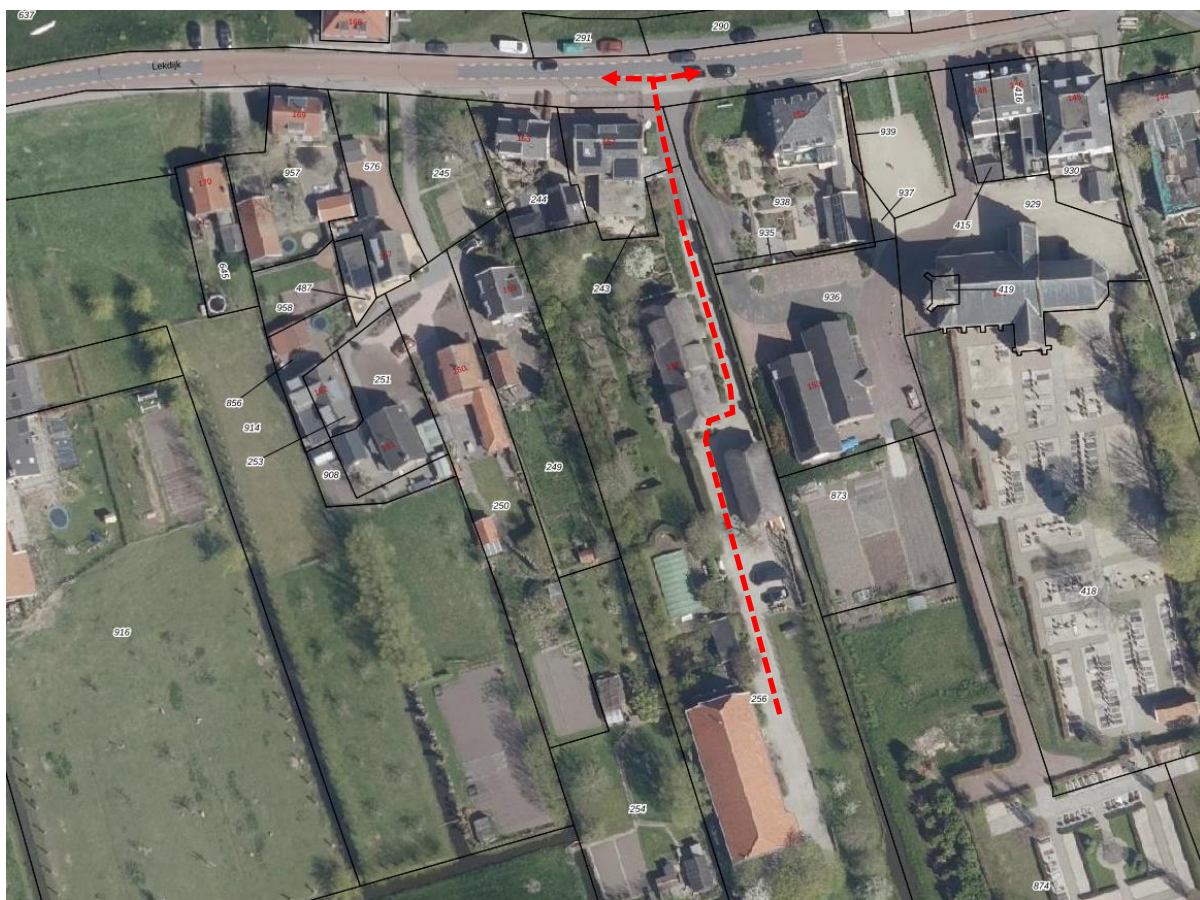
In het vigerend bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren Molenlanden' is een parkeerregeling opgenomen. Deze regeling is overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan, zodat de parkeerregeling blijft gelden. Door deze regeling kan een omgevingsvergunning slechts door de gemeente worden verleend indien is aangetoond dat in voldoende mate kan worden voorzien in ruimte voor parkeren, waarbij getoetst wordt aan de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020. Daarmee is het oplossen van de parkeerbehoefte juridisch-planologisch geborgd. Op het terrein is voldoende ruimte om de parkeerbehoefte op te kunnen lossen.

Verkeersgeneratie

Om de verkeersgeneratie van het plan te bepalen, is er gebruikgemaakt van de CROW-publicatie 381. Daarbij zijn de gemiddelde kencijfers gehanteerd. Met betrekking tot de stedelijkheidsgraad, de stedelijke zone en de categorieën wordt aangesloten bij de categorieën 'Woning, twee-onder-een-kap' en 'Verpleeg- en verzorgingstehuis'.

Tabel 2: Verkeersgeneratieberekening nieuwe situatie (per etmaal)				
Categorie	Kencijfer	Eenheid	Aantal	Verkeersgeneratie
Verpleeg- en verzorgingstehuis	0,6	per woon-eenheid	6	3,6 motorvoertuigen
Woning, twee-onder-een-kap	8,2	per woning	2	16,4 motorvoertuigen
Totale parkeerbehoefte:				20,0 motorvoertuigen

Het plan voorziet in 20 motorvoertuigen per etmaal. Redelijkerwijs kan worden aangenomen dat dit geringe aantal motorvoertuigbewegingen opgevangen kan worden door de Lekdijk.



Afbeelding 7: Beoogde ontsluiting

3 Verantwoording beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

Het plan is op rijksniveau kleinschalig van aard en worden er geen rijksbelangen geschaad.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 van de Bro op een aantal punten gewijzigd. In het geval in het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient de toelichting een beschrijving te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wettelijk verplicht is hangt af van het feit of het plan voorziet in een ‘stedelijke ontwikkeling’. Een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Conform artikel 1.1.1 onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: *‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*.

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

‘Wanneer een bestemmingsplan voorziet in [...] een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte kleiner dan 500 m², kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (uitspraak van 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1442). Een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, Bro (uitspraak van 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1075).’

Het plan maakt het mogelijk om in een bestaand gebouw een woonzorglocatie met twee woningen te realiseren. Daarmee voorziet het plan niet in een extra ruimtebeslag. Qua extra ruimtebeslag voorziet het plan wel in het toevoegen van 107 m² aan bijgebouwen. Op basis van jurisprudentie dient een gebouw met een bruto vloeroppervlakte kleiner dan 500 m² niet aangemerkt worden als een stedelijke ontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat het plan niet getoetst hoeft te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zes richtinggevende ambities voor de fysieke leefomgeving geformuleerd:

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

Het centrale doel van het provinciale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Hierbij gaat het om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied

De provincie Zuid-Holland zet in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Onder 'bebouwde ruimte' wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren.

Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen BSD gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op BSD of in bebouwingslinten. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten BSD dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen en dient het plan te voldoen aan het provinciaal beleid voor ruimtelijke kwaliteit. Stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten BSD dienen eerst door Provinciale Staten worden afgewogen en worden op de kaart 'woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen' (ook wel genoemd: '3 ha kaart') gezet.

Het onderhavige plan is niet gelegen binnen BSD, maar wel aan het cultuur-historische bebouwingslint langs de Lekdijk. Daarnaast betreft het een kleinschalige ontwikkeling en voorziet deze kleinschalige ontwikkeling in het integreren van een

woon-zorginitiatief met twee bedrijfswoningen in een bestaand gebouw op een bestaand bebouwd perceel. Er is daarmee sprake van een intensiever en compacter ruimtegebruik en het beter benutten van een bestaand gebouw. Hiermee sluit het onderhavige plan aan bij het provinciaal beleid om de verstedelijkingsopgave primair binnen de bestaande bebouwingsstructuur te realiseren.

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Gezien het sterke contrast tussen een dynamische stedelijke omgeving en open deltalandschappen in Zuid-Holland, is zorg voor de ruimtelijke kwaliteit in het bijzonder van belang. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. De essentie van het ‘verbeteren van ruimtelijke kwaliteit’ is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten toevoegen aan het gebied en de samenleving.

Het plangebied is gelegen aan het cultuurhistorisch lint langs de Lekdijk. Door het plan krijgt het bestaande gebouw op het perceel Lekdijk 156 een nieuwe invulling in de vorm van een woon-zorginitiatief. Daarmee ontstaat er een nieuwe toekomstbestendige situatie voor het gebouw. Hierdoor wordt voorkomen dat het bijgebouw leeg komt te staan, verouderd en verpauperd. Door de nieuwe invulling wordt aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen en draagt het plan bij aan het behoud van de karakteristieken van het cultuurhistorisch lint.

Kwaliteitskaart

Met betrekking tot de kwaliteitskaart is de laag van de ondergrond en de laag van cultuur- en natuurlandschappen relevant.

Laag van de ondergrond

Het onderhavige plangebied is gelegen in het gebied ‘rivierklei en veen’.

Rivierklei en veen

De komgronden en oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei en liggen vooral in het oosten van de provincie. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap. Voor ontwikkelingen in het gebied ‘rivierklei en veen’ heeft de provincie de volgende richtpunt vastgesteld:

- Ontwikkelingen in het rivierengebied houden het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar.



Afbeelding 8: Uitsnede Kwaliteitskaart - laag van de ondergrond

Het plan voorziet niet in ontwikkelingen die het verschil tussen komgronden en oeverwallen onherkenbaar maken.

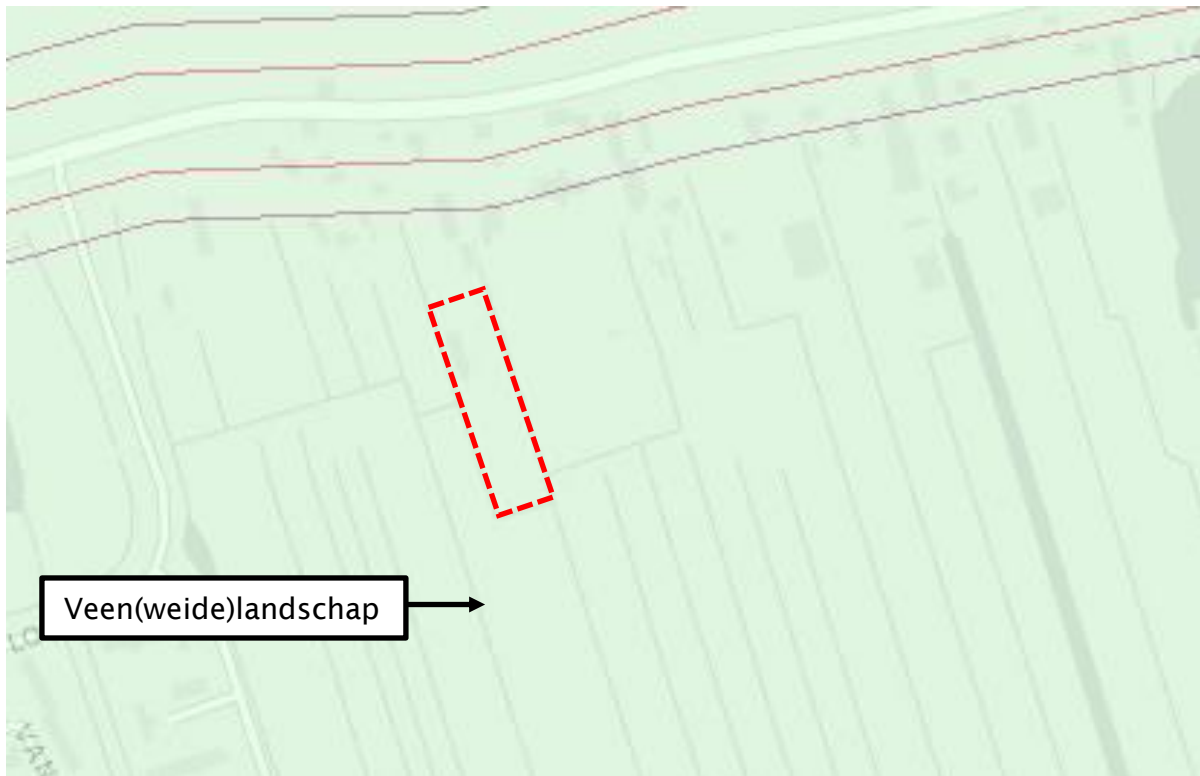
Laag van cultuur- en natuurlandschappen

Het onderhavige plangebied is gelegen in het gebied 'veen(weide)landschap.

Veen(weide)landschap

De ruimtelijke structuur in het veen(weide)gebied wordt sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Haaks hierop staan de verkavelingspatronen. Kenmerkend voor het veenweidelandschap is de openheid van het gebied met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels omringd door sloten. Voor ontwikkelingen in het veenweidelandschap heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

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



Afbeelding 9: Uitsnede kwaliteitskaart – laag van cultuur- en natuurlandschappen

Het plan voorziet in het behouden van het verkavelingspatroon en de lengtesloten. De invulling van het woonzorg-initiatief vindt in een bestaand gebouw plaats. Wel worden enkele bijgebouwen/schuurtjes gerealiseerd ten oosten van het gebouw. Hiermee worden de bijgebouwen niet gerealiseerd in het open landschap, maar in de bestaande bebouwingsstructuur. De maat en weidsheid van de poldereenheden blijft hiermee behouden. Het plan is in overeenstemming met de richtpunten uit de laag van cultuur- en natuurlandschappen.

Laag van de stedelijke occupatie

Het onderhavige plangebied is gelegen in het gebied 'stads- en dorpsranden'.

Stads- en dorpsranden

De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van het dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij worden drie typen 'overgangskwaliteiten' onderscheiden. Het front, het contact en de overlap. Uitgangspunt bij ontwikkelingen aan dorpsranden is de contactkwaliteit.

1. De kwaliteit van het front (contrast)

Een scherpe rand tussen bebouwing en land, waarbij de bebouwing en landschap 'met het gezicht naar elkaar' zijn gekeerd. Er zijn verschillende situaties denkbaar, waarbij landschappelijke grenzen zorgen voor een scherp contrast tussen bebouwing en landschap. De stad aan de rivier of aan zee

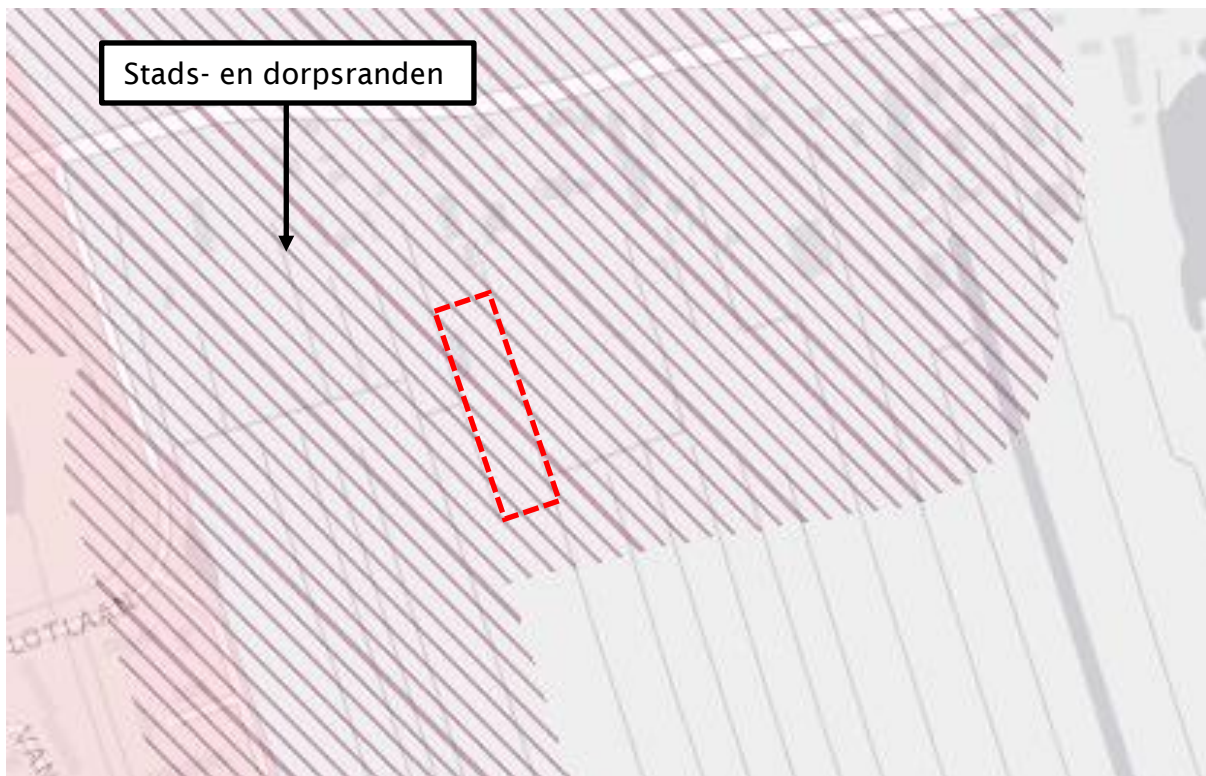
(waterfront, zeefront), appartementsgebouwen langs de duinrand of de bebouwingsrand rond een (verder vrij onbebouwde) droogmakerij. Stad en buitengebied brengen hun eigen eigenschappen maximaal tot expressie. Vormen van hoogbouw kunnen hier aan het karakter bijdragen. Bij water- en zeefronten bieden combinaties met de waterkering kansen voor kwaliteit. Het 'wegfront' vraagt om extra aandacht voor verbindingen tussen stad en ommeland. Hier is het vaak niet het geval dat bebouwing en landschap met het gezicht naar elkaar zijn gekeerd. De grens is scherp, maar men mist de kwaliteiten van het 'zicht op elkaar'.

2. Contactkwaliteit

Bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen. De structuur die stad en land verbindt, kan een herkenbare landschappelijke onderlegger hebben als een strandwal of rivier. In andere situaties is het kavelpatroon doorlopend. Stad en ommeland blijven beide in hun eigen hoedanigheid herkenbaar en onderscheidend, maar worden in staat gesteld in elkaar door te dringen. Deze soort overgang is typisch voor dorpen of buitenwijken, waarbij de stedenbouwkundige opzet bijvoorbeeld geënt is op het oorspronkelijke landschappelijke (kavel)patroon.

3. De kwaliteit in de overlap ('contract')

Tussen bebouwd gebied en landschap is een geleidelijke overgang. Stedelijke en landelijke programma's vloeien in elkaar over. Het zijn gebieden met een hybride uitstraling en betekenis: recreatiegebieden, sportvelden, volkstuincomplexen, golfbanen, enzovoorts. Er wordt een geïntegreerde ontwikkeling ontworpen van woon-, werk-, productie- en vrijetijds-landschappen die zoveel mogelijk aansluiten bij de ruimtelijke kwaliteiten van het omringende landschap en met een goede dooradering van recreatieve routes.



Afbeelding 10: Uitsnede kwaliteitskaart – laag van de stedelijke occupatie

In de huidige situatie is er sprake van een mix van contactkwaliteit en contract. De lengtesloten en de verkaveling die zo kenmerkend zijn in het open polderlandschap lopen door in het plangebied. Het plan voorziet niet in het wijzigen hiervan, zodat deze behouden blijven. Daarnaast is op het achterterrein een fruitboomgaard aanwezig, die zorgt voor een zachte overgang van het open landschap naar de lintbebouwing langs de Lekdijk. Ook deze fruitboomgaard blijft gehandhaafd. De mix van contactkwaliteit en contract blijft hierdoor in stand. Het plan is daarmee niet strijdig met de richtpunten van de laag van de stedelijke occupatie.

Conclusie Kwaliteitskaart

Het onderhavige plan sluit aan bij de kwaliteitskaart van de Omgevingsvisie Zuid-Holland en tast de richtpunten voor ontwikkelingen in de gebieden 'rivierklei en veen', 'veen(weide)landschap' en 'stads- en dorpsranden' niet aan.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

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

Ruimtelijke kwaliteit

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

- a) De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b) Als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen;
- c) Als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - Een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

Het onderhavige plan kan worden geschaard binnen de categorie ‘inpassen’. De ontwikkeling is gebiedseigen en passend bij de schaal en aard van het gebied. Het hoofdgebouw is al aanwezig. Het onderhavige plan sluit aan bij de kwaliteitskaart van de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

Stedelijke ontwikkelingen

In paragraaf 6.2.3 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor stedelijke ontwikkelingen (artikel 6.10). Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

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

Het onderhavige plan betreft vanuit jurisprudentie geen stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ‘Ladder voor duurzame ontwikkeling’ is daarmee niet vereist dan wel noodzakelijk (zie tevens paragraaf 3.1.3 van deze toelichting).

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

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

Met het realiseren van een woonzorg-initiatief in het gebouw aan de Lekdijk 156 te Langerak wordt voorzien in de grote vraag naar maatschappelijke zorglocaties. De zorg wordt kleinschalig aangeboden, waardoor er een organisatie op menselijke maat ontstaat. Met het aanbieden van de beoogde zorg worden zorgbehoevenden gestimuleerd en gefaciliteerd om mee te doen in de samenleving. Het plan is hiermee in overeenstemming met de regionale structuurvisie.

3.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

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

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

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

Langerak is aangeduid als dorp. Voor Langerak geldt dat voor het realiseren van 5 wooneenheden (of minder), mits de totale groei van het aantal wooneenheden in Langerak/Nieuwpoort niet groter is dan 0,7% van de totale woningvoorraad in de planperiode 2010-2019, regionale afstemming niet noodzakelijk is.

De toegevoegde twee bedrijfswoning zijn nodig om de kwaliteit van de zorg te kunnen waarborgen. Om verantwoorde en kwalitatief hoogwaardige zorg te kunnen bieden is het noodzakelijk dat er twee professionele zorgverleners beschikbaar zijn voor de jongeren. Op deze manier is het mogelijk om 24 uur per dag iemand beschikbaar te hebben op de zorglocatie (overdag aangevuld met personeel). Hiermee kan dag en nacht toezicht worden gegarandeerd en kan er worden geborgd dat er bij acute zorg altijd iemand direct kan reageren. De woningen zullen derhalve ook worden bewoond door de zorgverleners/initiatiefnemers. Daardoor wordt tevens voorzien in de eigen behoefte en zorgt het plan niet voor concurrentie met andere plannen.

Bij het overleg van de regionale Bestuurlijke tafel Wonen op 23 juni 2021 zijn afspraken gemaakt over welke plannen regionaal afgestemd worden. Plannen met een beperkte omvang, zoals dit plan, worden opgenomen op de planmonitor en hoeven niet in het regionaal overleg afgestemd te worden.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Molenlanden 2030

Op 28 september 2021 heeft de gemeenteraad van de gemeente Molenlanden unaniem de Toekomstvisie Molenlanden 2030 vastgesteld. Op zes onderwerpen beschrijft de visie de landelijke en lokale trends en de wensen van de gemeente. Deze trends die de gemeente ziet, gebruikt de gemeente om de wensen mogelijk te maken. Per onderwerp schetst de gemeente het beeld voor het jaar 2030. Deze zes beelden samen bepalen het integrale beeld voor wat de gemeente in 2030 wil zijn. De zes beelden gaan in op de volgende aspecten:

1. Inclusieve samenleving
2. Leefomgeving
3. Economie
4. Recreatie & Toerisme
5. Klimaat & Energie
6. Bereikbaarheid

De gemeente Molenlanden ziet dat de maatschappelijke achterstand van een kwetsbare groep mensen groter wordt en er in toenemende mate inwoners een beroep doen op zorgprofessionals. De vraag om ondersteuning en begeleiding en de vraag om diagnostiek bij de jeugd nemen toe. Molenlanden wenst dan ook een samenleving waarin de mens centraal staat: er is hulp uit de directe omgeving, zoals burens, familie en vrienden en professionals wanneer zelfredzaamheid tekortschiet. Een respectvolle en gastvrije samenleving waarin we omzien naar elkaar en je mag zijn wie je bent. En aandacht voor de zwakkeren in de samenleving. Het is belangrijk dat kinderen gezond en veilig opgroeien, want ieder kind heeft recht op een fijne jeugd.

Met het plan wordt hierop ingespeeld door het toestaan van een woon-zorginitiatief voor maximaal zes jongeren. Het doel van het initiatief is dat jongeren, die vanuit hun thuissituatie niet meer thuis wonen, leren om zelfstandig te leren wonen en functioneren in de maatschappij. Hierdoor krijgen de jongeren een kans en gelegenheid om weer mee te doen in de samenleving.

3.4.2 Woonvisie Molenlanden 2020-2024

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

- Er worden voldoende woningen gebouwd om te voorzien in de lokale woningvraag, het gaat daarbij om de realisatie van +1.460 woningen in de periode 2020 t/m 2029;
- De focus in de nieuwbouw gaat uit naar het bouwen van betaalbare woningen voor starters, jonge doorstromers en nultredenwoningen voor senioren. Daarbij gaat het met name om een vraag naar betaalbare koopwoningen;
- De gemeente stuurt meer op de juiste prijs-kwaliteit van woningen, gericht op die doelgroepen waar de grootste vraag zit. Tegelijkertijd versnelt de gemeente de woningproductie, zodat voorkomen wordt dat woningzoekenden naar andere gemeenten uitwijken;

- Nieuwbouw voldoet minimaal aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik. Dit betekent dat woningen bijna energieneutraal zijn (BENG) en aardgasloos;
- Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties en herstructurering van bestaande wijken is het belangrijk om voldoende aandacht te hebben voor klimaatadaptatie, om de gevolgen van droogte en wateroverlast op te kunnen vangen;
- Nieuwbouw wordt primair gerealiseerd op transformatieplekken binnen de kernen (sloop / nieuwbouw of herbestemming leegstaand vastgoed).

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

Het plan betreft een particulier initiatief waarin direct wordt voorzien in de eigen woningbehoefte. Met het realiseren van de twee bedrijfswoningen kunnen de initiatiefnemers en tevens zorgverleners een kwalitatieve goede zorg verlenen. Daardoor wordt tevens voorzien in de eigen behoefte en zorgt het plan niet voor concurrentie met andere plannen.

3.4.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld', dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Molenwaard is vastgesteld op 26 maart 2013. Het plangebied heeft hierin de enkelbestemmingen:

- Agrarisch;
- Wonen.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde - Archeologie - 4;
- Waarde - Archeologie - 8;

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'fruitteelt';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - antiekhandel';
- Functieaanduiding 'wonen uitgesloten'.



Afbeelding 11: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'

De beoogde activiteit is strijdig met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'. Het gebouw heeft hierin de bestemming 'Wonen' en onder andere de aanduiding 'wonen uitgesloten'. Het toevoegen van een woon-zorgfunctie is binnen deze bestemming niet toegestaan. Daarnaast mag er in het bijgebouw niet gewoond worden. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

3.4.4 Paraplubestemmingsplan 'Huisvesting Arbeidsmigranten'

Binnen onderliggende bestemmingsplannen waren te weinig sturingsmogelijkheden om huisvesting van arbeidsmigranten binnen de bestemmingen 'wonen', 'woongebied', 'centrum' of 'gemengd' te kunnen reguleren. In veel onderliggende bestemmingsplannen was bijvoorbeeld geen begripsdefinitie opgenomen inzake 'wonen' en daarmee was het langdurige verblijf van een ongelimiteerd aantal arbeidsmigranten per woning toegestaan. Dit past niet binnen het doel van de gemeente Molenlanden om te voorzien in passende en kwalitatieve goede huisvesting op de juiste plek, waarbij tevens een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden kan worden gewaarborgd. Met het paraplubestemmingsplan is onder andere een nieuwe begripsdefinitie gekomen van 'het wonen', waardoor het niet meer mogelijk is om met meer dan één huishouden te verblijven in een woning.

Huisvesting van arbeidsmigranten voor de shortstay (logies) en midstay is uitsluitend toegestaan door een vergunning aan te vragen die voldoet aan de eisen uit de Beleidsnotitie Arbeidsmigranten.

De regeling die is opgenomen in het paraplubestemmingsplan 'Huisvesting Arbeidsmigranten' is overgenomen in dit bestemmingsplan.

3.4.5 Paraplubestemmingsplan 'Parkeren'

Op 29 november 2014 is de Reparatiwet BZK 2014 in werking getreden. Hierdoor zijn de stedenbouwkundige bepalingen – waaronder de parkeernormbepaling – uit de Bouwverordening komen te vervallen. Als gevolg hiervan hebben deze bepalingen geen aanvullende werking meer op bestemmingsplannen, zodat bij het verlenen van een omgevingsvergunning niet meer op basis van de Bouwverordening aan gemeentelijke parkeernormen kan worden getoetst.

Voldoende parkeervoorzieningen is een belangrijke voorwaarde voor bijna elke ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente Molenlanden wenst dan ook over de mogelijkheid te beschikken tot het stellen van eisen aan het parkeren. Middels het paraplubestemmingsplan 'Parkeren' bezit de gemeente een eenduidige regeling, zodat bij ruimtelijke ontwikkelingen voorwaarden kunnen worden gesteld ten aanzien van het aspect parkeren.

De regeling die is opgenomen in het paraplubestemmingsplan 'Parkeren' is overgenomen in dit bestemmingsplan.

3.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan voorziet in de grote vraag naar (kleinschalige) maatschappelijke zorginitiatieven;
- Vanuit jurisprudentie in dit geval geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing;
- Het onderhavige plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders;
- Er is sprake van strijdigheid met het vigerend bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

4 Verantwoording sectorale aspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Beleidskader

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

Onderzoek

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van een kleinschalige zorgfunctie en twee woningen binnen bestaande bebouwing. Daarnaast worden circa 107 m² aan bijgebouwen buiten het gebouw toegestaan. Daarmee kan het plan gezien worden als de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (activiteit D11.2 van de Bijlage bij het Besluit m.e.r.).

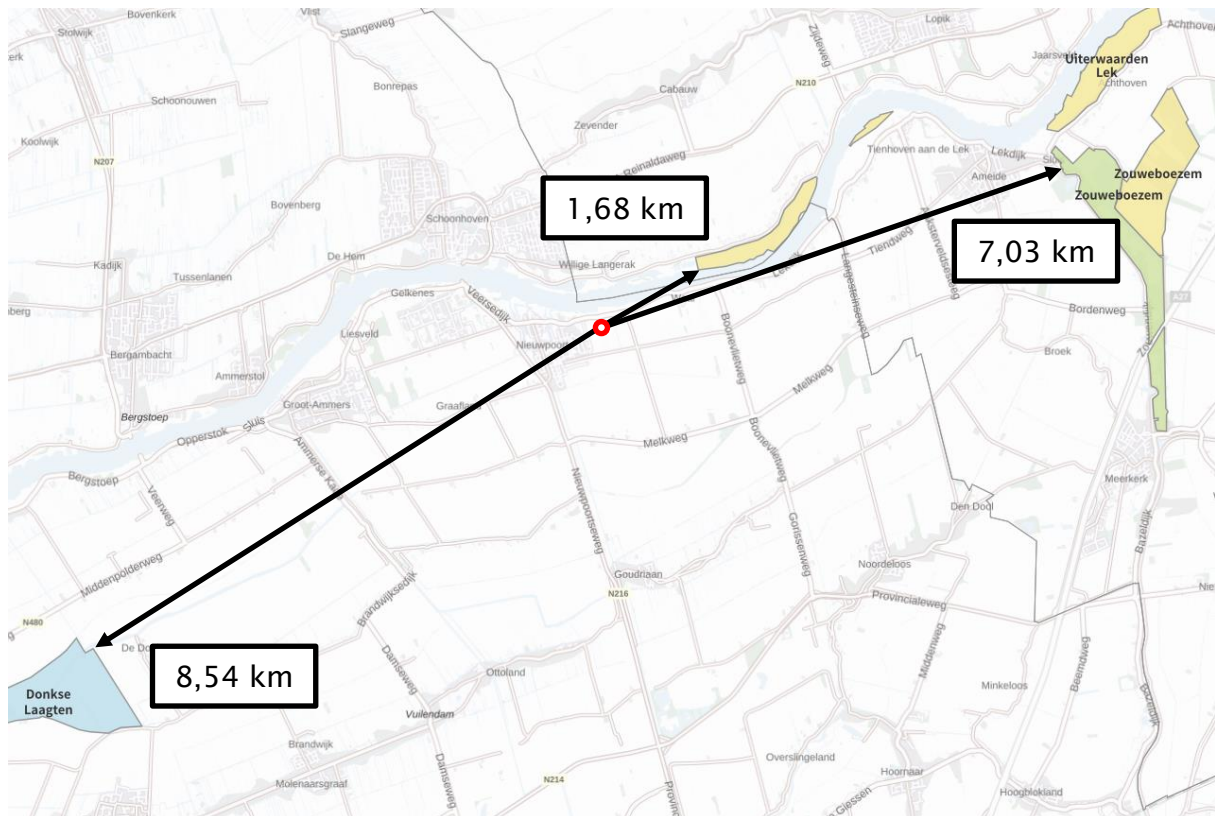
Gezien de kleinschaligheid van het plan, een woon-zorgfunctie en twee woningen binnen een bestaand gebouw en circa 107 m² aan bijgebouwen, wordt onder de drempel van 100 hectare, 2000 woningen en een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² gebleven. Er geldt daardoor geen directe m.e.r.-plicht voor het opstellen van milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling. De vergewisplicht blijft echter wel gelden. Voor de vergewisplicht dient voor de voorgenomen activiteit te worden beoordeeld of er vanwege de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden.

Kenmerken van het plan

Het plan maakt het juridisch planologisch mogelijk om binnen een bestaand gebouw zorgactiviteiten uit te voeren en twee bedrijfswoningen toe te staan. Tevens worden er 107 m² aan bijgebouwen toegestaan. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven en het woon-zorginitiatief, zullen er geen andere bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. De huidige antiekhandelfunctie wordt uit het bestemmingsplan verwijderd.

Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het woonlint langs de Lekdijk, ten oosten van de bebouwde kom van Nieuwpoort. Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende Natura 2000 of het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 1,68 kilometer is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied gelegen. Het betreft de 'Uiterwaarden Lek'.



Afbeelding 12: Afstanden tot Natura 2000-gebieden

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van de ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen niet significant toenemen. De toename van het aantal motorvoertuigbewegingen als gevolg van het plan kan in voldoende mate worden afgewikkeld via de bestaande wegen (zie tevens paragraaf 2.2.2 van deze toelichting). Significante negatieve effecten op het milieu zijn vanwege de kleinschaligheid van het plan niet te verwachten.

Conclusie

Voor dit plan hoeft geen m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden gevolgd. Er kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaats gevonden van diverse milieuaspecten. In de volgende paragrafen worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Er is hiermee afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wet milieubeheer. Het bevoegd gezag dient een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit dient als bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning te worden gevoegd.

4.2 Watertoets

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteits-beheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen, beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties en wegbeheerder van de wegen buiten de bebouwde kom, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met het duurzaam waterbeheer.

Beleidskader

Waterschapsbeleid

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' beschrijft wat het waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheer zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van het waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's:

1. Beschermen tegen overstromingen.
2. Water eerlijk verdelen.
3. Voorbereiden op extreem weer.
4. Schoon water.
5. Bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur.
6. Zwemwater.
7. Toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit.
8. Toewerken naar circulariteit.

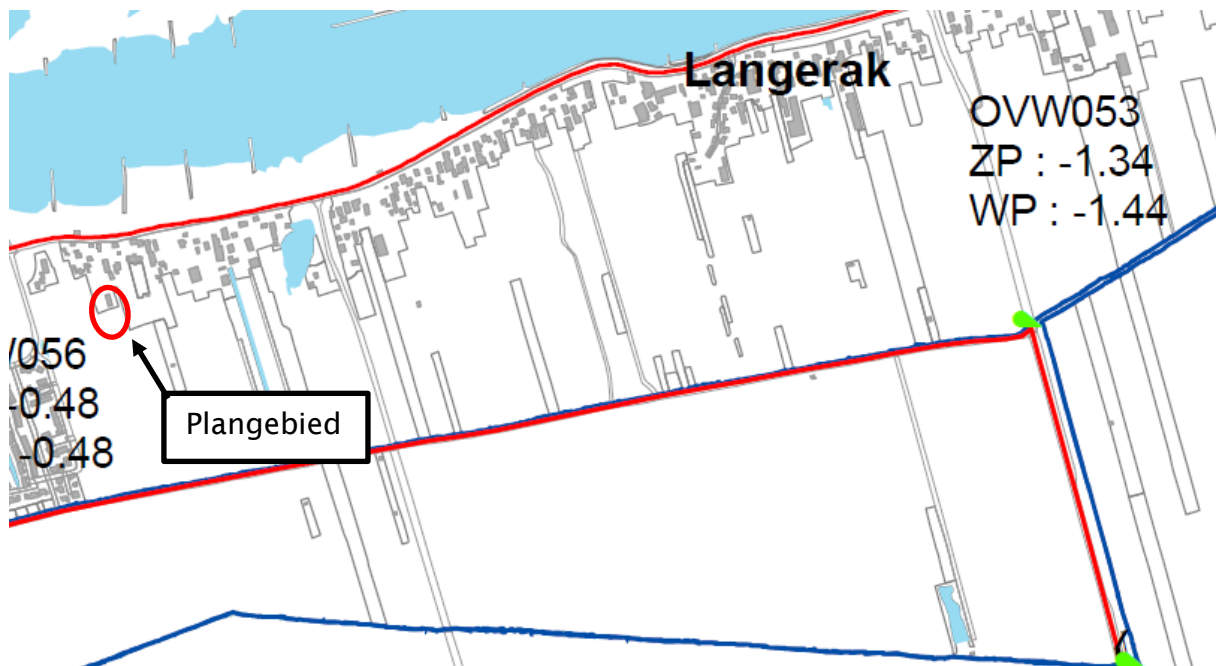
Verordening 'de Keur'

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

Wassergängen

Peilgebiet

36



Afbeelding 14: Uitsnede peilgebiedenkaart

Waterkering

Het plangebied is gelegen in de beschermingszone en buitenbeschermingszone van een primaire waterkering. De Lekdijk en de zogeheten beschermingszones aan weerszijden van de dijk zijn door de verordening Keur beschermd. In principe geldt dat er geen bebouwing op de waterkering aanwezig mag zijn. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van 'ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering'. Binnen de buitenbeschermingszone geldt dat de volgende zaken niet toegestaan zonder vergunning: afgravingen en seismische onderzoeken, werken met een overdruk van 10 bar en explosiegevaarlijk materiaal of explosiegevaarlijke inrichtingen. Onder de noemer afgravingen worden diepe ontgravingen verstaan en daaronder valt ook ondergronds bouwen. Uitgangspunt hierbij is dat de ontgrondingen geen nadelige invloed mogen hebben op de functie van de waterkering, alsmede de waterhuishouding.

Er vinden geen werkzaamheden plaats binnen de beschermingszone van de waterkering. Wel worden er bijgebouwen gerealiseerd in de buitenbeschermingszone van de waterkering. Hiervoor dient een melding te worden gedaan bij het waterschap Rivierenland. Ter bescherming van de waterkering wordt ter plaatse van de beschermingszone van de waterkering de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' opgenomen en ter plaatse van de buitenbeschermingszone de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 2' opgenomen. Hiermee is de waterkering juridisch-planologisch beschermd.



Afbeelding 15: Uitsnede legger waterkeringen

Waterberging en -compensatie

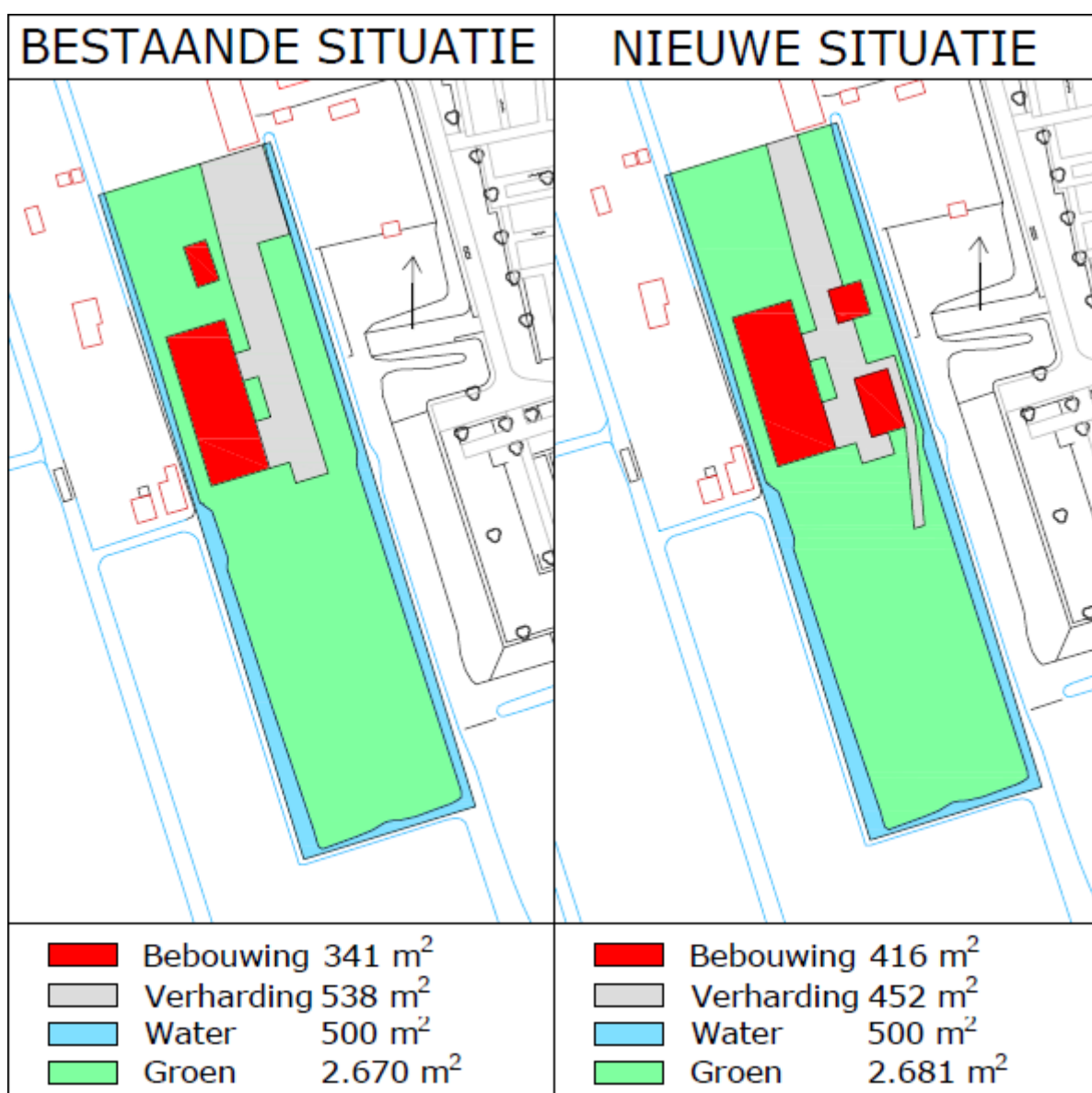
Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m^3 waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m^2 . Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren. In het landelijk en stedelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1.500 m^2 respectievelijk 500 m^2 . Indien de toename aan verhard oppervlak groter is dan de vrijstelling, mag het vrijgestelde oppervlak in mindering worden gebracht.

Het plan voorziet in het verwijderen van een klein gebouwtje en het opruimen van de verharding aan de voorzijde van het plangebied. Verder worden er 107 m^2 aan schuren gerealiseerd en een stuk verharding naar de achtergelegen fruitboomgaard toegevoegd. Per saldo voorziet het plan in een afname van 11 m^2 aan verharding. Watercompenserende maatregelen zijn niet nodig.

Mocht desondanks te zijner tijd blijken dat er extra verharding wordt aangelegd en er daardoor een toename in de verharding ontstaat, zijn wel watercompenserende maatregelen noodzakelijk. Eventueel kan te zijner tijd gebruik worden gemaakt van de eenmalige particuliere vrijstelling van 500 m^2 als deze vrijstelling niet eerder is gebruikt. De afdeling Vergunningen van het waterschap bepaald uiteindelijk of gebruik kan worden gemaakt van de eenmalige particuliere vrijstelling.

Tabel 3: Verhardingsbalans

Bestaande situatie	
Groot gebouw	309 m ²
Gebouwtje voorzijde plangebied	32 m ²
Verharding	538 m ²
Subtotaal bestaande situatie	879 m²
Nieuwe situatie	
Groot gebouw	309 m ²
Bijgebouwen	107 m ²
Verharding	452 m ²
Subtotaal nieuwe situatie	868 m²
Vershil	11 m² afname



Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

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

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

Het beleid van het waterschap Rivierenland is erop gericht om hemelwater van dak- en wegooppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen. Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan. Indien schoon hemelwater vervuild wordt door het oppervlak waar het over afstroomt kan maatwerk door het waterschap Rivierenland mogelijk blijven.

Het hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem of wordt afgevoerd naar het omliggende oppervlaktewater. De zorgenheden en woningen worden via een persleiding aangesloten op het vrij vervalstelsel aan de Slotlaan. Hiervoor zal tevens een professionele pompput aangebracht moeten worden. De kosten voor de aansluiting worden betaald door de initiatiefnemers. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het waterschap.

Wegbeheer

De locatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Langerak. Binnen de bebouwde kom is de gemeente Molenlanden verantwoordelijk voor het beheer van de wegen. Het perceel wordt thans ontsloten middels een enkele oprit aan de Lekdijk. In de nieuwe situatie blijft dit ongewijzigd.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.3 Geluid

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De Wgh stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen. De Wgh stelt dat alle wegen een geluidszone hebben, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Conform artikel 74 lid 2 van de Wgh hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht voor 30 km/h wegen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone van wegen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 58 dB in landelijk gebied en 63 dB in stedelijk gebied.

Onderzoek

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van enkele wegen. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein, waardoor deze bronnen buiten beschouwing gelaten kunnen worden.

Het onderhavige plan betreft de toevoeging van twee woningen en een zorgfunctie. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van het toevoegen van nieuwe geluidsgevoelig object en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï nodig. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is uitgevoerd door Voortman Ingenieurs. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

‘Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- 30 km/h wegen hebben van rechtswege geen geluidzone en worden in het kader van de ruimtelijke ordening niet getoetst aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder;*
- Conform het gemeentelijk geluidbeleid wordt de geluidbelasting van 30 km/h wegen wel inzichtelijk gemaakt in het kader van de beoordeling van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft geluid;*
- De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen bedraagt ten hoogste 38 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh;*
- De woningen beschikt alzijdig over geluidluwe gevels en een geluidluwe buitenruimte zodat aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan;*
- Ten aanzien van wegverkeerslawaaï is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.*

Voor de onderzochte woningen hoeft geen hogere waarde te worden vastgesteld.

Algemeen geldt dat voor verblijfsruimten met een geluidbelasting tot 53 dB, excl. aftrek art. 110g Wgh zonder aanvullende geluidwerende voorzieningen en bij toepassing van gebruikelijke bouwconstructies/materialen (spouwmuren, standaard

dubbel glas, enkele kierdichting, ventilatieroosters etc.) een minimale geluidwering van 20 dB wordt bereikt.

Een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel is derhalve niet noodzakelijk.'

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen.

4.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). Met haar Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) implementeert Nederland de Europese richtlijn in de Nederlandse wetgeving. Het Besluit Luchtkwaliteit is echter op 15 november 2007 vervangen. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit is sindsdien opgenomen in de Wet milieubeheer. Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstof-oxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant.

Tabel 4: Grenswaarden

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM10)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM2,5)	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf 2015

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

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

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM10;

Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de Monitoring NSL 2021 het volgende overzicht voor het jaar 2020 (rekenpunt 162796):

- Een stikstofconcentratie van 13,10 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 16,01 µg PM10/m³ (met niet meer dan 7 normoverschrijdingsdagen);
- Een fijnstofconcentratie van 8,85 µg PM2,5/m³.

Voor het plangebied wordt geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit aan de wettelijke grenswaarden wordt voldaan. Daarnaast wordt gesteld dat het plan valt binnen het Besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht.

Conclusie

Gesteld wordt dat het plan valt binnen het NIBM en de wettelijke normen ten aanzien van luchtkwaliteit niet worden overschreden. Het aspect luchtkwaliteit staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.5 Bedrijven en milieuhinder

Beleidskader

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

Tabel 5: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009))

Milieucategorie	Rustige woonwijk en rustig buitengebied	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de toevoeging van twee woningen en een maatschappelijke zorgfunctie in de vorm van een fasehuis en kamertraining met nazorg. Hiermee is sprake van het toevoegen van zowel milieugevoelig objecten (woning en zorgfunctie) alsmede een milieubelastende activiteit (zorgfunctie). In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele belemmeringen in de bedrijfsvoering van omliggende relevante milieubelastende activiteiten als gevolg van het onderhavige plan en of het woon- en leefklimaat bij omliggende milieugevoelige objecten niet wordt aangetast als gevolg van de toevoeging van de milieubelastende activiteit. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Omgevingstype

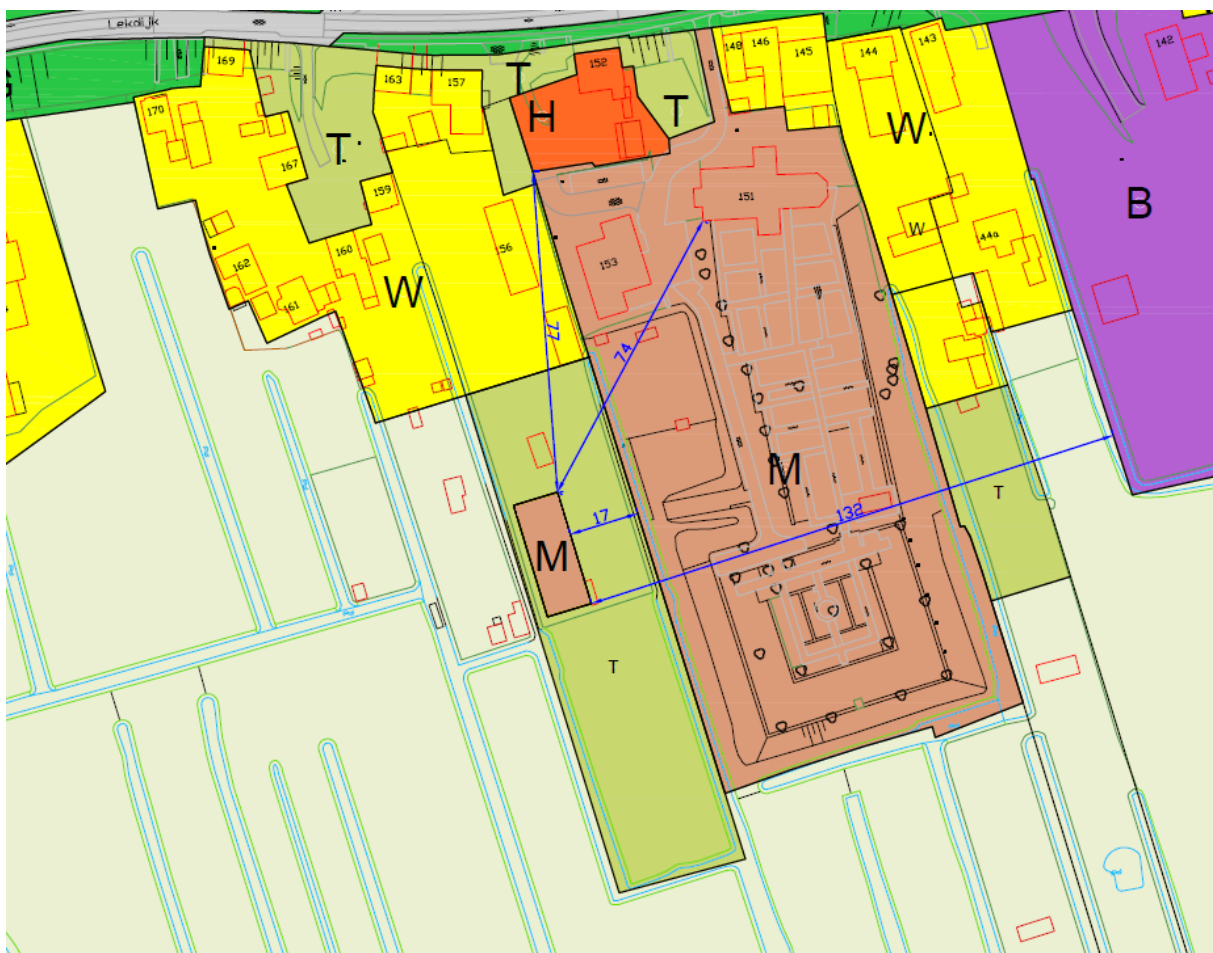
Ter plaatse van het onderhavige plangebied is sprake van het omgevingstype ‘gemengd gebied’. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Daar is in onderhavig geval sprake van gezien direct naast woningen andere functies voorkomen zoals maatschappelijke, horeca- en bedrijfsbestemmingen. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen één afstandstrap worden verlaagd.

Toevoegen van milieugevoelige objecten

Met het toevoegen van milieugevoelige objecten kunnen omliggende milieubelastende activiteiten in de omgeving belemmerd worden. Derhalve dient getoetst te worden aan de richtafstanden uit de VNG Handreiking. In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende relevante bedrijven gevestigd.

Tabel 6: Omliggende bedrijven				
Adres	Functie	Milieu-cat.	Zwaarste richtafstand	Werkelijke afstand
Lekdijk 142	Transportbedrijf	3.1	30 meter	132 meter
Lekdijk 151	Kerkgebouw	2	10 meter	74 meter
Lekdijk 151	Begraafplaats	1	0 meter	17 meter
Lekdijk 152	Horeca	2	10 meter	77 meter



Afbeelding 16: Afstanden omliggende bedrijven t.o.v. nieuwe milieugevoelige objecten

De nieuwe milieugevoelige functies voldoen aan de richtafstanden van omliggende milieubelastende activiteiten. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe functie. Daarnaast

wordt geconcludeerd dat omliggende milieubelastende activiteiten niet worden belemmerd als gevolg van het plan.

Toevoegen van milieubelastende activiteit

Met het toevoegen van milieubelastende activiteiten in de vorm van een zorgfunctie dient onderzocht te worden of het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten niet (onevenredig) wordt aangetast. Derhalve dient getoetst te worden aan de richtafstanden uit de VNG Handreiking.

De VNG Handreiking heeft geen richtafstanden opgenomen voor een fasehuis/kamertraining. Omdat bij een fasehuis/kamertraining sprake is van de behandeling, zorg en begeleiding in een beschermde woonomgeving, is er qua richtafstanden aangesloten bij de bedrijfscategorie 'verpleeghuis'. In een verpleeghuis wordt immers ook behandelingen, zorg en begeleiding in een beschermde woonomgeving aangeboden en is daarmee qua milieubelasting vrijwel gelijkwaardig aan een fasehuis/kamertraining. Echter zullen in een verpleegtehuis met name ouderen opgenomen worden, terwijl bij een fasehuis/kamertraining jongeren worden geholpen. Om dit verschil te 'compenseren' is tevens aangesloten bij de richtafstanden voor de bedrijfscategorie 'kinderopvang'. Om de richtafstanden voor een fasehuis/kamertraining te bepalen is dus uitgegaan van de zwaarste richtafstanden van de bedrijfscategorieën 'verpleeghuis' en 'kinderopvang'.

Tabel 7: Richtafstanden fasehuis/kamertraining (milieucat. 2)

Richtafstanden in gemengd gebied			
Geur	Stof	Geluid	Gevaar
0 meter	0 meter	10 meter	0 meter

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de zwaarste richtafstand voor een fasehuis/kamertraining in gemengd gebied 10 meter bedraagt. Binnen 10 meter van de zorgfunctie zijn geen milieugevoelige objecten aanwezig. Geconcludeerd wordt dat het plan niet zorgt voor aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft bedrijf- en milieuhinder (milieuzonering) geen belemmeringen. Als gevolg van het plan worden omliggende milieubelastende activiteiten niet belemmerd en wordt het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten niet aangetast.

4.6 Externe veiligheid

Beleidskader

Bij de invloed van de externe veiligheid wordt gezien in hoeverre de veiligheidsrisico's door de gewenste bestemmingen worden overschreden. Het gaat hierbij om risico's door stationaire (inrichtingsgebonden) activiteiten met gevaarlijke stoffen en risico's door het transport van gevaarlijke stoffen. In beide gevallen wordt de afweging gebaseerd op de omvang van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen, de mogelijke effecten die optreden en de kans dat die effecten ook daadwerkelijk manifest worden. Nieuwe (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogen niet voorkomen op plaatsen waar het plaatsgebonden risico (PR) groter is dan 10^{-6} per jaar. De normen voor het plaatsgebonden risico zijn bedoeld als grenswaarden volgens de wet milieubeheer. Naast het plaatsgebonden risico wordt ook gekeken naar het groepsrisico. De normen worden weergegeven door middel van risicocontouren.

Onderzoek

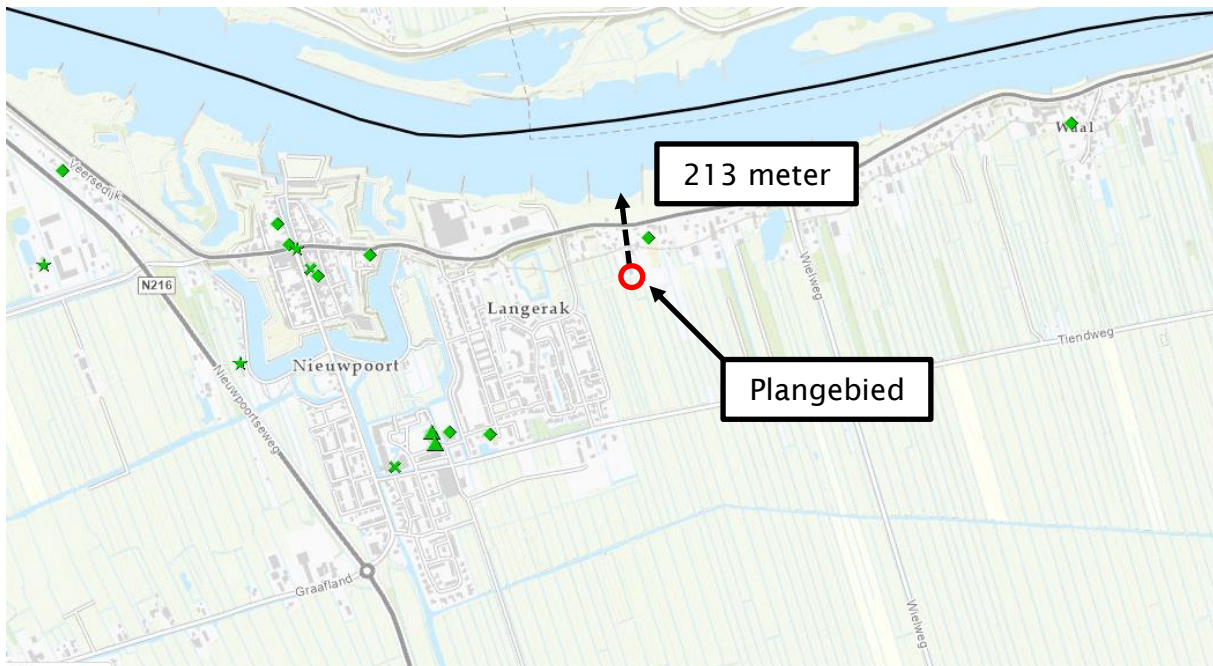
Invloed van stationaire bronnen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en LPG-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is, op enkele onderdelen na, op 27 oktober 2004 in werking getreden. Nieuwe kwetsbare objecten mogen niet worden gerealiseerd in gebieden waar sprake is van een PR van meer dan 10^{-6} per jaar. Voor het PR geldt als norm dat dit kleiner dan 10^{-6} per jaar moet zijn. De kans per jaar dat één persoon, die op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden door een ongeval van het vervoer van gevaarlijke stoffen moet kleiner zijn dan 1 op 1 miljoen. Ook het vaststellen van een bestemmingsplan geldt als een nieuwe situatie, waarbij voldaan moet worden aan de eisen uit het Bevi. Concreet betekent dit dat kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} per jaar contour niet zijn toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder voorwaarden toegestaan.

Wanneer zich binnen de 10^{-6} per jaar contour kwetsbare objecten kan een bestemmingsplan worden vastgesteld mits er zodanige voorschriften aan het besluit zijn verbonden dan wel er een traject van wijziging van de milieuvergunning is ingezet, zodat binnen 3 jaar na vaststelling van het besluit voldaan wordt aan de grenswaarde (artikel 8 lid 3 Bevi). Wel dient in de tussentijd voldaan te worden aan de grenswaarde van 10^{-5} per jaar. Naast Bevi-inrichtingen zijn er ook inrichtingen die niet onder het Bevi vallen, maar waar wel opslag van risicovolle stoffen plaatsvindt. Regulering van de risicoaspecten die samenhangen met de opslag van deze stoffen vindt plaats middels het Activiteitenbesluit dan wel de WM vergunning. Een belangrijke richtlijn voor opslag en gebruik vormen de zogenaamde PGS richtlijnen. De PGS richtlijnen beschrijven de eisen voor de opslag van verpakte gevaarlijke

stoffen waarmee een aanvaardbaar beschermingsniveau voor mens en milieu kan worden bereikt.

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvinden en/of inrichtingen waar werkzaamheden met gevaarlijke stoffen plaatsvinden die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.



Afbeelding 17: Uitsnede Risicokaart

Invloed transport gevaarlijke stoffen – buisleidingen

Bij besluit van 24 juli 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van kracht geworden. Dit besluit stelt regels voor risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen.

In de omgeving van het plangebied komen geen voor de externe veiligheid relevante buisleidingen voor.

Invloed transport gevaarlijke stoffen – transportroutes

Het Besluit externe veiligheid transportroutes, per 1 april 2015 van kracht, stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan.

Wegverkeer

Per 1 april 2015 is de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' van kracht. Basisnet Weg moet de bereikbaarheid van de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het aangrenzende buitenland garanderen voor wat betreft vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Met Basisnet Weg is een duurzaam evenwicht gecreëerd tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid. Het Basisnet Weg richt zich uitsluitend op het hoofdwegennet (rijkswegen en

verbindende wegen die van belang worden geacht voor het vervoer van gevaarlijke stoffen).

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Vaarwegen

Naast het Basisnet Weg en Basisnet Spoor bestaat de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' uit het Basisnet Water. Het Basisnet Water gaat uit van de kaart met alle vaarwegen van CEMT klasse II en hoger.

- Categorie zeevaart (rood): Belangrijke toegangen naar zeehavens;
- Categorie binnenvaart met frequent vervoer van gevaarlijke stoffen (zwart):
- Belangrijke binnenvaarwegen;
- Categorie scheepvaart zonder frequent vervoer van gevaarlijke stoffen (groen): Minder belangrijke vaarwegen.

Het onderhavige plangebied is gelegen in de nabijheid van de rivier De Lek. De Lek wordt in het rapport Basisnet Water aangeduid als zwarte vaarweg.

Voor de rode, zwarte en groene vaarwegen zijn gebruiksruimtes voor het vervoer (veiligheidsbuffer) gedefinieerd. Deze gebruiksruimten worden uitgedrukt in een PR 10^{-6} per jaar contour op de vaarweg en het groepsrisico. In tegenstelling tot het Basisnet Weg en Basisnet Spoor is in het Basisnet Water geen risicoplaafond ingevoerd voor het plaatsgebonden en het groepsrisico. Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn voor de rode en zwarte vaarwegen beperkingen opgelegd. Zo dient er rekening te worden gehouden met de effecten van een ongeluk met zeer brandbare vloeistoffen. Langs enkele vaarwegen zijn eveneens de zogenaamde Plasbrand Aandacht Gebieden (PAG's) vastgesteld.

Voor belangrijke binnenvaarwegen (zwart) geldt:

- Geen nieuwe bestemmingen binnen de waterlijn;
- Plasbrand Aandacht Gebied (PAG) 25 meter vanaf de waterlijn en in de uiterwaarden. Bouwen binnen een PAG is mogelijk in afweging met de gemeente;
- Verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Berekening nodig indien bevolkingsdichtheid > 1.500 personen/ha dubbelzijdig of 2.250 personen/ha enkelzijdig.

Het plan voorziet niet in het realiseren van nieuwe bestemmingen binnen de waterlijn van de Lek. Voor het plan geldt daarnaast dat de afstand tussen de waterlijn en het plangebied circa 213 meter bedraagt. Daarmee valt het plangebied ruim buiten de PAG. Verder blijft de bevolkingsdichtheid in de kern Nieuwpoort/Langerak ruim onder de 1.500 per hectare, waardoor een verantwoordingsplicht van het groepsrisico niet aan de orde is.

Spoorverkeer

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig.

Conclusie

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

4.7 Kabels en leidingen

Beleidskader

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

Onderzoek

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het onderhavige plan. Voorafgaand aan eventuele graafwerkzaamheden dient een KLIC-melding te worden gedaan.

Rioleringsplan

Door firma Jongeneel is een rioleringsplan opgesteld. De zorgeenheden en woningen worden via een persleiding aangesloten op het vrij vervalstelsel aan de Slotlaan. Hiervoor zal tevens een professionele pompput aangebracht moeten worden. De kosten voor de aansluiting worden betaald door de initiatiefnemers.



Afbeelding 18: Schets rioleringsplan firma Jongeneel

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Voorafgaand aan eventuele graafwerkzaamheden dient een KLIC-melding te worden gedaan.

4.8 Ecologie

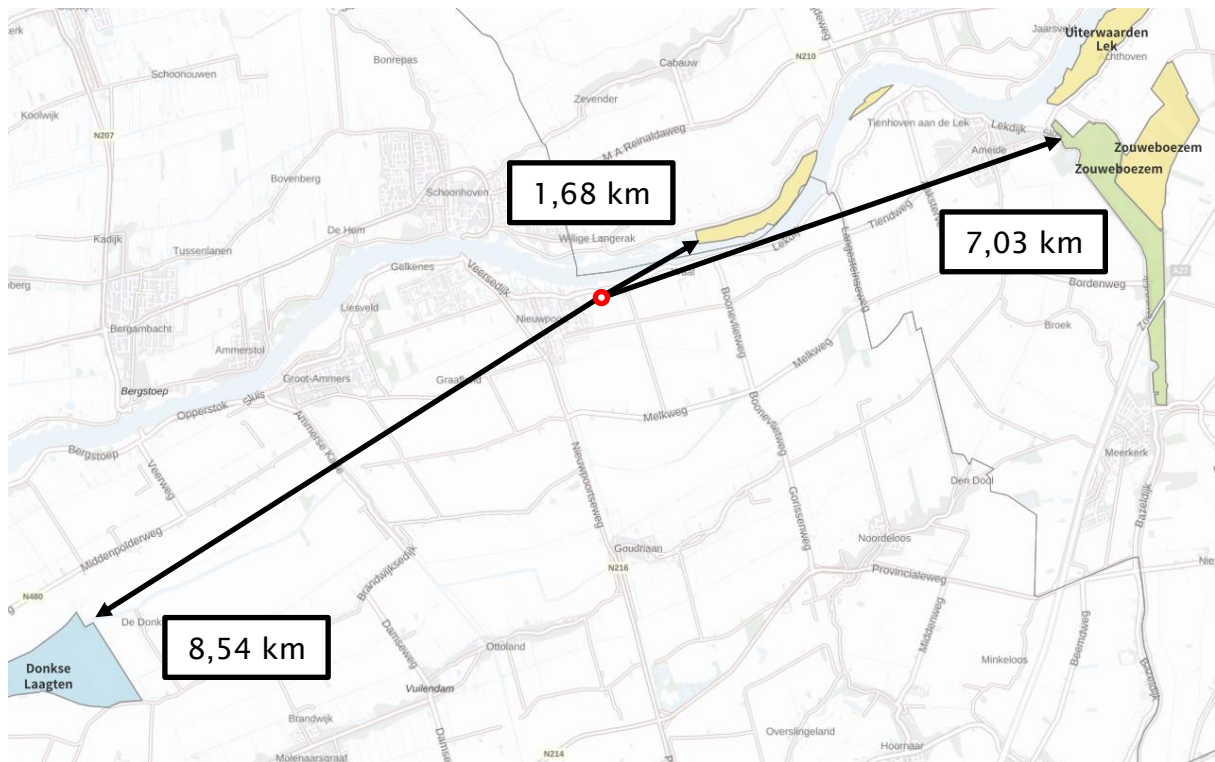
Beleidskader

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

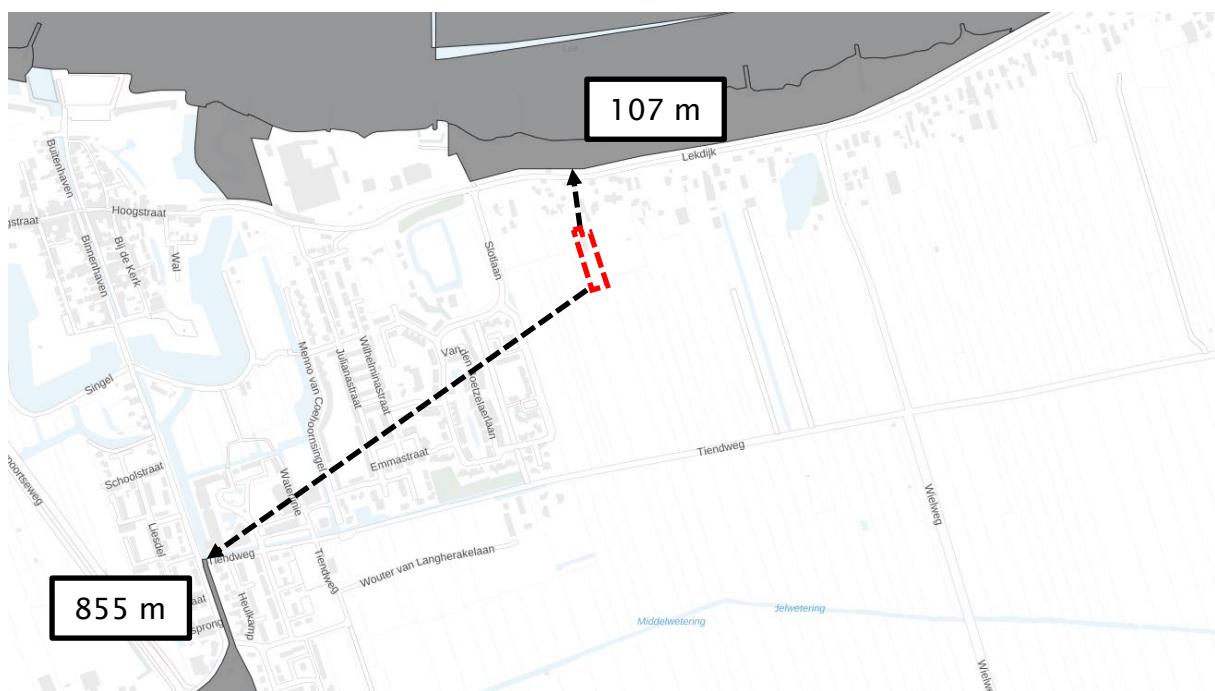
Onderzoek

Middels het bestemmingsplan wordt een wooneenheid toegevoegd in een bestaand gebouw. Het plan voorziet uitsluitend in een in pandige verbouwing waarbij de bestaande muren, constructie en het dak onaangetast blijven. Daarnaast worden enkele bijgebouwen naast het gebouw gerealiseerd. De bijgebouwen worden gerealiseerd waar nu grind is gelegen en een stukje grasland wat goed onderhouden en gemaaid is. Daardoor zullen er geen werkzaamheden plaatsvinden die bedreigend kunnen zijn voor (beschermde) flora en fauna. Een ecologische quickscan is daardoor niet nodig.

Het plangebied maakt verder geen onderdeel van een beschermd gebied. Het plangebied is gelegen op een afstand van 1,68 kilometer tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied en 107 meter tot het Natuurnetwerk Nederland. Voor het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is. Gezien de afstanden en de kleinschaligheid van het plan wordt ten aanzien van het aspect gebiedsbescherming tevens geen belemmeringen gezien. Het plan zal geen significante negatieve invloed hebben op beschermde gebieden.



Afbeelding 19: Afstanden tot Natura 2000-gebieden



Afbeelding 20: Afstand plangebied tot Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Daarnaast voorziet het plan niet in het kappen van houtopstanden. Gesteld wordt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot overtreding van soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wnb. In het kader van de Algemene zorgplicht dient te allen tijde voorzichtig gehandeld te worden met alle voorkomende flora en fauna.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect ecologie geen belemmeringen.

4.9 Bodem

Beleidskader

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

Onderzoek

Het plan voorziet in het realiseren van twee woningen en de integratie van een zorgfunctie binnen een bestaand gebouw. Om de kwaliteit van de bodem voor het toekomstig gebruik in kaart te brengen is door Linge Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

‘De slecht doorlatende deklaag ter plaatse bestaat uit klei en veen. De bovengrond rond de schuur is direct kleiig. Tussen 1.5 en 2.0 m-mv gaat de klei over in veen. In de helft van de boringen is puin waargenomen, tot een diepte van 0.5 m-mv. Het gehalte is gekwalificeerd als licht of sporen van. In één van de boringen in de contour van de voormalige sloot is op een diepte van 1.6 m-mv hout waargenomen. Er is visueel nergens asbest-verdacht materiaal zoals plaatjes aangetroffen.

Grond

In de boven- en ondergrond rond de schuur aan de Lekdijk worden geen tussenwaarden overschreden. Dat geldt ook voor de licht puinhoudende bovengrond rond de schuur en de voormalige slootbodem. Van de bestrijdingsmiddelen is er niet één boven de achtergrondwaarde verhoogd in de oorspronkelijke bovengrond.

Asbest

Asbest is visueel nergens waargenomen op het terrein aan de Lekdijk. Er zijn twee monsters grond en puin op asbest geanalyseerd. Analytisch is door het lab daarin geen asbest kleiner dan 20 mm aangetoond. De monsters bevatten volgens het analysecertificaat ook geen asbest kleiner dan 0.5 mm. Dat is het zogenaamde respirabele, meest risicovolle asbest.

Grondwater

Barium is als enige licht verhoogd in het grondwater. Dit metaal is landelijk verhoogd.

Conclusie, aanbevelingen

De licht verhoogde gehalten in grond en grondwater hebben geen consequenties voor de ontwikkeling van de locatie en zijn geen risico voor de volksgezondheid. Omdat er geen tussenwaarden worden overschreden is er geen aanleiding voor verder onderzoek.’

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect bodem geen belemmeringen.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Beleidskader

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

Beleidsnota Archeologie

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

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

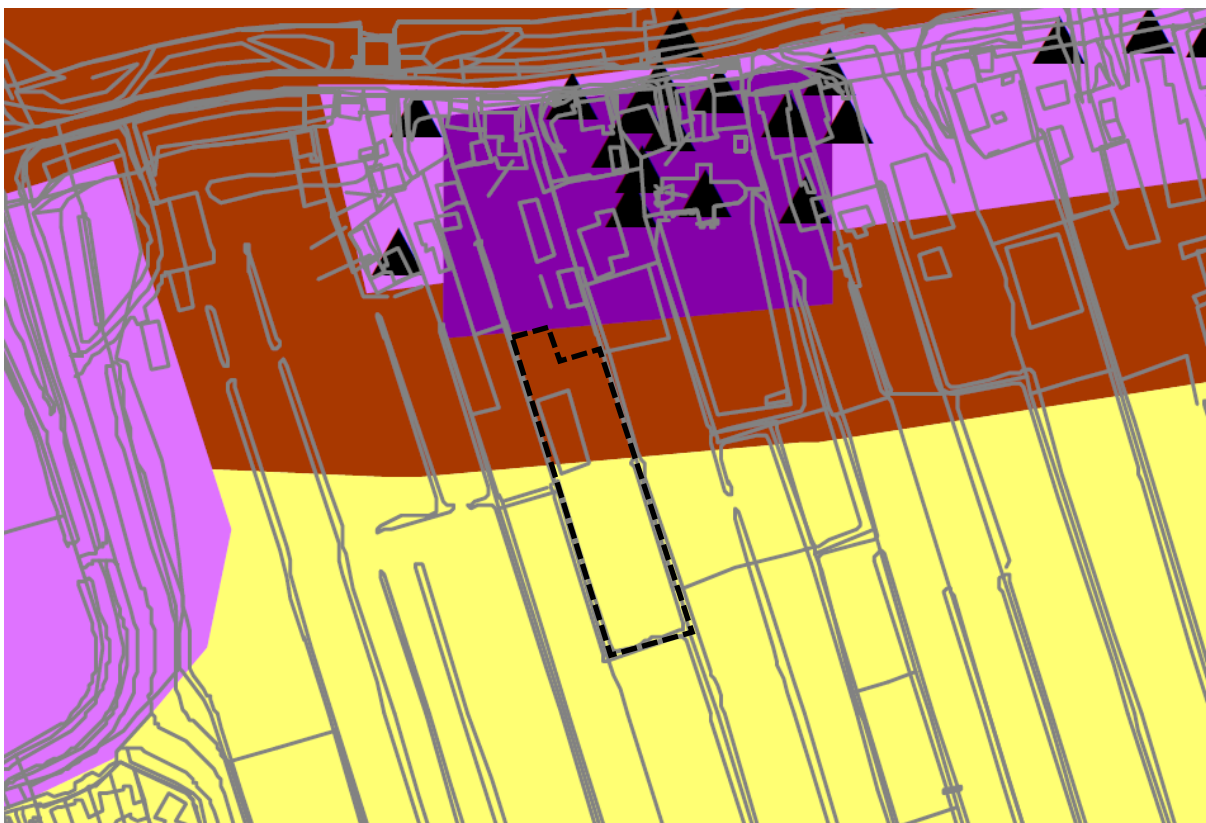
Bij een nieuwe ontwikkeling, waarbij het noodzakelijk is een bodem verstorende activiteit uit te voeren op een plaats waar archeologische waarden aanwezig zijn of verwacht worden, zal door de gemeente worden getoetst of aan die activiteit specifieke voorwaarden verbonden moeten worden. Dit geschiedt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

Onderzoek

Archeologie

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is te zien dat:

- Het plangebied heeft een hoge verwachting aan of nabij het oppervlak voor prehistorie tot middeleeuwen (bruin). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Het plangebied heeft een lage verwachting (geel). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 10.000 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 21: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Het plan voorziet met name in in pandige werkzaamheden waarbij niet in de grond wordt geroerd. Buiten het gebouw worden circa 107 m² aan schuren gerealiseerd. Daarmee voorziet het plan niet in bodemingrepen groter dan 250 m² en is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet nodig.

Ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden in de bodem zijn de archeologische dubbelbestemmingen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld' overgenomen in dit plan.

Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen aan het cultuurhistorisch lint langs de Lekdijk. Middels het plan krijgt het bestaande gebouw op het perceel Lekdijk 156 een nieuwe invulling in de vorm van een woon-zorginitiatief. Daarmee ontstaat er een nieuwe toekomstbestendige situatie voor het gebouw. Hierdoor wordt voorkomen dat het bijgebouw leeg komt te staan, verouderd en verpauperd. Door de nieuwe invulling wordt aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen en draagt het plan bij aan het behoud van de karakteristieken van het cultuurhistorisch lint. Met betrekking tot de te realiseren schuren wordt aangesloten bij het landelijke karakter van de omgeving, bijvoorbeeld door het toepassen van een (zadel)kap en/of gepotdekselde gevels.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen. Ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden in de bodem zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 4 en 8' overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'.

4.11 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. Met het plan wordt een bestaand gebouw zonder functie gewijzigd naar een zorgfunctie met twee woningen. Hiermee is sprake van een duurzaam ruimtegebruik. Daarnaast worden de nieuwe wooneenheden niet aangesloten op het gasnetwerk, waardoor er geen emissies plaatsvinden door stookinstallaties. Er wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om meer duurzame toepassingen in het plan te integreren.

Klimaatadaptatie

In de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland zijn de afspraken van het convenant klimaatadaptief bouwen vertaald in de beleidsbeslissingen klimaatadaptatie en toekomstbestendig bouwen. In de Omgevingsverordening Zuid-Holland is artikel 6.50 Risico's van klimaatverandering toegevoegd. Dit houdt in dat in een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

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

Wateroverlast door overvloedige neerslag

Gezien het natter wordt moet de waterhuishouding geschikt zijn om zware regenbuien op te kunnen vangen. Tegelijkertijd moet worden voorkomen dat het hemelwater te snel in het open water verdwijnt. Het moet de gelegenheid krijgen om de infiltreren in de bodem. Het plan betreft een kleinschalige ontwikkeling. Er vinden geen ingrepen aan de watergangen plaats. Een groot deel van het plangebied blijft groen waarmee hemelwater in de bodem kan infiltreren. Hiermee is voldoende waterberging aanwezig om zware regenbuiten te kunnen opvangen. Het belang van groene tuinen wordt onder de aandacht gebracht.

Overstroming

Het stijgen van de zeespiegel raakt het plan niet direct. Het plangebied is gelegen in het binnendijkse gebied.

Hitte

Gezien het warmer wordt, wordt bij de uitwerking van plannen rekening gehouden met de accumulatie van warmte. Het plan voorziet uitsluitend in de functiewijziging van een bestaand gebouw en de realisatie van enkele bijgebouwtjes. Er wordt geen extra verharding toegevoegd waardoor er meer hittestress zou kunnen ontstaan. Het aspect hittestress is bij de initiatiefnemers onder de aandacht gebracht. Mogelijk dat in het gebouw een installatie wordt geïnstalleerd die naast verwarmen ook kan koelen.

Droogte

Omdat het steeds droger wordt, zal de bodem sneller verdroogt raken. In de huidige situatie wordt hemelwater opgevangen door de dakgoot en wordt het via het maaiveld afgevoerd. De initiatiefnemers denken erover na om een regenton aan te schaffen, zodat het regenwater vastgehouden kan worden. Indien houtstructuren of planten door droogte een gebrek aan water hebben, kan het opgevangen hemelwater vervolgens gebruikt worden om de bodem te hydrateren. De beplanting kan daardoor blijven voorzien in het afbreken van CO₂ en het produceren van zuurstof voor mens en dier.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Langerak, achter Lekdijk 156' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Langerak, achter Lekdijk 156' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan 'Langerak, achter Lekdijk 156' is aangesloten bij de bestemmingsplannen 'parapluherziening Buitengebied Liesveld', 'Parapluherziening Parkeren Molenlanden' en 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten'. De regels bestaan uit 4 hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Tuin

Rondom het bestaande gebouw wordt een tuinbestemming gelegd. De gronden zijn met name bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw. Binnen deze bestemming wordt een aanduiding toegevoegd specifiek voor de bijgebouwen. Verder worden er binnen de tuinbestemming geen andere gebouwen toegestaan. Voor de fruitboomgaard wordt tevens een aanvullende aanduiding toegevoegd.

Maatschappelijk

De woonbestemming op het gebouw wordt gewijzigd naar de bestemming 'Maatschappelijk'. Aanvullend hierop wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – fasehuis/kamertraining' opgenomen. Middels deze aanduiding wordt tevens een fasehuis/kamertraining toegestaan, met dien verstande dat maximaal 6 zorgeenheden zijn toegestaan. Met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden:

2' wordt aangegeven dat binnen het gebouw maximaal 2 bedrijfswoningen zijn toegestaan.

Waarde – Archeologie – 4 en 8

De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 4 en 8' zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in de bodem.

5.4 Aanduidingen

Bouwvlak

Het bouwvlak wordt om het bestaande gebouw gelegd. In de regels is vastgelegd dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan.

Bouwaanduiding 'bijgebouwen'

Ter plaatse van de beoogde schuren wordt de aanduiding 'bijgebouwen' toegevoegd. Binnen deze aanduiding zijn gebouwen toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van 3 en 5 meter.

Bouwaanduiding 'specifieke vorm van tuin – fruitboomgaard'

Voor de bestaande fruitboomgaard wordt deze aanduiding toegevoegd om aan te geven dat hier tevens een fruitboomgaard is toegestaan.

Functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – fasehuis/kamertraining'

Binnen de maatschappelijke bestemming zijn algemene maatschappelijke functies toegestaan. Om ook het fasehuis/kamertraining te benoemen is deze aanduiding toegevoegd. Zodoende zijn naast de algemene maatschappelijke functies tevens een fasehuis en/of kamertraining toegestaan.

Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1'

Ter bescherming van de beschermingszone van de primaire waterkering is deze aanduiding toegevoegd.

Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 2'

Ter bescherming van de buitenbeschermingszone van de primaire waterkering is deze aanduiding toegevoegd.

Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2'

Binnen deze maatvoeringsaanduiding zijn maximaal 2 bedrijfswoningen toegestaan.