

Molenlanden



Toelichting bestemmingsplan

‘Langerak, Lekdijk 123’



Gemeente Molenlanden

Toelichting bestemmingsplan

‘Langerak, Lekdijk 123’

Identificatie

Identificatiecode:
NL.IMRO.1978.BPlekdijk123LGR-VG01

Projectnummer:
817578

Projectleider:
Mevr. A. van Wensveen

Planstatus

Datum:
26-11-2019

Versie:
3.0

Status:
Vastgesteld

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
1.1	Inleiding	6
1.1.1	Aanleiding	6
1.1.2	Plangebied	6
1.1.3	Belang	7
1.2	Kader	8
1.3	Maatschappelijk resultaat	8
1.4	Maatschappelijk draagvlak	8
1.5	Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid	9
1.6	Communicatie	9
1.7	Realisatie	9
1.8	Leeswijzer	9
2	Planbeschrijving	10
2.1	Bestaande situatie	10
2.1.1	Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur	10
2.1.2	Huidige status/gebruik	10
2.2	Nieuwe situatie	13
2.2.1	Plan	13
2.2.2	Beeldkwaliteit	14
2.2.3	Ontsluiting en parkeren	18
3	Beleidskader	19
3.1	Rijksbeleid	19
3.2	Provinciaal beleid	19
3.3	Regionaal beleid	20
3.4	Gemeentelijk beleid	20
3.5	Conclusie	20
4	Sectorale aspecten	21
4.1	Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	21
4.2	Watertoets	21
4.3	Geluid	22
4.4	Luchtkwaliteit	23
4.5	Bedrijven- en milieuhinder	23
4.6	Externe veiligheid	23
4.7	Kabels en leidingen	24
4.8	Ecologie	24
4.9	Bodem	25
4.10	Archeologie	25
4.11	Duurzaamheid	25

5 Juridische planbeschrijving.....	26
5.1 Inleiding	26
5.2 Systematiek van de regels	26
5.3 Bestemmingen en aanduidingen	26
6 Verantwoording beleidskader.....	27
6.1 Rijksbeleid	27
6.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	27
6.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	27
6.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	28
6.2 Provinciaal beleid.....	29
6.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland	29
6.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland	31
6.3 Regionaal beleid	33
6.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open, voor elkaar'	33
6.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	33
6.4 Gemeentelijk beleid	34
6.4.1 Toekomstvisie Molenwaard.....	34
6.4.2 MeerjarenPerspectief Wonen (MPW)	34
6.4.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'	34
6.4.4 Bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Liesveld'.....	35
6.5 Conclusie	35
7 Verantwoording sectorale aspecten	36
7.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.).....	36
7.2 Watertoets	38
7.3 Geluid	43
7.4 Luchtkwaliteit	44
7.5 Bedrijven- en milieuhinder.....	45
7.6 Externe veiligheid	46
7.7 Kabels en leidingen	49
7.8 Ecologie	50
7.9 Bodem.....	53
7.10 Archeologie	54
7.11 Duurzaamheid.....	56

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20180913-9-18750	21-09-2018
2	Schetsplan	Bouwkundig teken- en Adviesburo Korevaar & Den Breejen	2763	23-11-2018/ 01-05-2019/ 14-05-2019
3	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1356	01-11-2018
4	Ecologische quickscan	Blom Ecologie	BE/2018/496/R	21-09-2018
5	Verkennd bodemonderzoek	Bakker milieuadviezen / Adcim bv	BM/24153-2018	Nov. 2018
6	Verslag en advies monumenten-commissie	Monumenten-commissie gemeente Molenlanden	-	29-01-2019

1 Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Het perceel Lekdijk 123 te Langerak is in het verleden in gebruik geweest als agrarisch bedrijf. Het agrarisch bedrijf is geruime tijd geleden verplaatst naar de Wielweg. De bestemming ter plaatse van het perceel Lekdijk 123 is vervolgens gewijzigd naar 'Wonen'. De voormalige agrarische schuur ten oosten van de woning Lekdijk 123 wordt gebruikt als bijgebouw bij de woning Lekdijk 123. De woning Lekdijk 123 verkeert thans in een slechte bouwkundige staat en voldoet niet meer aan de huidige wooneisen. De schuur betreft een beeldbepalend en behoudenswaardig schuurvolume. De initiatiefnemer is voornemens een toekomstbestendige situatie creëren. Het plan is om de bestaande verouderde woning Lekdijk 123 te slopen en de schuur te verbouwen tot twee afzonderlijke wooneenheden. Middels de splitsing in twee wooneenheden kan voldoende draagvlak worden gecreëerd (onderhoud schuur) en daarmee is de instandhouding van de uit cultuurhistorisch, stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt waardevolle schuur gewaarborgd. Tevens biedt het de initiatiefnemer de mogelijkheid dat de zoon dichtbij kan komen wonen om benodigde mantelzorg in de toekomst te verlenen.

Het plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Liesveld' en 'parapluherziening Buitengebied Liesveld'. Het bouwvlak staat slechts vijf wooneenheden toe. Deze vijf woningen zijn reeds aanwezig (Lekdijk 121, 122, 123, 125 en 127).

Door middel van een principeverzoek is het voorgenomen plan op 20 maart 2018 voorgelegd aan de voormalige gemeente Molenwaard. In een schriftelijke reactie (d.d. 30 april 2018) heeft de voormalige gemeente Molenwaard aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het plan middels een bestemmingsplanprocedure.

Per 1 januari 2019 is de gemeente Molenwaard gefuseerd met de gemeente Giessenlanden tot de gemeente Molenlanden. De lopende ruimtelijke procedures, waaronder het voorliggende bestemmingsplan, worden voortgezet door de gemeente Molenlanden.

1.1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in de cultuurhistorische lintbebouwing langs de Lekdijk ten oosten van de dorpskern Langerak. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Lekdijk. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door een perceelsgrens met het naastgelegen perceel Lekdijk 122. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan het agrarisch polderlandschap. Tenslotte wordt het plangebied aan de westzijde begrensd door de naastgelegen percelen Lekdijk 127 en Wielweg 1b.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.1.3 Belang

De gemeente Molenlanden kan medewerking verlenen aan ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied wanneer er sprake is van een aangetoonde verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en wanneer de individuele, bedrijfs- en maatschappelijke belangen en overige belangen in de directe omgeving niet nadelig worden beïnvloed.

Voor het behoud van de cultuurhistorische waardevolle schuur op het perceel Lekdijk 123 te Langerak is geruime tijd geleden de bestemming gewijzigd naar 'Wonen'. Middels het plan wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd. Het plan zorgt ervoor dat de schuur een passende nieuwe functie krijgt, waarmee verpaupering van de cultuurhistorisch waardevolle schuur wordt voorkomen. Door de splitsing van de schuur in twee wooneenheden kan voldoende draagvlak worden gecreëerd voor het onderhoud schuur en daarmee is de instandhouding van de uit cultuurhistorisch, stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt waardevolle schuur gewaarborgd. Tevens biedt dit de mogelijkheid dat de zoon van de initiatiefnemer dichtbij kan komen wonen om benodigde mantelzorg in de toekomst te verlenen. Een deel van de huidige woning Lekdijk 123 wordt verbouwd tot berging. De voorgevel van de berging en de cultuurhistorische waardevolle schuur worden op een passende wijze vormgegeven, waarmee het ensemble van het Rijksmonument Lekdijk 122 wordt versterkt en het cultuurhistorische waardevolle dijklint/straatbeeld langs de Lekdijk is gewaarborgd. Er worden geen bedrijfs-, individuele, maatschappelijke en overige belangen in de directe omgeving geschaad. Het plan is een wenselijke ontwikkeling voor de gemeente Molenlanden.

1.2 Kader

Bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld', vastgesteld op 26 maart 2013. Het plangebied heeft de enkelbestemming:

- Tuin;
- Wonen;

De dubbelbestemmingen:

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

En de aanduidingen:

- Maatvoeringsaanduiding ' maximaal aantal wooneenheden: 5';
- Bouwvlak.

Bestemmingsplan 'parapluvoorziening Buitengebied Liesveld'

Op 20 februari 2018 is een herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld', het bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Liesveld' vastgesteld. In de herziening zijn tevens regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de 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'.

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels het bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om de huidige schuur op het perceel Lekdijk 123 te bewonen als burgerwoning en te splitsen in twee wooneenheden.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Gelijktijdig met het vooroverleg heeft het voorontwerp-bestemmingsplan voor 4 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraak- en overlegreacties ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

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

1.6 Communicatie

Er is op een wettelijke manier gecommuniceerd over de te voeren procedure (via internet en De Staatscourant).

1.7 Realisatie

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

1.8 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Beleidskader;
- Hoofdstuk 4: Sectorale aspecten;
- Hoofdstuk 5: Juridische planbeschrijving;
- Hoofdstuk 6: Verantwoording beleidskader;
- Hoofdstuk 7: Verantwoording sectorale aspecten.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

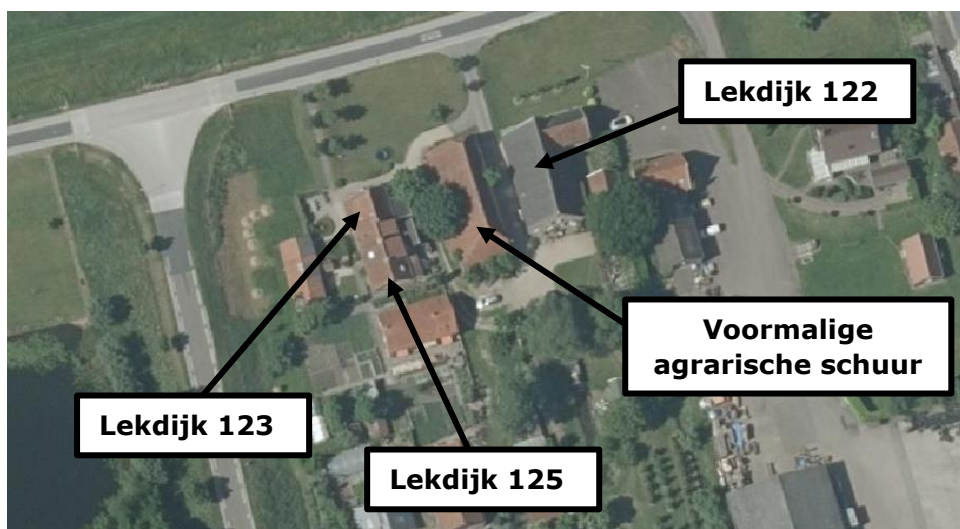
2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

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

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. Op het perceel Lekdijk 123 en 125 zijn oorspronkelijk vier arbeiderswoningen gerealiseerd. Deze woningen zijn door de jaren samengevoegd in de woningen Lekdijk 123 en 125. De agrarische schuur is in tegenstelling tot de meeste (voormalige) agrarische percelen voor de voorgevellijn van de woning Lekdijk 123 gelegen. De huidige woningen Lekdijk 123 en 125 en de schuur zijn haaks op de Lekdijk georiënteerd.

2.1.2 Huidige status/gebruik

Het perceel Lekdijk 123 te Langerak is in het verleden in gebruik geweest als agrarisch bedrijf. Het agrarisch bedrijf is geruime tijd geleden verplaatst naar de Wielweg. De bestemming ter plaatse van het perceel Lekdijk 123 is vervolgens gewijzigd naar 'Wonen'. De voormalige agrarische schuur ten oosten van de woning Lekdijk 123 wordt gebruikt als bijgebouw bij de woning Lekdijk 123. De woning Lekdijk 123 verkeert thans in een slechte bouwkundige staat en voldoet niet meer aan de huidige wooneisen.



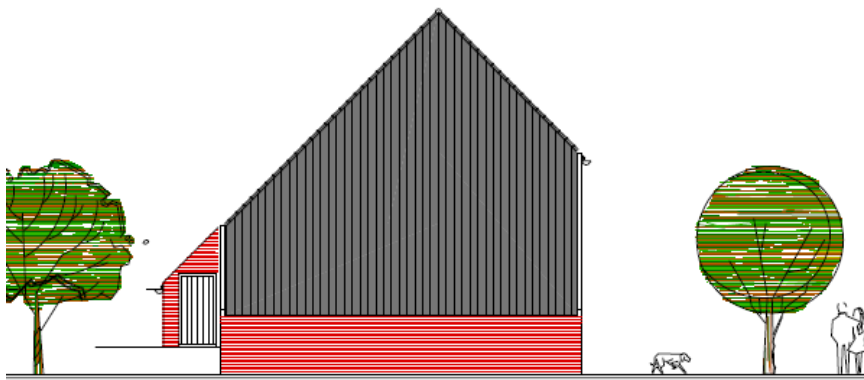
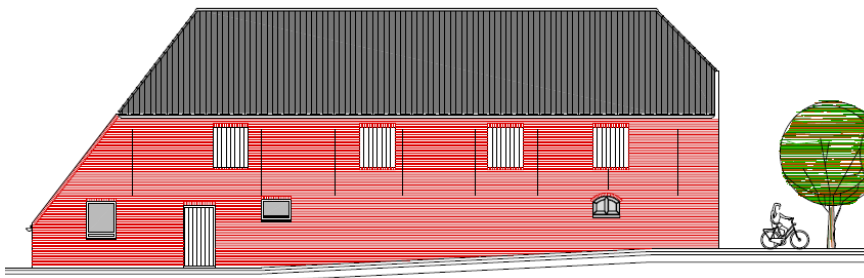
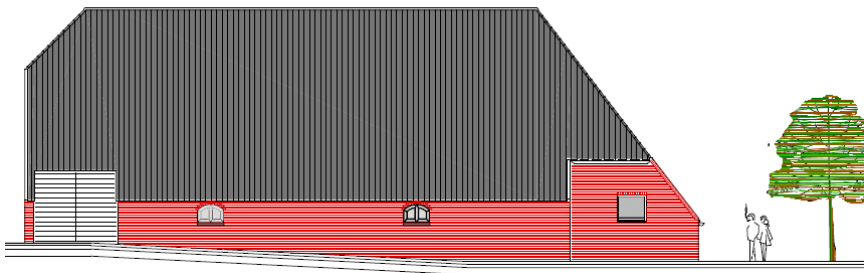
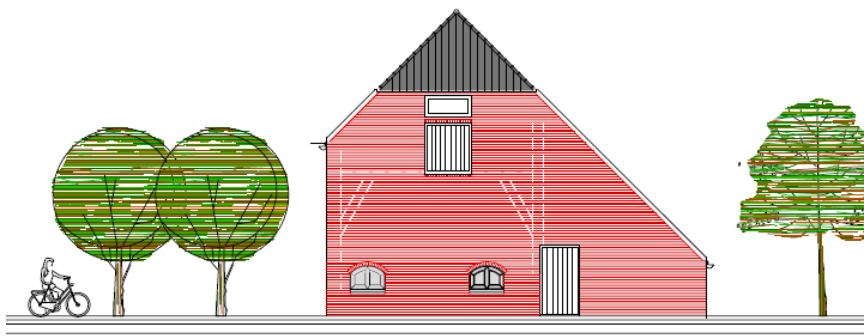
Afbeelding 2: Luchtfoto bestaande situatie



Afbeelding 3: Aanzicht perceel Lekdijk 123 te Langerak



Afbeelding 4: Aanzicht bebouwingsensemble Lekdijk 122/123 te Langerak



Afbeelding 5: Gevelbeelden bestaande situatie schuurvolume Lekdijk 123 te Langerak

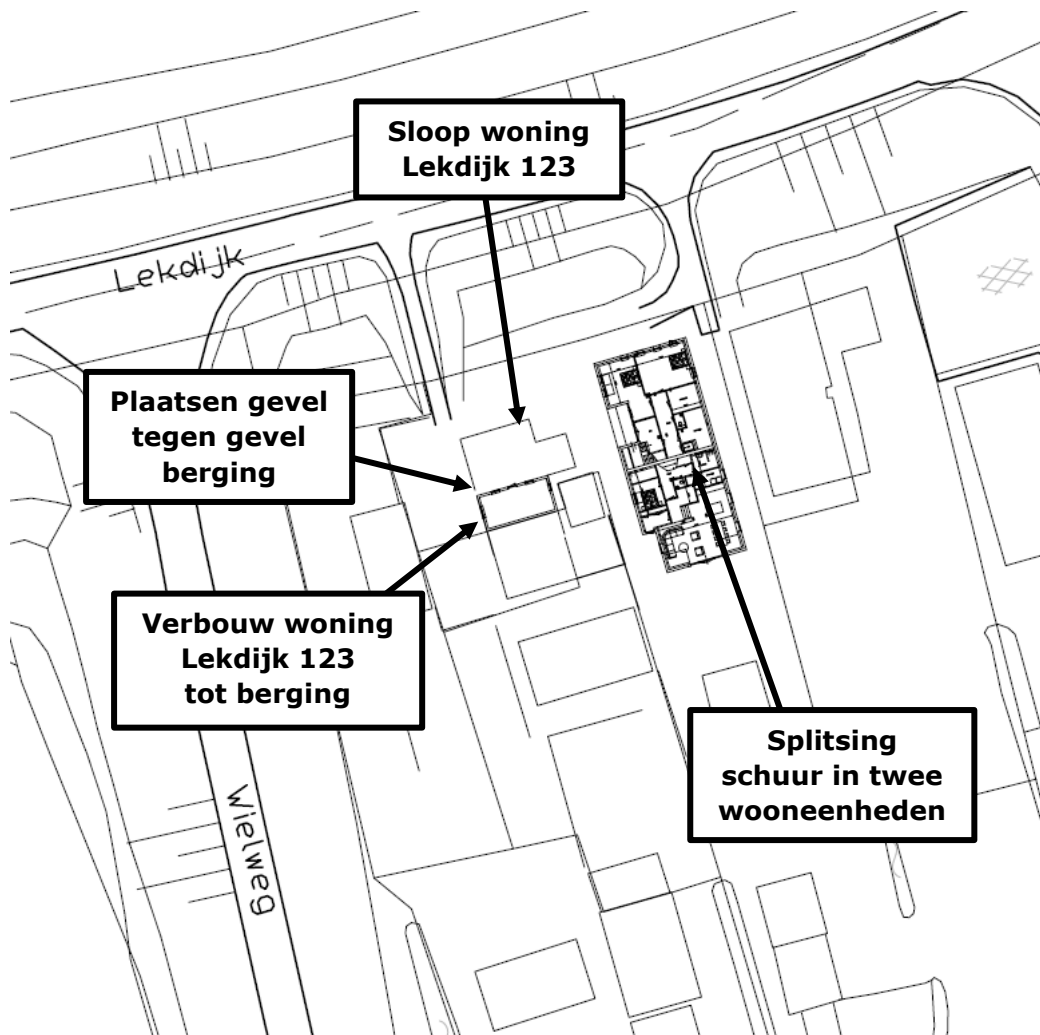
2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Het perceel Lekdijk 123 te Langerak is in het verleden in gebruik geweest als agrarisch bedrijf. Het agrarisch bedrijf is geruime tijd geleden verplaatst naar de Wielweg. De woning Lekdijk 123 verkeert in een slechte bouwkundige staat en voldoet niet meer aan de huidige wooneisen. De voormalige agrarische schuur ten oosten van de woning Lekdijk 123 wordt gebruikt als bijgebouw bij de woning Lekdijk 123. De schuur betreft een beeldbepalend en behoudenswaardig schuurvolume. Het plan is om een toekomstbestendige situatie creëren:

1. Sloop van de bestaande woning Lekdijk 123 te Langerak (een deel wordt verbouwd tot berging bij woning in schuurvolume);
2. Verbouwing voormalige agrarisch schuur naar twee wooneenheden;
3. Realiseren passende gevel tegen gevel van de berging.

Middels de splitsing in twee wooneenheden kan voldoende draagvlak worden gecreëerd voor het onderhoud van het beeldbepalende en behoudenswaardige schuurvolume. De schuur wordt op een zorgvuldige en hoogwaardige wijze vormgegeven, waarmee het karakteristieke schuurbeeld en het cultuurhistorische waardevolle lint/straatbeeld is gewaarborgd.



Afbeelding 6: Nieuwe situatie

2.2.2 Beeldkwaliteit

Het plan heeft met de gedeeltelijke sloop van de huidige woning Lekdijk 123 en de functiewijziging en splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle schuur in het kader van beeldkwaliteit een verandering tot gevolg. Gezien de ligging van het plangebied in de cultuurhistorische lintbebouwing langs de Lekdijk en de ligging in de nabijheid van het Rijksmonument Lekdijk 122 is het vanuit ruimtelijk kwaliteitsoogpunt wenselijk dat de schuur en de nieuwe gevel op een zorgvuldige en hoogwaardige wijze wordt vormgegeven. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en om te komen tot een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld. Het doel hiervan is om ongewenste situaties te voorkomen. Daarnaast biedt het een handsvat voor het bevoegd gezag om te komen tot een verantwoorde en gewenste invulling van het plangebied.

Gebiedsomschrijving

Het perceel Lekdijk 123 te Langerak is gelegen in de cultuurhistorische lintbebouwing langs de Lekdijk. Langs de Lekdijk is sprake van een argeloze opzet van de bebouwing. In de eerste bebouwingslijn zijn de hoofdgebouwen (woningen en/of boerderijen) gepositioneerd. De tweede en derde bebouwingslijn betreffen de zones waarin de ondergeschikte bebouwing (bijgebouwen/agrarische schuren) is gepositioneerd. De lintbebouwing langs de Lekdijk wordt gekenmerkt door een afwisseling van grote klassieke boerderijen met kleine(re) burgerwoningen. De gebruikte architectuur is wisselend en de gebruikte materialen overwegend traditioneel. De grotere boerderijen zijn vaak monumentaal en rijker gedetailleerd dan de kleinere woonhuizen. De hoofdgebouwen zijn doorgaans haaks op de Lekdijk/parallel aan het slagenlandschap gepositioneerd. De verhoudingen van de gebouwen zijn zorgvuldig gekozen en de gebruikte natuurlijke materialen zijn vakkundig verwerkt. De hoofdvolumes zijn voornamelijk opgebouwd uit bakstenen gevels met een gebakken pan of riet als dakbedekking. Overwegend zijn er zadeldaken toegepast of een afgeleide hiervan (bijv. wolfseind.) De gebruikte kleuren zijn ingetogen en zijn in harmonie met het landschap. Indien aanbouwen aanwezig zijn, zijn deze altijd ondergeschikt aan het hoofdvolume. De bijgebouwen zijn qua uitstraling ondergeschikt aan het hoofdvolume langs de Lekdijk. De ondergeschikte bijgebouwen zijn opgetrokken uit baksteen of potdekselwerk en hebben overwegend een donkerdere kleur dan de hoofdvolumes. De bijgebouwen hebben een rechthoekige opbouw en zijn parallel aan het slagenlandschap gepositioneerd. De bijgebouwen worden overwegend gekenmerkt door een heldere of eenduidige kapvorm.

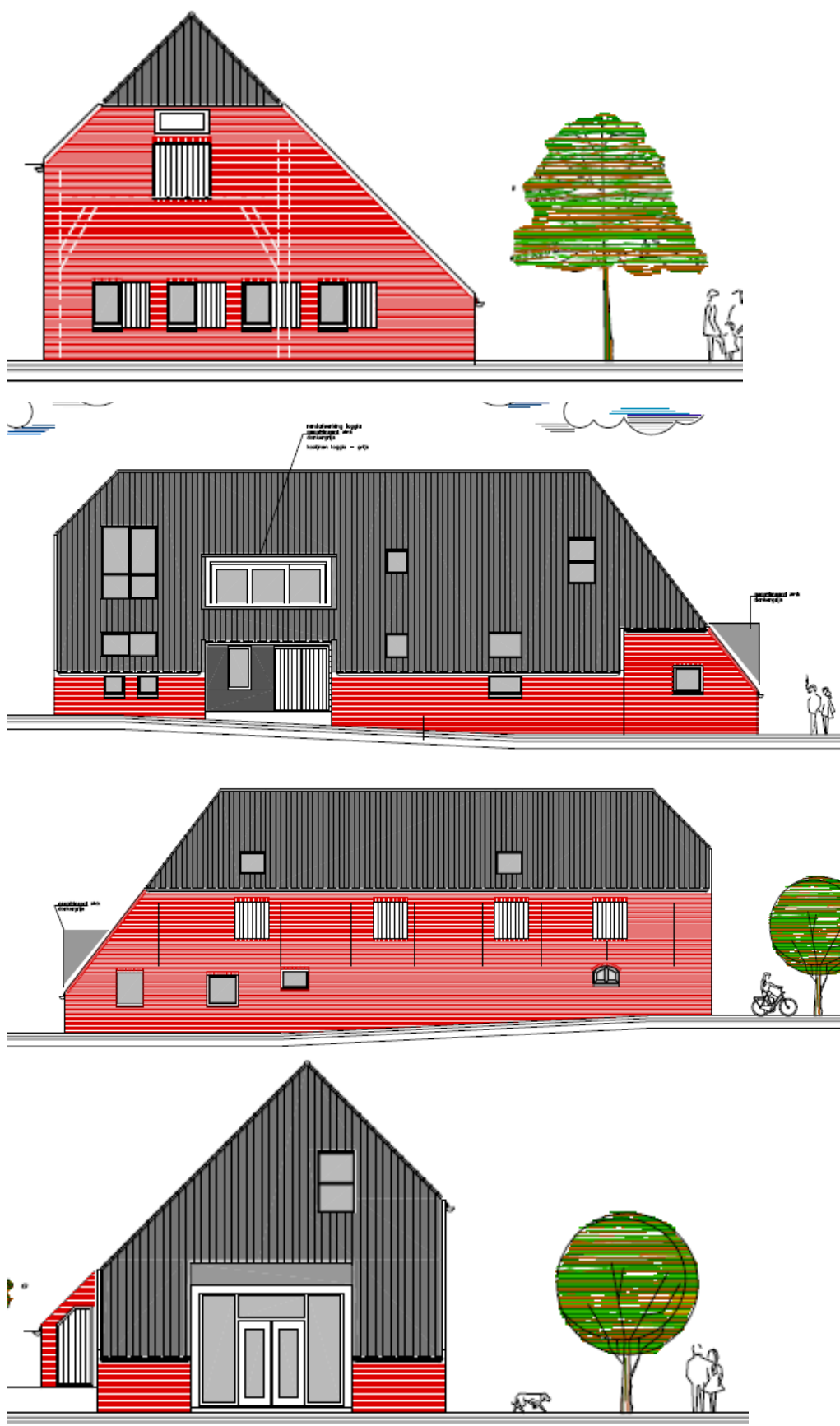
Beeldkwaliteit

Vanuit beeldkwaliteitsoogpunt is het wenselijk aan te sluiten bij de huidige karakteristiek van het lint en het naastgelegen Rijksmonument Lekdijk 122. De verbouwing van de agrarische schuur betreft hoofdzakelijk een in pandige verbouwing. Het aanzicht van het perceel Lekdijk 123 blijft grotendeels behouden. De bestaande woning Lekdijk 123 wordt gedeeltelijk verbouwd tot berging. Tegen de voorgevel van de berging wordt een nieuwe stenen gevel gerealiseerd met een karakteristieke uitstraling. De schuur behoudt de uitstraling van een schuurvolume. In de gevels worden raampartijen gerealiseerd met een knipoog naar het agrarische verleden. De schuur behoudt een ondergeschikte uitstraling ten opzichte van de naastgelegen Rijksmonumentale boerderij Lekdijk 122.

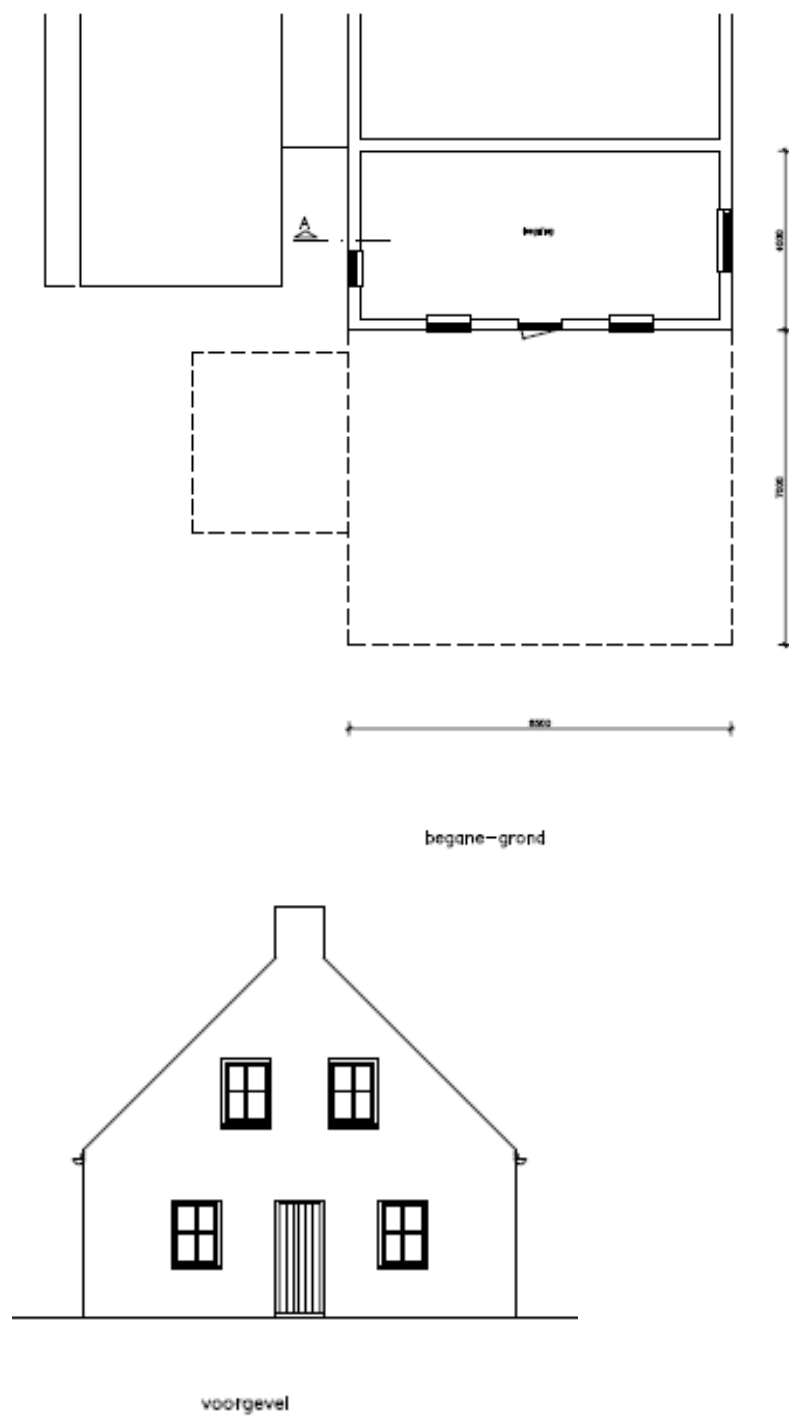
Het plan is d.d. 29 januari 2019 voorgelegd aan de Monumentencommissie van de gemeente Molenlanden. De Monumentencommissie heeft aangegeven positief te zijn over het plan, maar een drietal verbeterpunten meegegeven:

- De punten zijn verwerkt in het ontwerp (zie afbeelding 8). Het verslag en advies van de Monumentencommissie is toegevoegd in de bijlage van het bestemmingsplan.





Afbeelding 8: Gevelbeelden nieuwe situatie schuurvolume Lekdijk 123 te Langerak



Afbeelding 9: Plattegrond + aanzicht voorgevel berging

2.2.3 Ontsluiting en parkeren

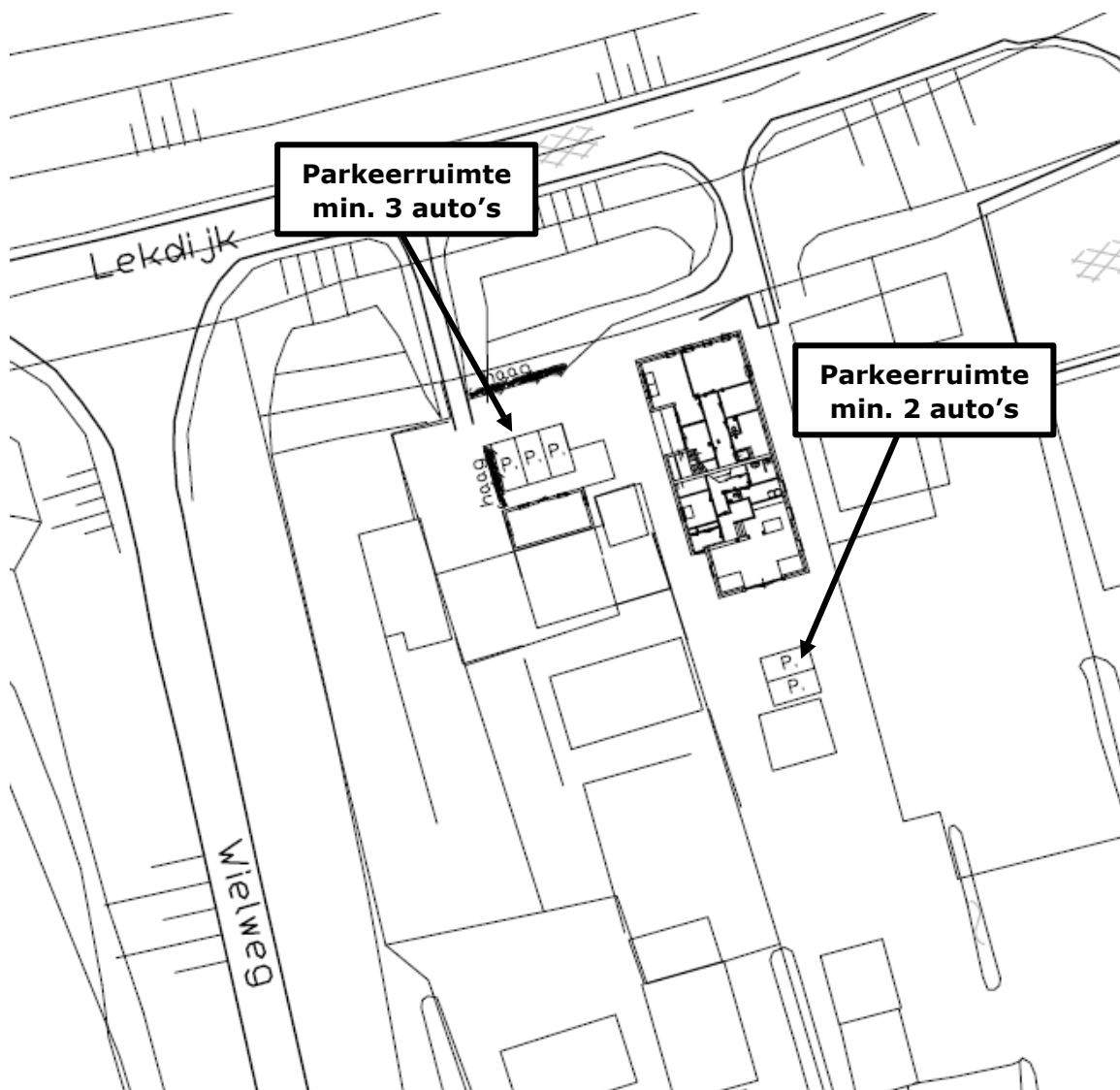
Ontsluiting

Het plangebied wordt in de huidige situatie ontsloten door een traditionele stoep tegen de dijk. De ontsluiting blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. Beide woningen in de schuur zullen in de nieuwe situatie gebruik maken van de bestaande stoep.

Parkeren

Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317. Uitgaande van het type 'koop, vrijstaand' liggend in een weinig stedelijk gebied wordt uitgegaan van een gemiddelde parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning (waarvan 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers). Dit resulteert in een parkeerbehoefte van afgerond vijf parkeerplaatsen.

De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. Aan de voorzijde van het perceel Lekdijk 123 te Langerak, achter de voorgevellijn van de schuur, worden drie parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeerplaatsen worden landschappelijk ingepast middels streekeigen erfbeplanting (groene hagen). Achter de schuur worden minimaal twee parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.



Afbeelding 10: Parkeren

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk zijn de conclusies vanuit de beleidsaspecten weergegeven. De uitgebreide verantwoording van het beleidskader staat beschreven in hoofdstuk 6.

3.1 Rijksbeleid

Op rijksniveau zijn op ruimtelijk gebied de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de meest bepalende beleidsdocumenten. Vanwege het kleinschalige karakter van het plan kan een beschrijving van het Rijksbeleid achterwege worden gelaten.

In het plangebied is een cultuurhistorisch waardevolle schuur gelegen. De schuur betreft geen Rijksmonument. De schuur wordt inpandig verbouwd tot twee wooneenheden. Op het naastgelegen perceel is een Rijksmonumentale boerderij gelegen. Bij het ontwerp van de schuur is rekening gehouden met het naastgelegen Rijksmonument. Het plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad.

Toetsing aan 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

In het plan is uitsluitend sprake van de sloop van een bestaande woning en de inpandige verbouwing van een schuur tot twee wooneenheden. Het plan zorgt voor een afname aan bebouwing. Per saldo wordt slechts één wooneenheid toegevoegd. De woning is voor eigen gebruik. Daarmee is in dit geval geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

Het plangebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plangebied is echter wel gelegen binnen de 'bebouwde ruimte'. Binnen het gebied 'bebouwde ruimte' (systeem van kernen en linten) streeft de provincie Zuid-Holland naar het beter benutten van deze ruimte voor een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied door het stimuleren en faciliteren van verdichting, herstructurering en transformatie. Het plan betreft de realisatie van twee burgerwoningen in een voormalige agrarische schuur. De bestaande woning Lekdijk 123 wordt gedeeltelijk gesloopt. Het plan sluit hiermee aan bij de verstedelijkingsopgave conform het provinciaal beleid.

Middels het plan wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd. De schuur krijgt een passende nieuwe functie in de vorm van wonen. Hiermee wordt verpaupering van de cultuurhistorisch waardevolle schuur voorkomen. Door de splitsing van de schuur in twee wooneenheden kan voldoende draagvlak worden gecreëerd voor het onderhoud schuur en is de instandhouding van de cultuurhistorisch waardevolle schuur gewaarborgd.

Ruimtelijke kwaliteit

In het plan is uitsluitend sprake van de gedeeltelijke sloop van een bestaande woning en de inpandige verbouwing van een schuur tot twee wooneenheden. Het plan kan worden geschaard binnen de categorie 'inpassen'. Het plan zorgt voor een afname aan bebouwing. De schuur wordt op een passende wijze vormgegeven. Het plan sluit aan bij de kwaliteitskaart en daarmee richtpunten voor ontwikkelingen in de gebieden 'veen(weide)landschap' en 'linten'. Middels het plan wordt voldoende draagvlak gecreëerd voor het onderhoud van de voormalige agrarische schuur en waarmee verpaupering en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit wordt voorkomen. Het plan is qua aard en schaal passend in dit gebied en zorgt ervoor dat de ruimtelijke kwaliteit is gewaarborgd.

Stedelijke ontwikkelingen (Ladder voor duurzame verstedelijking)

In het plan is uitsluitend sprake van de sloop van een bestaande woning en de inpandige verbouwing van een schuur tot twee wooneenheden. Het plan zorgt voor een afname aan bebouwing. Per saldo wordt slechts één wooneenheid toegevoegd. De woning is voor eigen gebruik. Daarmee is in dit geval geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

3.3 Regionaal beleid

Op regionaal niveau zijn op ruimtelijk gebied de regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar' en de 'Regionale Woonvisie' de meest bepalende beleidsdocumenten.

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, zijn niet in gebruik zijnde gebouwen (waaronder voormalige agrarische bebouwing) niet wenselijk. In het plan is uitsluitend sprake van de gedeeltelijke sloop van een bestaande woning en de inpandige verbouwing van een schuur tot twee wooneenheden. Het plan zorgt voor een afname aan bebouwing. Middels het plan wordt verpaupering van de cultuurhistorisch waardevolle schuur en daarmee aantasting van het authentieke karakter van de regio voorkomen. De schuur wordt op een zorgvuldige en hoogwaardige wijze vormgegeven, waarmee het ensemble van het Rijksmonument Lekdijk 122 wordt versterkt en het cultuurhistorische waardevolle dijklint/straatbeeld langs de Lekdijk is gewaarborgd. Het plan is in overeenstemming met het regionaal beleid.

Langerak/Nieuwpoort is een voorzieningendorp. Langerak/Nieuwpoort heeft hiermee een bovenlokale functie in wonen en voorzieningen. Voor een voorzieningendorp geldt dat voor het realiseren van 10 wooneenheden (of minder), mits de totale groei van het aantal wooneenheden in de betreffende kern niet groter is dan 0,7% van de totale woningvoorraad in de planperiode 2010-2019, regionale afstemming niet noodzakelijk is. In Nieuwpoort/Langerak liggen er plannen voor de uitbreiding van Langerak (Langerak Zuid). Dit plan, dat een grotere omvang heeft, wordt op een wat langere termijn uitgevoerd. Om flexibel in te kunnen spelen op de behoefte is van belang om daarnaast kleinere plannen tot ontwikkeling te brengen. Dit plan, dat uit de sloop van een bestaande woning en inpandige verbouwing van een schuur tot twee woningen bestaat, voldoet aan die behoefte en is daarmee passend in de regionale woonvisie. Per saldo wordt slechts één wooneenheid toegevoegd aan de woningvoorraad. De woning is voor eigen gebruik. De extra wooneenheid wordt gemeld in het regionaal overleg en wordt meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

3.4 Gemeentelijk beleid

Met de ontwikkeling van plan wordt voorzien in de gemeentelijke doelstellingen zoals opgenomen in de Toekomstvisie Molenwaard en het MeerjarenPerspectief Wonen (MPW) van de gemeente Molenlanden.

Het plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Liesveld' en 'parapluherziening Buitengebied Liesveld'. Het bouwvlak staat slechts vijf wooneenheden toe. Deze vijf woningen zijn reeds aanwezig (Lekdijk 121, 122, 123, 125 en 127).

3.5 Conclusie

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan, maar wel in overeenstemming met het overige beleid.

4 Sectorale aspecten

Sectoraal aspect:	Extern onderzoek uitgevoerd:	Belemmering:	Nadere voorwaarden:
4.1 Milieueffectrapportage	Nee	Nee	Nee
4.2 Watertoets	Nee	Nee	Nee
4.3 Geluid	Ja	Nee	Nee
4.4 Luchtkwaliteit	Nee	Nee	Nee
4.5 Bedrijf-milieuhinder	Nee	Nee	Nee
4.6 Externe veiligheid	Nee	Nee	Nee
4.7 Kabels en leidingen	Nee	Nee	Nee
4.8 Ecologie	Ja	Nee	Nee
4.9 Bodem	Ja	Nee	Nee
4.10 Archeologie	Nee	Nee	Nee
4.11 Duurzaamheid	Nee	Nee	Nee

4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, er geen sprake is van productie-werkzaamheden, er geen sprake is van (een toename van) onevenredige aantallen verkeersbewegingen, etc. kan – met in achtname van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling, redelijkerwijs worden verwacht dat er geen sprake is van ernstige milieugevolgen gerelateerd aan de ruimtelijke ontwikkeling en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. Het college van de gemeente Molenlanden heeft besloten dat kan worden volstaan met een vormvrije MER beoordeling. Er kan worden volstaan met een onderbouwing van de diverse milieuaspecten in de voorliggende toelichting van het bestemmingsplan 'Langerak, Lekdijk 123'. In onderhavige situatie is afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wet milieubeheer.

4.2 Watertoets

Voor het plan is de digitale watertoets doorlopen (20180921-9-18817). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied OVW053. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,34m NAP en een winterpeil van -1,44m NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.

Watergangen

Binnen het plangebied dan wel in de directe omgeving zijn geen A- en/of B-watergangen gelegen. In het plan worden geen ingrepen gedaan aan de omliggende watergangen, waardoor het aanvragen van een watervergunning niet noodzakelijk is.

Waterberging en compensatie

Het plan betreft uitsluitend de gedeeltelijke sloop van een bestaande woning Lekdijk 123 en de inpandige verbouwing van een schuur tot twee woningen. Het plan zorgt voor een afname aan bebouwing. Er worden geen ingrepen gedaan aan de omliggende watergangen. Op basis hiervan zijn watercompenserende maatregelen niet noodzakelijk.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via het bestaande rioleringsstelsel. De nieuwe woningen in de voormalige agrarische schuur worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Primaire waterkering

Het plangebied is gelegen in de kern-, beschermings- en buitenbeschermingszone van een primaire waterkering. De Lekdijk en de zogeheten beschermingszones aan weerszijden van de dijk zijn door de verordening Keur beschermd.

In het plan is sprake van een fysieke ingreep binnen de beschermingszone van de waterkering elke nadelige gevolgen kunnen hebben voor de primaire waterkering. De bestaande woning Lekdijk 123, die binnen de beschermingszone is gelegen, wordt gedeeltelijk gesloopt (een deel wordt verbouwd tot berging). Voor deze werkzaamheden is een watervergunning noodzakelijk. Voor de inpandige verbouwing van de schuur tot twee woningen is geen watervergunning noodzakelijk (de fundering van de schuur blijft ongewijzigd). Voor de inpandige verbouwing van schuur zal een nieuwe riolering moeten worden aangelegd. Voor de aanleg van de nieuwe riolering dient een vergunning te worden aangevraagd. Aanpassingen in de ondergrond dienen buiten het Profiel van vrije ruimte (Pvvr) van de dijk plaats te vinden.

Ter bescherming van de primaire waterkering wordt op de verbeelding ter plaatse van de kernzone de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Op basis van de Barro (2012) wordt voor de beschermingszone van de waterkering de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' en voor de buitenbeschermingszone de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 2' opgenomen. Deze dubbelbestemming en gebiedsaanduidingen beschermen de waterkering door de bouwmogelijkheden van de onderliggende bestemming te beperken.

Wegbeheer

Beide woningen in de schuur zullen in de nieuwe situatie gebruik maken van de bestaande stoep. Het aanvragen van een watervergunning dan wel het indienen van een melding bij het Waterschap Rivierenland is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

4.3 Geluid

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van de Lekdijk en de Wielweg. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject of een gezoneerd industrieterrein en kunnen daarmee buiten beschouwing worden gelaten.

Het plan betreft de realisatie van twee woningen in een voormalige agrarische schuur (inpandige wijziging). In het kader van de Wgh is hiermee sprake van een toevoeging van een geluidgevoelig object. In het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï. De resultaten van het onderzoek luiden:

- *'De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van de Lekdijk voor woning 1 ten hoogste 50 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh voor wegverkeer in buitenstedelijk gebied;*

- Voor woning 2 wordt de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van de Lekdijk niet overschreden;
- De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van de Wielweg bedraagt ten hoogste 42 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, en is niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh voor wegverkeer;
- De berekende gecumuleerde geluidbelasting LCUM* ten gevolge van alle wegen ten hoogste 50 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;
- De oost- en westgevel van woning 1 en alle gevels van woning 2 zijn geluidluw en beide woningen beschikken over een geluidluwe buitenruimte, waarmee aan het streven uit het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.

'Een verzoek tot vaststelling voor hogere waarden dient ingediend te worden bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden.'

Conclusie

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

4.4 Luchtkwaliteit

Het plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.5 Bedrijven- en milieuhinder

Het plan betreft de realisatie van twee woningen in een voormalige agrarische schuur. Per saldo wordt één wooneenheid toegevoegd. De woningen worden gerealiseerd binnen het huidige bestemmingsvlak 'Wonen' met bouwvlak. Dit bouwvlak omvat de percelen Lekdijk 121, 122, 123, 125 en 127. De twee woningen worden gerealiseerd tussen de bestaande burgerwoningen Lekdijk 121, 122, 125 en 127. De omliggende burgerwoningen zijn reeds bepalend voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven. In het kader van bedrijven- en milieuhinder is sprake van een gelijkblijvende situatie (afstand milieugevoelige functies tot omliggende bedrijven blijft gelijk) en is de toetsing van het plan aan de richtafstanden uit het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) dan wel het uitvoeren van een onderzoek naar bedrijf- en milieuhinder niet noodzakelijk. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat geen bedrijven (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft bedrijven- en milieuhinder geen belemmeringen.

4.6 Externe veiligheid

Inrichtingen

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

Buisleidingen

In en om het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig.

Wegverkeer

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.

Spoorverkeer

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

Vaarwegen

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van de rivier de Lek. De Lek wordt in het rapport Basisnet Water aangeduid als zwarte vaarweg. Voor het plan geldt dat de afstand tussen de waterlijn en het plangebied meer dan 25 meter bedraagt (ca. 125 meter). Daarnaast blijft de bevolkingsdichtheid in de kern Nieuwpoort/Langerak ruim onder de 1500 per hectare, waardoor een verantwoordingsplicht van het groepsrisico niet aan de orde is.

Conclusie

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

4.7 Kabels en leidingen

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

4.8 Ecologie

Soortenbescherming

Met de gedeeltelijke sloop van de woning Lekdijk 123 is sprake van werkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor beschermde flora en fauna. Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden: *'De beoogde ontwikkeling van de integratie van twee wooneenheden in de schuur en de sloop van de woning aan Lekdijk 123 te Langerak is uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).'*

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, belangrijk weidevogelgebied of het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 1,1 km en meer zijn enkele Natura 2000-gebieden gelegen. Het plangebied ligt op een afstand van 50 m tot het Natuurnetwerk Nederland. Het plangebied is geen onderdeel van een belangrijk weidevogelgebied of de strategische reservering natuur. Het plangebied is geen onderdeel van karakteristieke landschapselementen of een terrein beheerd door een natuurbeschermingsorganisatie.

Conclusie

De inplandige verbouwing van de cultuurhistorische schuur ondervindt wat betreft ecologie geen belemmeringen. De bestaande woning Lekdijk 123 is zeer geschikt voor nestlocaties van de huismus. Voorafgaand aan de gedeeltelijke sloop van de woning dient een nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de huismus.

4.9 Bodem

Om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik is door Bakker Milieuadviezen/Adcim B.V. een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) en asbestbodemonderzoek (NEN 5707) uitgevoerd. De conclusie uit het onderzoek luidt: *'Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen verbouw van de huidige schuur tot 2 wooneenheden.'*

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft bodemkwaliteit geen belemmeringen.

4.10 Archeologie

Zowel de bestaande woning Lekdijk 123 als de voormalige agrarische schuur zijn gelegen op gronden met een middelmatige verwachting voor de late middeleeuwen tot nieuwe tijd. Bij de inpandige verbouwing van de schuur is geen sprake van een bodemingreep dieper dan 30 cm beneden maaiveld. De te slopen woning is kleiner dan 100 m². Op basis hiervan is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie de uitvoering van het plan niet in de weg staat. De sloop van het ondergrondse deel van de woning Lekdijk 123 vindt geconditioneerd plaats met als doel het bodemarchief zo min mogelijk te beschadigen (muurwerk zoveel mogelijk rechtstandig verwijderen, i.p.v. funderingen vrijgraven). Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk eventuele archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag. Ter bescherming van de archeologische waarden worden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie - 2' en 'Waarde – Archeologie - 4' overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

4.11 Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De aanvrager is bewust van deze gemeentelijke ambitie en doet onderzoek naar de mogelijkheden voor duurzame energiebronnen. Verder wordt in het kader van de energiebesparing de schuur op een goede wijze geïsoleerd (conform de huidige bouweisen).

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Langerak, Lekdijk 123' bestaat uit drie delen: de verbeelding, de regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridische 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, bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Langerak, Lekdijk 123' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het bestemmingsplan 'Langerak, Lekdijk 123' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Liesveld' vastgesteld op 20 februari 2018. De regels van het bestemmingsplan 'Langerak, Lekdijk 123' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen en aanduidingen

Wonen

Het perceel Lekdijk 123 te Langerak behoudt in de nieuwe situatie de bestemming 'Wonen'. Ter plaatse van de slopen woning Lekdijk 123 wordt de bestemming 'Wonen' gedeeltelijk gewijzigd naar 'Tuin'. Het huidige bouwvlak wordt gesplitst in drie afzonderlijke bouwvlakken. Op het bouwvlak van de schuur wordt de maatvoerings-aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 2' gelegd. Ter plaatse van het bouwvlak op het achtererf wordt de functieaanduiding 'wonen uitgesloten' gelegd, om daarmee de vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenste nieuwbouw van een woning in het achtererfgebied uit te sluiten.

Tuin

Aan de dijkzijde blijft de bestemming 'Tuin' ongewijzigd. Ter plaatse van de slopen woning Lekdijk 123 en achter de woningen Lekdijk 121/122 wordt de bestemming gedeeltelijk gewijzigd naar 'Tuin'.

Waarde – Archeologie – 2 en -4

De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 2 en 4' zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in de bodem.

Waterstaat – Waterkering

Ter bescherming van de primaire waterkering (Lekdijk) wordt ter plaatse van de kernzone de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Ter plaatse van de beschermings- en buitenbeschermingszone worden de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone – dijk – 1 en 2' gelegd. Deze gronden zijn primair bestemd voor dijken, kaden, dijksloten ten behoeve van de waterkering.

6 Verantwoording beleidskader

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het Rijk streeft naar een Nederland dat concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Dit wil zij doen met een krachtige aanpak, die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om deze nieuwe aanpak vorm te geven. Daarnaast geven nieuwe politieke accenten, veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen aanleiding voor herziening van het rijksbeleid.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstelling voor herstructurering laat het Rijk los.

Het Rijk geeft aan dat landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten identiteit geven aan een gebied en culturele voorzieningen en cultureel erfgoed bovendien van groeiend belang zijn voor de concurrentiekracht van Nederland. In de nieuwe structuurvisie is aangegeven dat het Rijk verantwoordelijk blijft voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed. Het beleid ten aanzien van landschap is echter niet langer een Rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

In het plangebied is een cultuurhistorisch waardevolle schuur gelegen. De schuur betreft geen Rijksmonument. De schuur wordt in pandig verbouwd tot twee wooneenheden. Op het naastgelegen perceel is een Rijksmonumentale boerderij gelegen. Bij het ontwerp van de schuur is rekening gehouden met het naastgelegen Rijksmonument. Het plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad.

6.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in de AMvB (Algemene Maatregel van Bestuur) 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, bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

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

6.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk besluit, in het geval het plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, gemaakt, een beschrijving op te nemen van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het plan 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'.

Toetsing aan 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

In het plan is uitsluitend sprake van de sloop van een bestaande woning en de inpandige verbouwing van een schuur tot twee wooneenheden. Het plan zorgt voor een afname aan bebouwing. Per saldo wordt slechts één wooneenheid toegevoegd. De woning is voor eigen gebruik. Daarmee is in dit geval geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 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 (BSD)

De provincie Zuid-Holland zet in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. 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 bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (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 plangebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plangebied is echter wel gelegen binnen de 'bebouwde ruimte'. Binnen het gebied 'bebouwde ruimte' (systeem van kernen en linten) streeft de provincie Zuid-Holland naar het beter benutten van deze ruimte voor een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied door het stimuleren en faciliteren van verdichting, herstructurering en transformatie. Het plan betreft de realisatie van twee burgerwoningen in een voormalige agrarische schuur. De bestaande woning Lekdijk 123 wordt gedeeltelijk gesloopt. Het plan sluit hiermee aan bij de verstedelijkingsopgave conform het provinciaal beleid.

Het plangebied betreft de realisatie van twee woningen binnen de bestaande bebouwingscontouren van een voormalige agrarische schuur. Middels het plan wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd. De schuur krijgt een passende nieuwe functie in de vorm van wonen. Hiermee wordt verpaupering van de cultuurhistorisch waardevolle schuur voorkomen. Door de splitsing van de schuur in twee wooneenheden kan voldoende draagvlak worden gecreëerd voor het onderhoud schuur en is de instandhouding van de cultuurhistorisch waardevolle schuur gewaarborgd.

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.

Kwaliteitskaart

De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. In de Omgevingsvisie heeft de provincie de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen vastgelegd op de kwaliteitskaart. Het plangebied is gelegen in het 'veen(weide)landschap' en 'linten'.

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

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

Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend. Voor ontwikkelingen in de linten heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied;
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst;

- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend;
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

In het plan is uitsluitend sprake van de gedeeltelijke sloop van een bestaande woning en de inpandige verbouwing van een schuur tot twee wooneenheden. Het plan zorgt voor een afname aan bebouwing. De schuur wordt op een passende wijze vormgegeven. Het plan sluit aan bij de kwaliteitskaart en daarmee richtpunten voor ontwikkelingen in de gebieden 'veen(weide)landschap' en 'linten'. Middels het plan wordt voldoende draagvlak gecreëerd voor het onderhoud van de voormalige agrarische schuur en waarmee verpaupering en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit wordt voorkomen.

6.2.2 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. 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:
 - i. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - ii. 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:
 - i. 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
 - ii. Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

Het plan kan worden geschaard binnen de categorie 'inpassen'. Het plan is qua aard en schaal passend in dit gebied en zorgt ervoor dat de ruimtelijke kwaliteit is gewaarborgd. Middels het plan wordt voldoende draagvlak gecreëerd voor het onderhoud van de voormalige agrarische schuur en waarmee verpaupering en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit wordt voorkomen.

Stedelijke ontwikkelingen (Ladder voor duurzame verstedelijking)

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

- 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.

In het plan is uitsluitend sprake van de sloop van een bestaande woning en de inpandige verbouwing van een schuur tot twee wooneenheden. Het plan zorgt voor een afname aan bebouwing. Per saldo wordt slechts één wooneenheid toegevoegd. De woning is voor eigen gebruik. Daarmee is in dit geval geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

6.3 Regionaal beleid

6.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open, voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, heeft de regio recent een nieuwe visie, de Visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en worden de beleidskeuzes bepaald met het oog op 2030. Binnen de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren. In de visie speelt de leefbaarheid, 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 stedelijke gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis voelen en zich verder kunnen ontplooiën. De visie benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, zijn niet in gebruik zijnde gebouwen (waaronder voormalige agrarische bebouwing) niet wenselijk. In het plan is uitsluitend sprake van de gedeeltelijke sloop van een bestaande woning en de in pandige verbouwing van een schuur tot twee wooneenheden. Het plan zorgt voor een afname aan bebouwing. Middels het plan wordt verpaupering van de cultuurhistorisch waardevolle schuur en daarmee aantasting van het authentieke karakter van de regio voorkomen. De schuur wordt op een zorgvuldige en hoogwaardige wijze vormgegeven, waarmee het ensemble van het Rijksmonument Lekdijk 122 wordt versterkt en het cultuurhistorische waardevolle dijklint/straatbeeld langs de Lekdijk is gewaarborgd. Het plan is in overeenstemming met het regionaal beleid.

6.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

In 2017 is in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een actualisatie van de Regionale woonvisie 2020 (2013) vastgesteld. De regio AV wil een aantrekkelijk en onderscheidend woongebied in de luwte van de randstad zijn. De regio kent een bijzondere combinatie van een rustig middengebied en een dynamische stedelijke zone. Elke gemeente en kern heeft kwaliteiten en weet sommige groepen te binden, maar andere weer minder. De verschillende woonmilieus in de regio moeten elkaar goed aanvullen. Hiervoor is het noodzakelijk dat er voldoende kwalitatieve woonmilieus zijn en er sprake is van een goede balans tussen vraag en aanbod op regionaal niveau. Om die goede balans te bereiken, trekken de gemeenten gezamenlijk op om plannen af te stemmen en te realiseren. Zo wordt onnodige concurrentie tussen gemeenten voorkomen en kan snel en efficiënt op de markt worden ingespeeld. Door een jaarlijkse woonmonitor worden bereikte resultaten en de planning voor volgende jaren geregistreerd. In de actualisatie van de woonvisie zijn de afspraken rond het afstemmen opgenomen. Daarbij is gebruik gemaakt van de jongste demografische cijfers van de provincie Zuid-Holland. Van belang is dat er voldoende flexibel geprogrammeerd wordt. Ook is besloten gebruik te blijven maken van de benadering waarbij woonmilieus en mentality milieus als handreiking gebruikt worden. Er wordt niet in exacte aantallen op de samenstelling van programma's gestuurd. In plaats daarvan wordt een kwalitatieve leidraad gehanteerd, die gemeenten helpt om lokaal de juiste keuzes te maken, in overleg met ontwikkelende partijen.

Langerak/Nieuwpoort is een voorzieningendorp. Langerak/Nieuwpoort heeft hiermee een bovenlokale functie in wonen en voorzieningen. Voor een voorzieningendorp geldt dat voor het realiseren van 10 wooneenheden (of minder), mits de totale groei van het aantal wooneenheden in de betreffende kern niet groter is dan 0,7% van de totale woningvoorraad in de planperiode 2010-2019, regionale afstemming niet noodzakelijk is.

In Nieuwpoort/Langerak liggen er plannen voor de uitbreiding van Langerak (Langerak Zuid). Dit plan, dat een grotere omvang heeft, wordt op een wat langere termijn uitgevoerd. Om flexibel in te kunnen spelen op de behoefte is van belang om daarnaast kleinere plannen tot ontwikkeling te brengen. Dit plan, dat uit de sloop van een bestaande woning en inpandige verbouwing van een schuur tot twee woningen bestaat, voldoet aan die behoefte en is daarmee passend in de regionale woonvisie. Per saldo wordt slechts één wooneenheid toegevoegd aan de woningvoorraad. De woning is voor eigen gebruik. De extra wooneenheid wordt gemeld in het regionaal overleg en wordt meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Toekomstvisie Molenwaard

De toekomstvisie Molenwaard geeft aan dat de gemeente plaats biedt aan mensen die hier wonen, die hier willen blijven en mensen die een binding hebben met de gemeente. Mensen moeten kunnen wonen waar ze willen, de woonwens en de eigen kern als woonplaats staan centraal. Mensen moeten zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Daarom zet de gemeente in op levensloopbestendig(e) wonen en zorg aan huis. In mei 2013 heeft de raad de kaders voor verdeling van het woningbouwprogramma vastgesteld. Relevante kaders zijn het aansluiten bij de demografische ontwikkeling, het bouwen in voorzieningendorpen voor senioren en plannen met maatschappelijke urgentie (zoals centrumplannen) voorrang geven.

Het plan betreft uitsluitend de splitsing een behoudenswaardige voormalige agrarische schuur in twee wooneenheden voor eigen gebruik. De woningen zullen worden bewoond door de initiatiefnemer en de zoon van initiatiefnemer. Hiermee wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd. Het plan zorgt voor een kwalitatieve toevoeging aan de woningvoorraad van de gemeente Molenlanden.

6.4.2 MeerjarenPerspectief Wonen (MPW)

Het MeerjarenPerspectief Wonen van de voormalige gemeente Molenwaard (december 2013) geeft aan dat de vraag en de berekende woningbehoefte in een kern leidende principes zijn. Verder beschouwt de gemeente mensen met een binding aan de gemeente/kern als doelgroep.

Het plan voorziet in een concrete woningbehoefte. De toekomstige bewoners van de nieuwe schuur, de initiatiefnemers van het plan en hun zoon, hebben een sterke binding met Langerak en de regio Alblasserwaard.

6.4.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld', vastgesteld op 26 maart 2013. Het plangebied heeft de enkelbestemming:

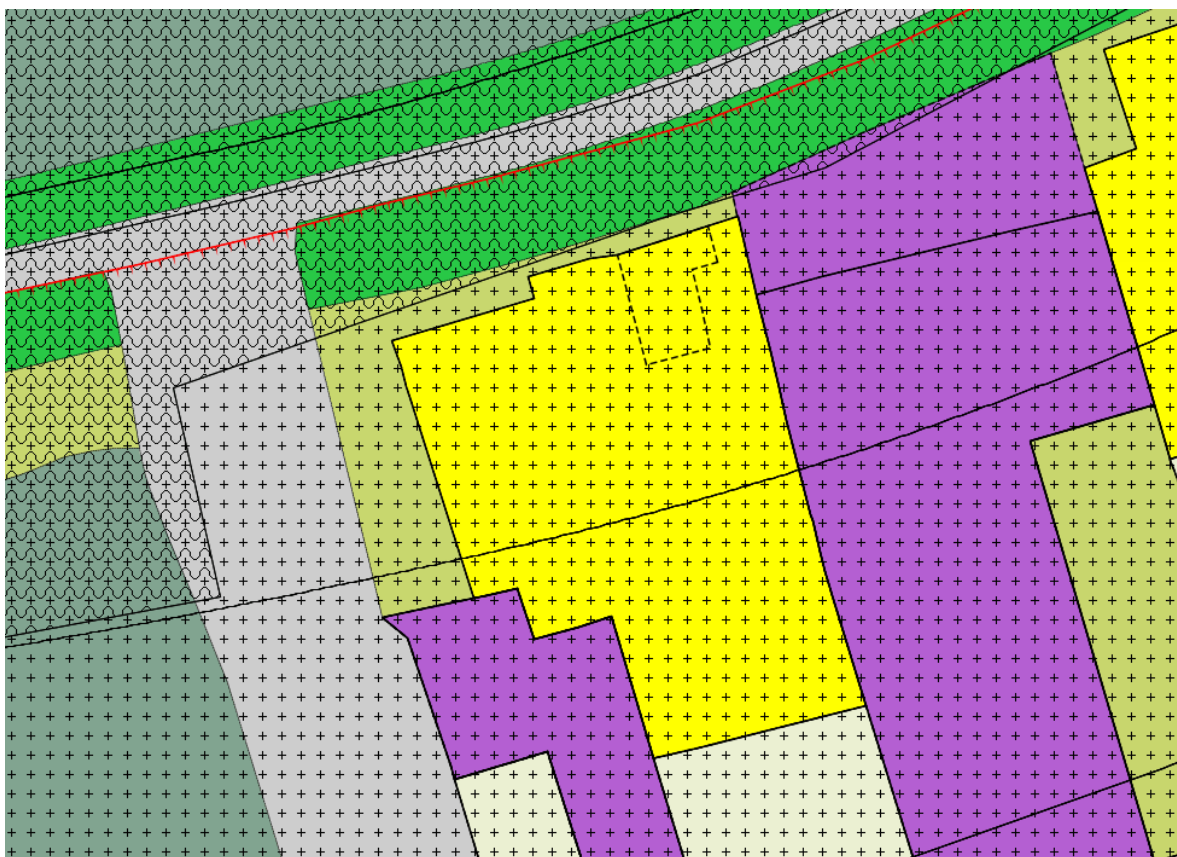
- Tuin;
- Wonen;

De dubbelbestemmingen:

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

En de aanduidingen:

- Maatvoeringsaanduiding ' maximaal aantal wooneenheden: 5';
- Bouwvlak.



Afbeelding 11: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'

6.4.4 Bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Liesveld'

Op 20 februari 2018 is een herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld', het bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Liesveld' vastgesteld. In de herziening zijn tevens regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de 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'.

Het plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Liesveld' en 'parapluherziening Buitengebied Liesveld'. Het bouwvlak staat slechts vijf wooneenheden toe. Deze vijf woningen zijn reeds aanwezig (Lekdijk 121, 122, 123, 125 en 127).

6.5 Conclusie

Op basis van de beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Liesveld' en 'parapluherziening Buitengebied Liesveld';
- Het plan betreft geen stedelijke ontwikkeling. De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is daarmee niet van toepassing;
- Middels het plan wordt voldoende draagvlak gecreëerd voor het onderhoud van een cultuurhistorisch waardevolle schuur. Hiermee wordt verpaupering van de waardevolle schuur en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.
- Middels het plan wordt aantasting aan het naastgelegen Rijksmonumentale boerderijenensemble voorkomen.
- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

7 Verantwoording sectorale aspecten

7.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

In de Wet Milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage 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

Aan de hand van voornoemde bestemmingswijziging ten behoeve van de realisatie van twee woningen in een voormalige agrarische schuur op het perceel Lekdijk 123 te Langerak zal hierna de vraag beantwoord worden of een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. Voor de beantwoording van de vraag of er een m.e.r.-(beoordelings)plicht bestaat voor de ruimtelijke ontwikkeling is allereerst het bepaalde in het Besluit MER van belang. De verplichting tot het opstellen van een m.e.r. is opgenomen in artikel 7.2 Wet milieubeheer (Wm). Dit artikel vormt een omzetting van de EG-m.e.r.-richtlijnen. Voor de beantwoording van de vraag of voor een concreet plan een m.e.r. dient te worden doorlopen, dient primair te worden beoordeeld of de activiteit valt binnen de onderdelen C en D van de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Onderdeel C geeft aan wanneer sprake is van een m.e.r.-plicht. Een onderscheid dient te worden gemaakt tussen een plan-m.e.r. (kolom 3 van onderdeel C) en een besluit-m.e.r. (kolom 4 van onderdeel C). Onderdeel D geeft de activiteiten en gevallen aan waarin sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht (dan moet worden nagegaan of er al dan niet sprake is van significante milieugevolgen en als deze aan de orde zijn dient een m.e.r. plaats te vinden).

Voor het plan kan gesteld worden dat er geen directe m.e.r.-plicht vanuit de wet milieubeheer en vanuit het besluit m.e.r. geldt op grond van Bijlage C. De activiteiten / bouw welke middels bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt vallen binnen de in de bijlage D bij het Besluit m.e.r. (D11.2). De planontwikkeling is zeer kleinschalig van aard en omvang, zodat geen drempels / grenswaarden uit het Besluit milieueffectrapportage worden overschreden. Het betreft hier enkel een kleinschalige woningbouwontwikkeling, waarbij per saldo sprake is van toevoeging van één woning.

Kenmerken van het plan

Het plan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om in een voormalige agrarische schuur twee woningen te realiseren. Er vinden geen productiewerkzaamheden plaats. Er is geen sprake van productie van afvalstoffen, anders dan regulier huishoudelijk afval. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen/bedrijven zullen er geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000-gebieden, Belangrijk Weidevogelgebied of het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 1,1 km en meer zijn enkele Natura 2000-gebieden gelegen (zie hoofdstuk 7.8 Ecologie).

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toenemen (slechts toevoeging van één woning). Gezien de kleinschaligheid van het plan zullen geen van de toenames leiden tot significante negatieve effecten op het milieu. In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaats gevonden van diverse milieuaspecten. In de volgende hoofdstukken zijn de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Hieruit blijkt dat er door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling geen sprake is van nadelige milieueffecten.

Conclusie

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, er geen sprake is van productie-werkzaamheden, er geen sprake is van (een toename van) onevenredige aantallen verkeersbewegingen, etc. kan – met in achtneming van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling, redelijkerwijs worden verwacht dat er geen sprake is van ernstige milieugevolgen gerelateerd aan de ruimtelijke ontwikkeling en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. Het college van de gemeente Molenlanden heeft besloten dat kan worden volstaan met een vormvrije MER beoordeling. Er kan worden volstaan met een onderbouwing van de diverse milieuaspecten in de voorliggende toelichting van het bestemmingsplan 'Langerak, Lekdijk 123'. In onderhavige situatie is afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wet milieubeheer.

7.2 Watertoets

Beleidskader

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.

Gemeentelijk beleid

Vanuit onder andere het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), is bepaald dat voor alle gemeenten in Nederland een stedelijk waterplan opgesteld moet worden. Om aan deze eis te kunnen voldoen hebben de voormalige gemeenten Liesveld en Graafstroom en het waterschap Rivierenland de handen ineen geslagen en het Stedelijk Waterplan Gemeente Liesveld en Graafstroom opgesteld. In dit waterplan is aangegeven welke doelen men wenst te bereiken op het gebied van stedelijk waterbeheer voor de voormalige gemeenten Liesveld en Graafstroom. De doelen uit het beleidsplan zijn uitgewerkt in vier aspecten:

- Afkoppelen, meer ruimte voor water creëren en diffuse bronnen aanpakken (duurzaam onkruidbeheer, duurzaam bouwen);
- Belevingswaarde
- Samenwerking;
- Beheer en onderhoud.

Het beleidsplan moet de gemeenten helpen om een veilig, robuust en duurzaam watersysteem te bereiken in 2025 door optimalisering van het huidige systeem. De gemeenten en het waterschap gaan de komende jaren intensief samenwerken om de gestelde doelen te bereiken. Hierbij wordt, naast het toetsen van nieuwe ontwikkelingen in de ruimtelijke inrichting, ook aandacht besteed aan de gezamenlijke uitvoering en communicatie rond de geplande ingrepen. In het laatste aspect wordt deze samenwerking doorgezet voor het beheer en onderhoud. Dit is een belangrijke pijler voor het op orde houden van het watersysteem.

Waterschapsbeleid

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om afvalwater effectief te zuiveren. De speerpunten hierin zijn:

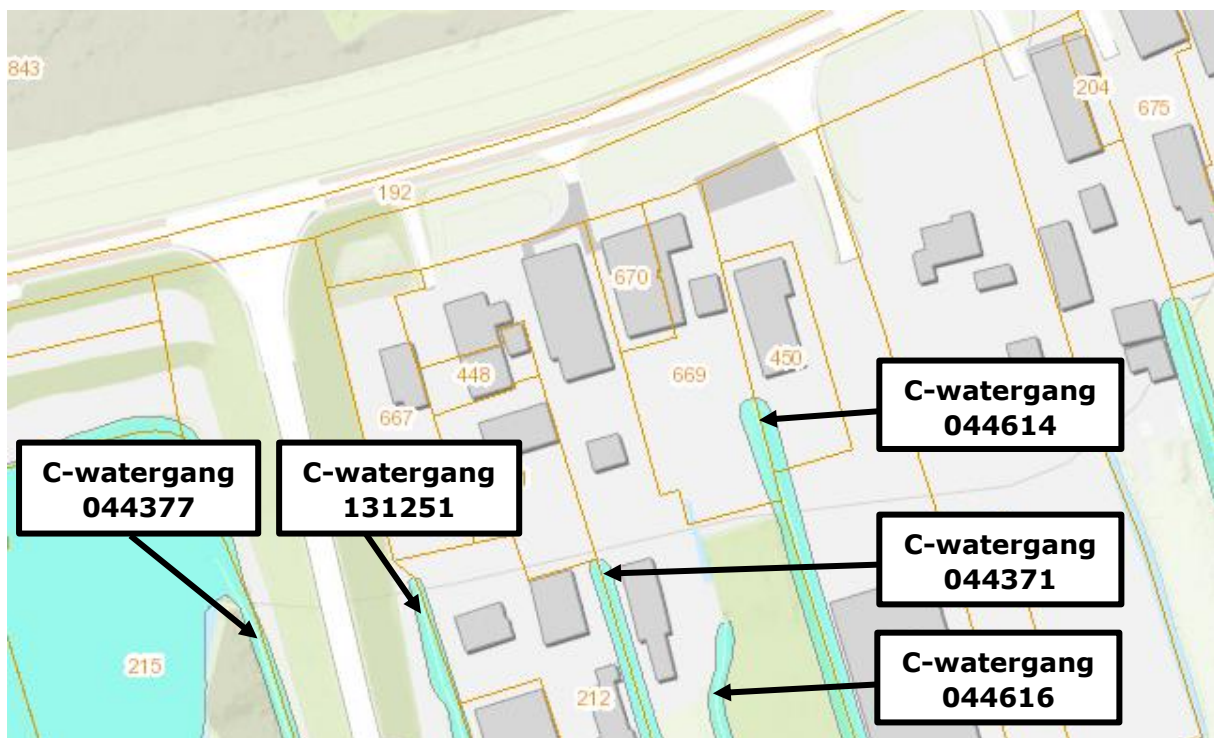
- Een veilig rivierengebied. Verbeteren en versterken dijken en boezemkades met daarnaast oog voor oplossingen door een aangepast ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijvoorbeeld evacuatie);
- Anticiperen op klimaatveranderingen. Een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water van goede kwaliteit biedt aan landbouw, natuur, stedelijk gebied en recreatie;
- Het duurzaam en doelmatig zuiveren van afvalwater door onder andere centralisatie van zuiveringen en van slibverwerkingen.

Verordening 'de Keur'

Het Waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de Keur is geregeld dat langs A- en B-watergangen een beschermingszone in acht genomen dient te worden. Dit houdt in dat binnen de beschermingszone van een A- of B-watergang niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden mogen plaatsvinden die schade kunnen

aanbrengen aan de watergang. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de Keur. Het onderhoud en de toestand van de watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd. Voor een A- en een B-watergang gelden in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een beschermingszone van 5 en 1 meter. Werkzaamheden binnen deze beschermingszones zijn vergunnings- en/of meldingsplichtig.

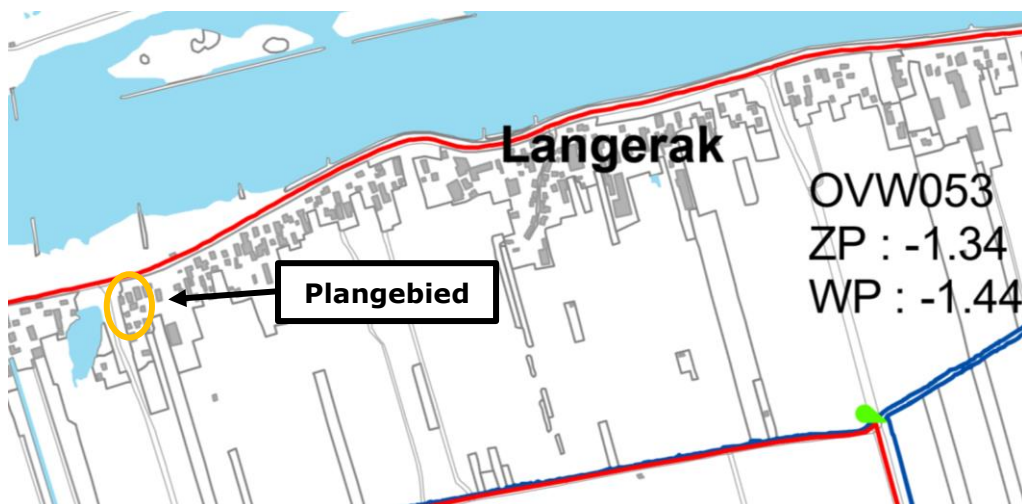
Binnen het plangebied dan wel in de directe omgeving zijn geen A- en/of B-watergangen gelegen. In het plan worden geen ingrepen gedaan aan de omliggende watergangen, waardoor het aanvragen van een watervergunning niet noodzakelijk is.



Afbeelding 12: Legger wateren

Onderzoek

Voor het plan is de digitale watertoets doorlopen (20180921-9-18817). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied OVW053. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,34m NAP en een winterpeil van -1,44m NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.



Afbeelding 13: Peilgebiedenkaart

Waterberging en compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verharde oppervlak (bebouwing, bestrating e.d.) plaatsvindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van verhard oppervlak van 10.000 m². Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren wanneer deze nog niet eerder is benut. In het landelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling 1500 m².

Het plan betreft uitsluitend de gedeeltelijke sloop van de bestaande woning Lekdijk 123 en de inpandige verbouwing van een schuur tot twee wooneenheden. Het plan zorgt voor een afname aan bebouwing. Er worden geen ingrepen gedaan aan de omliggende watergangen. Op basis hiervan zijn watercompenserende maatregelen niet noodzakelijk.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

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

- 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 mogelijk blijven.

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via het bestaande rioleringsstelsel. De nieuwe woningen in de voormalige agrarische schuur worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Primaire waterkering

Het plangebied is gelegen in de kern- en beschermingszone 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.



Afbeelding 14: Primaire Waterkering, de Lekdijk

In het plan is sprake van een fysieke ingreep binnen de beschermingszone van de waterkering elke nadelige gevolgen kunnen hebben voor de primaire waterkering. De bestaande woning Lekdijk 123, die binnen de beschermingszone is gelegen, wordt gedeeltelijk gesloopt (een deel wordt verbouwd tot berging). Voor deze werkzaamheden is een watervergunning noodzakelijk. Voor de inpandige verbouwing van de schuur tot twee woningen is geen watervergunning noodzakelijk (de fundering van de schuur blijft ongewijzigd). Voor de inpandige verbouwing van schuur zal een nieuwe riolering moeten worden aangelegd. Voor de aanleg van de nieuwe riolering dient een vergunning te worden aangevraagd. Aanpassingen in de ondergrond dienen buiten het Profiel van vrije ruimte (Pvvr) van de dijk plaats te vinden.

Ter bescherming van de primaire waterkering wordt op de verbeelding ter plaatse van de kernzone de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Op basis van de Barro (2012) wordt voor de beschermingszone van de waterkering de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk 1' en voor de buitenbeschermingszone de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk 2' opgenomen. Deze dubbelbestemming en gebiedsaanduidingen beschermen de waterkering door de bouwmogelijkheden van de onderliggende bestemming te beperken.

Wegbeheer

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard, waaronder de Lekdijk. Het plangebied wordt in de huidige situatie ontsloten door een traditionele stoep tegen de dijk. De ontsluiting blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. Beide woningen in de schuur zullen in de nieuwe situatie gebruik maken van de bestaande stoep. Het aanvragen van een watervergunning dan wel het indienen van een melding bij het Waterschap Rivierenland is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

7.3 Geluid

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) dient voor de ontwikkeling van geluidgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De Wgh stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidgevoelige 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 geluidgevoelige objecten binnen de geluidszone van wegen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 53 dB.

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van de Lekdijk en de Wielweg. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject of een gezoneerd industrieterrein en kunnen daarmee buiten beschouwing worden gelaten.

Onderzoek

Het plan betreft de realisatie van twee woningen in een voormalige agrarische schuur (in pandige wijziging). In het kader van de Wgh is hiermee sprake van een toevoeging van een geluidgevoelig object. In het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai. De resultaten van het onderzoek luiden:

- *De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van de Lekdijk voor woning 1 ten hoogste 50 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh voor wegverkeer in buitenstedelijk gebied;*
- *Voor woning 2 wordt de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van de Lekdijk niet overschreden;*
- *De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van de Wielweg bedraagt ten hoogste 42 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, en is niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh voor wegverkeer;*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting LCUM* ten gevolge van alle wegen ten hoogste 50 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *De oost- en westgevel van woning 1 en alle gevels van woning 2 zijn geluidluw en beide woningen beschikken over een geluidluwe buitenruimte, waarmee aan het streven uit het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

Een verzoek tot vaststelling voor hogere waarden dient ingediend te worden bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden.'

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaai geen belemmeringen. Een verzoek tot vaststelling voor hogere waarden dient ingediend te worden bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden.

7.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

Tabel 1: Grenswaarden

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

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring (Monitoring NSL 2018) het volgende overzicht:

- Een stikstofconcentratie tussen 16 – 18 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 18 – 19 µg PM¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 11 – 12 µg PM^{2,5}/m³.

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

Besluit Niet in Betekende Mate (NIBM)

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

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM¹⁰;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Conclusie

Het plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

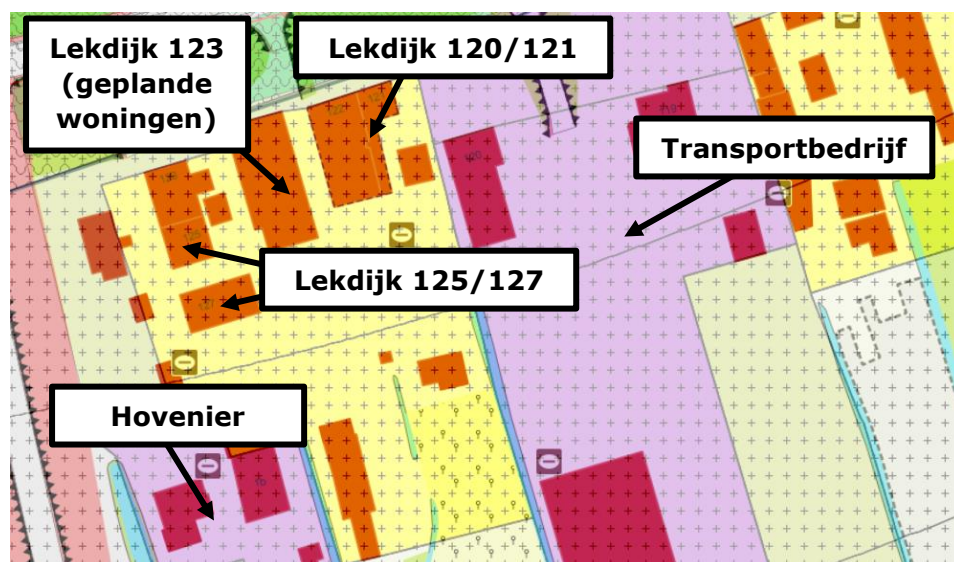
7.5 Bedrijven- en milieuhinder

Beleidskader

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige objecten (woningen) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving bedrijfsactiviteiten bevinden die relevante milieuhinder kunnen veroorzaken. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-Handboek Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Deze publicatie is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd, zodat in geen van beide situaties een belemmering voor één van beiden optreedt. In de publicatie staan richtafstanden vermeld voor geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Onderzoek

Het plan betreft de realisatie van twee woningen in een voormalige agrarische schuur. Per saldo wordt één wooneenheid toegevoegd. De woningen worden gerealiseerd binnen het huidige bestemmingsvlak 'Wonen' met bouwvlak. Dit bouwvlak omvat de percelen Lekdijk 121, 122, 123, 125 en 127. De twee woningen worden gerealiseerd tussen de bestaande burgerwoningen Lekdijk 121, 122, 125 en 127. De burgerwoningen zijn reeds bepalend voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven. In het kader van bedrijven- en milieuhinder is sprake van een gelijkblijvende situatie (afstand milieugevoelige functies tot omliggende bedrijven blijft gelijk) en is de toetsing van het plan aan de richtafstanden uit het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) dan wel het uitvoeren van een onderzoek naar bedrijf- en milieuhinder niet noodzakelijk. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat geen bedrijven (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.



Afbeelding 15: Omliggende bedrijven

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft bedrijven- en milieuhinder geen belemmeringen.

7.6 Externe veiligheid

Beleidskader

Besluit externe veiligheid inrichtingen

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 (inrichting gebonden) activiteiten met gevaarlijke stoffen en risico's door het transport van gevaarlijke stoffen. In beide gevallen is de afweging gebaseerd op de omvang van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen, de mogelijke effecten die optreden en de kans dat die effecten ook daadwerkelijk manifest worden. Nieuwe (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogen niet voorkomen op plaatsen waar het plaatsgebonden risico groter is dan 10⁻⁶ per jaar. De normen voor het plaatsgebonden risico zijn bedoeld als grenswaarden volgens de Wet milieubeheer. Naast het plaatsgebonden risico wordt ook gekeken naar het groepsrisico. De normen worden weergegeven door middel van risicocontouren.

Besluit externe veiligheid 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.

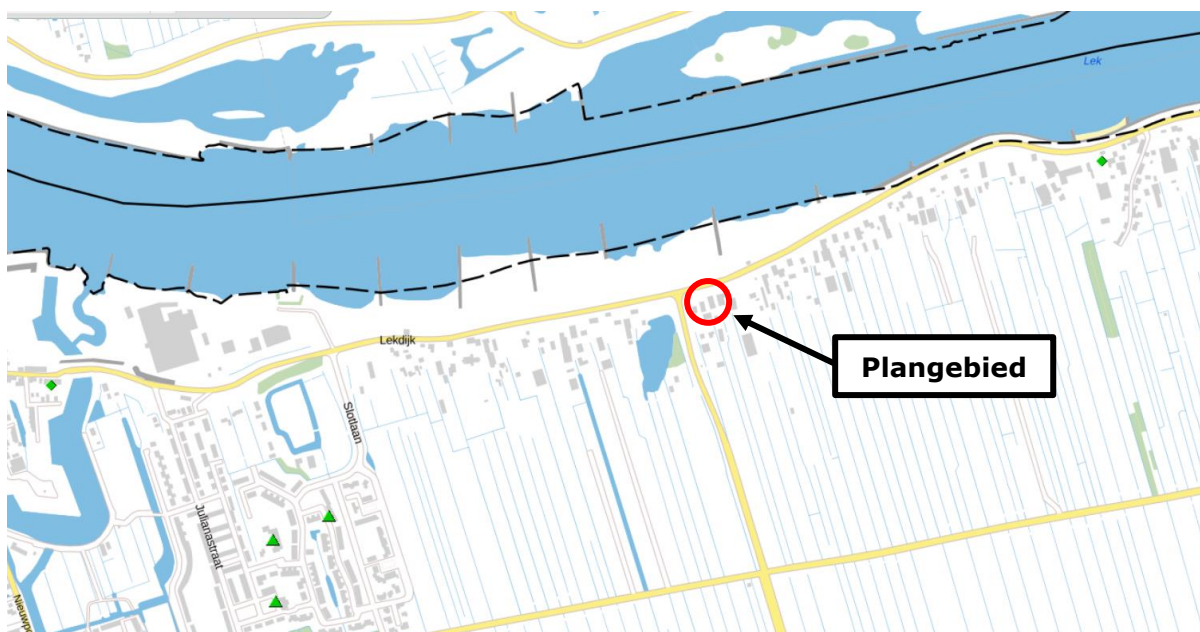
Besluit externe veiligheid transportroutes

Voor transportroutes zijn de regels vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Hierin wordt ingegaan op het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en de verantwoordingsplicht. In de Regeling Basisnet staat waar risicoplafonds liggen langs de transportroutes, hoe hoog ze zijn en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen. De belangrijkste wegen en spoorwegen, waaronder de A15 en de Betuwelijn, en vaarwegen vallen onder het Basisnet. Hiervoor gelden voorgeschreven veiligheidszones en vervoersintensiteiten, waarbij is uitgegaan van autonome groei. Voor overige wegen worden de werkelijke/verwachten vervoersintensiteiten gehanteerd. Nieuwbouw van (beperkt) kwetsbare objecten is niet toegestaan binnen de afstanden van het plaatsgebonden risico. Als nieuwbouw binnen het invloedsgebied van een transportroute komt, is een verantwoording van het groepsrisico nodig.

Onderzoek

Inrichtingen

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



Afbeelding 16: Uitsnede Risicokaart

Buisleidingen

In en om het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig.

Wegverkeer

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.

Spoorverkeer

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

Vaarwegen

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 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 gebruiksruimtes worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) 10^{-6} per jaar contour op de vaarweg en het groepsrisico. In tegenstelling tot het Basisnet Weg en Basisnet Spoor is in het Basisnet Water geen risicoplafond ingevoerd voor het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn voor de rode en zwarte vaarwegen beperkingen opgelegd. Zo dient er rekening te worden gehouden met de effecten van een ongeluk met zeer brandbare vloeistoffen. Langs enkele vaarwegen zijn eveneens de zogenaamde Plasbrand Aandacht Gebieden (PAG's) vastgesteld.

Voor belangrijke binnenvaarwegen (zwart) geldt:

- Geen nieuwe bestemmingen binnen de waterlijn;
- Plasbrand Aandacht Gebied (PAG) 25 meter vanaf de waterlijn en in de uiterwaarden. Bouwen binnen een PAG is mogelijk in afweging met de gemeente;
- Verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Berekening nodig indien bevolkingsdichtheid > 1500 personen/ha dubbelzijdig of 2250 personen/ha enkelzijdig.

Voor het plan geldt dat de afstand tussen de waterlijn en het plangebied meer dan 25 meter bedraagt (ca. 125 meter). Daarnaast blijft de bevolkingsdichtheid in de kern Nieuwpoort/Langerak ruim onder de 1500 per hectare, waardoor een verantwoordingsplicht van het groepsrisico niet aan de orde is.

Conclusie

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

7.7 Kabels en leidingen

Beleidskader

Planologische 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.

Conclusie

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

7.8 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 van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Onderzoek

Soortenbescherming

Met de gedeeltelijke sloop van de woning Lekdijk 123 is sprake van werkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor beschermde flora en fauna. Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

'In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. De planlocatie heeft, behoudens huismus, aannemelijk geen relevante functie voor beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Naar de aan- dan wel afwezigheid van huismus dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden. Mogelijk maken vleermuizen gebruik van de locatie tijdens het foerageren en migreren. De planlocatie en de directe omgeving hebben (mogelijk) een functie voor algemeen voorkomende planten, zoogdieren, amfibieën, insecten en vogels. De bomen zijn geschikt als broedlocatie voor algemene broedvogels.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling van de integratie van twee wooneenheden in de schuur en de sloop van de woning aan Lekdijk 123 te Langerak is uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

Te treffen maatregelen

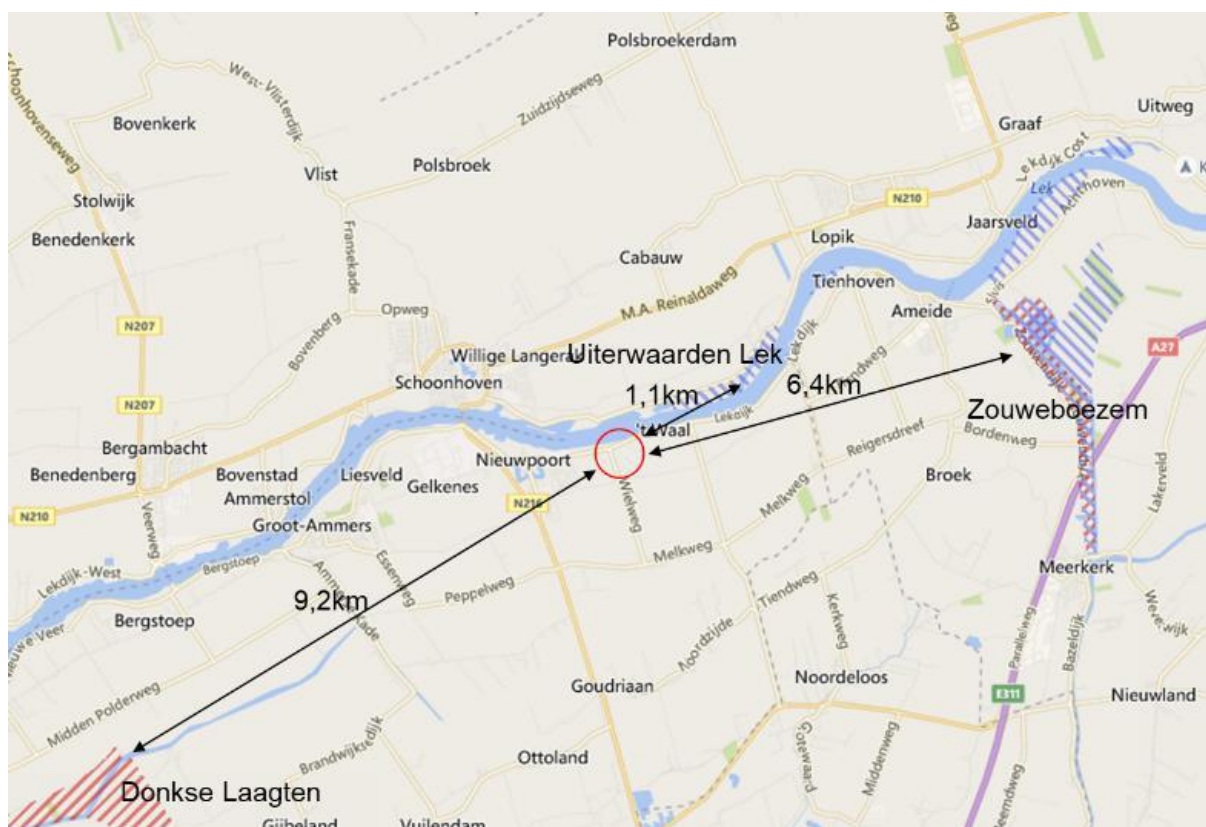
- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).*
- *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- *Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodem-bewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.*
- *Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- *Ten aanzien van huismus dient aanvullend onderzoek uitgevoerd. Er zijn 2 opties om de aan- dan wel afwezigheid van huismusnesten aan te tonen. De inspectie betreft een eenmalig bezoek waarbij dakpannen gelicht worden om nestlocaties visueel te constateren. De inspectie dient plaats te vinden in de periode 15 september tot 1 maart. Een andere optie is door het uitvoeren van 2 gerichte veldbezoeken waarbij gelet wordt op nestindicatief gedrag. De veldbezoeken dienen uitgevoerd te worden in de periode 1 april tot 15 mei met een tussenperiode van 10 dagen. Daarnaast dienen de werkzaamheden opgestart/*

uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.

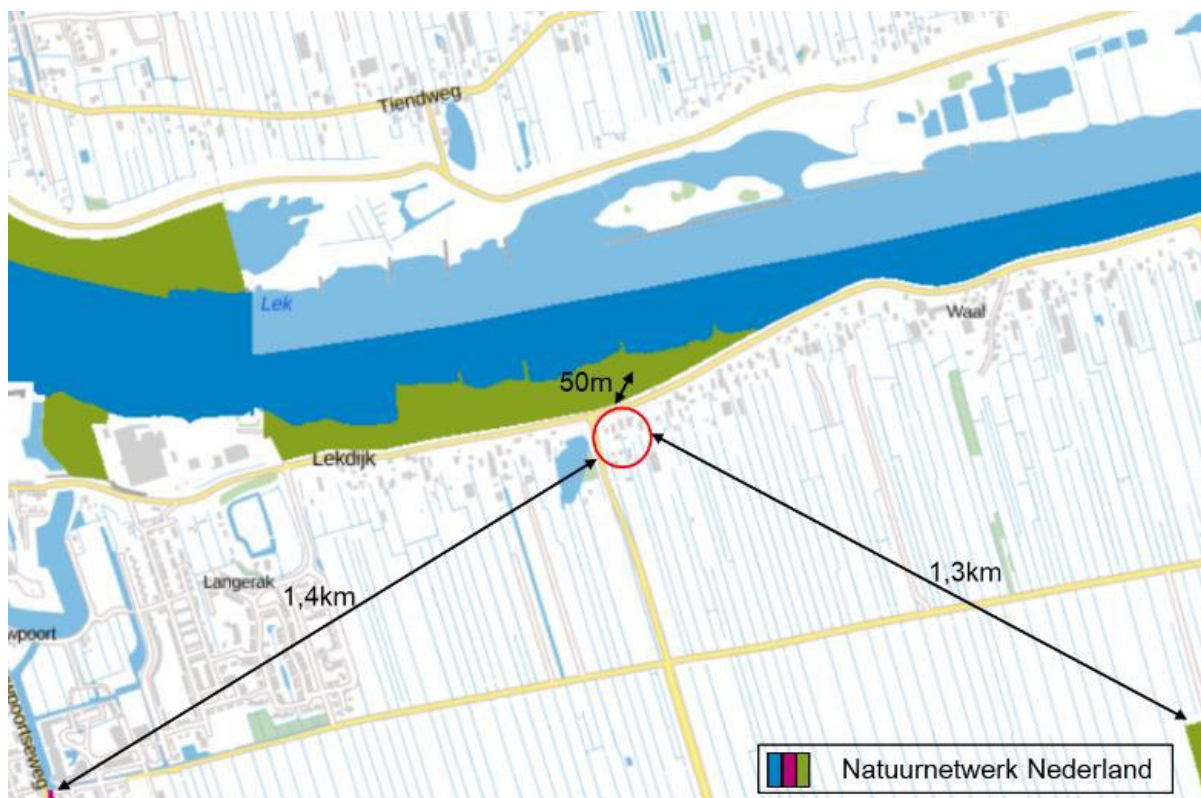
- De werkzaamheden dienen uitsluitend tussen zonsopkomst en zonsondergang uitgevoerd te worden of een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toegepast te worden teneinde verstoring van vleermuizen in de directe omgeving te voorkomen. Hieronder kan onder andere worden verstaan: beperkte hoogte van lichtmasten, verlichting naar beneden richten en convergeren, toepassen van UV-vrije verlichting, gebruik van sterk bundellicht vermijden et cetera.
- Ten aanzien van algemene broedvogels dienen de werkzaamheden opgestart/uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.'

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, belangrijk weidevogelgebied of het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 1,1 km en meer zijn enkele Natura 2000-gebieden gelegen. Het plangebied ligt op een afstand van 50 m tot het Natuurnetwerk Nederland. Het plangebied is geen onderdeel van een belangrijk weidevogelgebied of de strategische reservering natuur. Het plangebied is geen onderdeel van karakteristieke landschapselementen of een terrein beheerd door een natuurbeschermingsorganisatie.



Afbeelding 17: Plangebied t.o.v. Natura2000-gebieden



Abbeelding 18: Plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland

Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Voorheen werd er onder de PAS een drempelwaarde van 0,05 mol per hectare per jaar gehanteerd om effecten van ontwikkelingen te toetsen. De Raad van State heeft in een recente uitspraak een streep door de PAS gezet, waardoor deze drempelwaarde niet meer gebruikt kan worden en dient beredeneerd of aangetoond te worden dat er geen sprake is van stikstofdepositie in kwetsbare habitats.

De beoogde ontwikkeling betreft het slopen van een woning en het integreren van twee wooneenheden in de schuur. De schuur wordt geïsoleerd conform huidige bouweisen en is daarmee aannemelijk energiezuiniger dan de huidige bebouwing. De schuur met daarin twee woningen dient te voldoen aan strenge milieuregels. De nieuwe woningen dienen te voldoen aan het vigerend bouwbesluit en zijn zeer goed geïsoleerd en voorzien van energiezuinige warmtebronnen met een lage uitstoot. Gelet de schaal en grootte van het plan, de emissie omlaag gaat (de huidige strenge milieueisen voor nieuwbouwwoningen), de ruime afstand tot Natura 2000-gebieden tot het plangebied kunnen nadelige effecten voor gevoelige habitats als gevolg van het plan worden uitgesloten. Er is geen sprake van stikstofdepositie in kwetsbare habitats. Het transport en de bouwwerkzaamheden gedurende de ontwikkeling kunnen leiden tot een tijdelijke toename in stikstofdepositie (projecteffect). Het projecteffect van de sloop en inpandige verbouwing ten behoeve van twee woningen is echter dermate klein dat permanente effecten als gevolg van stikstofdepositie uitgesloten zijn. Tevens geldt voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) dat de afstand tot omliggende Natura2000 gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

Conclusie

De inpandige verbouwing van de cultuurhistorische schuur ondervindt wat betreft ecologie geen belemmeringen. De bestaande woning Lekdijk 123 is zeer geschikt voor nestlocaties van de huismus. Voorafgaand aan de gedeeltelijke sloop van de woning dient een nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de huismus.

7.9 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 dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik is door Bakker Milieuadviezen/Adcim B.V. een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) en asbestbodemonderzoek (NEN 5707) uitgevoerd. De resultaten uit de onderzoeken luiden:

- *'De bovengrond ter plaatse van de schuur en in boring 2 ten zuiden ervan bestaat uit humusloos zand. Vermoedelijk is dit ooit opgebracht. Dit zand is geheel schoon voor alle NEN-5740-parameters;*
- *De originele bovengrond ten noorden van de schuur bevat licht verhoogde gehalten aan zink, lood, PAK en PCB;*
- *De kleiige ondergrond bevat een minimaal verhoogd gehalte aan koper. Dit is geen relevante verhoging;*
- *In een separaat door Adcim uitgevoerd asbestbodemonderzoek ter plaatse van het puinpad zijn 2 asbesthoudende deeltjes aangetroffen. Dit betrof chrysotiel in de fractie 8-20 mm. Het asbestgehalte in het puinpad bedraagt 9 mg/kgds. Dit ligt ruim onder de interventiewaarde van 100 mg/kgds;*
- *In de bovengrond is een PFOA-gehalte bepaald van 0,44 µg/kgds en in de kleiige ondergrond is dit 0,16 µg/kgds. Dit zijn relatief lage, risicoloze gehalten;*
- *In het grondwater zijn barium en molybdeen in gehalten boven de streefwaarden aangetroffen.*

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen verbouw van de huidige schuur tot 2 wooneenheden.'

Conclusie

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

7.10 Archeologie

Beleidskader

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

Beleidsnota Archeologie

De gemeenten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden hebben een regionaal archeologie beleid 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.

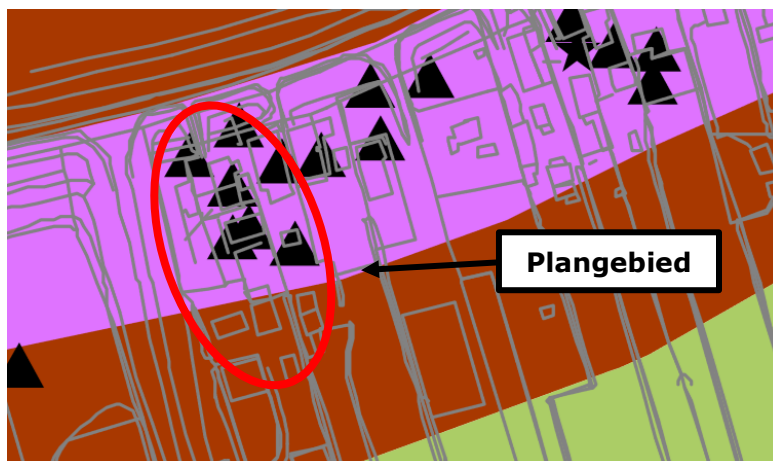
De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming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

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

Onderzoek

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

- Het plangebied heeft een middelmatige verwachting voor de late middeleeuwen tot nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (Roze);
- Het plangebied heeft een hoge verwachting aan of nabij het oppervlak voor prehistorie tot middeleeuwen. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (Bruin).



Afbeelding 19: Uitsnede archeologisch verwachtings- en beleidsadvieskaart

Het plan betreft de gedeeltelijke sloop van de bestaande woning Lekdijk 123 en de inpandige verbouwing van een voormalige agrarische schuur naar twee woningen. Zowel de bestaande woning Lekdijk 123 als de voormalige agrarische schuur zijn gelegen op gronden met een middelmatige verwachting voor de late middeleeuwen tot nieuwe tijd. Bij de inpandige verbouwing van de schuur is geen sprake van een bodemingreep dieper dan 30 cm beneden maaiveld. De te slopen woning is kleiner dan 100 m². Op basis hiervan is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Voor de sloop van de woning Lekdijk geldt dat de sloop in archeologische waardevolle grond plaatsvindt, waarvoor een meldplicht geldt conform de Erfgoedwet (art. 5.10 en 5.11). De sloop van het ondergrondse deel van de woning Lekdijk 123 dient geconditioneerd plaats te vinden met als doel het bodemarchief zo min mogelijk te beschadigen (muurwerk zoveel mogelijk rechtstandig verwijderen, i.p.v. funderingen vrijgraven).

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie de uitvoering van het plan niet in de weg staat. De sloop van het ondergrondse deel van de woning Lekdijk 123 vindt geconditioneerd plaats met als doel het bodemarchief zo min mogelijk te beschadigen (muurwerk zoveel mogelijk rechtstandig verwijderen, i.p.v. funderingen vrijgraven). Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk eventuele archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag. Ter bescherming van de archeologische waarden worden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie - 2' en 'Waarde – Archeologie - 4' overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

7.11 Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De aanvrager is bewust van deze gemeentelijke ambitie en doet onderzoek naar de mogelijkheden voor duurzame energiebronnen. Verder wordt in het kader van de energiebesparing de schuur op een goede wijze geïsoleerd (conform de huidige bouweisen).