Van den Heuvel
Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

‘Langerak, Lekdijk 1’



Toelichting bestemmingsplan

‘Langerak, Lekdijk 1’

Identificatie
NL.IMRO.1978.BPlekdijk1LGR-VG01

Datum
21-07-2021

Planstatus
Vastgesteld

Versie
3.0

Inhoud

1 Inleiding 5

1.1 Inleiding 5

1.2 Kader 7

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 10

2 Planbeschrijving 11

2.1 Bestaande situatie 11

2.2 Nieuwe situatie 13

3 Beleidskader 17

3.1 Rijksbeleid 17

3.2 Provinciaal beleid 19

3.3 Regionaal beleid 23

3.4 Gemeentelijk beleid 25

3.5 Conclusie 30

4 Sectorale aspecten 31

4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.) 31

4.2 Watertoets 33

4.3 Geluid 40

4.4 Luchtkwaliteit 41

4.5 Bedrijven- en milieuhinder 43

4.6 Externe veiligheid 46

4.7 Kabels en leidingen 48

4.8 Ecologie 49

4.9 Bodem 53

4.10 Archeologie 54

4.11 Duurzaamheid 55

5 Juridische planbeschrijving 56

5.1 Inleiding 56

5.2 Systematiek van de regels 56

5.3 Bestemmingen 56

5.4 Aanduidingen 57

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Landschappelijk inrichtingsplan	Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten	LTL21191-01	05-03-2019
2	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20200210-9-22424	10-02-2020
3	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1537	24-02-2020
4	Ecologische quickscan	Blom Ecologie	BE/2020/034/r	19-02-2020
5	Verkennend bodemonderzoek	Bakker Milieuadviezen	BM2608/2020	April 2020
6	Nota Inspraak en Overleg	Gemeente Molenlanden	Langerak, Lekdijk 1	09-04-2021

1 Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

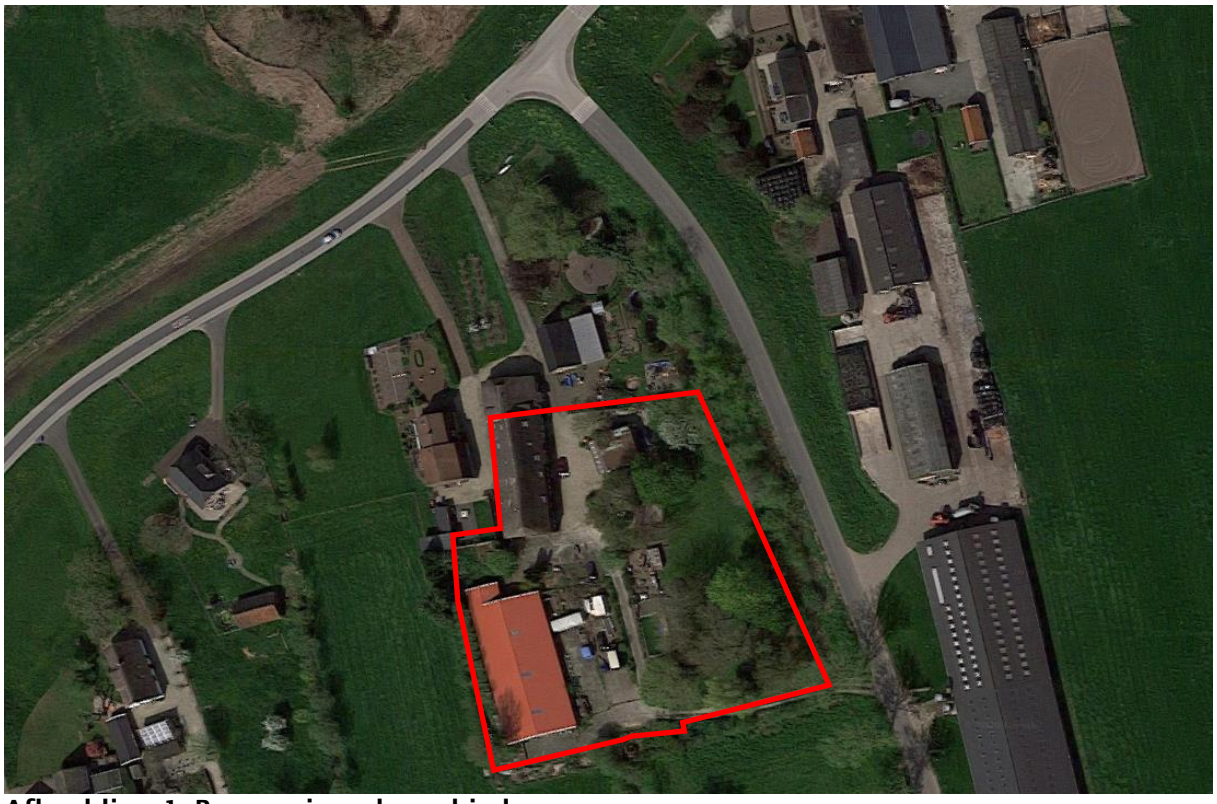
Het perceel Lekdijk 1 te Langerak betreft een voormalig agrarische bedrijfslocatie. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn jaren geleden gestaakt, waardoor het overgrote deel van het perceel thans een woonfunctie heeft. Op het perceel is een karakteristieke en cultuurhistorische boerderij gebouwd met daarachter het achterhuis. Zowel in het voorhuis als in het achterhuis is een woning geïntegreerd, waardoor de boerderij thans voorzien is van twee wooneenheden. Echter, gezien de grootte van de karakteristieke boerderij is het onderhoud aan de boerderij kostbaar en is de initiatiefnemer voornemens om het achterhuis verder te splitsen in twee wooneenheden, zodat onderhoud en daarmee behoud van de karakteristieke boerderij in de toekomst verzekerd kan worden. Verder wordt het bijgebouw achterop het perceel gewijzigd in een bed & breakfast, hobbyruimte, atelier met theetuinaccommodatie en een buitenterras. Het bijgebouw heeft thans een agrarische bestemming, deze wordt omgezet in een woonbestemming. Verder is het perceel thans zeer verrommeld. De initiatiefnemer is voornemens om het gehele perceel in een representatieve staat terug te brengen.

Het plan is echter strijdig met het vigerend bestemmingsplan ‘Buitengebied Liesveld’. Het aantal maximale wooneenheden is thans al bereikt, waardoor een toevoeging van een woning juridisch-planologisch niet is toegestaan. Verder is een bed & breakfast, een hobbyruimte, een atelier en theetuin thans niet toegestaan binnen de agrarische bestemming.

Voor het plan is een principeverzoek ingediend bij de gemeente Molenlanden. De gemeente heeft in een schriftelijke reactie aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het plan middels een bestemmingsplanprocedure.

1.1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het perceel Lekdijk 1 te Langerak en is kadastraal bekend onder Langerak, sectie E, nummer 474. Het plangebied wordt begrensd in het noorden door het perceel Lekdijk1a en in het oosten door de Langesteinseweg. In het zuiden wordt het plangebied begrensd door een watergang en weiland. Het perceel Lekdijk 2 te Langerak en een stuk grasland/weiland zorgen tenslotte voor de westelijke begrenzing.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.1.3 Belang

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

Met de verdere splitsing van de karakteristieke boerderij wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor het onderhoud van het grote en karakteristieke boerderijgebouw. Middels het splitsen van het achterhuis en daarmee de toevoeging van één wooneenheid wordt draagvlak gecreëerd voor het onderhoud en daarmee instandhouding van de karakteristieke boerderij. Hiermee wordt verpaupering en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. Tevens wordt de agrarische bestemming met bouwvlak ter plaatse van het achtergelegen bijgebouw gewijzigd in de bestemming ‘Wonen’. Hiermee wordt de juridisch-planologische mogelijk om een volwaardig agrarisch bedrijf te vestigen uitgesloten, wat ten goede komt voor het woon- en leefklimaat in de directe omgeving. Tenslotte is het perceel thans erg verrommeld door de aanwezigheid van verspreide opslag. Middels het onderhavige plan wordt de opslag opgeruimd en wordt het gehele perceel in een representatieve staat teruggebracht. Het plangebied wordt op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingericht, waarvoor een landschapsarchitect is ingeschakeld. Middels het onderhavige plan wordt een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering gerealiseerd. Er worden geen bedrijfs-, individuele, maatschappelijke belangen en overige belangen in de directe omgeving geschaad. Het plan betreft een passende 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 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Liesveld. Het plangebied heeft de enkelbestemming:

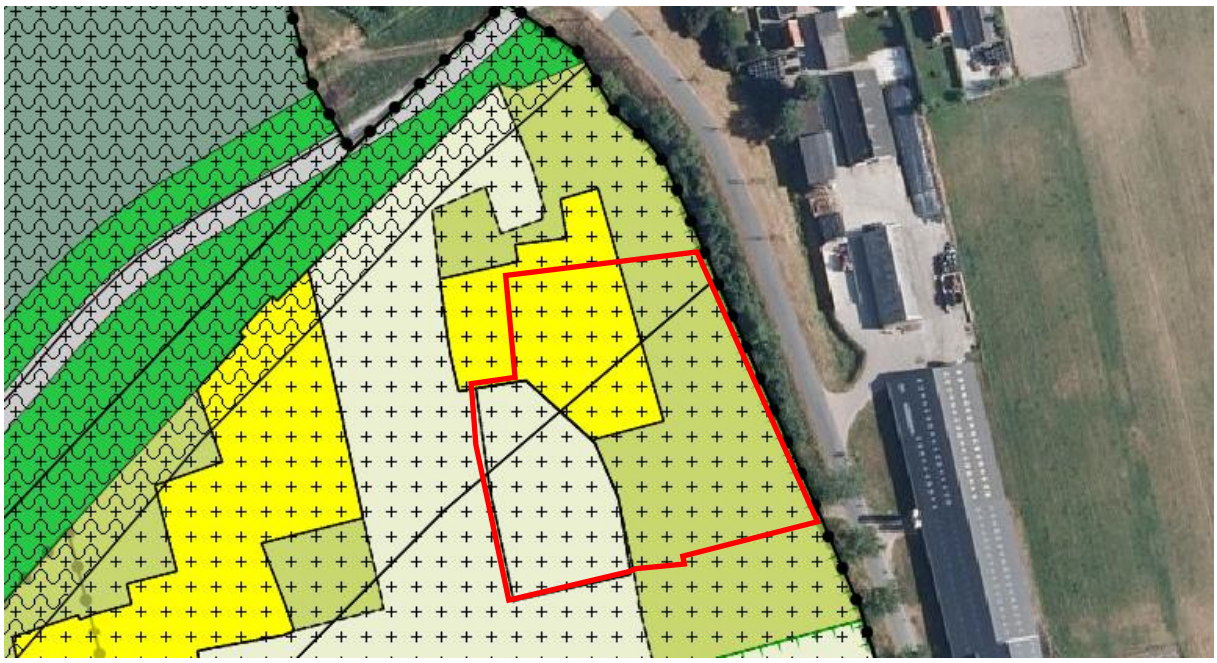
- Agrarisch;
- Tuin;
- Wonen.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 2;
- Waarde – Archeologie – 4.

En de aanduidingen:

- Bouwvlakken;
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- Functieaanduiding 'fruitteelt';
- Gebiedsaanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone';
- Maatvoeringsaaduiding 'maximum aantal wooneenheden: 3'.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'

Bestemmingsplan ‘parapluherziening Buitengebied Liesveld’
Op 20 februari 2018 is de derde herziening van bestemmingsplan ‘Buitengebied Liesveld’ vastgesteld. In de derde herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het plangebied betekent dat de toevoeging van de gebiedsaanduiding ‘wetgevingszone – wijzigingsgebied dorpslint’ en enkele aanpassingen in de regels.



Afbeelding 3: Uitsnede bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Liesveld'

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels het nieuwe bestemmingsplan wordt het gehele perceel voorzien van een woonbestemming waarin drie woningen worden toegestaan. Het wordt hiermee juridisch-planologisch mogelijk gemaakt een wooneenheid in de boerderij toe te voegen. Tevens wordt de mogelijkheid geboden om in het bestaande bijgebouw een bed & breakfast, een hobbyruimte voor eigen gebruik en een atelier te realiseren.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

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

Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro
In het kader van het vooroverleg is het plan besproken met de overlegpartners. Het waterschap heeft in een informeel advies aangegeven dat de beschermingszones van de waterkering niet goed zijn opgenomen in de verbeelding. De zones komen

niet overeen met de Legger waterkeringen. Naar aanleiding van het informele advies van het waterschap zijn deze zones in de verbeelding aangepast.

Inspraak en overleg
Gelijktijdig met het vooroverleg heeft het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 16 oktober 2020 zes weken ter inzage gelegen (Gemeenteblad nr. 261107), waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld om een inspraakreactie in te dienen. Tijdens deze periode is één inspraakreactie binnengekomen. De inspraakreactie is beantwoord in de Nota Inspraak en Overleg, welke is toegevoegd in de bijlage van deze toelichting.

Naar aanleiding van de inspraakreactie is het plan gewijzigd. Onder andere wordt een heg/haag gerealiseerd ter hoogte van de nieuwe woning om te voorkomen dat het verkeer vanwege de nieuwe woning en de achtergelegen functies gebruik maken van de oprit naar de Lekdijk. Daarnaast is het perceel van indiener uit het bestemmingsplan en de landschappelijke verplichting gehaald.

Zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben vanaf 4 mei 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen (Gemeenteblad 135204), waarbij eenieder in de gelegenheid werd gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

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 de wettelijke manier gecommuniceerd over de te voeren procedure (via internet en de Staatscourant).

1.7 Realisatie

Wanneer geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na de beroeps-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.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

De kern Langerak is één van de kernen van de gemeente Molenwaard. Deze gemeente behoort tot de provincie Zuid-Holland en beslaat het noorden en midden van de Alblasserwaard. Langerak is rond de 12e en 13e eeuw ontstaan. Men besloot toen voor bewoning het uitgestrekte natte veengebied van de Alblasserwaard in te trekken. Daarbij kwamen de in het veen zichtbare donken en stroomruggen van riviertjes als de Alblas en Goudriaan het eerst voor permanente bewoning in aanmerking. Op de in het landschap van nature aanwezige hoger gelegen gronden (in dit geval langs 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 en 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 Lek is Langerak uitgegroeid tot een langgerekt dijkdorp met een compacte kern. Pas in de 20^{e} 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 boerderijen relatief dicht aan de dijk zijn gerealiseerd en de (agrarische) bijgebouwen verder van de dijk. De boerderijen zijn parallel aan het karakteristieke slagenlandschap georiënteerd.

2.1.2 Huidige status/gebruik

Het perceel Lekdijk 1 te Langerak is in twee delen onder te verdelen. Het eerste deel betreft het achterhuis van de karakteristieke boerderij, welke is bestemd met de bestemming ‘Wonen’. Het tweede deel betreft het achtererf met een agrarische bestemming. Hierop is een voormalige agrarische schuur gelegen. De agrarische activiteiten zijn tientallen jaren geleden gestaakt, waardoor de schuur geen volwaardige agrarische functie meer heeft en thans wordt gebruikt als bijgebouw bij de woonboerderij. Op het perceel Lekdijk 1 vindt veel opslag van materialen plaats, waardoor het perceel verrommeld aandoet.



Afbeelding 4: Luchtfoto perceel Lekdijk 1

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Het perceel Lekdijk 1 te Langerak betreft een voormalig agrarische bedrijfslocatie. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn jaren geleden gestaakt, waardoor het overgrote deel van het perceel thans een woonfunctie heeft. Gezien de grootte van de karakteristieke boerderij is het onderhoud aan de boerderij kostbaar en is de initiatiefnemer voornemens om het achterhuis verder te splitsen in twee wooneenheden, zodat onderhoud van de karakteristieke boerderij in de toekomst verzekerd kan worden en blijft een beeldbepalend gebouw in de lintbebouwing langs de Lekdijk behouden.

Verder krijgt het bestaande bijgebouw achterop het perceel een nieuwe invulling. Thans wordt de schuur gebruikt voor de opslag van materialen en voertuigen. In de nieuwe situatie krijgt de schuur een nieuwe invulling in de vorm van een bed & breakfast, een hobbyruimte voor eigen gebruik en een atelier voor het geven van schilder- en kookworkshops met theetuinaccommodatie. Aangrenzend aan de theetuinaccommodatie wordt buiten een terrasruimte gerealiseerd. De schuur heeft thans een agrarische bestemming met een bouwvlak. Deze bestemming wordt met onderhavige plan gewijzigd in een woonbestemming.

Verder doet het perceel thans verrommeld aan door de aanwezigheid van buitenopslag. De initiatiefnemer gaat het perceel in een representatieve staat terugbrengen. Door een landschapsarchitect is het perceel op een verantwoorde wijze landschappelijk ingericht (zie paragraaf 2.2.3). Het perceel wordt in een representatieve staat teruggebracht, waarbij ruimte is gereserveerd voor voldoende parkeergelegenheid.



Afbeelding 5: Ontwerptekening nieuwe situatie

Met betrekking tot de regels van het bestemmingsplan is aangesloten bij de regels uit het vigerend bestemmingsplan ‘parapluherziening Buitengebied Liesveld’.

2.2.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting
Het plangebied wordt thans ontsloten middels een in- en uitritten op de Lekdijk en de Langesteinseweg. Dit wordt in de nieuwe situatie niet gewijzigd. Het verkeer vanwege de bed & breakfast en de theetuin worden via de Langesteinseweg geleid. Om te voorkomen dat dit verkeer toch via de Lekdijk zal rijden, is een haag/hek ter hoogte van de nieuwe woning in de woonboerderij in het landschappelijk inrichtingsplan ingetekend, welke is opgenomen als voorwaardelijke verplichting.

Parkeren
Om de parkeerbehoefte op het perceel Lekdijk 1 te Langerak te berekenen wordt met behulp van de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020 berekend hoeveel parkeerbehoefte er zal zijn in de nieuwe situatie. Hierbij wordt uitgegaan van het 'buitengebied' van een 'niet stedelijk' gebied.

<u>Woningen</u>
Voor de twee woningen in het achterhuis wordt uitgegaan van de categorie 'koop, tussen/hoek'. Hiervoor stelt de nota een minimale parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning Per. saldo komt voor de woningen de parkeerbehoefte uit op 4,0 parkeerplaatsen.

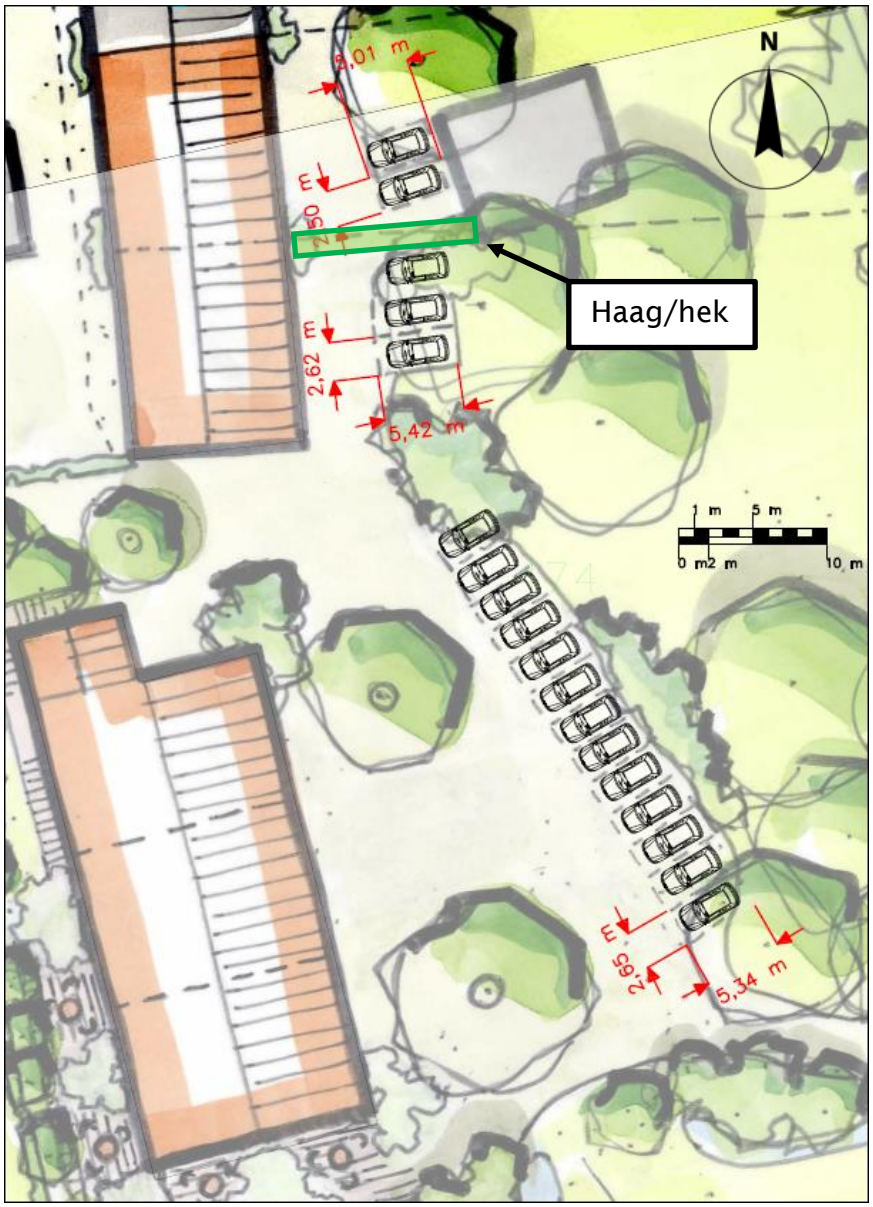
<u>Bed & breakfast</u>
De bed & breakfast wordt voorzien van maximaal 4 bedden. Voor een bed & breakfast is tevens geen parkeernorm opgenomen in de gemeentelijke parkeernota. In het 'Afwijkingenbeleid bestemmingsplannen Molenlanden 2019' wordt echter als beleidsregel gesteld dat voor de bed & breakfast minimaal 1 parkeerplaats per kamer wordt gehanteerd. Uitgaande dat per kamer 2 bedden worden geplaatst, voorziet de bed & breakfast in 2 kamers. Gesteld kan worden dat voor de bed & breakfast maximaal 2 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn.

<u>Theetuin</u>
Voor een theetuin in het buitengebied is in de nota geen kencijfer opgenomen. In de publicatie zijn wel kencijfers voor een café/bar/cafetaria (7,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo) opgenomen, maar gesteld kan worden dat de theetuin qua schaal en aard hiermee niet vergeleken kan worden. De theetuin is namelijk kleinschalig van aard. De laagdrempelige theetuin heeft een oppervlakte van circa 250 m². De theetuin wordt voornamelijk gebruikt door senioren en/of dagrecreanten welke doorgaans per fiets of te voet een (kort) bezoek brengen aan de theetuin en sporadisch door ouderen/senioren die met de auto komen. Tevens zal de theetuin gebruikt worden door de gasten van de bed & breakfast. Op basis van bovenstaande kan gesteld worden dat de parkeerbehoefte voor een café/bar/cafetaria niet overeenkomt met de parkeerbehoefte voor een theetuin. Om alsnog tot een parkeernorm te komen voor de theetuin worden de parkeernormen voor een café/bar/cafetaria met 50% gereduceerd (gezien veel gasten van de bed & breakfast de theetuin zullen gebruiken en voor de bed & breakfast de parkeerbehoefte al is meegenomen in de berekening). Hierdoor zal voor de theetuin uitgegaan worden van een parkeernorm van 3,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Voor de theetuin

geldt hierdoor een parkeerbehoefte van 8,8 parkeerplaatsen, ervan uitgaande dat de theetuin een oppervlakte zal bestaan van 250 m² bvo.

Tabel 1: Parkeerbehoefte Lekdijk 1 te Langerak			
Functie	**Parkeernorm**	**Aantal**	**Parkeerbehoefte**
Burgerwoningen	2,0 per woning	2 woningen	4,0 parkeerplaatsen
Bed & breakfast	1 per kamer	2 kamers	2,0 parkeerplaatsen
Theetuin/atelier	3,5 per 100 m²	250 m²	8,8 parkeerplaatsen
		TOTAAL	**14,8 parkeerplaatsen**

Middels het onderhavige plan wordt ruimte gereserveerd voor in totaal 18 parkeerplaatsen op het eigen terrein. De parkeerplaatsen krijgen een minimale afmeting van 5,0 m bij 2,25 m (minimale afmetingen voor een dubbele oprit conform de nota). Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte conform de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020.



Afbeelding 6: Toekomstige situatie

2.2.3 Landschappelijke inrichting

De initiatiefnemer is voornemens het perceel terug te brengen in een representatieve staat door de buitenopslag op te ruimen. Daarnaast wordt het perceel op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingericht. Aan Bureau Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten B.V. uit Bergambacht is gevraagd een landschappelijk inrichtingsplan op te stellen.



Afbeelding 7: Landschappelijk inrichtingsplan

Het landschappelijk inrichtingsplan voorziet in het behouden van de bosschage langs de Langesteinseweg op het perceel Lekdijk 1 en in het toevoegen van enkele erfbomen. Door het realiseren van een erf met voldoende ruimte voor manoeuvreren en parkeren zal het perceel aandoen als een boerenerf, wat wordt versterkt door de cultuurhistorische boerderij op de voorzijde van het perceel. De bestaande watergangen op het achtererf worden geaccentueerd door langs de berm knotwilgen aan te brengen. De theetuin wordt voorzien van een bloementuin en omzoomd met streekeigen hagen (bijvoorbeeld liguster of veldesdoorn) rondom de tuin. Het parkeren wordt aan het zicht vanaf de openbare weg onttrokken door deze achter bestaand of nieuw groen te realiseren. Ter hoogte van de nieuwe woning wordt een heg/haag gerealiseerd om te voorkomen dat het verkeer vanwege de nieuwe woning en de achtergelegen functies gebruik maken van de oprit naar de Lekdijk. Er gelden geen landschappelijke verplichtingen op het perceel Lekdijk 1a.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 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 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 doelstellingen 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.

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheids-aspecten van het voornemen te motiveren. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6. van de Bro op een aantal punten gewijzigd. In het geval in het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient de toelichting een beschrijving te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmings- 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'.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Inmiddels biedt jurisprudentie een beoordelingskader van welke ontwikkelingen als nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt: *De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS: 2014:3929). De ladder voor duurzame verstedelijking is tevens niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRvS 18 december 2013, ECLI: NL:RVS:2013: 2471). Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS: 2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3).*

In het plan is sprake van het toevoegen van een woning. Vanuit jurisprudentie 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

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale Staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Per 1 april is het Omgevingsbeleid in werking getreden. 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.

Het plangebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), maar 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 plangebied is gelegen in het bestaande bebouwingslint. Middels het plan wordt een wooneenheid toegevoegd in een bestaand gebouw, waardoor sprake is van verdichting. Verder is in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet doorlopen hoeft te worden.

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

Het plan voorziet met de verdere splitsing van de karakteristieke boerderij in drie wooneenheden in het verzekeren van onderhoud aan de boerderij. Daarmee voorziet het plan in het creëren van een toekomstbestendige situatie voor de boerderij en blijft daarmee een beeldbepalend en cultuurhistorisch gebouw in de lintbebouwing langs de Lekdijk behouden. Verder doet het perceel thans erg verrommeld aan door de aanwezige buitenopslag van materialen. Middels het onderhavige plan wordt de opslag opgeruimd en wordt het gehele perceel in een representatieve staat teruggebracht. Het plangebied wordt op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingericht, waarvoor een landschapsarchitect is ingeschakeld. Gesteld kan worden dat middels het onderhavige plan een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd. Tenslotte wordt met de splitsing van de boerderij eventueel achterstallig onderhoud, verpaupering en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwlaitiet voorkomen.

<u>Kwaliteitskaart</u>
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 de gebieden 'veenweidelandschap' en 'linten'.

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

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

Linten
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.

Het plan sluit aan bij de kwaliteitskaart en daarmee aan bij richtpunten voor ontwikkelingen in de gebieden ‘veenweidelandschap’ en ‘linten’.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmings-plannen 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:
    - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
    - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen;
c. Als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
    - Een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
    - Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

Het plan kan worden geschaard binnen de categorie ‘inpassen’. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de schaal en aard van het gebied. Het plan voorziet in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en voldoet aan de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart.

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.

Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling (toevoegen van een wooneenheid) binnen een bestaand gebouw. In dit geval is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet noodzakelijk is.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

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

Het onderhavige plan draagt bij aan het authentieke karakter van de regio door de cultuurhistorische boerderij verder te splitsen in drie wooneenheden (door de toevoeging van een woning in het achterhuis) en daarmee het onderhoud aan en instandhouding van de karakteristieke boerderij te verzekeren. Het opruimen van de buitenopslag en het terugbrengen van het perceel naar een representatieve staat draagt hier ook aan bij. Het plan is in overeenstemming met de regionale structuurvisie.

3.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

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

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

De huidige afspraak is een netto toevoeging van maximaal 3.364 woningen netto in totaal voor de regio voor de periode 2015-2025. De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 0,7% huishoudensgroei per jaar. Langerak is in de regionale woonvisie aangeduid als woondorp. Woondorpen zijn aantrekkelijk voor verschillende doelgroepen, met name starters en doorstromers.

Voor Langerak geldt dat voor het realiseren van 5 wooneenheden (of minder), mits de totale groei van het aantal wooneenheden in Langerak/Nieuwpoort niet groter is

dan 0,7% van de totale woningvoorraad in de planperiode 2010-2019, regionale afstemming niet noodzakelijk is.

In het plan is sprake van de toevoeging van één wooneenheid. Gezien de hoeveelheid uitgevoerde plannen in de kern valt de extra woning boven de agendamaat van 0,7% en dient de woning regionaal te worden afgestemd. De woning wordt gemeld in het regionaal overleg en wordt meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurplan Liesveld

De gemeente staat voor 'landelijk, leefbaar en levendig'. Landelijk is de sfeer aan de noordrand van de Alblasserwaard in het Groene Hart, waar rust en ruimte de groene polders verbinden met de dynamiek van de Lek. Dat levert niet alleen een levendig beeld op van een typisch Hollands rivierenlandschap. Ook menselijke activiteiten in de dorpen, het bedrijventerrein en het buitengebied dragen hieraan bij. Dit alles zorgt voor een prettige en leefbare omgeving, waar het goed wonen, werken en recreëren is. Het is echter niet vanzelfsprekend dat dit in de toekomst zo blijft. Om de kwaliteiten en nieuwe kansen te benutten, heeft de gemeente besloten een integraal Structuurplan op te stellen. Met dit instrument in de hand wil de gemeente ook in de toekomst een vitale gemeente blijven en waar mogelijk de dreiging van neerwaartse ontwikkelingen afwenden.

Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling in de lintbebouwing, waarbij een woning wordt toegevoegd in het achterhuis van een karakteristieke boerderij. Het plan is passend in de dynamiek in de lintbebouwing en draagt bij aan het behoud van cultuurhistorische kwaliteiten. Het plan sluit aan bij het Structuurplan Liesveld.

3.4.2 Toekomstvisie Molenwaard

De Toekomstvisie Molenwaard geeft aan dat de gemeente plaats biedt aan mensen en bedrijven die hier wonen en werken en die hier willen blijven en mensen en bedrijven die een binding hebben met de gemeente. De gemeente wil zijn bedrijven begeleiden in hun ontwikkeling. Dit vraagt om maatwerk en veelal heel praktische oplossingen. Om de doelen in de visie te realiseren moet worden samengewerkt met bedrijven/ondernemers.

Het plan voorziet in de splitsing van de huidige woonboerderij in drie wooneenheden en het realiseren van één vrijstaande schuurwoning. Hierdoor voorziet het plan in de toevoeging van drie wooneenheden. Het plan zorgt voor een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad van de gemeente.

3.4.3 MeerjarenPerspectief Wonen

In 2017 heeft de voormalige gemeente Molenwaard de herijking van het MeerjarenPerspectief Wonen (MPW) vastgesteld. Het MPW stelt de vraag centraal, de woningbehoefte is richtinggevend voor het aantal te bouwen woningen per kern. Doelgroepen waar het MPW zich op richt zijn mensen die er al wonen en die willen blijven, mensen die een binding hebben met de gemeente, starters, doorstromers en senioren. Uitgangspunt is de regionale woonvisie.

Langerak/Nieuwpoort is in het MPW opgenomen als een voorzieningenkern. Voor Nieuwpoort/Langerak is een woningbehoefte berekend van 50 tot 110 woningen tot 2030, waarin volledig wordt voorzien door de ontwikkeling van het plan Langerak Zuid. Uitgangspunt is dat er daarnaast geen andere plannen ontwikkeld worden. Uitzonderingen daarop zijn mogelijk als er een zwaarwegend belang is, bijvoorbeeld als een extra woning bijdraagt aan de instandhouding van een behoudenswaardig pand.

Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling welke bestaat uit het toevoegen van een wooneenheid in een bestaand gebouw om zo een toekomstbestendige situatie te creëren voor de cultuurhistorische boerderij. Daarmee is sprake van een zwaarwegend belang, voorziet het plan in een kwalitatieve en kwantitatieve verbetering van de (lokale) woningmarkt en draagt het plan bij aan doorstroming in de markt. Het plan past binnen het gemeentelijke woonbeleid.

3.4.4 Pseudo-Horecabeleid Molenwaard 2015

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Molenwaard heeft bij motie verzocht om te inventariseren welke uitspanningen er binnen de gemeente Molenwaard zijn die horeca(-achtige) activiteiten ondernemen, te beoordelen in hoeverre deze activiteiten op grond van de huidige regelgeving toelaatbaar zijn en beleid op te stellen omtrent de toelaatbaarheid van deze horeca-activiteiten. Naar aanleiding van deze motie is geïnventariseerd wat de omvang van de horeca-gerelateerde activiteiten is bij een dertigtal inrichtingen. Er is bij deze inrichtingen een interview afgenomen of een verklaring opgevraagd betreffende de horeca-activiteiten van die inrichtingen. Aan de hand van de vergaarde informatie is beoordeeld in hoeverre de activiteiten in overeenstemming zijn met de geldende regels.

In de beleidsnotitie wordt een beleids- en juridisch kader geschetst voor pseudo-horeca. Het beleidsdocument geeft richting aan de toelaatbaarheid van pseudo-horeca en geeft inzicht in de voorwaarden die hieraan worden gesteld. Hiermee is een beleidskader ontstaan die als afwegingskader kan worden gehanteerd bij toekomstige situaties. Binnen de bestemming ‘Wonen’ stelt de gemeente de volgende voorwaarden:

1. Het perceel ligt langs een door ANWB of VVV erkende fiets- of wandelroute of bij een recreatief toeristische trekpleister;
2. Binnen twee kilometer is geen reguliere horecazaak aanwezig;
3. Er wordt afgesproken tussen gemeente en ondernemer welke seizoenen/periodes de inrichting geopend mag zijn;
4. Bezwaren vanuit de reguliere horecasector worden meegewogen als een zwaarwegend belang in de overweging van de aanvraag;
5. Er mag zonder vergunning geen alcoholhoudende drank worden verstrekt;
6. Gelet op de aard van deze horecavorm dient het aanbod beperkt te zijn en dient het zich nadrukkelijk te onderscheiden van volwaardige horeca;
7. De te verstrekken spijzen mogen geen volwaardige maaltijden zijn, maar bestaan uit gebak, taart, eenvoudige broodjes, en soortgelijke kleine versnaperingen, etc.;
8. Ter beschikking stellen van accommodatie aan derden voor feesten en partijen is niet toegestaan;
9. De openingstijd is tot maximaal 21.00 uur.

Het Pseudo-Horecabeleid van de gemeente is van toepassing op de beoogde theetuin. Het beleid is niet van toepassing op de bed & breakfast en het atelier/workshops. Het plan is getoetst aan bovenstaande negen punten:

1. Het perceel is niet gelegen langs een door ANBW of VVV erkende fiets- of wandelroute of bij een recreatief toeristische trekpleister. Ondanks dat de Lekdijk geen onderdeel uitmaakt van een door de ANWB of VVV erkende fiets- of wandelroute, fietsen en wandelen er daadwerkelijk wel veel recreanten

over de dijk. Daarnaast is de Langesteinseweg opgenomen als knooppuntenroute voor fietsers (tussen knooppunten 64 en 65). Gesteld kan worden dat de locatie geschikt is voor horeca-achtige activiteiten;



Afbeelding 8: Uitsnede kaart Fietsersbond Routeplanner

2. Binnen twee kilometer is geen reguliere horecazaak aanwezig;
3. Met de gemeente Molenlanden worden afspraken gemaakt welke periodes de inrichting geopend zal zijn;
4. Bezwaren vanuit de reguliere horecasector worden als zwaarwegend belang meegenomen;
5. Er zal geen alcohol worden verstrekt;
6. De theetuin valt onder de kleinschalige horeca-activiteiten. De horeca-activiteiten (theetuin) zijn ondergeschikt aan de hoofdactiviteit (wonen), zowel ruimtelijk als qua inspanning. Het aanbod van de theetuin voorziet voornamelijk in koffie, thee, frisdranken, soepen, gebak, kleine hapjes, eenvoudige broodjes en soortgelijke kleine versnaperingen. Er worden geen alcoholhoudende dranken geserveerd en er worden geen feesten georganiseerd. Hiermee is geen sprake van volwaardige horeca;
7. Zie punt 6;
8. Zie punt 6;
9. De theetuin zal op alle dagen uiterlijk om 21:00 sluiten.

Gesteld kan worden dat wordt voldaan aan het Pseudo-Horecabeleid Molenwaard 2015.

3.4.5 Bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'

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

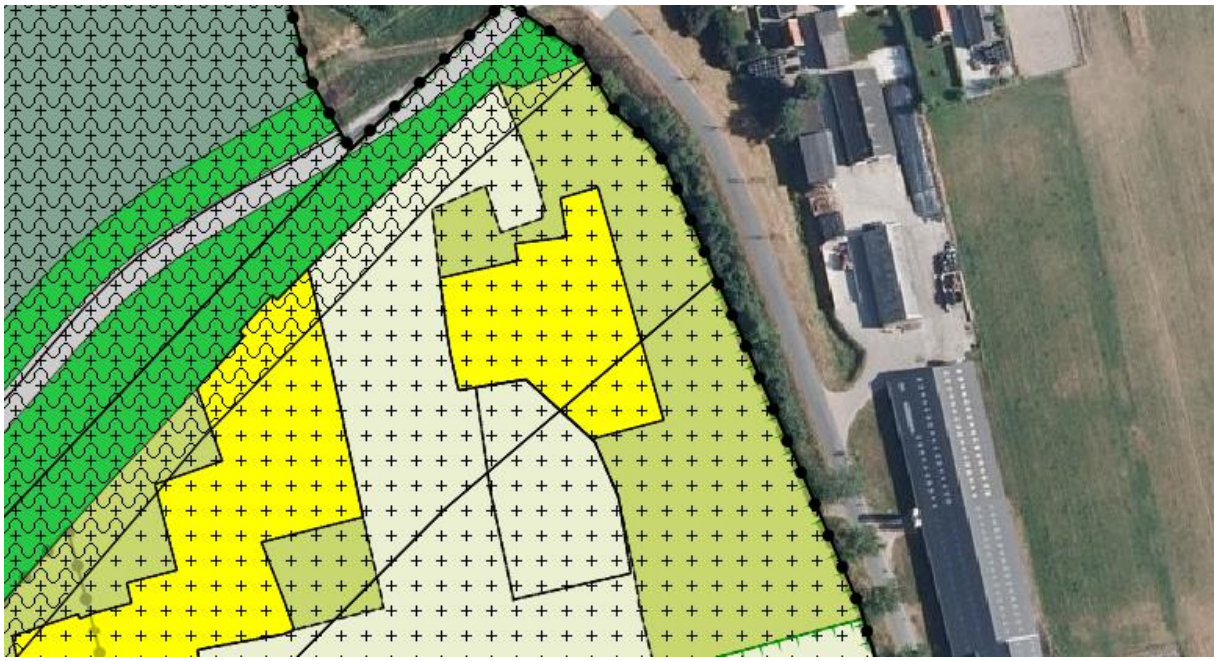
- Agrarisch;
- Tuin;
- Wonen.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 2;
- Waarde – Archeologie – 4.

En de aanduidingen:

- Bouwvlakken;
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- Functieaanduiding 'fruitteelt';
- Gebiedsaanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone';
- Maatvoeringsaaduiding 'maximum aantal wooneenheden: 3'.



Afbeelding 9: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'

3.4.6 Bestemmingsplan ‘parapluherziening Buitengebied Liesveld’

Op 20 februari 2018 is de derde herziening van bestemmingsplan ‘Buitengebied Liesveld’ vastgesteld. In de derde herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het plangebied betekent dat de toevoeging van de gebiedsaanduiding ‘wetgevingszone – wijzigingsgebied dorpslint’ en enkele aanpassingen in de regels.



Afbeelding 10: Uitsnede bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Liesveld'

Het plan is strijdig met het vigerend bestemmingsplan ‘Buitengebied Liesveld’. Het aantal maximale wooneenheden is thans al bereikt, waardoor een toevoeging van een woning juridisch-planologisch niet is toegestaan. Verder is een bed & breakfast, een hobbyruimte, een atelier en theetuin thans niet toegestaan binnen de agrarische bestemming.

3.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders;
- In het plan is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet van toepassing;
- Het plan zorgt in het behoud van de cultuurhistorische boerderijgebouw, voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en voorkomt verdere aantasting van de ruimtelijke kwaliteit;
- Er is sprake van toevoeging van één woning. De woning wordt gemeld in het regionaal overleg en wordt meegenomen in de herijking van de woningbouw-monitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030;
- Het plan is echter strijdig met de vigerende bestemmingsplannen.

4 Sectorale aspecten

4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader
In de Wet milieubeheer (Wm) 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
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 m.e.r. van belang. De verplichting tot het opstellen van een m.e.r. is opgenomen in artikel 7.2 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 onderhavige plan kan gesteld worden dat 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 onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt valt binnen de in de bijlage D bij het Besluit m.e.r. (D11.2). Het onderhavige plan maakt het mogelijk om een woning toe te voegen in het bestaande karakteristieke boerderijgebouw. De planontwikkeling is hiermee zeer kleinschalig van aard en omvang, waardoor geen drempels/grenswaarden uit het Besluit milieueffectrapportage worden overschreden en een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat.

Kenmerken van het plan
Er vinden in de nieuwe situatie geen productiewerkzaamheden plaats en 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, Natuurnetwerk Nederland, het Belangrijk Weidevogelgebied en Strategische reservering natuur. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ‘Uiterwaarden Lek’ is op een afstand van circa 400 meter gelegen tot

het plangebied. Verder is het Natura 2000-gebied ‘Zouweboezem’ op een afstand van circa 3,4 kilometer gelegen (zie paragraaf 4.8).

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan
Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toenemen (slechts inpandige toevoeging van één woning). Gezien de kleinschaligheid van het plan zullen geen van de toenames leiden tot significante negatieve effecten op het milieu. Gezien de kleinschaligheid van het project en de grote afstand tot Natura 2000-gebieden wordt verwacht dat het plan niet voorziet in depositie op Natura 2000-gebieden. 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 geen sprake is van ernstige milieugevolgen gerelateerd aan de ruimtelijke ontwikkeling en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. kan worden volstaan met een onderbouwing van de diverse milieuaspecten in de voorliggende toelichting van het bestemmingsplan ‘Langerak, Lekdijk 1’.

4.2 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 ineengeslagen 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:

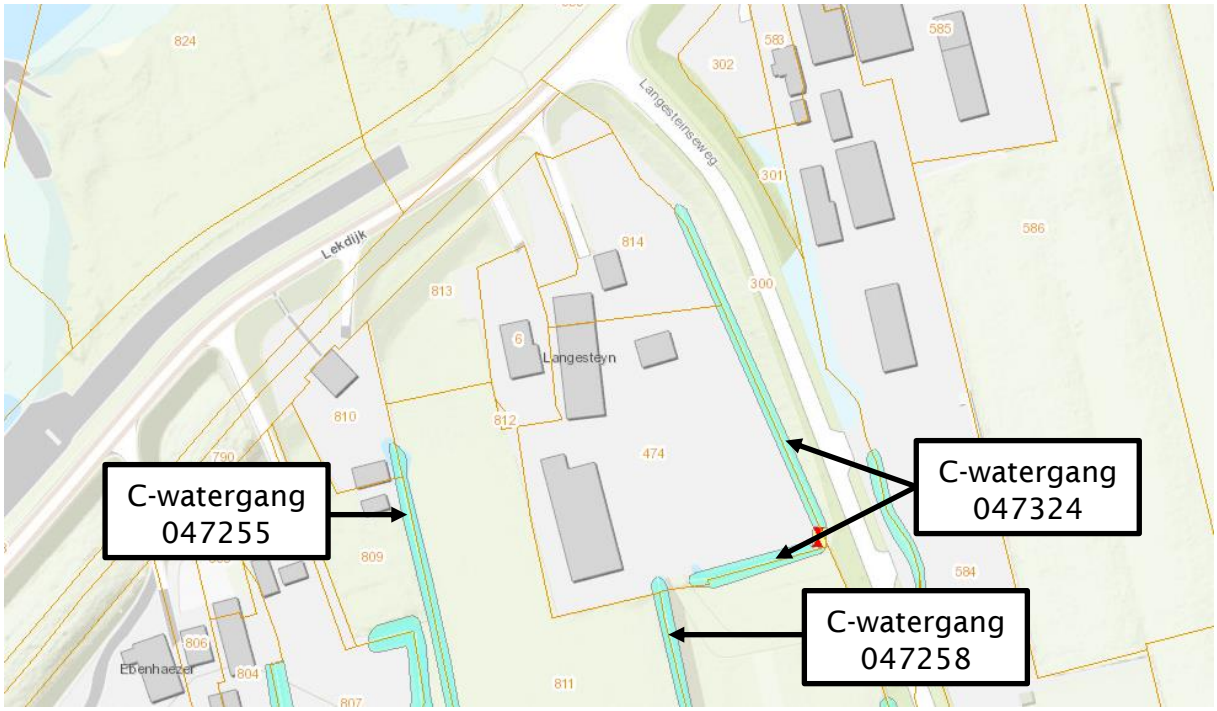
- Afkoppelen, meer ruimte voor water creëren en diffuse bronnen aanpakken (duurzaam onkruidbeheer, duurzaam bouwen);
- Belevingswaarde;
- Samenwerking;
- Beheer en onderhoud.

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 (bijv. 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 o.a. 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 dient te worden genomen. 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 meldingsplichting.

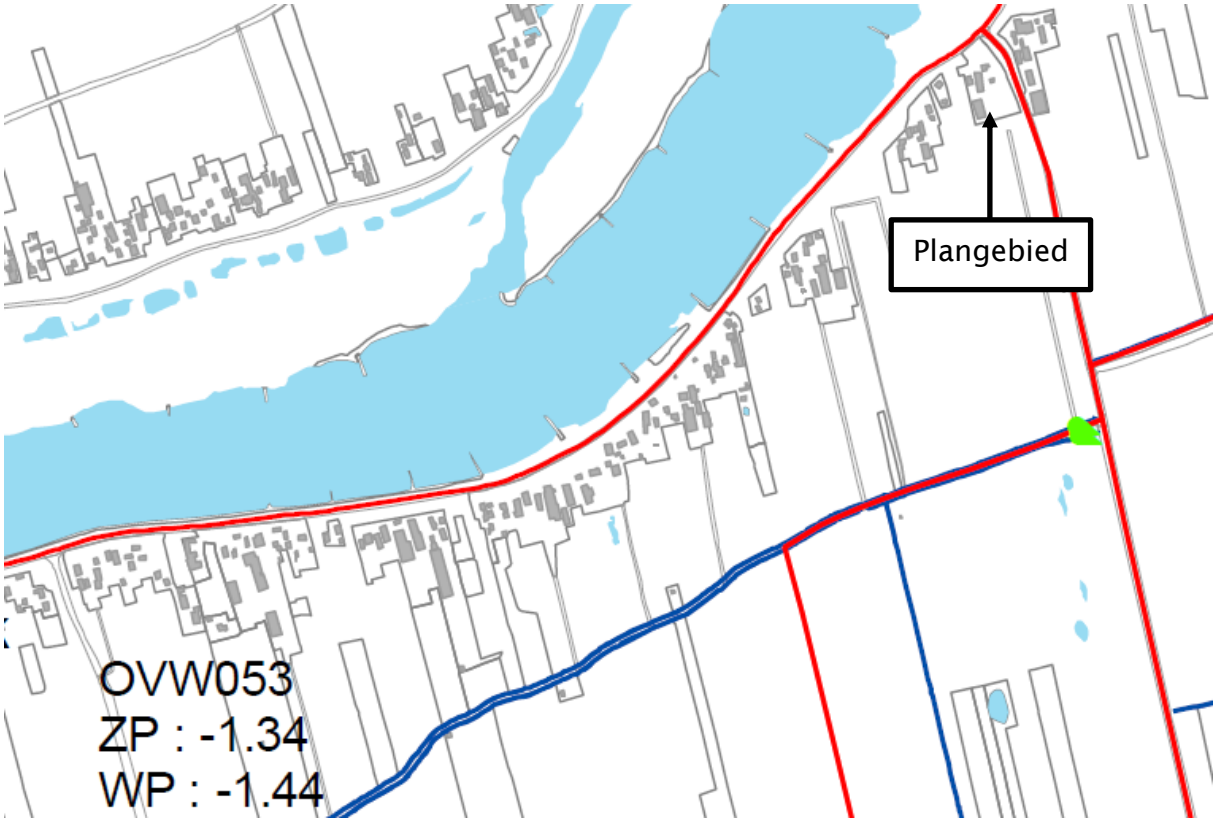


Afbeelding 11: Uitsnede kaart legger wateren

In de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere watergangen gelegen. De werkzaamheden zullen plaatsvinden buiten de beschermingszones van de nabijgelegen watergangen. Voor deze geplande werkzaamheden is het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland niet vereist dan wel noodzakelijk.

Onderzoek
Voor het plan is de digitale watertoets doorlopen (dossiercode 20200210-9-22424). 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 -1,34 meter NAP en een winterpeil van -1,44 meter 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.

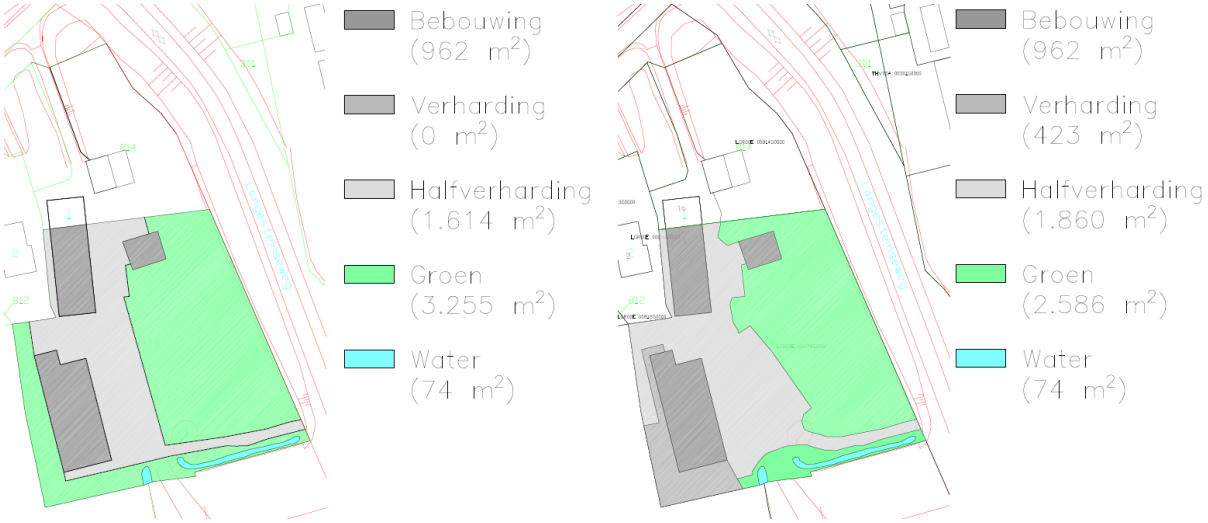


Afbeelding 12: Uitsnede peilgebiedenkaart

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden voor het omgaan met (schoon) hemelwater dient zoveel mogelijk benut te worden. Dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan hergebruikt worden, geïnfiltreerd worden in de bodem, schoongehouden worden, afgekoppeld worden of worden aangesloten op het gescheiden rioolstelsel. Hierdoor wordt de belasting van de afvalwaterzuivering verminderd. Indien er een toename van het bestaande verhard 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 bereken welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m^3 waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m^2. Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren. In het landelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1.500 m^2.

Tabel 2: Oppervlaktebalans verharding	
Bestaande situatie	**Oppervlakte verharding**
Achterhuis boerderijgebouw (Lekdijk 1)	322 m²
Voormalige agrarische schuur	580 m²
Bijgebouw	60 m²
Grind (1.614 m²)	807 m²
Totale oppervlakte bestaande situatie	**1.769 m²**
Nieuwe situatie	
Achterhuis boerderijgebouw (Lekdijk 1)	322 m²
Voormalige agrarische schuur	580 m²
Bijgebouw	60 m²
Asfalt/beton/terras voor theetuin	423 m²
Grind (1.860 m²)	930 m²
Totale oppervlakte nieuwe situatie	**2.315 m²**
Verschil	**546 m² toename**



Afbeelding 13: Verharding bestaande (links) en nieuwe (rechts) situatie

Binnen het plangebied zal een toename van 546 m² aan verharding plaatsvinden. Conform de stelregel van het waterschap zal hiermee 13,8 m³ (546 × 0,0436) watercompensatie moeten plaatsvinden. Rekening houdend met een peilstijging van 0,2 m zal de watercompensatie 199,0 m² bedragen. De watercompensatie zal plaatsvinden op een nader te bepalen locatie, bij voorkeur bij het lozingspunt-plangebied. Als de aanvrager aantoont dat dit niet mogelijk is, dan kan de berging elders in het peilgebied worden gerealiseerd. De locatie van de watercompensatie zal te zijner tijd in de watervergunning worden opgenomen. Indien de initiatiefnemer gebruikmaakt van de eenmalige particuliere vrijstelling van 1.500 m² en deze nog niet eerder heeft gebruikt, kan watercompensatie achterwege blijven. De afdeling Vergunningen van het waterschap Rivierenland zal uiteindelijk bepalen of gebruik kan worden gemaakt van deze particuliere vrijstelling.

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

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

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

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

Waterkering
Het plangebied is gelegen binnen de kern, beschermings- en buiten-beschermingszone van een primaire waterkering, de Lekdijk. 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.

Voor het plaatsen van bomen en struiken dient rekening gehouden te worden met de regels voor beplanting in dijkzones. Het plaatsen van groen in de dijkzone is veelal een melding of een watervergunning benodigd.



Afbeelding 14: Uitsnede legger waterkeringen

De nieuwe woning in het boerderijgebouw is gelegen binnen de beschermingszone van de waterkering. Gezien de nieuwe woning wordt geïntegreerd in een bestaand gebouw, waardoor er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering. Dit geldt tevens voor de functiewijziging van de voormalig agrarische schuur. 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. Verder wordt de gebiedsaanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone' overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'.

Wegbeheer

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard, waaronder de Lekdijk. Het plan voorziet verder niet in het realiseren van nieuwe in- en uitritten.

Boringsvrije zone

Het plangebied ligt deels in de boringsvrijezone van zuiveringsstation De Steeg te Langerak. De boringsvrije zone beschermd de afdekkende laag van het watervoerend pakket. Ter bescherming van de boringsvrije zone is de aanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone' in de verbeelding opgenomen. Binnen deze aanduiding is in de regels opgenomen dat niet dieper dan 2,5 meter onder het maaiveld mag worden geroerd en alle handelingen die de deklaag kunnen beschadigen niet zijn toegestaan. Dit geldt niet voor handelingen ten behoeve van grondwaterbeheer of waarvoor reeds door Gedeputeerde Staten toestemming is verleend. Heien van palen is toegestaan, mits geen palen met verbrede voet worden gebruikt.

Conclusie
Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

4.3 Geluid

Beleidskader
In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De Wgh stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen. De Wgh stelt dat alle wegen een geluidszone hebben, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Conform artikel 74 lid 2 van de Wgh hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht voor 30 km/h wegen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone van wegen bedraagt 48 dB. De maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 53 dB in landelijk gebied en 63 dB in stedelijk gebied.

Onderzoek
Het plan betreft de toevoeging van een woning. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van toevoeging van een nieuw geluidsgevoelig object en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Het plangebied ligt binnen de invloedsfeer van de voor Wgh relevante wegen. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedsfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein en kunnen derhalve verder buiten beschouwing worden gelaten. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is uitgevoerd door Voortman Ingenieurs. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

'De woning is ten aanzien van wegverkeerslawaai gelegen binnen de geluidzone van de Lekdijk en de Langesteinseweg. Doel van het onderzoek is om in het kader van de ruimtelijke onderbouwing de geluidbelasting op de woning ten gevolge van wegverkeerslawaai te bepalen en te toetsen aan de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- *De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Lekdijk ten hoogste 40 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt en niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai;*
- *De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Langesteinseweg ten hoogste 43 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt en niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai;*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting (LCUM*) ten gevolge van alle wegen ten hoogste 43 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat;*
- *Alle gevels van de woning geluidluw zijn waarmee aan het streven uit het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

Voor deze woning hoeft geen hogere grenswaarden te worden aangevraagd.'

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

4.4 Luchtkwaliteit

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

Tabel 3: Grenswaarden

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO_2)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM10)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM2,5)	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m³	Vanaf 2015

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

Onderzoek
Voor de omgeving van het plangebied geeft NSL-monitoring 2019 voor het jaar 2020 het volgende overzicht:

- Een stikstofconcentratie van 16,0 µg NO_2/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 18,1 µg PM10/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 11,0 µg PM2,5/m³.

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

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

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO_2 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.

4.5 Bedrijven- en milieuhinder

Beleidskader
Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (bedrijf) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving hindergevoelige objecten bevinden die hinder kunnen ondervinden. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een 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.

Tabel 4: Milieucategorie en bijbehorende richtafstand

Milieucategorie	Zwaarste richtafstand rustige woonwijk en rustig buitengebied	Zwaarste richtafstand gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1.000 meter	700 meter
6	1.500 meter	1.000 meter

Onderzoek
Het plan betreft de toevoeging van een wooneenheid op het perceel, waardoor sprake is van het toevoegen van een milieugevoelig object. Tevens voorziet het plan in het realiseren van een bed & breakfast en een atelier voor het geven van schilder- en kookworkshops met theetuinaccommodatie. Hiermee is sprake van de toevoeging van milieubelastende functies. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele beperking van de bedrijfsvoering van omliggende milieubelastende functies en eventuele aantasting van het woon- en leefklimaat van milieugevoelige objecten, zoals woningen. Het plan getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

De omgeving van het plangebied wordt getypeerd als gemengd gebied. Het VNG-Handboek geeft onder andere de volgende definitie van een gemengd gebied:
'Lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere

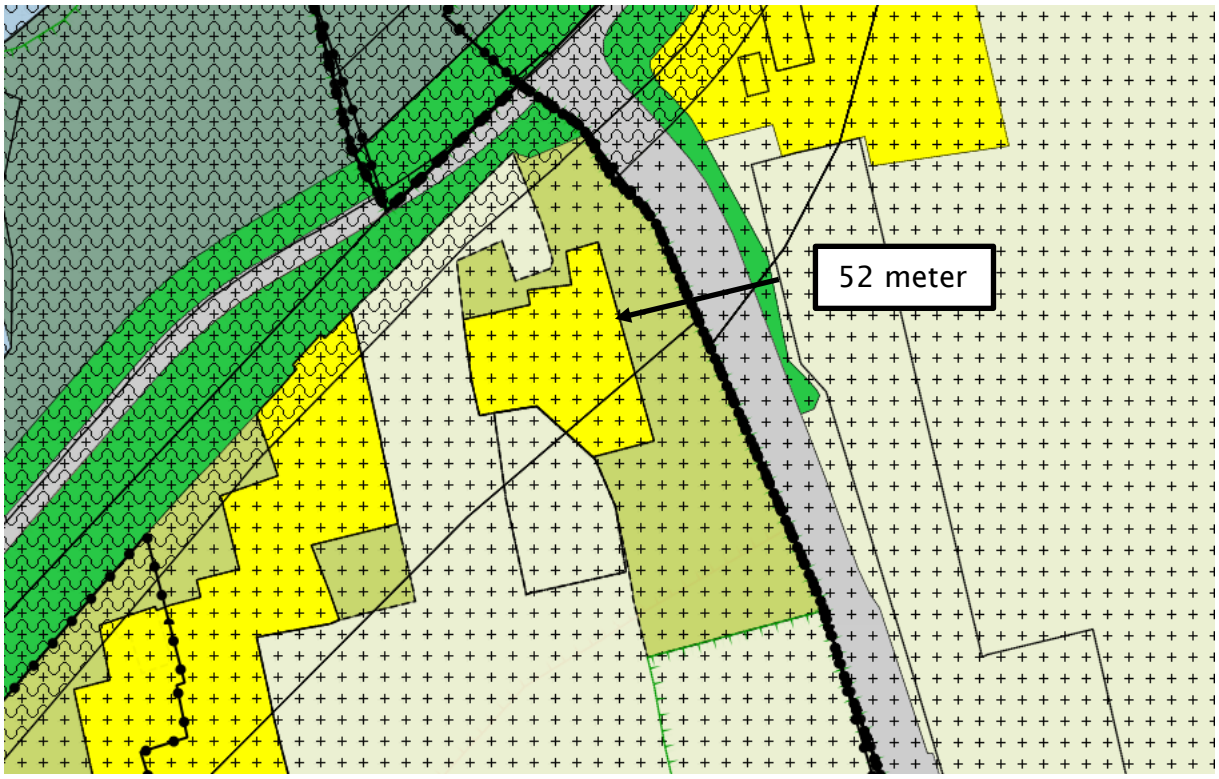
bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd'. De richtafstanden ten opzichte van een rustige woonwijk of rustig buitengebied kunnen vanwege de ligging in een gemengd gebied met één afstandstrede worden verlaagd. Dit betekent dat gemotiveerd afgeweken kan worden van de richtafstanden voor een rustige woonwijk en rustig buitengebied en de richtafstanden met één afstandstrede gereduceerd kunnen worden.

Milieugevoelig object

In de directe omgeving van het plangebied is uitsluitend een rundveehouderij gelegen (Lekdijk 1 te Tienhoven aan de Lek), op 52 meter afstand tot de woonbestemming van het perceel Lekdijk 1 te Langerak. Een dergelijk agrarisch bedrijf is in het VNG-Handboek opgenomen als een 3.2-categoriebedrijf waarbij de volgende richtafstanden gelden in een gemengd gebied.

Tabel 5: Richtafstanden voor het fokken en houden van rundvee in gemengd gebied

Bedrijf	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Fokken en houden van rundvee (cat. 3.2)	50 meter	10 meter	10 meter	0 meter



Afbeelding 15: Afstanden omliggende bedrijven t.o.v. plangebied

Gesteld kan worden dat het nieuwe milieugevoelige object (de nieuwe woning) op voldoende afstand is gelegen van het agrarisch bedrijf aan de Lekdijk 1 te Tienhoven aan de Lek en derhalve sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en onderhavige ontwikkeling de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf niet (verder) beperkt.

Milieubelastende functie

Naast de toevoeging van een milieugevoelig object voorziet het plan in het realiseren van milieubelastende functies in de vorm van een bed & breakfast en een atelier voor het geven van schilder- en kookworkshops met theetuinaccommodatie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele hinder van de nieuwe milieubelastende functie ten opzichte van de omliggende milieugevoelige functies.

Bed & breakfast

In het VNG-Handboek zijn geen richtafstanden opgenomen voor een bed & breakfast. Echter kan wel gesteld worden dat een bed & breakfast in ieder geval geschaard kan worden onder de categorie 'hotels en pensions met keuken, conferentieoorden en congrescentra'. Dergelijke bedrijven zijn geschaard onder milieucategorie 1.

Atelier

Ateliers zijn in het VNG-Handboek opgenomen onder de categorie 'bibliotheken, musea, ateliers, e.d.'. Dergelijke bedrijven zijn geschaard onder milieucategorie 1.

Theetuin

In het VNG-Handboek zijn geen richtafstanden opgenomen voor een theetuin. Echter kan wel gesteld worden dat een theetuin in ieder geval geschaard kan worden onder de categorie 'restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen, e.d.'. Dergelijke bedrijven zijn geschaard onder milieucategorie 1.

Gesteld kan worden dat in het huidige voormalige agrarische schuurgebouw uitsluitend 'bedrijven' worden geïntegreerd welke geschaard zijn onder milieucategorie 1. Voor dergelijke bedrijven in een gemengd gebied geldt een zwaarste richtafstand van 0 meter. Derhalve kan gesteld worden dat deze functies het woon- en leefklimaat van omliggende milieugevoelige objecten niet aantast.

Conclusie

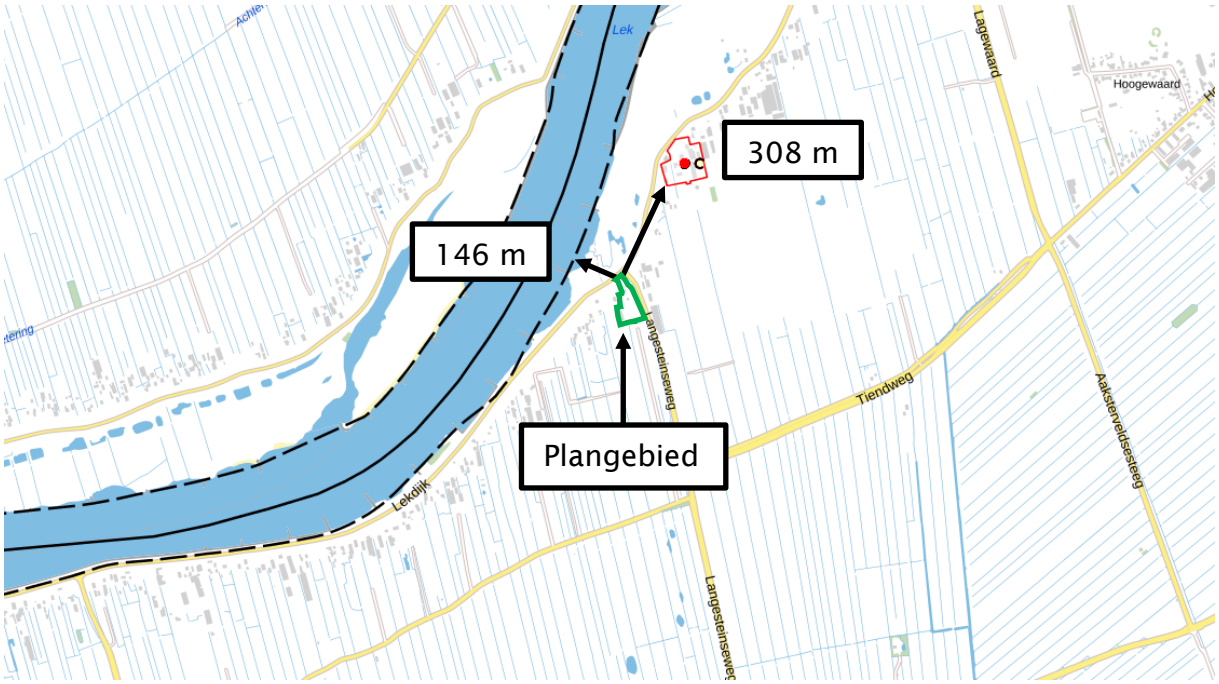
Uit bovenstaande blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en omliggende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

4.6 Externe veiligheid

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

Onderzoek

<u>Invloed van stationaire bronnen</u>
Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en/of wegen waarover bekend is dat daarover transport van gevaarlijke stoffen worden vervoerd die een bedreiging kunnen vormen voor het plan.



Afbeelding 16: Uitsnede Risicokaart

Invloed transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen
In de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen welke voor het aspect externe veiligheid relevant zijn.

Invloed transport gevaarlijke stoffen via transportroutes
Wegverkeer
In de directe omgeving van het plangebied zijn geen wegen gelegen waarvan bekend is dat daarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvind. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen is niet uit te sluiten, maar deze vallen tevens 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 gelegen waarvan bekend is dat daarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvind.

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

Voor de rode, zwarte en groene vaarwegen zijn gebruiksruimtes voor het vervoer (veiligheidsbuffer) gedefinieerd. Deze gebruiksruimten 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 onderhavige plangebied geldt dat de afstand tussen de waterlijn en het plangebied meer dan 25 meter bedraagt (circa 146 meter). Daarnaast blijft de bevolkingsdichtheid in Langerak ruim onder de 1.500 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

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

Onderzoek
In het plangebied of de directe omgeving zijn verder geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Met betrekking tot het aspect afvalwater wordt gebruikgemaakt van een septictank. Het afvalwater wordt per as afgevoerd. De kosten hiervoor zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

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

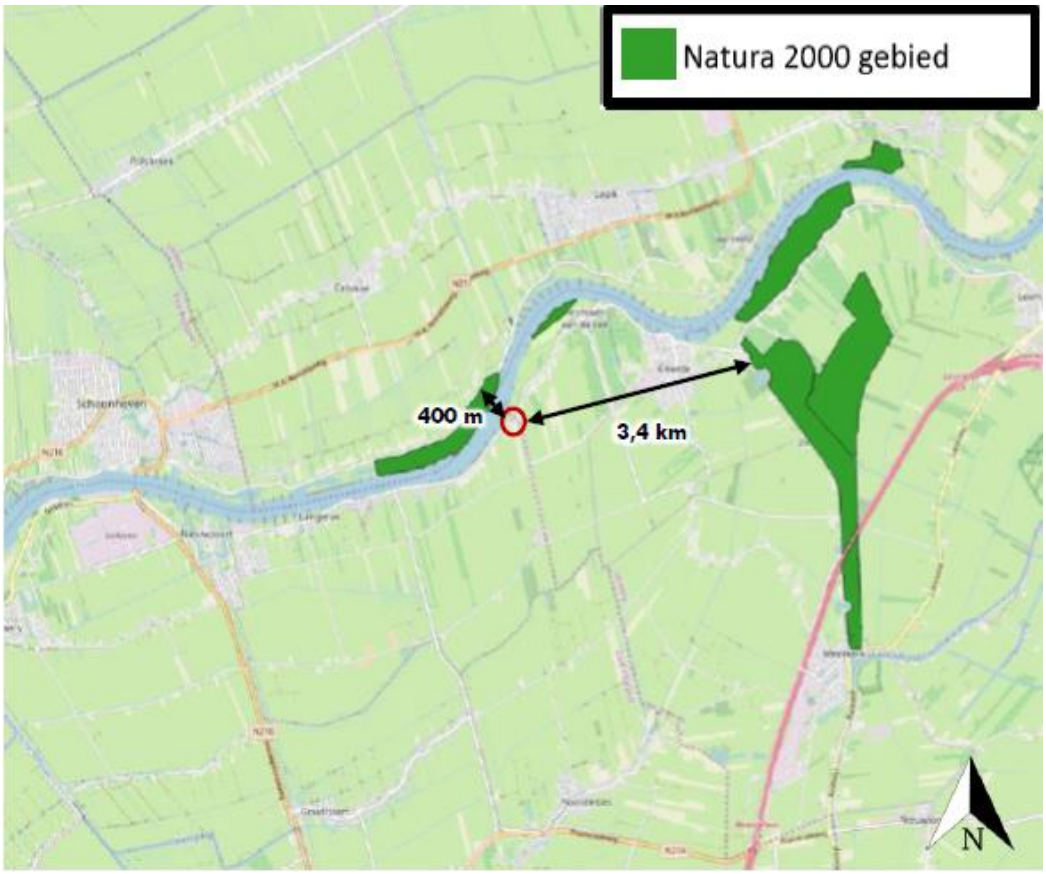
4.8 Ecologie

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

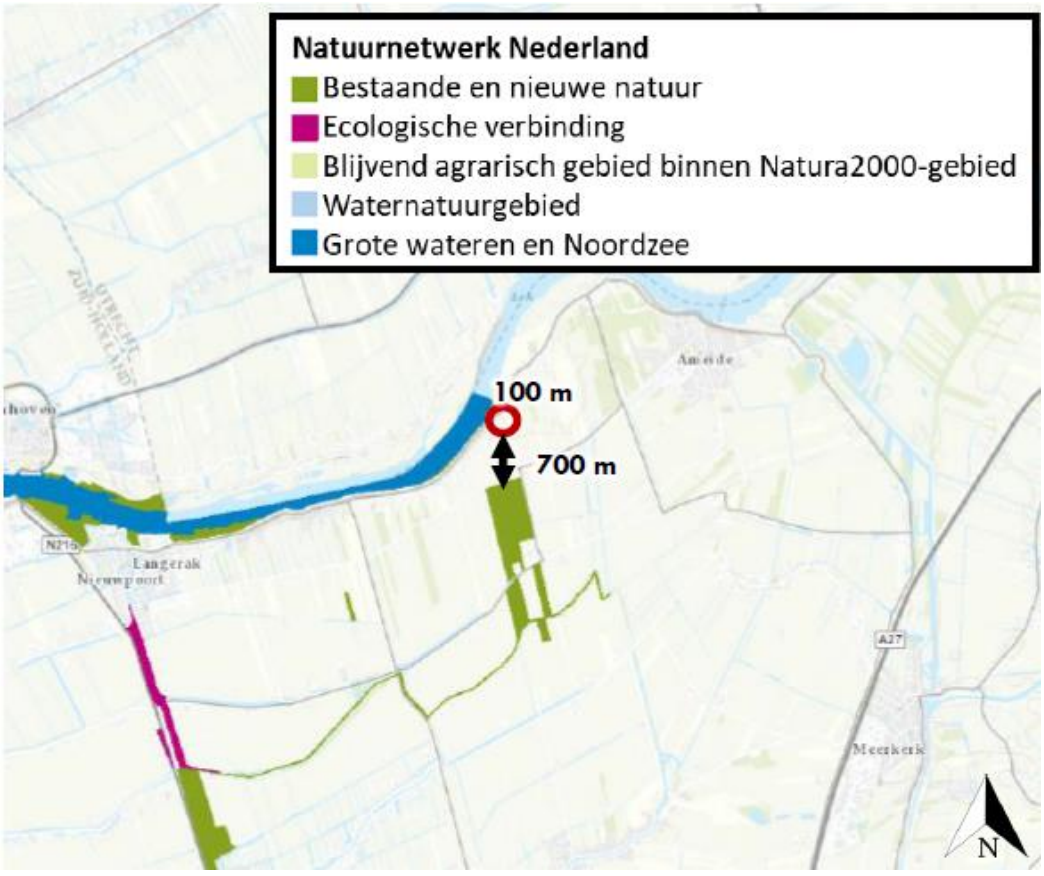
Onderzoek
Het plan gaat uit van het toevoegen van een wooneenheid in het bestaande boerderijgebouw, een nieuwe invulling van de voormalige agrarische schuur en het terugbrengen van het terrein in een representatieve staat. Hiermee is sprake van werkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor beschermde flora en fauna. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

'<u>Soortenbescherming</u>
Er dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van een nest van de beschermde ooievaar. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

<u>Gebiedsbescherming</u>
De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland, een Belangrijk weidevogelgebied of de Strategische reservering natuur. Er zijn wel karakteristieke landschapselementen aanwezig in de vorm van knotwilgen. Indien deze worden verwijderd, geldt een herplantingsplicht. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.



Afbeelding 17: Afstand plangebied t.o.v. Natura 2000-gebied



Afbeelding 18: Afstand plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland



Afbeelding 19: Afstand plangebied t.o.v. Belangrijk weidevogelgebied en Strategische reservering natuur

<u>Conclusie</u>
De beoogde ontwikkeling leidt, mits rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van het ooievaarsnest, en enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht en algemene broedvogels, niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming. De conclusie is dan ook dat de ontwikkeling aan de Lekdijk 1 te Langerak uitvoerbaar is zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

Te treffen maatregelen

- *Zoveel mogelijk buiten het broedseizoen van de ooievaar werken. Het broedseizoen loopt globaal van april-medio augustus. Werkzaamheden die trilling veroorzaken mogen binnen het broedseizoen van de soort niet binnen 50 meter vanaf het nest uitgevoerd worden.*
- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht).*
- *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- *Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodem bewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.*
- *Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*

- *De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).*
- *De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Als 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. Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.'*

Stikstofdepositie
Het plan voorziet niet in grote sloop- en bouwwerkzaamheden, waardoor geen mobiele machines ingezet hoeven te worden. Gezien de kleinschaligheid van het plan, er geen grote werkzaamheden plaatsvinden en de afstand tot stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebieden, kan gesteld worden dat het plan niet voorziet in stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebieden.

Conclusie
Het plan ondervindt voor wat betreft ecologie en stikstofdepositie geen belemmeringen.

4.9 Bodem

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

'Op basis van het bodemonderzoek kan voor het onderzochte terrein het volgende worden geconcludeerd:

- *De bovengrond ten oosten van de grote stal was tamelijk ongeroerd en bevatte geen noemenswaardige bijmengingen. Deze grond blijkt geheel schoon voor alle parameters uit het NEN-5740-pakket;*
  Deze grond is extra onderzocht op PFAS en gesteld kan worden dat deze stoffen in tamelijk lage gehalten zijn aangetroffen (PFOA 0.79 en PFOS 0.39 ug/kgds).
- *De bovengrond ten westen van de grote stal was ongeroerd en blijkt geheel schoon voor alle parameters uit het NEN-5740-pakket;*
- *De bovengrond onder de grind/puinlaag ter plaatse van het erf ten oosten van de boerderij bevat alleen een lichte verhoging aan PAK;*
- *De ongeroerde matig humeuze kleiige ondergrond is geheel schoon voor alle parameters uit het NEN-5740-pakket;*
- *Ter verificatie of er al dan niet een gedempte sloot ligt in het verlengde van de sloot op het zuidelijke aangrenzende perceel, zijn 3 extra boringen verricht. Hierbij zijn geen duidelijke of verdachte dempingskenmerken waargenomen. Desondanks is een mengmonster van de ondergrond uit de boringen 16 en 17 onderzocht en deze grond bevat alleen een licht verhoogd PAK-gehalte;*
- *In het grondwater is alleen barium in een gehalte boven de streefwaarde aangetroffen. Dit is een gangbare, niet relevante overschrijding.*
- *De grind/puinlaag op het erf naast de boerderij bevat een asbestgehalte van 8.4 mg/kgds (alleen chrystotiel/witte asbest). Dit gehalte ligt onder de interventiewaarde van 100 mg/kgds en heeft geen consequenties.*

Op grond van de verkregen analyseresultaten kan gesteld worden dat de bodemkwaliteit geen enkele belemmering vormt voor de herontwikkeling van het onderzochte terreindeel voor recreatieve doeleinden en voor woonbestemming.'

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

4.10 Archeologie

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

Beleidsnota Archeologie
De gemeenten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden hebben een regionaal archeologiebeleid geformuleerd. Dit archeologiebeleid is samengevat in drie elementen te weten: de beleidsnota, een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en een beleidsadvies, opgesteld door het adviesbureau BAAC. De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt' Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming van archeologische waarden en verwachtingen via de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan vormt hierin het centrale instrument. Bij een nieuwe ontwikkeling, waarbij het noodzakelijk is een bodem verstorende activiteit uit te voeren op een plaats waar archeologische waarden aanwezig zijn of verwacht worden, zal door de gemeente worden getoetst of aan die activiteit specifieke voorwaarden verbonden moeten worden. Dit geschiedt aan de hand van de Archeologische Monumentenzorgcyclus, die erop is gericht om kennis te verzamelen om vervolgens een afgewogen besluit te kunnen nemen over het al dan niet of onder voorwaarden toestaan van die bodem verstorende activiteit. Bij de verlening van omgevingsvergunningen kunnen dan voorschriften worden opgenomen over (bijvoorbeeld) aanpassingen van het bouwplan, archeologie-vriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

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

- Middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m^2 en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Hoge verwachting aan of nabij het oppervlak. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m^2 en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Het onderhavige plan voorziet niet in graafwerkzaamheden groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk en derhalve achterwege gelaten.

Conclusie
Het plan ondervindt voor wat betreft archeologie geen belemmeringen. Ter bescherming van de archeologische waarden worden de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie – 2 en 4’ uit het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Liesveld’ overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

4.11 Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De initiatiefnemer is bewust van deze gemeentelijke ambitie en zal onderzoek doen naar toepassingen in het kader van het opwekken van duurzame energie (bijvoorbeeld zonnepanelen).

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan ‘Langerak, Lekdijk 1’ bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan ‘Langerak, Lekdijk 1’ 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 1’ is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan ‘parapluherziening Buitengebied Liesveld’, vastgesteld op 20 februari 2018. De regels bestaan uit 4 hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Tuin
Ten behoeve van de tuin langs de Langesteinseweg wordt de bestemming ‘Tuin’ opgenomen.

Wonen
Het overige deel van het plangebied zonder de tuinbestemming wordt voorzien van de bestemming ‘Wonen’. Het betreft het erf, de bebouwing en de ontsluitingswegen naar de Lekdijk en de Langesteinseweg.

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

Waterstaat – Waterkering
Ter bescherming van de regionale waterkering wordt ter plaatse van de kernzone van de regionale waterkering de dubbelbestemming opgenomen.

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlak;
- Bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – 1’;
- Functieaanduiding ‘atelier’;
- Functieaanduiding ‘bed & breakfast’
- Functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – theetuin’;
- Gebiedsaanduiding ‘milieuzone – boringsvrije zone’;
- Gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – dijk – 1’;
- Gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – dijk – 2’;
- Maatvoeringsaanduiding ‘maximum aantal wooneenheden: 3’.