



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Ruimtelijke onderbouwing

'Langerak, Lekdijk 132'



Ruimtelijke onderbouwing

‘Langerak, Lekdijk 132’

Opgesteld door:

Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.
Lekdijk 44
2967 GB Langerak

In opdracht van:

██████████
Lekdijk 132
2967 GG Langerak

Identificatie

NL.IMRO.1978.OVlekdijk132LGR-ON01

Datum

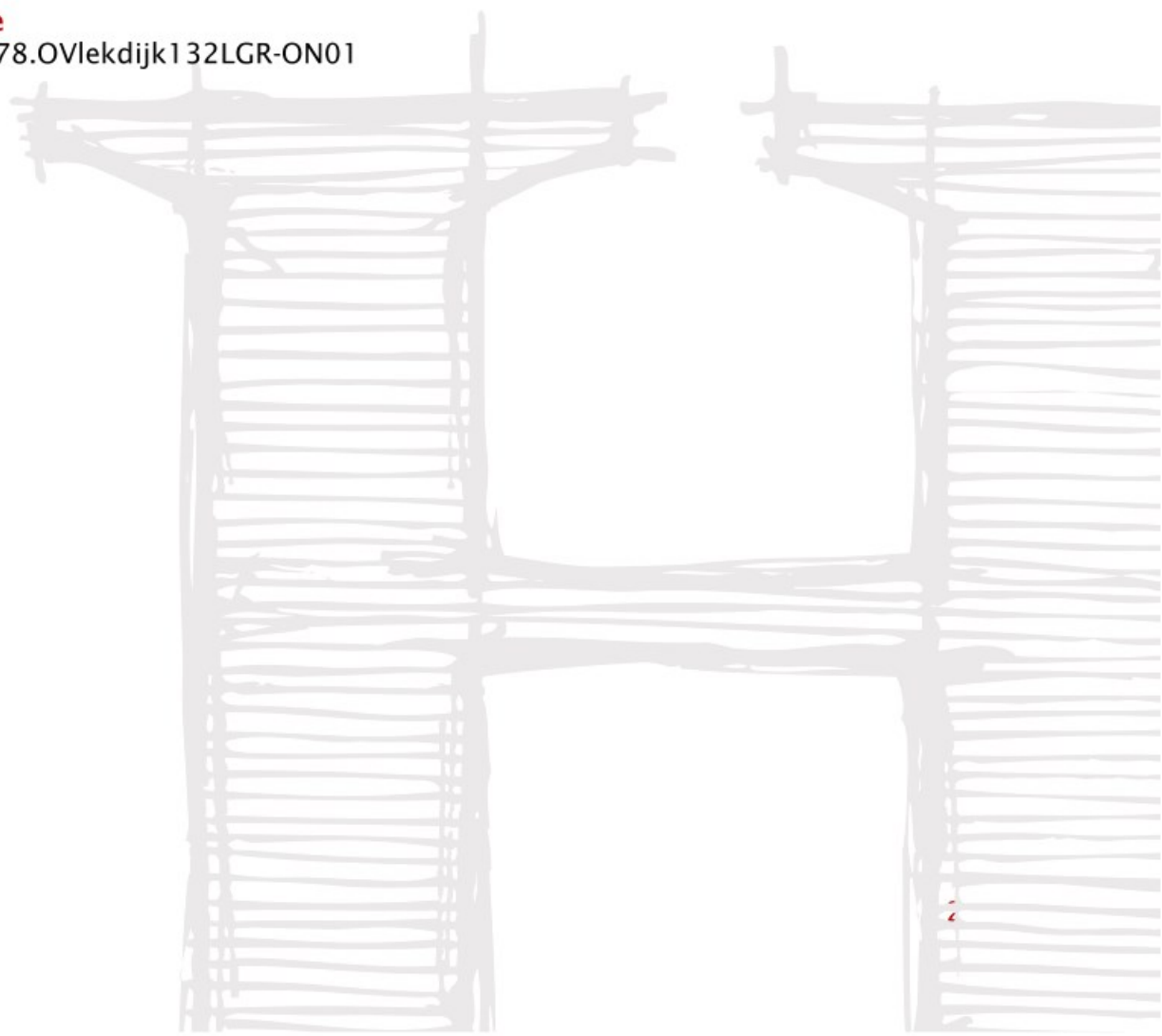
16-10-2023

Planstatus

Ontwerp

Versie

1.0



Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3	Kader.....	6
1.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	7
1.5	Economische uitvoerbaarheid	7
1.6	Leeswijzer.....	8
2	Planbeschrijving.....	9
2.1	Bestaande situatie.....	9
2.2	Nieuwe situatie	10
3	Verantwoording beleidskader	12
3.1	Rijksbeleid.....	12
3.2	Provinciaal beleid.....	14
3.3	Regionaal beleid	21
3.4	Gemeentelijk beleid	22
3.5	Conclusie.....	24
4	Verantwoording sectorale aspecten	25
4.1	Milieu-effectrapportage (vormvrije m.e.r.)	25
4.2	Watertoets	26
4.3	Geluid.....	31
4.4	Luchtkwaliteit	32
4.5	Bedrijven- en milieuhinder	33
4.6	Externe veiligheid	35
4.7	Kabels en leidingen.....	38
4.8	Ecologie.....	39
4.9	Bodem	40
4.10	Archeologie	41
4.10	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	43

#	Bijlage	Auteur	Kenmerk	Datum
1	Tekeningen	Schulteman bouwkundigbureau	2239	05-10-2023
2	Verkennd bodem onderzoek	Bakker Milieuadviezen	BM/2988-2023	10-2023

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Lekdijk 132 te Langerak betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie (VAB), zie afbeelding 1. De volwaardige agrarische bedrijfsactiviteiten zijn jaren geleden reeds beëindigd, sindsdien wordt de boerderij in de praktijk bewoond als zijnde burgerwoning. Echter, de planologische situatie is nooit gewijzigd conform deze situatie in de praktijk. De nieuwe eigenaren hebben de locatie recent geërfd van hun ouders en zijn voornemens er een toekomstbestendige situatie te creëren, zowel middels verbouwingen als planologisch gezien.

Het plan is om de verouderde boerderij te renoveren en te verduurzamen conform hedendaagse normen, daarnaast het bewonen van de locatie als het ware te legaliseren. Ten behoeve van het plan is een principeverzoek gedaan bij de gemeente Molenlanden. Op 11 oktober 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten, voor het perceel Lekdijk 132 te Langerak in principe medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanwijziging (agrarijch naar wonen) en het juridisch-planologisch wijzigen van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning.

Mede gezien het feit dat het plan naast een wijziging van de bestemming een verbouwing behelst wordt op grond van artikel 2.12 lid 1 a sub 3 Wabo (uitgebreide procedure) afgeweken van het vigerende bestemmingsplan om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van deze procedure.



Afbeelding 1: Uitsnede luchtfoto (plangebied indicatief in rood)

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De Lekdijk 132 te Langerak is gelegen in het buitengebied van Langerak (zie afbeelding 1), even ten oosten van de kern Nieuwpoort-Langerak. Ten noorden achter de Lekdijk is de rivier de Lek gelegen. Ten oosten is een wiel gelegen met daarachter de Wielweg die haaks op de Lekdijk ligt. Ten zuiden is de open polder aanwezig. Het cultuurhistorische lint en haar bebouwing is oost-west georiënteerd.

1.3 Kader

Bestemmingsplan '(parapluherziening) Buitengebied Liesveld'

De Lekdijk 132 te Langerak is gelegen binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld' welke op 26 maart 2013 is vastgesteld en op 20 februari 2018 is herzien middels een parapluherziening. Op afbeelding 2 is de vigerende bestemmingsplankaart weergegeven. Het plangebied heeft hierin de enkelbestemming:

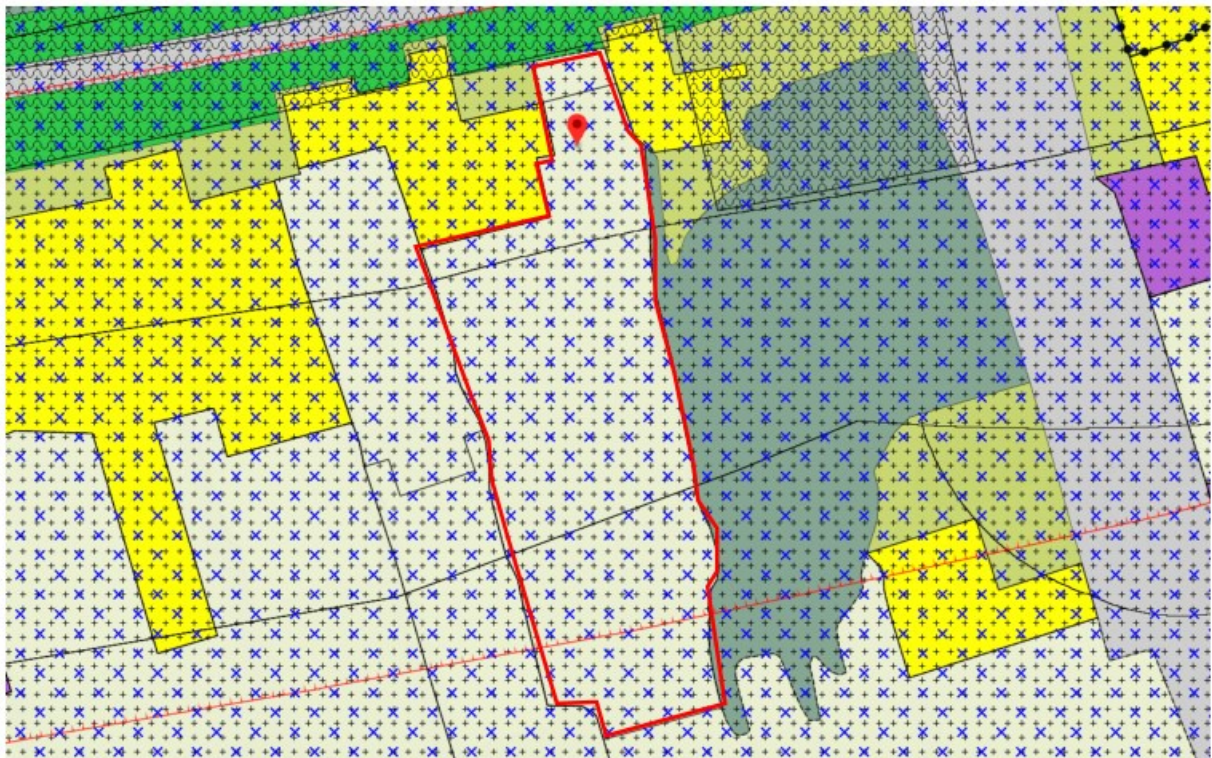
- Agrarisch;

De dubbelbestemmingen:

- Waarde - Archeologie - 2;
- Waarde - Archeologie - 4;
- Waarde - Archeologie - 8;

En de aanduidingen/maatvoeringen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding: fruitteelt';



Afbeelding 2: Uitsnede vigerende bestemmingsplankaart (plangebied indicatief in rood)

Het plan is hierdoor strijdig met het vigerende bestemmingsplan, waardoor een uitgebreide procedure moet worden doorlopen om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken.

Bestemmingsplan ‘Parapluherziening Parkeren Molenlanden’

Op 27 oktober 2020 heeft de gemeente Molenlanden het bestemmingsplan ‘Parapluherziening Parkeren Molenlanden’ vastgesteld. Het doel van deze parapluherziening is het bieden van een eenduidige regeling ten aanzien van het aspect ‘parkeren’ in de gemeente Molenlanden. Dit paraplubestemmingsplan vormt de juridische vertaling van het parkeerbeleid. In de beleidsregel “Nota Parkeernormen Molenlanden 2020” zijn de parkeernormen opgenomen die van toepassing zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het bestemmingsplan ‘Parapluherziening Parkeren Molenlanden’ regelt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden voldaan aan de beleidsregel “Nota Parkeernormen Molenlanden 2020”. In paragraaf 2.2.2 ‘Parkeren’ is beschreven dat dit plan voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten

Op 26 oktober 2021 heeft de gemeente Molenlanden het bestemmingsplan ‘Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten’ vastgesteld. Het paraplubestemmingsplan voorziet uitsluitend in een juridische borging voor het reguleren van het beleid met betrekking tot huisvesting van arbeidsmigranten. Door deze regeling wordt het eveneens onmogelijk gemaakt om andere ongewenste huisvestingsvormen toe te staan in (bedrijf)woningen. De regeling blijft van toepassing op het plangebied.

1.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening en een goede relatie met de burens, hebben de initiatiefnemers de direct omwonenden persoonlijk geïnformeerd over het onderhavige plan. In juli 2023 zijn de directe burens van nr. 131, 132 en 137 op de hoogte gebracht. Geen van hen heeft toendertijd kenbaar gemaakt bezwaar te hebben tegen het voorgenomen plan.

Vooroverleg ex art. 3.1.1

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

Zienswijzen

De ontwerpbesluiting en bijbehorende stukken worden gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Desgevraagd zal ook een mondelinge zienswijze gegeven kunnen worden.

1.5 Economische uitvoerbaarheid

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers,

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

1.6 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 1: Inleiding;
- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Verantwoording beleidskader;
- Hoofdstuk 4: Verantwoording sectorale aspecten.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

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

Het plangebied is gelegen in de lintbebouwing langs de Lekdijk. Kenmerkend voor de stedenbouwkundige structuur van het dijklint is dat de boerderijen/woningen dicht aan de dijk en de (agrarische) bijgebouwen verder van de dijk gerealiseerd zijn.



Afbeelding 3: Vooraanzicht bestaande situatie Lekdijk 132 Langerak

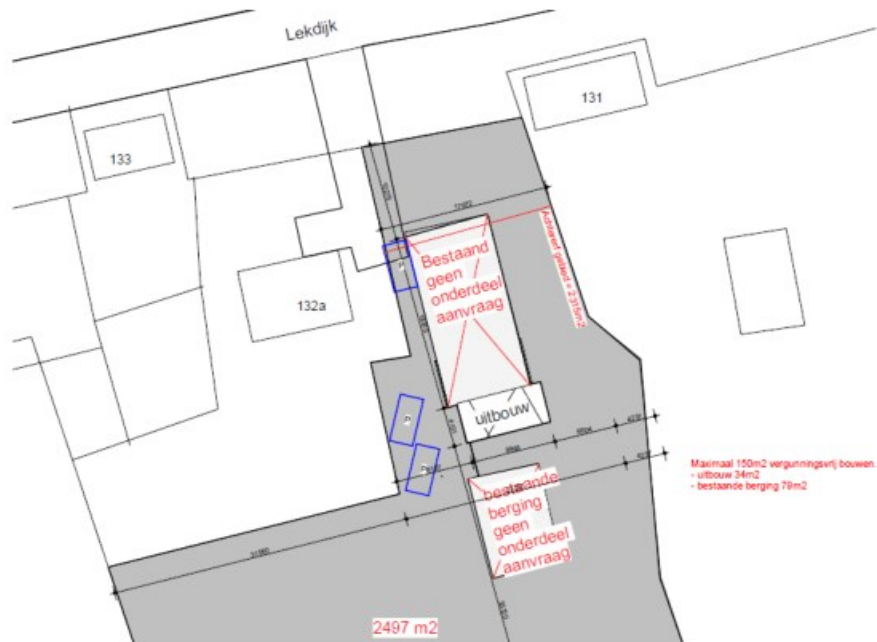
2.1.2 Huidige status/gebruik

De Lekdijk 132 te Langerak betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie (VAB). Ter plaatse zijn een boerderij, schuur en bijbehorend erf aanwezig (zie afbeelding 3). De boerderij wordt reeds jaren bewoond als zijnde burgerwoning en er vinden al jaren geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer plaats.

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Planbeschrijving

Het plan betreft het juridisch-planologisch wijzigen van de voormalige agrarische bedrijfslocatie aan de Lekdijk 132 te Langerak naar een burgerwoning met bijbehorend erf (woonperceel) en vergunningsvrije (bouw)mogelijkheden. Tegelijkertijd betreft het plan het renoveren, verduurzamen en verbouwen van de bestaande boerderij.



Afbeelding 4: Nieuwe situatie



Afbeelding 5: Achteraanzicht nieuwe situatie boerderij Lekdijk 132 Langerak

2.2.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

In de bestaande situatie wordt de Lekdijk 132 te Langerak reeds ontsloten met een enkele oprit aan de Lekdijk. In de nieuwe situatie blijft dit ongewijzigd.

Parkeren

Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020. De Nota gaat met betrekking tot het plangebied uit van de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' en de stedelijke zone 'buitengebied'. Voor de woning wordt aangesloten bij de categorie 'koop vrijstaand'. Hiervoor geldt een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen. Op het erf is er meer dan voldoende ruimte om deze parkeerbehoefte op te vangen. Er wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

3 Verantwoording beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

Het plan is op rijksniveau kleinschalig van aard en 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 op rijksniveau 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 van een bestemmings-

plan waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een beschrijving op te nemen over de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’. Een 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’.*

Het Bro biedt geen verdere definitie van het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’. Inmiddels is door jurisprudentie wel een verder beoordelingskader van dit begrip ontstaan: *‘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).’*

Het plan voorziet in het juridisch-planologisch wijzigen van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een burgerwoning met bijbehorend erf (woonperceel) en vergunningsvrije (bouw)mogelijkheden. Tegelijkertijd betreft het plan het renoveren, verduurzamen en verbouwen van de bestaande boerderij. Het plan voorziet daarmee niet in de toevoeging van wooneenheden. Vanuit jurisprudentie is daarmee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing van het plan 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. De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het Omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de provincie daarvoor levert. Op 15 maart 2022 is een herziening van de Omgevingsvisie Zuid-Holland gepubliceerd. De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zeven richtinggevendende ambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en 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).

Stedelijke ontwikkelingen

De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.

Het plan voorziet in het juridisch-planologisch wijzigen van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een burgerwoning met bijbehorend erf (woonperceel) en vergunningsvrije (bouw)mogelijkheden. Tegelijkertijd betreft het plan het renoveren, verduurzamen en verbouwen van de bestaande boerderij. Hiermee is er sprake van het toekomstbestendig maken van een bestaande bebouwde locatie in het cultuurhistorisch lint. Een voormalige agrarische bedrijfslocatie met al de bouw-

en gebruiksmogelijkheden daarbij komt als het waren te vervallen. Het plan sluit hiermee aan op het provinciaal beleid om de bestaande bebouwde ruimte beter te benutten.

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke kwaliteit speelt op verschillende niveaus: veelal plek gebonden, maar ook op het niveau van de gehele provincie en soms daarbuiten. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

De essentie van '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 aan toevoegen die te maken hebben met de samenleving van vandaag.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Hierin wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling:

1. Inpassing. Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de richtpunten.
2. Aanpassing. Dit betreft een ontwikkeling die niet past bij de aard of de schaal van een gebied en daarmee niet geheel past binnen de richtpunten. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, Ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.
3. Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. De ontwikkeling past niet bij de aard en schaal van het gebied. Bij transformatieopgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen en een kwalitatief optimaal resultaat. Gelet op de verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat. Ook hierbij kunnen ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig zijn om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Het plan kan worden geschaard onder de categorie 'inpassen'. Het betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. De

structuren en kwaliteiten veranderen niet en het plan sluit aan bij de richtpunten van de kwaliteitskaart, zie hieronder.

Kwaliteitskaart

De kwaliteitskaart is voor de provincie Zuid-Holland een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. De kwaliteitskaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De kwaliteitskaart biedt een middel om vroeg in het planproces een integrale afweging te maken die de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Het verbinden van nieuwe ontwikkelingen aan de bestaande gebiedskenmerken vormt hierbij uitgangspunt.

Laag van de ondergrond

Het plangebied is gelegen in het gebied 'oude stroomgordels en geulafzettingen' (zie afbeelding 5). Zuid-Holland is, uitgezonderd de duinen en de dijken, relatief plat. Binnen dit platte land is nog een aantal bijzondere, natuurlijke hoogteverschillen te vinden. Het betreft strandwallen in de kustzone, oude stroomruggen, kreken en geulafzettingen, rivierduinen met donken en oude bovenlanden met restveen. Vanwege de hogere ligging waren deze plekken aantrekkelijk voor (pre)historische bewoning. De komgronden en oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei en liggen vooral in het oosten van de provincie. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap. In dit gebied gelden de volgende richtpunten:

- Ontwikkelingen houden de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand;
- Waar mogelijk worden de archeologische waarden van deze structuren meer herkenbaar gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

Laag van cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied is gelegen in de gebieden 'rivierdijken', 'linten' en 'veenweidelandschap' (zie afbeelding 6). De dijken zijn lijnvormige, herkenbare structuurdragers in het landschap met als primaire functie het keren van water. De dijken worden periodiek aangepast aan de dan geldende veiligheidsnormen. Met name in het veengebied is er sprake van dichte lintbebouwing op of aan de dijk. Het doorgaand profiel van de dijk is een belangrijk uitgangspunt. Dit draagt bij aan het herkenbaar houden en begrijpbaar houden van de dijk. Het ritme langs de dijk met afritten, bebouwing, afwisselend open-dicht etc. kan houvast geven voor het plaatsen en vormgeven van nieuwe ontwikkelingen, evenals het dwarsprofiel van de dijk en bijbehorende bebouwing. Indien mogelijk worden recreatieve routes gekoppeld aan het water en/of de dijk. Voor ontwikkelingen op een rivierdijk heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

- Behoud van maat en weidsheid van de poldereenheden. Eventuele nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen het bestaande dijklint en niet in de veenweidepolders.
- Behouden van de doorzichten vanaf de dijk op het achterliggende landschap.

- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud of herstel van de openbaarheid van oevers.



Afbeelding 6: Uitsnede 'Laag van de ondergrond'



Afbeelding 7: Uitsnede 'Laag van de cultuur- en natuurlandschappen'

Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Om die reden worden linten beschouwd als onderdeel van de tweede laag. Op kaart zijn zowel de linten buiten als binnen het stedelijk gebied aangegeven. De linten binnen het stedelijk gebied

zijn met name opgenomen om de relatie met het lint in het buitengebied aan te geven. Er kunnen verschillende typen linten onderscheiden worden. In dit geval is er sprake van een polderlint. Hierbij ligt de bebouwing op één niveau met de omgeving. Voor ontwikkelingen in het lint 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.

De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik. Het agrarisch gebruik overheerst. Belangrijke kenmerken van het veenweidegebied zijn het contrast tussen (meer verdichte) hooggelegen boezems, linten en bovenlanden en het uitgestrekte, ingeklonken veen (open gebied). 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.

Het plan voorziet in het juridisch-planologisch wijzigen van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een burgerwoning met bijbehorend erf (woonperceel) en vergunningsvrije (bouw)mogelijkheden. Tegelijkertijd betreft het plan het renoveren, verduurzamen en verbouwen van de bestaande boerderij. Op niveau van de kwaliteitskaart verandert er niets, waarmee alle richtpunten worden gevolgd en alle kwaliteiten ter plaatse behouden blijven. De weidsheid blijft behouden, het lint blijft lint en de diversiteiten van het verkavelingspatroon blijft ongewijzigd.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening vastgesteld. Op 15 maart 2022 is een herziening van de Omgevingsverordening gepubliceerd. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie.

Ruimtelijke kwaliteit

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

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

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen twee uitgangspunten:

- Een kleinschalige ontwikkeling heeft in beginsel minder ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten dan een grootschalige ontwikkeling en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid;
- Hoe hoger en specifiekere de kwaliteit van een gebied is, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

Het plan kan worden geschaard onder de categorie 'inpassen', zie paragraaf 3.2.1 hiervoor.

Stedelijke ontwikkelingen

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

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

Het plan betreft geen stedelijke ontwikkeling, zie paragraaf 3.1.3.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren. In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooiën. De opvolgende visie 'open voor elkaar' benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

Het plan voorziet in het juridisch-planologisch wijzigen van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een burgerwoning met bijbehorend erf (woonperceel) en vergunningsvrije (bouw)mogelijkheden. Tegelijkertijd betreft het plan het renoveren, verduurzamen en verbouwen van de bestaande boerderij. Hiermee draagt het plan bij aan het duurzaam vernieuwen van het landelijk gebied. Er wordt immers een toekomstbestendige en meer duurzame situatie gecreëerd. Het open, rustige en authentieke karakter van blijft tegelijkertijd behouden. Er kan zelfs worden gesproken van een planologische verbetering, aangezien er van een agrarische bedrijfslocatie geen sprake meer zal zijn.

3.3.2 Regionale woonvisie

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.

Langerak is aangeduid als woondorp. 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. Het plan voorziet niet in de toevoeging van wooneenheden, enkel het juridisch-planologisch wijzigen van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Molenlanden

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

- Inclusieve samenleving: in onze samenleving staat gezondheid voorop en zijn alle inwoners even belangrijk;
- Leefomgeving: de omgeving waarin we wonen voelt veilig en is zo ingericht dat we grote gevolgen van klimaat op kunnen vangen;
- Economie: Molenlanden is een gemeente waar innovatie een belangrijke plek heeft en ondernemen vanzelfsprekend is;
- Recreatie en Toerisme: het toerisme in Molenlanden is in balans;
- Klimaat en energie: we werken samen aan een circulair, energieneutraal, klimaatbestendig en schoon Molenlanden met aandacht voor een eerlijke voedselketen waarin afval wordt gezien als grondstof;
- Bereikbaarheid: Inwoners van Molenlanden ervaren met verschillende vervoersmiddelen dat onze dorpen, de vestingstad en de regio veilig en goed bereikbaar zijn.

Het plan heeft het meeste raakvlak om het aspect leefomgeving. Er wordt een toekomstbestendig en meer duurzame situatie gecreëerd op een bestaande bebouwd evocatie. De huidige staat van de boerderij kan als onveilig en niet duurzaam worden bestempeld. In de nieuwe situatie wordt de boerderij gerenoveerd en is het plangebied er meer op ingericht om de gevolgen van het klimaat op te vangen.

3.4.2 Woonvisie Molenlanden 2020-2024

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

- Er worden voldoende woningen gebouwd om te voorzien in de lokale woningvraag, het gaat daarbij om de realisatie van +1.460 woningen in de periode 2020 t/m 2029.
- De focus in de nieuwbouw gaat uit naar het bouwen van betaalbare woningen voor starters, jonge doorstromers en nultredenwoningen voor senioren. Daarbij gaat het met name om een vraag naar betaalbare koopwoningen.
- De gemeente stuurt meer op de juiste prijs-kwaliteit van woningen, gericht op die doelgroepen waar de grootste vraag zit. Tegelijkertijd versnelt de gemeente de woningproductie, zodat voorkomen wordt dat woningzoekenden naar andere gemeenten uitwijken.
- Nieuwbouw voldoet minimaal aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik. Dit betekent dat woningen bijna energieneutraal zijn (BENG) en aardgasloos.
- Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties en herstructurering van bestaande wijken is het belangrijk om voldoende aandacht te hebben voor

klimaatadaptatie, om de gevolgen van droogte en wateroverlast op te kunnen vangen.

- Nieuwbouw wordt primair gerealiseerd op transformatieplekken binnen de kernen (sloop / nieuwbouw of herbestemming leegstaand vastgoed).

Het plan voorziet niet in de toevoeging van wooneenheden, enkel het juridisch planologisch wijzigen van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning.

3.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

4 Verantwoording sectorale aspecten

4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

In de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten, die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C activiteiten) en activiteiten, die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D activiteiten). Tot slot is voor activiteiten die wel genoemd zijn bij bijlage D, maar die niet voldoen aan de gestelde drempelwaarde, de verplichting tot het vaststellen op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling of sprake is van geen m.e.r.-beoordelingsplicht in het ruimtelijk plan. In bijlage D worden in kolom 2 drempelwaarden gegeven. Indien een ontwikkeling boven de drempelwaarden uitkomt, geldt een m.e.r. beoordelingsplicht. Op het moment dat een ontwikkeling genoemd staat in bijlage D, maar onder de drempelwaarden valt, dient te worden beoordeeld of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze beoordeling vindt plaats middels de zogeheten 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'.

Onderzoek

Het plan voorziet in het juridisch-planologisch wijzigen van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een burgerwoning met bijbehorend erf (woonperceel) en vergunningsvrije (bouw)mogelijkheden. Tegelijkertijd betreft het plan het renoveren, verduurzamen en verbouwen van de bestaande boerderij. Het ruimtebeslag, de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is daarmee zeer beperkt. Gelet hierop kan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling worden gesteld dat er geen sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Dit betekent dat er geen m.e.r. beoordeling nodig is.

Conclusie

Een m.e.r.-beoordeling is niet verplicht en is derhalve achterwege gelaten.

4.2 Watertoets

Beleidskader

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheerder, de beheerder van waterkeringen en de beheerder van zuiveringsinstallaties. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met 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

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit.

Verordening 'de Keur'

Het Waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de verordening de Keur is geregeld dat langs A- en B-waterlopen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. De beschermingszone is een obstakelvrije onderhoudsstrook die in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud

van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Binnen de beschermingszone van een A- of B-watergang mogen niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. Voor een A-watergang geldt in de Alblasserwaard een beschermingszone van 5 meter en voor een B-watergang 1 meter. Werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning- en of meldingsplichtig, omdat deze invloed hebben op de water aan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Het onderhoud en de toestand van de waterlopen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Watergangen

Enkel ten zuidoosten van het plangebied is een c-watergang (044372) gelegen, zie onderstaande afbeelding. Er vinden geen bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaats aan deze c-watergang.

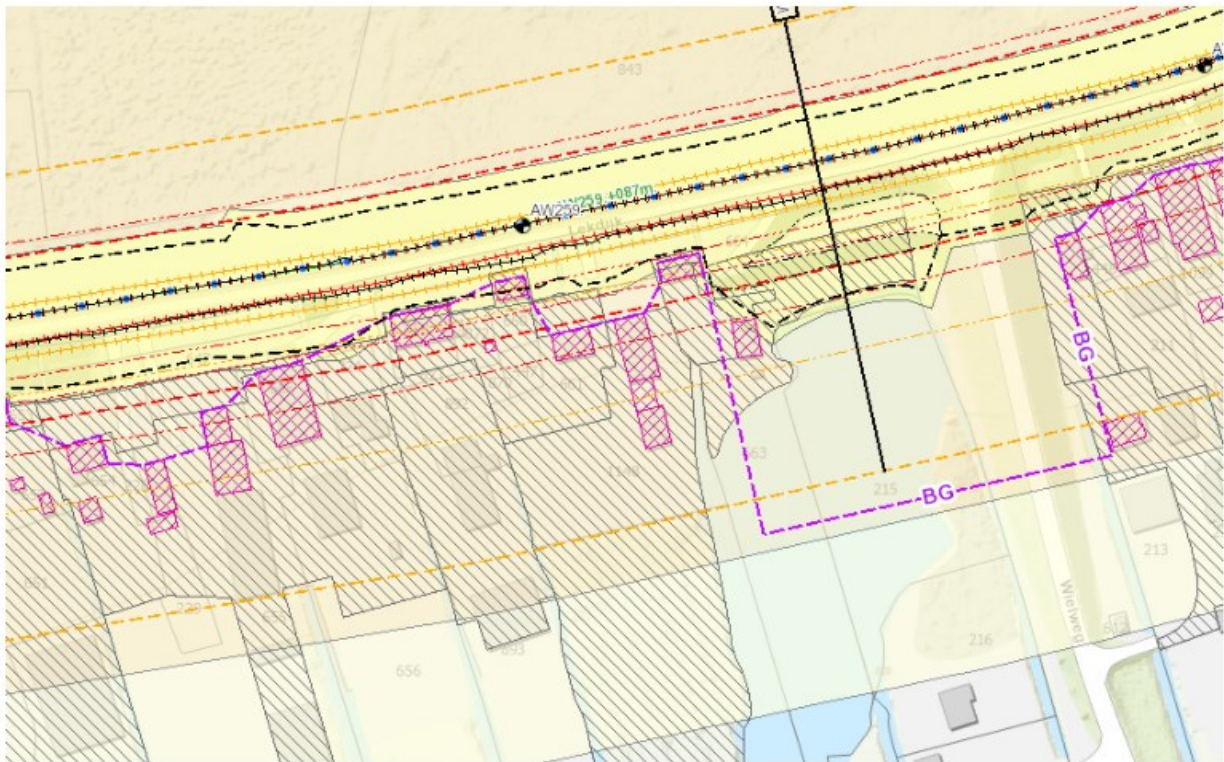


Afbeelding 8: Uitsnede legger wateren

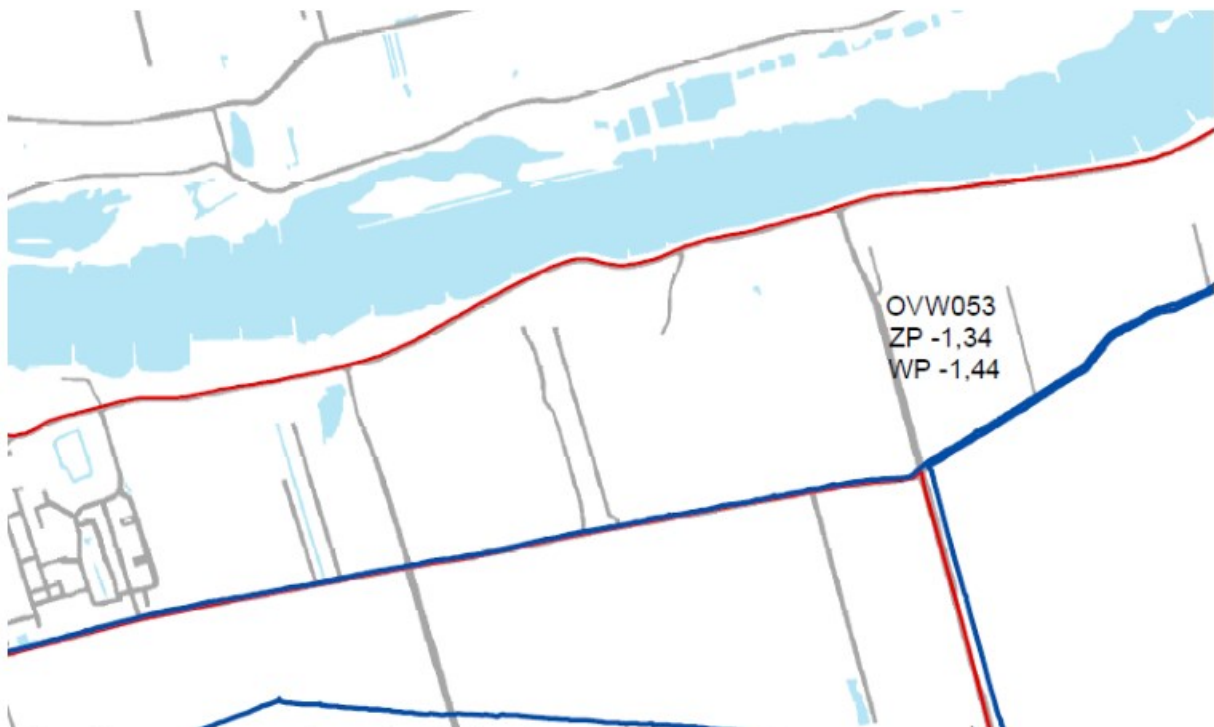
Waterkering

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

Uitgangspunt hierbij is dat de ontgrondingen geen nadelige invloed mogen hebben op de functie van de waterkering, alsmede de waterhuishouding.



Afbeelding 9: Uitsnede legger waterkeringen



Afbeelding 10: Uitsnede peilgebiedenkaart

Peilgebied

Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied OVW053, zie afbeelding 9. 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.

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m². Voor boezemgebieden geldt zowel een oppervlakte- als een volumecompensatie plicht. Eventuele toename aan verharding en ophogingen en andere wijzigingen beneden het niveau van -0,55 m NAP dienen gecompenseerd te worden. Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren. In het buitengebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1.500 m². Indien de toename aan verhard oppervlak groter is dan de vrijstelling, mag het vrijgestelde oppervlak in mindering worden gebracht. Om de eenmalige particuliere vrijstelling aan te vragen, dient contact opgenomen te worden met de afdeling vergunningen van het waterschap.

Het plan voorziet in het juridisch-planologisch wijzigen van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een burgerwoning met bijbehorend erf (woonperceel) en vergunningsvrije (bouw)mogelijkheden. Tegelijkertijd betreft het plan het renoveren, verduurzamen en verbouwen van de bestaande boerderij. De verharding ter plaatse blijft daarmee nagenoeg gelijk. Er zijn daarmee geen watercompenserende maatregelen nodig.

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.

De hemelwater- en vuilwaterafvoer blijft ongewijzigd. In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via het gescheiden rioleringsstelsel.

Wegbeheer

In de bestaande situatie wordt de Lekdijk 132 te Langerak reeds ontsloten met een enkele oprit aan de Lekdijk. In de nieuwe situatie blijft dit ongewijzigd.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

4.3 Geluid

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht.

De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie.

De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

1. Woningen,
2. Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal),
3. Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige functies 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.

Wanneer voor een geluidgevoelige bestemming die in de zone van meerdere geluidsbronnen (wegverkeer, spoorwegverkeer of industrielawaai) ligt en waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld, dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe hoog de gecumuleerde geluidbelasting is. De gecumuleerde geluidbelasting wordt berekend met de rekenmethode die in het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 is vastgelegd, rekening houdend met de dosiseffect relaties van de verschillende bronsoorten. Het bevoegd gezag moet dan een oordeel vellen over de hoogte van deze geluidbelasting. Een wettelijke toetsing aan een grenswaarde voor deze gecumuleerde geluidbelasting is niet aan de orde.

Onderzoek

Het plan voorziet in het juridisch-planologisch wijzigen van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een burgerwoning met bijbehorend erf (woonperceel) en vergunningsvrije (bouw)mogelijkheden. Tegelijkertijd betreft het plan het renoveren, verduurzamen en verbouwen van de bestaande boerderij. In het kader van de Wet geluidhinder is daarmee sprake van een gelijkblijvende situatie. Er worden geen woningen toegevoegd. Het is daarmee niet noodzakelijk een akoestisch onderzoek uit te voeren.

Conclusie

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

4.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer moeten bij het nemen van dit besluit de gevolgen voor de luchtkwaliteit in acht worden genomen. De Europese Unie heeft luchtkwaliteitsnormen vastgesteld, die tot doel hebben mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging te beschermen. Nederland heeft deze luchtkwaliteitsnormen opgenomen in de nationale wetgeving. De Nederlandse wet- en regelgeving voor de luchtkwaliteit in de buitenlucht vloeit voort uit titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm). 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 de ruimtelijke ordening van onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt, bedragen:

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

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

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

Conclusie

Het plan is kleinschalig van aard en valt binnen het Besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit. Uit het oogpunt van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) en goede ruimtelijke ordening zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan.

4.5 Bedrijven- en milieuhinder

Beleidskader

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

Tabel 3: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)		
Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Gemengd gebied

Het plangebied is gelegen in het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Door de lintbebouwing met agrarische en andere bedrijvigheid wordt de locatie als gemengd gebied beschouwd. Hierdoor kan de richtafstand van bedrijven met één afstandstrede worden verlaagd.

Onderzoek

Het plan voorziet in het juridisch-planologisch wijzigen van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een burgerwoning met bijbehorend erf (woonperceel) en vergunningsvrije (bouw)mogelijkheden. Tegelijkertijd betreft het plan het renoveren, verduurzamen en verbouwen van de bestaande boerderij. Er is daarmee sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse en in de directe omgeving, omdat volwaardige agrarische bedrijfsactiviteiten verdwijnen.

Ten opzichte van omliggende bedrijven is er sprake van gelijkblijvende situatie. De bestaande bedrijfswoning wordt juridisch-planologisch gewijzigd in een burgerwoning. De invloed van de woning op omliggende bedrijven in de bestaande en nieuwe situatie blijft daarmee ongewijzigd.

Conclusie

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

4.6 Externe veiligheid

Beleidskader

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geendirecte relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijk besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

Volgens de risicokaart (zie afbeelding 9) bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het plan.

Buisleidingen

Bij besluit van 24 juli 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van kracht geworden. Dit besluit stelt regels voor risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen welke in het kader van de externe veiligheid relevant zijn.

Vervoer gevaarlijke stoffen via weg, spoor en water

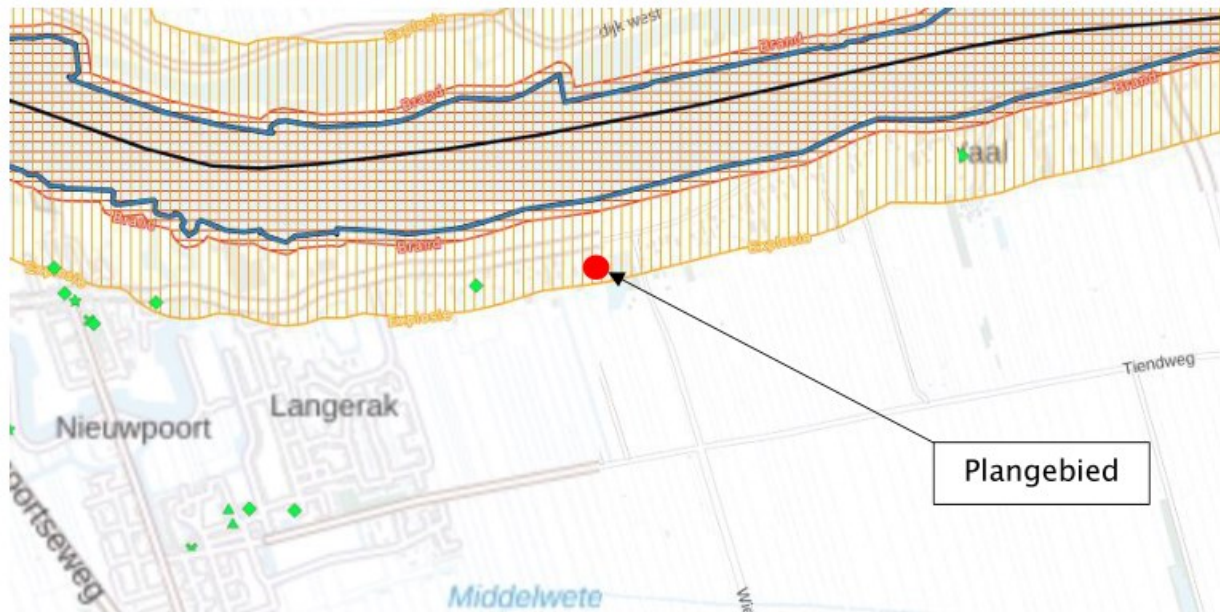
Het Besluit externe veiligheid transportroutes, per 1 april 2015 van kracht, stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan.

Wegverkeer

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

Spoorverkeer

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



Afbeelding 11: Uitsnede Risicokaart Externe Veiligheid

Vaarwegen

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

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

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

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

Het plan voorziet in het juridisch-planologisch wijzigen van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een burgerwoning met bijbehorend erf (woonperceel) en vergunningsvrije (bouw)mogelijkheden. Tegelijkertijd betreft het plan het

renoveren, verduurzamen en verbouwen van de bestaande boerderij. Het plangebied valt ruim buiten de PAG. Verder blijft de bevolkingsdichtheid in de kern Nieuwpoort/Langerak ruim onder de 1.500 per hectare (het plan voorziet niet in een hogere bevolkingsdichtheid), waardoor een verantwoordingsplicht van het groepsrisico niet aan de orde is.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen.

4.7 Kabels en leidingen

Beleidskader

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

Onderzoek

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft kabels en leidingen geen belemmeringen.

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 (Wnb) 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 voorziet in het juridisch-planologisch wijzigen van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een burgerwoning met bijbehorend erf (woonperceel) en vergunningsvrije (bouw)mogelijkheden. Tegelijkertijd betreft het plan het renoveren, verduurzamen en verbouwen van de bestaande boerderij. Het plan voorziet uitsluitend in een inpandige verbouwing waarbij de bestaande muren, constructie en het dak onaangetast blijven. Daardoor zullen er geen werkzaamheden plaatsvinden die bedreigend kunnen zijn voor (beschermde) flora en fauna. Een ecologische quickscan is daardoor niet nodig. Daarnaast voorziet het plan niet in het kappen van houtopstanden. Gesteld wordt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot overtreding van soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wnb. In het kader van de Algemene zorgplicht dient te allen tijde voorzichtig gehandeld te worden met alle voorkomende flora en fauna.

Het plangebied maakt verder geen onderdeel van een beschermd gebied. Het plangebied is gelegen op een afstand van 1,3 kilometer tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Gezien de afstanden en de kleinschaligheid van het plan wordt ten aanzien van het aspect gebiedsbescherming tevens geen belemmeringen gezien. Het plan zal geen significante negatieve invloed hebben op beschermde gebieden.

Conclusie

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

4.9 Bodem

Beleidskader

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

Onderzoek

Het plan voorziet in het juridisch-planologisch wijzigen van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een burgerwoning met bijbehorend erf (woonperceel) en vergunningsvrije (bouw)mogelijkheden. Tegelijkertijd betreft het plan het renoveren, verduurzamen en verbouwen van de bestaande boerderij. Ten behoeve van de planologische wijziging (agrarisch naar wonen) dient de bodemkwaliteit in kaart te worden gebracht. Door Bakker Milieuadviezen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

- *'De geroerde licht puinhoudende bovengrond rondom de woning is licht verontreinigd met lood. Deze grond is ook onderzocht op OCB vanwege het boomgaardverleden maar van de componenten uit deze OCB-reeks is geen enkele component verhoogd aangetroffen. Hiermee is voldoende aangetoond dat op onderhavig terrein in het verleden niet of niet bovenmatig met bestrijdingsmiddelen is omgegaan;*
- *De geroerde licht puinhoudende bovengrond rondom de overige bebouwing is licht verontreinigd met cadmium, koper, lood, zink en PAK;*
- *De zwak puinhoudende bovengrond op de oostelijke terreinhelft is onderzocht op asbest. Hierbij is geen asbest aangetroffen boven de detectiegrens van 2 mg/kgds;*
- *De bovengrond ter plaatse van de zuidwestelijke tuin bevat lichte verhogingen aan kwik en lood;*
- *De kleiige ondergrond is geheel schoon voor alle parameters uit het standaardpakket;*
- *Het grondwater uit peilbuis 1 bevatte alleen een lichte verhoging aan barium. Dit heeft geen consequenties.*

Op grond van het uitgevoerde bodemonderzoek vormt de bodemkwaliteit geen enkele belemmering of beperking voor het omzetten van de agrarische bestemming in een 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

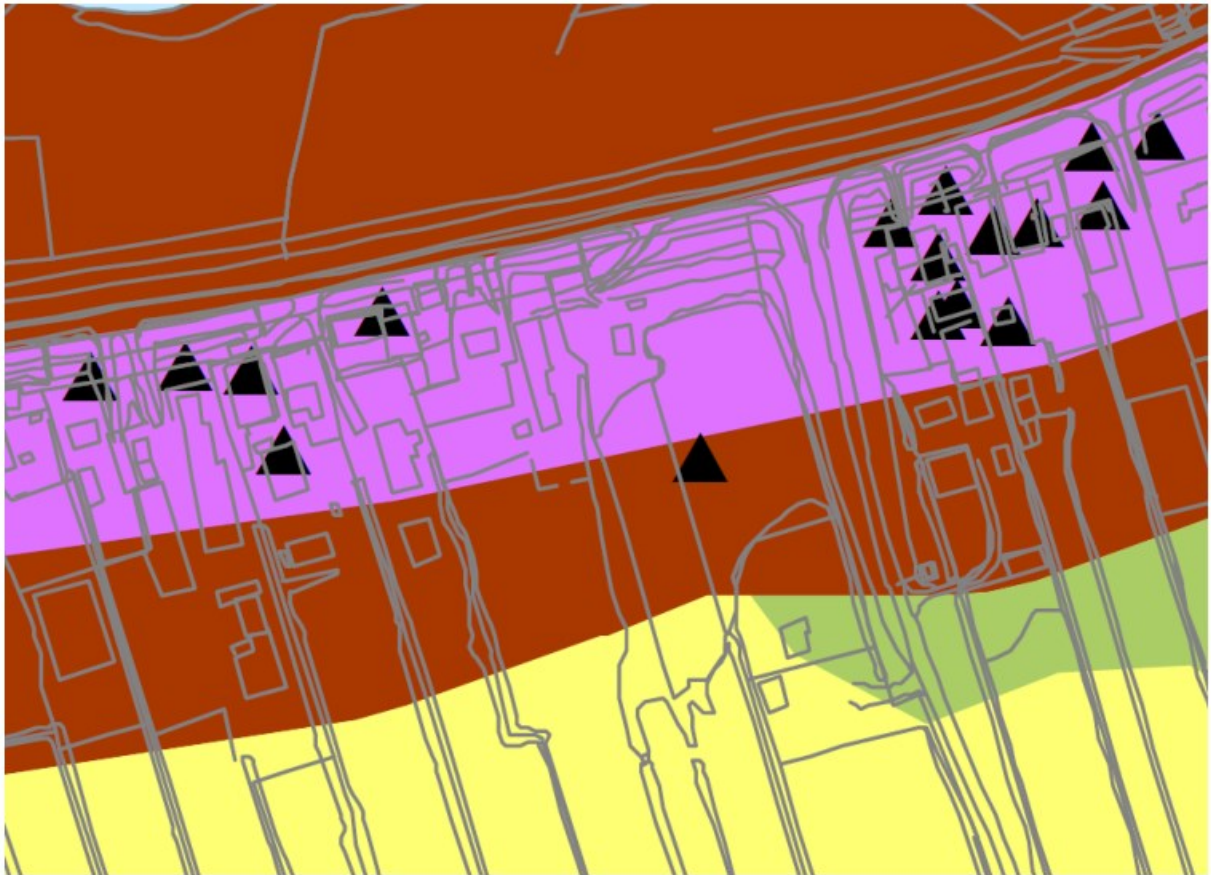
De gemeenten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden hebben een regionaal archeologiebeleid geformuleerd. Dit archeologiebeleid is samengevat in drie elementen te weten: de beleidsnota, een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en een beleidsadvies, opgesteld door het adviesbureau BAAC.

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, archeologievriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

Onderzoek

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (zie afbeelding 11) is te zien dat. Het plangebied heeft een middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd (paars). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Het plan voorziet in het juridisch planologisch wijzigen van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een burgerwoning met bijbehorend erf (woonperceel) en vergunningsvrije (bouw)mogelijkheden. Tegelijkertijd betreft het plan het renoveren, verduurzamen en verbouwen van de bestaande boerderij. Het plan overschrijdt de grenswaarden daarmee niet. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.



Afbeelding 12: Uitsnede archeologische verwachtingskaart

Conclusie

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

4.10 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. Het plan speelt hier bewust op in door op een duurzame wijze om te gaan met de bestaande monumentale schuur. De voormalige agrarisch schuur wordt in gebruik genomen als woning. De woning wordt conform de huidige bouw-, isolatie en duurzaamheidseisen gerealiseerd. Er wordt daarmee een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor het rijksmonument en het erf in het cultuurhistorische lint voor volgende generaties.

Klimaatadaptatie

In de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland zijn de afspraken van het convenant klimaatadaptief bouwen vertaald in de beleidsbeslissingen klimaatadaptatie en toekomstbestendig bouwen. In de Omgevingsverordening Zuid Holland is artikel 6.27a Risico's van klimaatverandering toegevoegd. Dit houdt in dat in een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

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

Het plan voorziet in het juridisch planologisch wijzigen van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een burgerwoning met bijbehorend erf (woonperceel) en vergunningsvrije (bouw)mogelijkheden. Tegelijkertijd betreft het plan het renoveren, verduurzamen en verbouwen van de bestaande boerderij. Daarmee heeft het plan niet direct gevolgen ten behoeve van en negatieve invloed op bovengenoemde risico's. Het voornemen is de bestaande woning te verduurzamen, waardoor hetgeen positieve gevolgen heeft voor het klimaat.