

## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN 'Langerak, Julianastraat 53'



NL.IMRO.1927.BPjulianastr53LGR-VG01

status: vastgesteld  
versie: 3.0

Langerak, 09-06-2015



# Inhoudsopgave

1 INLEIDING .....	2
1.1 Aanleiding .....	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied .....	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan .....	3
1.4 Leeswijzer .....	3
2 BESTAANDE SITUATIE .....	4
2.1 Algemeen .....	4
2.2 Ruimtelijke structuur .....	4
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, Bebouwingsstructuren en –typologieën .....	4
2.2.2 Ontsluiting van het plangebied .....	4
2.2.3 Waterstructuur .....	4
2.2.4 Huidig gebruik .....	4
3 BELEIDSKADER .....	5
3.1 Rijksbeleid .....	5
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte .....	5
3.1.2 Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) .....	6
3.1.3 Conclusie rijksbeleid .....	6
3.2 Provinciaal beleid .....	7
3.2.1 Provinciale structuurvisie .....	7
3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte .....	8
3.2.3 Provinciale Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020 .....	8
3.3 Regionaal Beleid .....	9
3.3.1 Regionale structuurvisie VISIE 2030, open voor elkaar .....	9
3.3.2 Regionale woonvisie .....	9
3.4 Gemeentelijk beleid .....	10
3.4.1 Structuurplan Liesveld (van de voormalige gemeente Liesveld) .....	10
3.4.2 Vastgesteld bestemmingsplan “Dorpskernen” .....	10
3.5 Conclusie .....	10
4 PLANBESCHRIJVING .....	11
4.1 Plan .....	11
4.2 Ontsluiting en Parkeren .....	13
4.3 Waterhuishouding .....	13
4.4 Motivering medewerking .....	13
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING .....	14
5.1 Geluidhinder (wegverkeerslawaaï) .....	14
5.2 Bedrijven en milieuzonering .....	15
5.3 Bodem .....	17
5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden .....	18
5.5 Watertoets .....	20
5.6 Flora en fauna .....	25

5.7 Luchtkwaliteit .....	27
5.8 Externe veiligheid .....	28
6 JURIDISCHE PLANOPZET .....	30
6.1 Inleiding .....	30
6.2 Systematiek van de regels .....	30
6.3 Bestemmingen .....	30
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....	31
7.1 Exploitatie .....	31
8 OVERLEG EN INSPRAAK .....	31
8.1 Vooroverleg .....	31
8.2 Zienswijzen .....	31

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Bodemonderzoek	Bakker Milieuadviezen	BM/20120-2014	Oktober 2014
2	Akoestisch onderzoek	Voortman Ingenieurs	R-JVO/824	29-09-2014
3	Quicksan Flora en Fauna	ATKB	20140729	17-11-2014
4	Vooroverlegreactie PZH	Provincie Zuid-Holland	PZH-2014-500775220	18-12-2014
5	Vooroverlegreactie WSRL	Waterschap Rivierenland	20149270/300707	18-12-2014
6	Nota Zienswijzen	Gemeente Molenwaard	1.2	23-04-2015

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

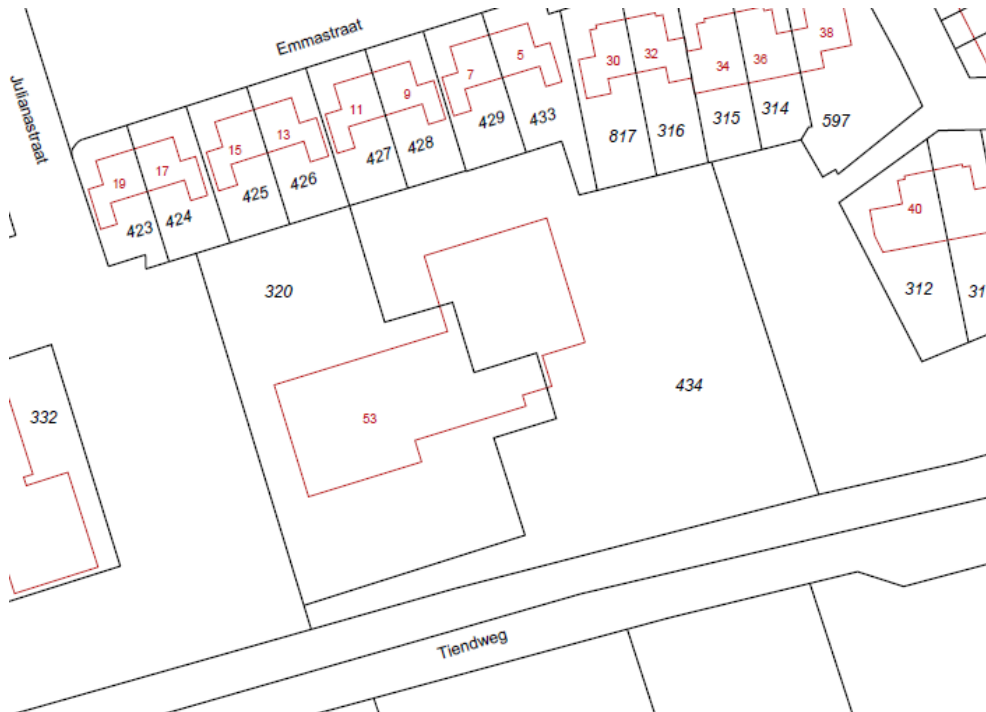
Als onderdeel van de ontwikkeling van het Woonleefhart heeft de gemeente Molenwaard een nieuwe brede school laten bouwen. De nieuwe brede school is aan het begin van het schooljaar 2014-2015 in gebruik genomen en biedt ruimte aan de leerlingen van de christelijke en openbare basisschool. Met de ingebruikname van de nieuwe school zijn de voormalige schoolgebouwen leeg komen te staan. Zo ook het schoolgebouw van de christelijke basisschool Eben Haëzer aan de Julianastraat 53 in Langerak.

Om te komen tot een nieuwe invulling heeft de gemeente de locatie aangewezen voor de ontwikkeling van woningbouw. Hierbij zal het bestaande schoolgebouw worden gesloopt, zodat ruimte ontstaat voor woningbouw. Voor de realisatie van de woningen is gekozen voor een CPO-initiatief. De gemeente heeft in overleg met de CPO-vereniging een stedenbouwkundige variant gekozen. Om de woningbouw en daarmee het CPO-initiatief mogelijk te maken is het noodzakelijk het vigerende bestemmingsplan te wijzigen.

Om deze procedure te kunnen doorlopen is er aan Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. gevraagd het bestemmingsplan op te stellen.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Julianastraat 53 te Langerak. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Langerak, sectie C, nummers 320 en 434. De begrenzing wordt aan de noordzijde gevormd door de woningen aan de Emmastraat. De begrenzing aan de oostzijde wordt gevormd door de openbare groenvoorziening tussen de woningen aan de Emmastraat en de Tiendweg. De westelijke grens wordt gevormd voor de Julianastraat en het terrein van de Koningskerk. Tenslotte wordt het plangebied aan de zuidzijde begrensd door de Tiendweg.



afbeelding 1, kadastrale kaart

### **1.3 Vigerend bestemmingsplan**

Op het projectgebied is het bestemmingsplan “Dorpskernen” van toepassing, dat door de gemeenteraad van de gemeente Molenwaard is vastgesteld op 26 maart 2013. Het perceel heeft de bestemming:

- Maatschappelijk;

Met de dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie – 8;

De geplande herontwikkeling van de schoollocatie naar woningbouw past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Binnen de bestemming maatschappelijk zijn geen woningen toegestaan.

Om de planontwikkeling mogelijk te maken dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen om het vigerende bestemmingsplan te wijzigen.

### **1.4 Leeswijzer**

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

- hoofdstuk 2 beschouwing van de bestaande situatie;
- hoofdstuk 3 vigerende beleidskaders;
- hoofdstuk 4 planbeschrijving en stedenbouwkundige uitgangspunten;
- hoofdstuk 5 milieuonderzoeken en nadere verantwoording;
- hoofdstuk 6 juridische planopzet
- hoofdstuk 7 economische uitvoerbaarheid;
- hoofdstuk 8 overleg en zienswijzen.

## 2 BESTAANDE SITUATIE

### 2.1 Algemeen

De kern Langerak is één van de kernen van de gemeente Molenwaard. Deze gemeente behoort tot de provincie Zuid-Holland en beslaat het midden en noorden van de Alblasserwaard. De locatie betreffende onderhavig bestemmingsplan is kadastraal bekend als gemeente Langerak, sectie C, nummers 320 en 434 en heeft een oppervlakte van circa 5916m<sup>2</sup>.

### 2.2 Ruimtelijke structuur

#### 2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, Bebouwingsstructuren en –typologieën

Rond de 12e en 13e 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 eerst voor permanente bewoning in aanmerking.

Zo is ook het huidige dorp Langerak ontstaan. 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 de Alblasserwaard neemt ook langzaam de bewoning langs de dijken toe. Zo ontstaat er een langgerekt dijkdorp met een compacte kern.

Pas is de 20<sup>e</sup> eeuw kent Langerak een grotere uitbreiding en met name de naoorlogse wijken zijn hiervan een goed voorbeeld. Om de bevolkingsgroei na de Tweede Wereldoorlog op te kunnen vangen is het dorp aanzienlijk uitgebreid. Hierbij zijn de dorpskern van Langerak en Nieuwpoort sterk naar elkaar toe gegroeid. Het plangebied is gelegen aan de rand van de huidige dorpskern in een naoorlogse uitbreidingswijk.

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich als een typische woonwijk met vrijwel uitsluitend woonbebouwing. De school en de naastgelegen Koningskerk maken hierop een uitzondering.

#### 2.2.2 Ontsluiting van het plangebied

De huidige ontsluiting van het plangebied wordt gevormd door een ontsluiting op de Julianastraat.

#### 2.2.3 Waterstructuur

De waterstructuur van de Alblasserwaard is kenmerkend voor een ontginningsgebied. De afwatering van het gebied begint bij sloten, welke hun water via de wateringen en grotere stromen afvoeren. Deze grotere stromen verzamelen het water en leiden dit naar de bemalinginstallaties, vanwaar uit het water via de rivieren naar zee wordt afgevoerd.

Het plangebied maakt deel uit van het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Het beleid van het Waterschap Rivierenland ten aanzien van haar waterbeheer is vastgelegd in de Legger, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen A, B en C watergangen.

Zoals op de Leggerkaart (zie hoofdstuk 5.5) is te zien het plangebied aan de oost- en zuidzijde begrensd door oppervlaktewater.

#### 2.2.4 Huidig gebruik

Het plangebied is tot de zomervakantie 2014 in gebruik geweest als basisschool. Per september 2014 is de school verhuist naar het nieuwe Woonleefhart en is de locatie vrijgekomen.

## 3 BELEIDSKADER

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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.

Middels haar beleid wil het Rijk dat een goede ruimtelijke ordening geborgd wordt. Daarom wordt in de structuurvisie de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen.

Voordat een ruimtelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de drie punten van deze ladder.

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag.
2. Indien stap 1 kan worden beantwoord met een concrete vraag zal moeten worden getoetst of aan de vraag kan worden voldaan met de bestaande voorraad / binnen het bestaand stedelijk gebied (inbreiding boven uitbreiding)
3. Indien de vraag niet binnen bestaande voorraad / bestaand stedelijk gebied is op te lossen kan worden ontwikkeld voor uitbreiding maar uitsluitend indien deze locaties passend multimodaal kunnen worden ontsloten.

Het onderhavige plan betreft de herontwikkeling van de voormalige schoollocatie in de kern Langerak. Vanwege de binnen de gemeente groeiende wens naar CPO-woningbouw heeft de gemeente de locatie beschikbaar gesteld voor een CPO-initiatief. Inmiddels heeft zich een CPO-vereniging gevormd waardoor er sprake is van een concrete vraag.

Het plan gaat uit van herontwikkeling van een locatie in bestaand stedelijk gebied, er is dus sprake van inbreiding. De herontwikkeling zorgt voor een passende invulling van de voormalige schoollocatie.

De ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.



### **3.1.2 Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening)**

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening), welke 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.

### **3.1.3 Conclusie rijksbeleid**

Onderhavige planontwikkeling is kleinschalig van aard. Het plan is in overeenstemming met het door het rijk geformuleerde beleid en er worden geen rijksbelangen geschaad. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling past binnen het nationale beleidskader.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Provinciale structuurvisie

De provincie Zuid-Holland heeft op 9 juli 2014 de nieuwe provinciale structuurvisie vastgesteld. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) is de opvolger van de provinciale Visie op Zuid-Holland. In de structuurvisie legt de provincie haar beleidslijnen ten aanzien van ruimtelijke ordening en mobiliteit vast. Middels de visie geeft de provincie op hoofdlijnen sturing aan ruimtelijke plannen.

Het hoofdoel van de VRM is om de juiste voorwaarden te scheppen voor een economisch krachtige regio met: ruimte voor ondernemen, goede infrastructuur en een aantrekkelijke leefomgeving. Met de VRM streeft de provincie, anders dan in de voorgaande visie, naar een nieuwe sturingsfilosofie op het gebied van ruimtelijke plannen. Deze nieuwe sturingsfilosofie wordt gekenmerkt door:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

De structuurvisie geeft een doorkijk naar 2030. Het bestaande beleid wordt in veel gevallen verder doorgezet en uitgewerkt. De VRM is opgezet rondom 4 hoofdthema's:

1. Beter benutten en opwaarderen, hiermee geeft de provincie de voorkeur voor inbreiding en herontwikkeling boven uitbreiding. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vindt regionale afstemming plaats in het kader van aanbod en behoefte.
2. Versterken stedelijk gebied, de provincie streeft naar concentratie en specialisatie van locaties. Hiermee wil de provincie op nationaal en internationaal niveau mee blijven tellen. Een goede infrastructuur is hiervoor een voorwaarde.
3. Versterken ruimtelijke kwaliteit, de karakteristieken van de verschillende Zuid-Hollandse landschappen moeten worden beschermd en versterkt. Nieuwe ontwikkelingen vinden bij voorkeur plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Voorwaarde voor nieuwe ontwikkelingen is een aantoonbare maatschappelijke behoefte en een aantoonbare behoud en / of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. (onder ruimtelijke kwaliteit verstaat de provincie een integrale benadering van de aspecten, bruikbaarheid, duurzaamheid en belevingswaarde).
4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving, de provincie streeft er naar een voorloper te worden op het gebied van duurzame energieopwerking en verbruik.

Voor het plangebied komt het erop neer dat de provincie in haar beleid blijft streven naar een vitaal platteland. Nieuwe ontwikkelingen vinden bij voorkeur plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Nieuwe ontwikkelingen kunnen alleen plaats vinden als er sprake is van een aantoonbare (maatschappelijke) vraag en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Als gevolg van de verhuizing van de school naar het Woonleefhart is de noodzaak ontstaan om te komen tot een nieuwe invulling van de vrijgekomen locatie. Doordat zich bij de gemeente een groep heeft gemeld die zoekende was naar een mogelijkheid om middels CPO een woningbouwproject te realiseren is er sprake van een concrete vraag. De gemeente heeft deze vraag ingevuld door de vrijgekomen schoollocatie beschikbaar te stellen voor een CPO-woningbouwontwikkeling.

Doordat de bestaande school zal worden gesloopt en de locatie wordt ingevuld met bij de omgeving passende woningbouw is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Immers een leegstaand schoolgebouw is geen aantrekkelijk gezicht, verpauperd en geeft een verhoogde kans op onwenselijke activiteiten als vandalisme. Het geheel vindt plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied en betreft een herontwikkeling. De onderhavige ontwikkeling past daarmee binnen de beleidslijnen, zoals deze door de provincie zijn vastgesteld.

### **3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte**

Gelijktijdig met de structuurvisie is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld.

De 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. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie.

In de Verordening Ruimte zijn onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen - en landgoedbiotopen.

Het onderhavige plan betreft herontwikkeling van de voormalige schoollocatie binnen de kern Langerak naar circa 18 woningen voor een CPO-initiatief en is in overeenstemming met het provinciaal beleid (zie ook 3.2.1 Provinciale structuurvisie).

### **3.2.3 Provinciale Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020**

De Woonvisie Zuid-Holland 2011 - 2020 is op 12 oktober 2011 vastgesteld door de Provinciale Staten. In deze woonvisie wordt geconcludeerd dat de crisis op de woningmarkt niet geheel is te wijten aan de economische recessie, maar door een structurele verandering van de woningmarkt: aan de vraagkant is kwaliteit belangrijker geworden en in sommige landelijke regio's in Zuid-Holland daalt de bevolkingsomvang. Dit vraagt om anticiperend beleid, waarbij de focus niet alleen gericht moet zijn op het bouwen van woningen, maar ook op het verbeteren van de leefomgeving.

In de provinciale woonvisie zijn daartoe vijf ambities geformuleerd:

- regionale verscheidenheid behouden en benutten;
- provincie stelt kaders voor de lange termijn, regionaal vindt uitwerking plaats;
- voldoende passend woningaanbod voor iedereen;
- niet meer woningen plannen dan nodig zijn;
- toevoegingen en impulsen dragen bij aan een verbetering van de leefbaarheid.

Voor het plangebied liggend in de regio Alblasserwaard komt dit erop neer dat er beperkt kan worden gebouwd. Alleen kwalitatieve bouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en passend binnen de door de provincie gestelde contingenten kan plaats vinden. Het huidige bouwplan is een kwalitatieve verbetering van de leefomgeving waarbij er sprake is van herontwikkeling van locatie van het voormalige schoolgebouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Hierbij is er sprake van concrete vraag, omdat zich reeds een CPO-vereniging heeft gevormd die middels CPO tot in vulling van de locatie willen komen. Hierdoor is het in overeenstemming met de woonvisie.

## 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 recent een nieuwe visie, de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en worden de beleidskeuzes bepaald met het oog op 2030.

Binnen de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren.

In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De kernenprofilering biedt hiervoor een helder kader. In de kernenprofilering wordt de kern Langerak aangeduid als voorzieningenkern. 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 visie 'open voor elkaar' benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

### 3.3.2 Regionale woonvisie

In antwoord op de door de provincie opgestelde woonvisie heeft de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een regionale woonvisie opgesteld. De regionale woonvisie is een uitwerking van de Visie 2030 en heeft als doel de regionale afstemming van woningbouwplannen te bevorderen en de beleidslijnen ten aanzien van woningbouw in de regio helder te krijgen.

Doel van de visie is om in te kunnen spelen op de veranderende dynamiek van de woningmarkt en de woonkwaliteit te verbeteren. De woonvisie gaat uit van investeren in nieuwbouw regio-breed, maar aangepast op de lokale vraag. Om hierin het onderscheid aan te kunnen geven wordt er in de visie onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied
- Voorzieningendorpen
- Woondorpen

Langerak is een voorzieningendorp, waarmee toevoeging van nieuwbouw mogelijk is, zonder regionale afstemming tot en met 10 woningen en tot een maximale groei van 0.7% per jaar tot 2020. De optelsom van plannen in de kern Langerak betekent, mede door de ontwikkeling van het Woonleefhart en Langerak-Zuid een geprognoseerde groei van 3,2% in de periode tot 2020. Er heeft daarom een regionale kwalitatieve plantoets plaatsgevonden.

### Conclusie

De ontwikkeling is regionaal afgestemd en positief beoordeeld en staat hiermee de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg. Het plan wordt opgenomen op de monitoringslijst zoals die door de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden wordt gevoerd.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Structuurplan Liesveld (van de voormalige gemeente Liesveld)

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.

De strategische hoofdlijnen die van toepassing zijn op het onderhavige plan luiden als volgt:

- behoud van de cultuurhistorische kwaliteiten van het landschap, de oost-west openheid en mede daarmee het zicht op het open landschap vanaf de dijk langs de Lek;
- expliciet rekening houden met 'groenblauwe' aspecten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen;
- met nieuwe combinaties van functies inspelen op veranderingen in het grondgebruik, vooral daar waar de kwaliteit van het landschap dreigt te worden aangetast;

### 3.4.2 Vastgesteld bestemmingsplan “Dorpskernen”

Op het projectgebied is het bestemmingsplan “Dorpskernen” van toepassing, dat door de gemeenteraad van de gemeente Molenwaard is vastgesteld op 26 maart 2013. Het perceel heeft de bestemming:

- Maatschappelijk;

Met de dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie – 8;



Afbeelding 2: uitsnede verbeelding bestemmingsplan Dorpskernen

De geplande herontwikkeling van de schoollocatie naar woningbouw past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Binnen de bestemming maatschappelijk zijn geen woningen toegestaan.

Om de planontwikkeling mogelijk te maken dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen om het vigerende bestemmingsplan te wijzigen.

## 3.5 Conclusie

Ondanks dat de planontwikkeling in strijd is met het vigerende bestemmingsplan past het plan binnen het ruimtelijk beleid van het Rijk, provincie, regio en gemeente.

## 4 PLANBESCHRIJVING

### 4.1 Plan

Zoals reeds in de aanleiding is aangegeven is de nieuwe brede school in het Woonleefhart per september 2014 in gebruik genomen. Hierdoor zijn de voormalige schoollocaties, waaronder de Julianastraat 53, vrijgekomen. De gemeente acht het zeer onwenselijk de schoolgebouwen voor langere tijd leeg te laten staan. Verpaupering en vandalisme zijn dan bijna niet tegen te gaan.



Afbeelding 3: nieuwe brede school Woonleefhart

In de afgelopen jaren hebben, binnen andere kernen van de gemeente Molenwaard, enkele succesvolle CPO-projecten vorm gekregen. mede door dit succes is er binnen de kern Langerak-Nieuwpoort ook de wens ontstaan voor een mogelijke CPO-woningbouwontwikkeling.

Bovenstaande ontwikkelingen heeft de gemeente Molenwaard doen besluiten de voormalige schoollocatie aan de Julianastraat 53 beschikbaar te maken voor CPO-woningbouw. De CPO-vereniging is inmiddels opgericht en in overleg met de gemeente Molenwaard is tot een stedenbouwkundige invulling gekomen van de locatie.



Afbeelding 4: luchtfoto bestaande situatie

Het plan gaat uit van de sloop van het huidige schoolgebouw en bijgebouw. Na de sloop van de opstallen en verwijderen van het schoolplein zal de locatie bouwrijp worden gemaakt. Hiervoor zal ter plaatse van de huidige ontsluiting op de Julianastraat een nieuwe, doodlopende woonstraat worden aangelegd. Aan de woonstraat worden drie zones gemaakt welke kunnen worden bebouwd met woningen. De geplande woningtypes variëren van bebo (benedenbovenwoning) rijwoningen, twee-onder-een kap en vrijstaand. Voor de woningen moet nog een ontwerp gemaakt worden. De CPO-vereniging is hiervoor in gesprek met Architectenburo Bikker B.V. Voor de woningontwerpen geldt een hoge mate van vrijheid.



afbeelding 5: Vogelvlucht bouwplan

De woningen moeten voldoen aan de in dit bestemmingsplan gestelde bouwregels. Voor de samenstelling van de bouwregels is aansluiting gezocht bij de omliggende woningbouw. Zo zullen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd binnen het bouwvlak en is een maximale goothoogte van 6 meter, overeenkomstig het omliggende bestemmingsplan vastgelegd. Afhankelijk van de uiteindelijke kopers zal het definitieve woningaantal vast komen te liggen in het bestemmingsplan worden maximaal 18 woningen toegestaan.



Afbeelding 6: Stedenbouwkundige verkaveling

## 4.2 Ontsluiting en Parkeren

Het plan gaat uit van de sloop van de bestaande school en de realisatie van maximaal 18 woningen. Voor het parkeren is rekening gehouden met openbare parkeerplaatsen haaks op de nieuw aan te leggen woonstraat. Voor de twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen geldt dat minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein zal worden gerealiseerd. Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie parkeren. Uitgaande van de locatie liggend in de schil / overloopgebied in een weinig stedelijk gebied levert de volgende normstelling op:

	Minimaal	Maximaal
Woning duur	1,7	2,0
Woning midden	1,6	1,8
Woning goedkoop	1,3	1,5

Uitgaande van de maximale normstelling en de geplande invulling van het plangebied resulteert dit in een parkeervraag:

	Type	Aantal	Norm	Totaal benodigd	Aantal pp op eigen terrein	Benodigd in openbare ruimte
Rijwoningen	Goedkoop	6	1,5	9,0	0	9,0
Rijwoningen	Midden	6	1,8	10,8	2 (hoekwoning)	8,8
2-kappers	Duur	4	2,0	8,0	4 (1 per won)	4,0
Vrijstaand	duur	2	2,0	4,0	2 (1 per won)	2,0
						23,8

In het plan worden haaks op de woonstraat 26 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de benodigde 24 (23,8) plaatsen.

*Het meest recente plan gaat uit van de realisatie van 17 woningen. Omdat het bestemmingsplan maximaal 18 woningen toestaat is bij de parkeerberekening rekening gehouden met het maximale scenario van 18 woningen.*

## 4.3 Waterhuishouding

Het plangebied is gelegen aan de rand van de stedelijke kern van Langerak. Het plangebied wordt aan de oost- en zuidzijde begrensd door oppervlaktewater. Hemel- en terreinwater wordt gescheiden opgevangen en direct afgevoerd naar het oppervlaktewater. (zie watertoets, hoofdstuk 5.5 voor meer informatie)

## 4.4 Motivering medewerking

- De voorgenomen ontwikkeling tot woningbouw zorgt voor een passende invulling voor de vrijgekomen schoollocatie
- Er kan worden tegemoet gekomen aan de concrete vraag naar woningbouw door het CPO-initiatief.
- Woningbouw is passend bij de omgeving, welke vrijwel geheel uit woonbebouwing bestaat.



## 5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

### 5.1 Geluidhinder (wegverkeerslawaai)

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De Wet Geluidhinder (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. Het plan gaat uit van de sloop van de voormalige christelijke basisschool en de realisatie van maximaal 18 woningen verdeeld over het plangebied en verschillende woningtypen. Vanuit het kader van de Wgh is er sprake van toevoeging van geluidsgevoelige objecten (woningen). De locatie is gelegen aan de rand van Langerak in een woonwijk. Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van uitsluitend 30 km/h wegen. Gelet op art. 74, eerste en tweede lid, aanhef en onder b, in samenhang met art. 77 Wgh, behoeft bij het voorbereiden ruimtelijke planprocedure geen akoestisch onderzoek te worden ingesteld indien voor een weg een maximum snelheid geldt van 30 km per uur. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening kan het derhalve toch wenselijk zijn onderzoek uit te voeren naar wegverkeerslawaai. Omdat het onderhavige bestemmingsplan uitgaat van de toevoeging van meerdere woningen is aan Voortman Ingenieurs gevraagd onderzoek uit te voeren naar wegverkeerslawaai. De conclusie van dit onderzoek luidt:

*“In opdracht van Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer bv is door Voortman Ingenieurs een akoestisch wegverkeerslawaai uitgevoerd voor de realisatie van maximaal 18 woningen in plan "Eben Haëzer" aan de Julianastraat te Langerak. De woningen zijn ten aanzien van wegverkeerslawaai gelegen binnen de invloedssfeer van de Julianastraat, Van der Willighlaan en Emmastraat (30 km/h wegen).*

*Doel van het onderzoek is om in het kader van de ruimtelijke onderbouw de geluidbelasting op de woning ten gevolge van wegverkeerslawaai te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.*

*Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:*

- De Julianastraat, Van der Willighlaan en Emmastraat zijn 30 km/h wegen welke van rechtswege geen geluidszone hebben en derhalve in het kader van de ruimtelijke ordening niet worden getoetst aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is echter de geluidsbelasting wel onderzocht;*
- De gecumuleerde geluidbelasting ( $L_{cum}^*$ ) op de noordgevel van de woningen in zone B ten hoogste 47 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- Aangezien de geluidsbelasting op de woningen lager is dan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer, is géén aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel noodzakelijk teneinde het vereiste binnenniveau in de woning te garanderen. Wel dienen de gevels van de nieuw te bouwen woningen te voldoen aan de minimaal vereiste karakteristieke geluidwering van 20 dB(A) conform het Bouwbesluit.”*

#### **Conclusie:**

Het bestemmingsplan ondervindt voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaai geen belemmeringen.

## 5.2 Bedrijven en milieuzonering

### *Normstelling en beleid*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-boekje Bedrijven en milieuzonering. 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.

### **Ruimtelijke ordening**

Er is sprake van de toevoeging van een nieuw hindergevoelige functies. Op de locatie wordt immers het bestaande school gesloopt om plaats te maken voor woningbouw.

Het plangebied is gelegen aan de rand van het dorp, met in de directe omgeving vrijwel uitsluitend woningbouw, een rustige woonwijk. De ten westen van het plangebied gelegen Koningskerk is hierop een uitzondering.



Afbeelding 7: locatie Koningskerk

Volgens de richtlijn van de VNG moet er voor een kerkgebouw een richtafstand worden aangehouden van 30 meter voor geluid.

De koningskerk ligt op een afstand van 22 meter uit de plangrens. De afstand van de kerk tot de gevel van de dichtstbijzijnde woning (afstand tot het bouwvlak) bedraagt derhalve circa 36 meter. Voor de afstand tot de woning wordt voldaan aan de richtafstand van 30 meter en kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Ten aanzien van de 'activiteiten' van de kerk kan worden gesteld dat er reeds bestaande woningen aanwezig op kortere afstand als het onderhavige plangebied. Doordat de deze woningen op kortere afstand van de kerk zijn gelegen kan worden gesteld dat deze woningen reeds bepalend zijn voor de bedrijfsvoering. De nieuwe woningen op de plaats van de basisschool zullen geen verandering brengen in de activiteiten welke bij de Koningskerk kunnen worden toegelaten in relatie tot de milieuhinder welke mag worden veroorzaakt op omgelegen objecten. Kortom, als gevolg van het bouwplan, wordt de kerk niet (verder) in milieurimte beperkt.

### **Conclusie**

De voorgenomen bestemmingswijziging ondervindt voor wat betreft het aspect bedrijven en milieuhinder geen belemmeringen.

### 5.3 Bodem

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 het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

Het onderhavige plan gaat uit van functiewijziging van het terrein. De bestaande school maakt plaats voor woningbouw. Op de locatie hebben geen activiteiten plaatsgevonden die een verhoogd risico hebben op bodemverontreiniging. Om aan te tonen dat de bodemgesteldheid geschikt is voor wonen is er aan Bakker Milieuadviezen Waalwijk gevraagd een verkennend bodemonderzoek uit te voeren. De resultaten van dit onderzoek luiden:

*“Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek kan voor het onderzochte terreindeel het volgende worden geconcludeerd:*

- *Het ophoogzand (onder bestrating) op het terrein is geheel schoon van allee parameters uit het NEN 5740-pakket;*
- *De geroerde kleiige bovengrond is licht verontreinigd met kwik, lood, zink en PCB;*
- *De kleiige ondergrond is licht verontreinigd met kwik en lood;*
- *Op het terrein ligt een gedempte sloot op ca. 15 meter vanaf de oostelijke perceelsgrens. Ten noorden van het pand is hier boring 9 uitgevoerd en ten zuiden boring 15. Bij beide boringen was er sprake van geroerde grond met licht puinbijnemingen. Op 1,5 meter diepte bevond zich in beide boringen zand, hetgeen gezien de overige diepe boringen geen originele grond is in deze omgeving. Ofwel duidelijk is dat hier inderdaad sprake is van een slootdemping. De geroerde licht puinhoudende grond in deze demping is licht verontreinigd met diverse metalen, PAK, olie en PCB;*
- *Boring 8 is uitgevoerd ter plaatse van de veronderstelde ligging van een tweede gedempte sloot, echter hier was geen sprake van duidelijke dempingskenmerken. Om deze reden zijn de grondmonsters uit boring 8 in de algemene grondmengmonsters opgenomen;*
- *In het grondwater overschrijdt het gehalte aan barium de streefwaarde, hetgeen een gangbare niet relevante overschrijding is.*

*Aanbevelingen.*

*Uitgaande van de verkregen gegevens vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de bestemming wonen met inachtneming van het hieronder vermelde.*

*NB. Bij eventuele afvoer van mogelijk overtollige licht verontreinigde grond naar elders dient men qua kosten rekening te houden met de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit. Zoals aangegeven voldoet de kleiige bovengrond bij indicatieve toetsing aan dit Besluit aan klasse wonen en de slootdempingsgrond aan klasse industrie. Er bestaat overigens geen plicht tot afvoer van licht verontreinigde grond.”*

#### **Conclusie**

Uit het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen). Het voorgenomen bouwplan ondervindt voor wat betreft het aspect bodem geen belemmeringen.

## 5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Als gevolg van het Verdrag van Valetta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de nieuwe Monumentenwet, stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005 - 2008, de Nota Belvédère, de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening 2000/2002, het Structuurschema Groene Ruimte 2, een brief van de Staatssecretaris van OC&W aan de Tweede Kamer van 17 april 2000, de herziene Monumentenwet 2006 en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W. Doelstelling van het Verdrag van Valetta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

### 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 beleidsadvies-kaart en een beleidsadvies, opgesteld door het adviesbureau BAAC.

De nota 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 er op 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 bodemverstorende activiteit. Bij de verlening van omgevingsvergunningen kunnen dan voorschriften worden opgenomen over (bijvoorbeeld) aanpassingen van het bouwplan, archeologievriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.



Afbeelding 8: uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

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

De verwachtingswaarde, en daarmee bepalend voor de onderzoeksplicht, betreft een lage verwachtingswaarde voor alle perioden. Bij ingrepen groter dan 10.000m<sup>2</sup> en dieper dan 30cm is verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk. Doordat er een lage verwachtingswaarde geldt en het plangebied kleiner is dan de onderzoeksgrens blijven de bodemverstorende activiteiten ruimschoots onder de onderzoeksgrens. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Voor gebieden met een cultuurhistorische waarde is het wenselijk dat deze cultuurhistorische structuur niet wordt aangetast. De cultuurhistorische topgebieden zijn door de provincie aangegeven. Het plangebied bevindt zich volgens de Cultuurhistorie kaart behorende bij het vigerende streekplan van de provincie Zuid-Holland niet in een cultuurhistorische gevoelig gebied.

**Conclusie:**

Naar aanleiding van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een lage verwachtingswaarde voor archeologie. De bestemmingswijziging ondervindt voor wat betreft archeologie geen belemmeringen.

## 5.5 Watertoets

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen en beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties. De watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

### Waterschapsbeleid

Door het waterschap Rivierenland is het Waterbeheerplan 2010-2015 opgesteld. Dit beleidsplan heeft een integraal en strategisch karakter. De beleidslijnen tot 2015 zijn hierin vastgelegd:

- het bieden van veiligheid tegen overstromingen;
- het realiseren van de kwantitatieve wateropgave (NBW1);
- het realiseren van de waterkwaliteits- en ecologische doelstellingen (KRW2);
- het samen met de gemeenten realiseren van de kwantitatieve wateropgave in het stedelijk gebied en het verbeteren van de waterkwaliteit in stedelijke wateren;
- het invulling geven aan de samenwerking in de afvalwaterketen.

Met het Waterbeheerplan 2010-2015 zet het waterschap haar beleid uit de voorliggende periode voort en waar noodzakelijk is het beleid verder geïntensiveerd. Alle beleidsaspecten van waterkeringen, watersysteem en afvalwaterketen zijn in dit plan verwoord. Ook zijn voor het eerst de nationale, de provinciale en waterschapsplannen tegelijkertijd opgesteld. Omdat deze verschillende plannen elkaar beïnvloeden is er veel geïnvesteerd in een goede afstemming tussen de verschillende overheden.

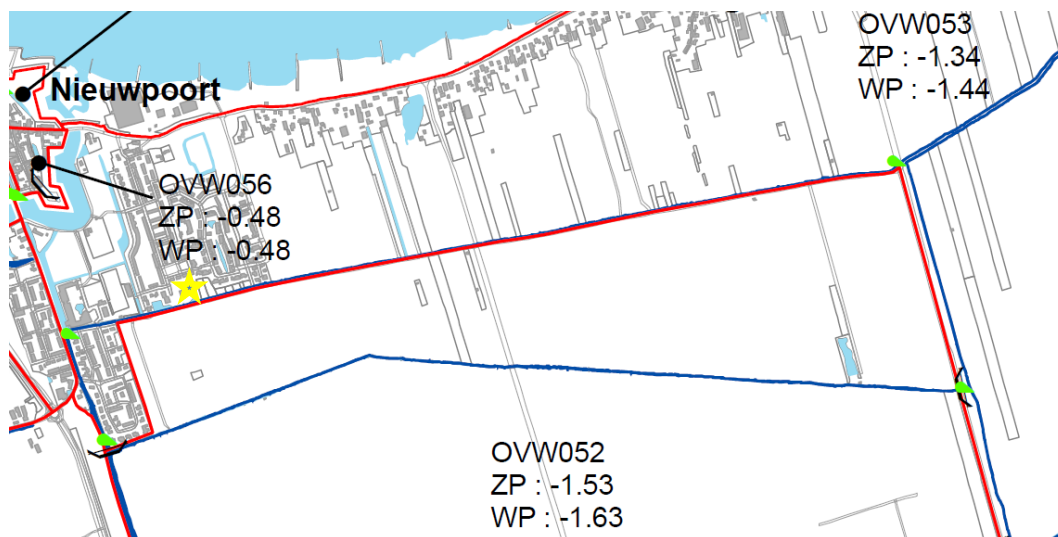
### Watertoets

#### Keur

Het Waterschap heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging.

#### Peilgebied

Het plangebied is gelegen in het peilgebied van de Overwaard, gebied OVW053. Dit peilgebied heeft een zomerpeil van -1,34 NAP en een winterpeil van -1,44 NAP.



Afbeelding 9: Peilgebiedenkaart Alblasserwaard

## Oppervlaktewater



Afbeelding 10: legger wateren WSRL

Zoals op de legger wateren is te zien zijn er ten zuiden en ten oosten van het plangebied watergangen gelegen.

De ten oosten van het plangebied gelegen watergang met nummer 45107 heeft een B-min status. Voor B-min watergangen geldt een onderhoudsplicht voor de aangrenzende eigenaren en is een onderhoudszone van 1 meter vanaf de insteek van de watergang van toepassing.

Ten zuiden van het plangebied ligt een A-watergang. Deze watergang met kenmerk 271 maakt onderdeel uit van de hoofdafwatering van het peilgebied. Voor de A-watergang geldt een gedeeld onderhoud en aan beide zijde van de watergang een beschermingszone (onderhoudszone) van 5 meter. Halverwege het plangebied is deze watergang verbreed. Deze verbreding heeft een B-min status. Voor de beschermingszones van de watergangen geldt dat deze obstakelvrij gehouden dienen te worden. Dit heeft consequenties voor de inrichtingsmogelijkheden van aangrenzende tuinen.

Voor de realisatie van het nieuwbouwplan zal de verbreding van de watergang (met B-min status) moeten worden gedempt. De achtertuinen van de vrijstaande woningen zijn hier aan de watergang gelegen. Voor dempingen van oppervlaktewater hanteert het waterschap een 1 op 1 compensatiebeleid. Dit betekent dat het oppervlakte aan gedempt water elders binnen het peilgebied moet worden gecompenseerd. In totaal zal er 170m<sup>2</sup> oppervlaktewater binnen het plangebied worden gedempt. Deze demping zal worden gecompenseerd door de oeverlijn langs het plangebied recht te trekken. Eventuele nog verder benodigde compensatie kan in de groenstrook ten oosten van het plangebied plaatsvinden. Voor de demping en compensatie zal een watervergunning moeten worden aangevraagd.



Afbeelding 11: demping water & compensatie water



## Nieuwbouweffecten

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 de stedelijke kern is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak meer toeneemt dan 500m<sup>2</sup>.

Om te bereken welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m<sup>3</sup> waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m<sup>2</sup>.

Het onderhavige plan gaat uit van de sloop van het schoolgebouw en de realisatie van woningen. In de huidige situatie is het plangebied grotendeels bebouwd en verhard. Ook in de toekomstige situatie zal een aanzienlijk deel van het plangebied worden bebouwd (woningen) en verhard (openbare weg en erfverharding). Om de verhardingen in kaart te brengen is er een oppervlaktebalans opgesteld.

### Oppervlakteanalyse

Bestaande situatie	Bestaand	Nieuw
<b>Bebouwing</b>		
Schoolgebouw	1164	0
Woningen	0	1070
Bijgebouwen		
<b>Verharding</b>		
Schoolplein	1603	0
Wegverharding (incl. parkeren)	0	1473
Terras / tuinverharding / bijgebouwen (50% voor rijwoningen, 40% voor 2kap/vrij)	0	1178
<b>Onverhard</b>		
Groenvoorzieningen	2206	1370
Water	181	63
<b>Totaal (oppervlakte plangebied)</b>	<b>5154</b>	<b>5154</b>
<b>Toename verharding</b>		<b>954m<sup>2</sup></b>

Zoals uit de oppervlaktebalans blijkt zal het verhard oppervlak toenemen. Hierdoor is er sprake van een compensatieplicht.

Voor dempingen hanteert het waterschap een compensatieplicht van 1 op 1. Dit betekent concreet dat er  $181 - 63 = 118\text{m}^2$  water moet worden gecompenseerd als gevolg van de demping.

Naast de demping van water is er ook sprake van een toename van verhard oppervlak van 954m<sup>2</sup>. Deze toename ligt boven de compensatiegrens van 500m<sup>2</sup>. als gevolg van deze toename zal dus ook extra moeten worden gecompenseerd. Concreet betekent dit:  $954 - 500$  (vrijstelling) = compensatie voor een toename van 454m<sup>2</sup>.  $454\text{m}^2 * 0.0436$  (436m<sup>3</sup> per 10.000m<sup>2</sup>) = 19,79m<sup>3</sup> te compenseren water. Uitgaande van een bergingscapaciteit in het peilgebied van 0,20m<sup>1</sup> levert dit een te graven wateroppervlakte van  $19,79 / 0,20 = 99\text{m}^2$ .

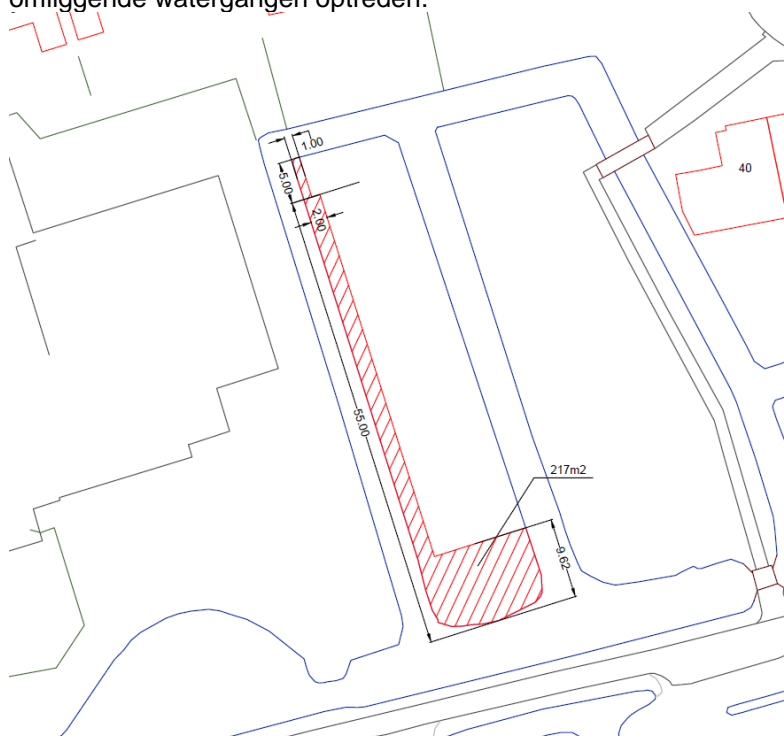
Totaal zal er  $118 + 99 = 217\text{m}^2$  aan nieuw oppervlaktewater moeten worden gegraven.

De locatie voor het te compenseren water is nog niet definitief bekend. Een gedeelte zal worden gecompenseerd door de oeverlijn langs de A-watergang ten zuiden van het plangebied 'recht te trekken' hierbij zal 63 m<sup>2</sup> (14,5+23,7+24,9) nieuw oppervlaktewater worden gerealiseerd. Daarmee resteert nog een compensatieopgave van 217m<sup>2</sup> - 63m<sup>2</sup> = 154m<sup>2</sup>. Deze benodigde compensatie zal worden gerealiseerd ter plaatse van de groenvoorziening ten oosten van het plangebied (rood omlijnd). Voor het realiseren van de benodigde compensatie zal een watervergunning moeten worden aangevraagd.



Afbeelding 12: locatie watercompensatie.

Geconcludeerd kan worden dat indien er minimaal 217m<sup>2</sup> nieuw oppervlaktewater zal worden gegraven, bij een flinke regenbui, geen waterpeilstijgingen in de omliggende watergangen optreden.



Afbeelding 13: watercompensatie ter plaatse van groenvoorziening

### **Waterkering**

Het plangebied is niet gelegen binnen de beschermingszone van een primaire of regionale waterkering. Waterkeringsaspecten zijn niet aan de orde.

### **Kwel**

In de directe omgeving van het bouwplan is vanwege de nabij gelegen Lek sprake van groot oppervlaktewater. Kwelproblemen zijn niet aan de orde.

### **Grondwaterbeschermingszone**

De locatie ligt niet in een grondwaterbeschermingszone als bedoeld in Provinciale Milieuverordening Zuid-Holland.

### **Ontsluiting**

Het perceel is ontsloten via de Julianastraat. Voor de nieuw te bouwen woningen zal een doodlopende ontsluitingsweg worden aangelegd, welke zal aansluiten op de Julianastraat ter plaatse van de huidige ontsluiting van het schoolplein.

### **Riolering**

Voor de nieuw te bouwen woningen zal een gescheiden rioolsysteem worden aangelegd in de nieuw aan te leggen woonstraat. De riolering zal onder vrij verval worden aangelegd en aangesloten op de bestaande riolering in de Julianastraat. Voor wat betreft hemelwater wordt gevolg gegeven aan de beleidslijn voor nieuwbouw en wordt ingezet op het niet-aankoppelen van schone oppervlakken. Het beleid van het Waterschap Rivierenland is er op gericht om hemelwater van dak- en wegooppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Er mogen hierbij geen uitlopende bouwmaterialen worden gebruikt. In de nabije omgeving van het bouwplan is voldoende oppervlaktewater aanwezig waarop het hemelwater (op eenvoudige wijze) kan afwateren. Daarom zal in de nieuwe situatie het hemelwater direct worden geloosd op de aangrenzende watergangen.

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.

### **Wegen**

Buiten de bebouwde kom is het waterschap in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden de wegbeheerder, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. De wegen in de stedelijke kern van Langerak zijn in beheer en onderhoud bij de gemeente Molenwaard.

### **Conclusie**

Het voorgenomen bestemmingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

## 5.6 Flora en fauna

### Algemeen

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats op basis van de Natuurbeschermingswet, welke op 1 oktober 2005 in werking getreden. In deze wet is het gebiedsbeschermende deel van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn opgenomen. Met de inwerkingtreding van de gewijzigde Natuurbeschermingswet zijn de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn definitief in nationale wetten verankerd. Het soorten beschermende deel is vastgelegd in de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet. Het doel van de Flora- en Faunawet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. In deze wet wordt uitgegaan van het “nee, tenzij principe”. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten zijn in principe verboden. Alleen onder strikte voorwaarden zijn afwijkingen van de verbodsbepalingen mogelijk. Hiertoe zal, indien zich omstandigheden voordoen, een ontheffing ex art. 75 vierde lid, onderdeel C (ontheffing voor ruimtelijke ingreep) moeten worden aangevraagd.

### Flora- en faunawet

Voor bestemmingsplannen die een toekomstige ontwikkeling mogelijk maken en daarmee een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur, dient een onderzoek naar flora en fauna te worden uitgevoerd. De verantwoordelijkheid van het nagaan van de effecten op de flora en fauna ligt bij de initiatiefnemer. De wet schrijft voor:

- 1 *Eenieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving*
- 2 *De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.*

### EHS

Het rijk geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt in de PEHS.

Het projectgebied is gelegen aan de dorpsrand van Langerak en maakt geen deel uit van de PEHS of EHS.

### Plangebied

In de huidige situatie is de locatie bebouwd met een schoolgebouw en verhard voor een schoolplein. Om de nieuwbouw van de woningen mogelijk te maken zal onder andere de bestaande school worden gesloopt en de verharding moeten worden verwijderd.

Om de invloed van het bouwplan op de aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is er door ATKB onderzoek gedaan naar de aanwezige flora en fauna. De conclusie van dit onderzoek luidt:

*“Broedvogels (jaarrond beschermd)*

*Tijdelijke verstoring van de huismus kan niet geheel voorkomen worden. Voor overtreding van art. 11 van de Flora- en faunawet dient ontheffing te worden aangevraagd. Door buiten het broedseizoen van de huismus te werken worden overige tijdelijke effecten geheel voorkomen. Door in de nieuwbouw permanente voorzieningen voor de huismus te realiseren, worden permanent negatieve effecten voorkomen. Het functionele leefgebied voor de huismus blijft behouden.*

*Broedvogels (tijdens broedseizoen beschermd)*

*Effecten op broedvogels zijn te voorkomen door buiten het broedseizoen te werken, of na voorafgaande broedvogelcontrole.*

*Vleermuizen*

*Er zijn geen permanente effecten op het foerageergebied van vleermuizen. Er zijn voldoende alternatieven in de omgeving aanwezig, en het plangebied blijft tijdens de sloop en na nieuwbouw geschikt als foerageerlocatie. Tijdelijke effecten zijn te voorkomen door eventueel noodzakelijke bouwverlichting niet op groenstructuren rondom het plangebied te richten.*

*Vissen*

*In de gedeeltelijk te dempen watergang aan de zuidelijke rand van het plangebied is een kans op het incidenteel voorkomen van bittervoorn en kleine modderkruiper (foeragerend of passerend, geen vaste rust-, verblijf- of voortplantingsplaatsen). Door te werken met enkele voorzorgsmaatregelen (zie bijlage 1) zijn negatieve effecten geheel te voorkomen. Er gaat geen essentieel leefgebied verloren.*

*Vervolg*

- *Voor verstoring van nesten van de huismus dient ontheffing te worden aangevraagd bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl).*
- *Er dient een activiteitenplan te worden opgesteld als onderbouwing van de ontheffingsaanvraag. Hierin dient ook het geldige wettelijke belang (j. ruimtelijke inrichting of ontwikkeling) te worden onderbouwd, evenals een alternatievenoverweging. Voor diverse onderdelen, zoals het voorkomen van beschermde soorten en te nemen maatregelen, kan naar deze rapportage worden verwezen.*
- *Er dient gezocht te worden naar een locatie voor plaatsen van alternatieve tijdelijke nestgelegenheid. Het plaatsen gebeurt het beste na verlening van de ontheffing, zodat alle gestelde voorwaarden met zekerheid vastgesteld zijn. Omdat de voorzieningen mogelijk aan gebouwen van derden bevestigd dienen te worden, is het wel raadzaam om al in een vroeg stadium de mogelijkheden te inventariseren."*

## **Conclusie**

Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek is het noodzakelijk dat er voor de aanwezige huismus een ontheffing moet worden aangevraagd en compenserende maatregelen moeten worden genomen. Inmiddels is er een ontheffing aangevraagd en zijn de compenserende maatregelen in de vorm van nestkasten aangebracht. Na verlening van de aangevraagde ontheffing kan gestart worden met de werkzaamheden en heeft het plan derhalve geen beperkingen in het kader van flora en fauna.

## 5.7 Luchtkwaliteit

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 met de inwerkingtreding van de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' Vanaf dit moment zijn de eisen met betrekking tot luchtkwaliteit verankerd in de wet milieubeheer (Wlk). Doel van deze wet is dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals gesteld in de wet (o.a. voor stikstofdioxide en fijn stof) niet worden overschreden. De gestelde grenswaarden in de wet zijn overgenomen uit het Blk 2005.

In het Besluit Niet in Betekenende Mate (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<sup>2</sup> 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.

Onderhavig plan betreft de realisatie van een beperkt aantal woningen ter vervanging van de bestaande school, hiermee valt het plan in het besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat de bestemmingswijziging geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing verder niet noodzakelijk wordt geacht.

### Conclusie

De voorgenomen bestemmingswijziging ondervindt voor het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

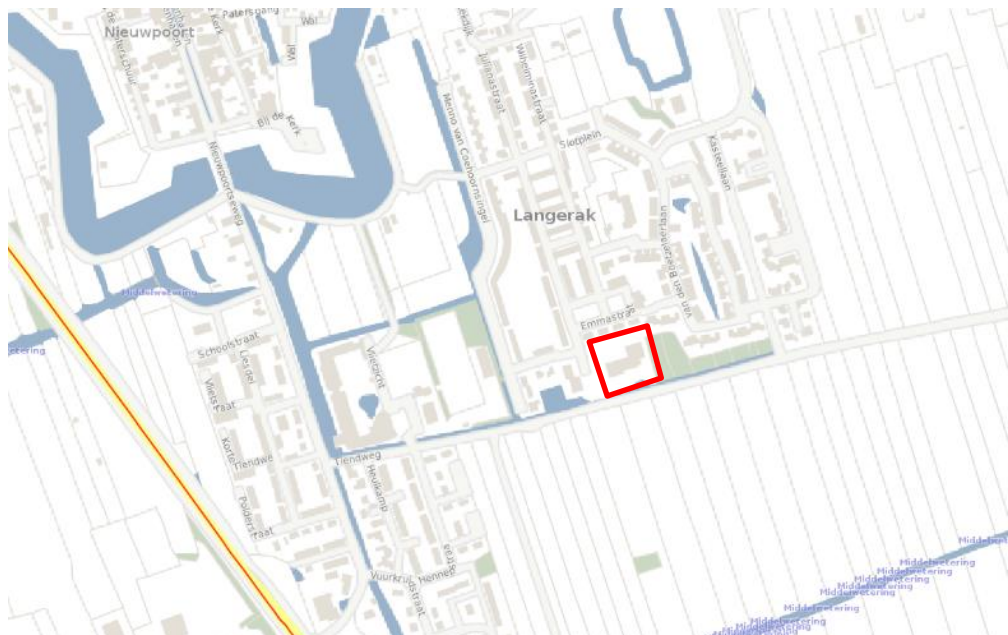
## 5.8 Externe veiligheid

### Algemeen

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

### Invloed van stationaire bronnen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en LPG-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden. Nieuwe kwetsbare objecten mogen niet worden gerealiseerd in gebieden waar sprake is van een plaatsgebonden risico van meer dan  $10^{-6}$  per jaar. Voor het PR geldt als norm dat dit kleiner dan  $10^{-6}$  moet zijn. De kans per jaar dat één persoon, die op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden door een ongeval van het vervoer van gevaarlijke stoffen moet kleiner zijn dan 1 op 1 miljoen. Ook het vaststellen van een bestemmingsplan geldt als een nieuwe situatie, waarbij voldaan moet worden aan de eisen uit het Bevi. Concreet betekent dit dat kwetsbare objecten binnen de  $10^{-6}$ /jr contour niet zijn toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder voorwaarden toegestaan. Wanneer zich binnen de  $10^{-6}$ /jr contour kwetsbare objecten kan een bestemmingsplan worden vastgesteld mits er zodanige voorschriften aan het besluit zijn verbonden dan wel er een traject van wijziging van de milieuvergunning is ingezet, zodat binnen 3 jaar na vaststelling van het besluit voldaan wordt aan de grenswaarde (artikel 8 lid 3 Bevi). Wel dient in de tussentijd voldaan te worden aan de grenswaarde van  $10^{-5}$ /jr. Naast Bevi-inrichtingen zijn er ook inrichtingen die niet onder het Bevi vallen, maar waar wel opslag van risicovolle stoffen plaatsvindt. Regulering van de risicoaspecten die samenhangen met de opslag van deze stoffen vindt plaats middels het Activiteitenbesluit dan wel de WM vergunning. Een belangrijke richtlijn voor opslag en gebruik vormen de zogenaamde PGS richtlijnen. De PGS richtlijnen beschrijven de eisen voor de opslag van verpakte gevaarlijke stoffen waarmee een aanvaardbaar beschermingsniveau voor mens en milieu kan worden bereikt.



**Afbeelding 13: uitsnede Risicokaart Zuid-Holland**

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen inrichting waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Binnen of om het plangebied bevinden zich geen Bevi inrichtingen.

#### **Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen**

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

In en om het plangebied zijn geen van dergelijke buisleidingen aanwezig.

#### **Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer**

Na bestudering van de "Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" d.d. 10 juli 2012 opgesteld door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, blijkt dat alleen voor rijkswegen de externe veiligheidsrisico's zijn beschouwd. Voor gevaarlijk wegtansport binnen gemeentelijke en provinciale wegen is de gemeente c.q. De provincie bevoegd een routing vast te leggen. Om een extern risico van enige omvang aan te kunnen tonen is een relevante vervoersstroom van bulktransport nodig. In de onmiddellijke omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats.

Echter zijn incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen 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.



## 6 JURIDISCHE PLANOPZET

### 6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

Het voorliggende bestemmingsplan “Langerak, Julianastraat 53” is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

### 6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan “Dorpskernen” van de gemeente Molenwaard. Hier is voor gekozen omdat het plangebied gelegen is binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

### 6.3 Bestemmingen

#### Woongebied

Voor het plangebied is een bestemming woongebied opgenomen, conform de omliggende bestemmingen. Tevens wordt er per blok woningen een bouwvlak en maatvoeringsaanduiding voor maximale goothoogte opgenomen. Het maximaal toegestane aantal wooneenheden bedraagt 18. Tevens is een bouwaanduiding opgenomen die regelt dat de woningen langs de Tiendweg uitsluitend van het type twee aaneen gebouwd of vrijstaand mogen zijn.

#### Waarde – Archeologie - 8

Ter bescherming van de archeologische waarden zal, conform het vigerende bestemmingsplan een dubbelbestemming worden opgenomen.

## **7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

### **7.1 Exploitatie**

Vanwege het private initiatief CPO komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van de voorgenomen bestemmingsplanherziening, voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer, welke hierbij aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is.

De gemeente zal de grond bouwrijp aan de CPO-vereniging verkopen. De gemeente is daarmee verantwoordelijk voor het bouw en woonrijp maken van het gebied. Ook de bestemmingsplankosten en eventuele planschade komen voor rekening van de gemeente Molenwaard.

## **8 OVERLEG EN INSPRAAK**

### **8.1 Vooroverleg**

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met belanghebbende overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan de Provincie Zuid-Holland en het Waterschap Rivierenland. Beide hebben middels een brief een vooroverlegreactie ingediend:

Provincie Zuid-Holland heeft middel een brief d.d. 18-12-2014 laten weten dat het plan in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

Waterschap Rivierenland heeft per brief d.d. 18-12-2014 een aantal opmerkingen / aanbevelingen geplaatst bij het voorontwerp-bestemmingsplan. Deze zaken zijn in dit ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

- Binnen de bestemmingsomschrijving Woongebied ook opnemen waterhuishoudkundige elementen
- De locatie watercompensatie bepalen en in de toelichting opnemen
- In de toelichting vermelden dat de beschermingszone / onderhoudszone van de watergangen obstakelvrij moeten blijven.

### **8.2 Zienswijzen**

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

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken zijn zes weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar te maken.

De ingediende zienswijze zijn in de bijgevoegde zienswijzennota samengevat en beantwoord.