

Gemeente Molenlanden

Uitwerkingsplan

'Langerak-Zuid woonvelden E, F, G en H'

Vaststelling



26 april 2022

Gemeente Molenlanden

Uitwerkingsplan

‘Langerak-Zuid woonvelden E, F, G en H’

Vaststelling

Inhoud:

• Toelichting

• Regels

• Verbeelding

werknummer 621.137.30
datum 26 april 2022
bestand J:\621\137\30\3 Projectresultaat\

KuiperCompagnons BV

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam

Inhoudsopgave van de toelichting

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel van het plan	4
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Vigerende regeling	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Beschrijving plangebied	8
2.1	Bestaande situatie	8
2.2	Ontwikkelingen	9
2.3	Juridische planbeschrijving	14
2.3.1	Planmethodiek	14
2.3.2	Regels	14
3	Wettelijk en beleidskader	16
3.1	Rijksbeleid	16
3.2	Provinciaal beleid	19
3.3	Gemeentelijk beleid	27
3.4	Conclusie	29
4	Archeologie en Cultuurhistorie	30
4.1	Kader	30
4.2	Onderzoek	31
4.3	Conclusie	32
5	Natuur	33
5.1	Kader	33
5.2	Onderzoek	35
5.3	Conclusie	36
6	Water	37
6.1	Kader	37
6.1.1	Rijksbeleid	37
6.1.2	Provinciaal beleid	38
6.1.3	Regionaal beleid	39
6.2	Onderzoek	42
6.3	Conclusie	46
7	Verkeer en mobiliteit	47
7.1	Kader	47
7.2	Onderzoek	47
7.3	Conclusie	48
8	Milieu	49
8.1	Algemeen	49
8.2	M.e.r.-beoordeling	49
8.3	Bodemkwaliteit	49

8.3.1	Kader	49
8.3.2	Onderzoek	50
8.3.3	Conclusie	51
8.4	Akoestische aspecten	52
8.4.1	Kader	52
8.4.2	Onderzoek	52
8.4.3	Conclusie	53
8.5	Luchtkwaliteit	53
8.5.1	Kader	53
8.5.2	Onderzoek	54
8.5.3	Conclusie	54
8.6	Milieuzonering	54
8.6.1	Kader	54
8.6.2	Onderzoek	55
8.6.3	Conclusie	56
8.7	Externe veiligheid	56
8.7.1	Kader	56
8.7.2	Onderzoek	57
8.7.3	Conclusie	58
8.8	Duurzaamheid	58
8.8.1	Kader	58
8.8.2	Onderzoek	59
8.8.3	Conclusie	59
9	Uitvoerbaarheid	60
9.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	60
9.2	Overleg	60
9.3	Zienswijzen	62
9.4	Economische uitvoerbaarheid	62

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1:	Gemeente Molenwaard (22 mei 2015) <i>Landelijk wonen in Langerak-Zuid – Stedenbouwkundig ontwerp Langerak Zuid</i>
Bijlage 2:	Gemeente Molenlanden (januari 2022) <i>Richtlijnen beeldkwaliteit – Woonvelden A t/m H Langerak-Zuid</i>
Bijlage 3:	Omgevingsdienst Haaglanden (20 februari 2020) <i>Beschikking Wet natuurbescherming – Soortenbescherming [kenmerk: ODH-2020-00018867]</i>
Bijlage 4:	KuiperCompagnons (31 januari 2022) <i>Stikstofdepositie-onderzoek Langerak-Zuid woonvelden E, F, G en H</i>
Bijlage 5:	Waterschap Rivierenland (10 juni 2016) <i>Watervergunning</i>
Bijlage 6:	Goudappel Coffeng (7 november 2018) <i>Verkeersonderzoek effecten ontwikkeling Langerak Zuid</i>
Bijlage 7:	Geofoxx (3 oktober 2018) <i>Verkenkend bodemonderzoek – Langerak-Zuid (ten zuiden Tiendweg) te Langerak</i>
Bijlage 8:	KuiperCompagnons (7 november 2018) <i>Akoestisch onderzoek Langerak-Zuid</i>
Bijlage 9:	KuiperCompagnons (28 januari 2022) <i>Akoestisch onderzoek uitwerkingsplan 'Langerak-Zuid – woonvelden E, F, G en H'</i>
Bijlage 10:	KuiperCompagnons (7 november 2018) <i>Onderzoek luchtkwaliteit Langerak-Zuid</i>
Bijlage 11:	KuiperCompagnons (31 januari 2022) <i>Onderzoek luchtkwaliteit uitwerkingsplan 'Langerak-Zuid – woonvelden E, F, G en H'</i>

- Bijlage 12:** De Roever Omgevingsadvies (20 oktober 2020) *Onderzoek geurhinder veehouderijen Langerak-Zuid 2^e fase*
- Bijlage 13:** De Roever Omgevingsadvies (27 oktober 2020) *Notitie volksgezondheid i.r.t. veehouderijen Langerak-Zuid 2^e fase*
- Bijlage 14:** Geofoxx (20 januari 2022) *Aanvullend bodemonderzoek (actualisatie) – Langerak-Zuid Woonvelden E, F, G, H te Langerak*
- Bijlage 15:** Gemeente Molenlanden (24 januari 2022) *Parkeerberekening*
- Bijlage 16:** Gemeente Molenlanden (26 april 2022) *Nota van zienswijzen ontwerpuitwerkingsplan 'Langerak-Zuid woonvelden E, F, G en H'*

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Op 19 mei 2009 is het bestemmingsplan 'Langerak Zuid / Woonleefhart' door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Liesveld vastgesteld. In dit moederplan kent het plangebied van dit uitwerkingsplan de bestemming 'Woongebied – uit te werken'. De gemeente is voornemens de wijk gefaseerd te ontwikkelen. Omdat deze ontwikkeling niet direct mogelijk is op grond van het vigerende bestemmingsplan, wordt dit mogelijk gemaakt middels uitwerkingsplannen. Voor de eerste twee fasen is al een uitwerkingsplan opgesteld, en zijn de woningen inmiddels gebouwd of in aanbouw. Het uitwerkingsplan voor fase 1 omvat de woonvelden A, B en C1 en de wijkontsluitingsweg (in het vervolg: verbindingsweg), en is op 19 maart 2019 vastgesteld. Het uitwerkingsplan voor fase 2 heeft betrekking op de woonvelden C2 en D en is vastgesteld op 4 mei 2021. Om daarop volgend de ontwikkeling van de woonvelden E, F, G en H mogelijk te maken is voorliggend uitwerkingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de zuidkant van de kern Langerak. Globaal worden de woonvelden in het plangebied begrensd door:

- Aan de noordzijde de bestaande woonbebouwing van Langerak en de Tiendweg (woonvelden E en G); de verbindingsweg vormt de noordgrens voor de woonvelden F en H;
- Aan de oostzijde de in aanbouw zijnde woonvelden C2 en D;
- Aan de zuidzijde (voormalige) agrarische gronden (woonvelden F en H); de verbindingsweg vormt de zuidgrens voor de woonvelden E en G;
- Aan de westzijde de Wouter van Langherakelaan en achterliggende bestaande woningen;

De globale ligging en begrenzing van het plangebied in de omgeving is te zien in de afbeeldingen 1.1 en 1.2. Afbeelding 1.3 toont het plangebied ten opzichte van het moederplan en de uitwerkingsplannen voor fase 1 en 2. Voor de exacte plangrens wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1: Globale ligging en begrenzing van het plangebied in de ruimere omgeving.



Afbeelding 1.2: Globale ligging en begrenzing van het plangebied in de directe omgeving.

1.3 Vigerende regeling

Voor het plangebied van dit uitwerkingsplan is het bestemmingsplan “Langerak Zuid / Woonleefhart” (hierna: moederplan) van kracht, zoals vastgesteld op 19 mei 2009 door gemeenteraad van de toenmalige gemeente Liesveld. Afbeelding 1.3 toont het plangebied van dit uitwerkingsplan ten opzichte van de plangrens van het moederplan, en de plangebieden van de eerder vastgestelde uitwerkingsplannen voor fase 1 en 2.



Afbeelding 1.3: Overzicht plangebied t.o.v. vigerend bestemmingsplan “Langerak Zuid / Woonleefhart” en de uitwerkingsplannen voor fase 1 en 2.

In het moederplan is ter plaatse van het plangebied de bestemming “Woongebied – uit te werken” opgenomen. Het voorliggende uitwerkingsplan voorziet in de verplichte uitwerking van deze bestemming. Bij uitwerking van de bestemming dienen burgemeester en wethouders de volgende uitwerkingsregels in acht te nemen:

- a. binnen de bestemming mogen ten hoogste 275 woningen worden gebouwd;
- b. binnen de bestemming mogen gemiddeld maximaal 23 woningen per hectare worden gebouwd;
- c. in het gebied met de aanduiding ‘Wonen 1’ een entree-gebied naar het woonleefhart wordt ingericht waarbij:
 1. gebouwd wordt in een lage dichtheid, maximaal 10 woningen per hectare;
 2. een zorgvuldige inpassing ten opzichte van de bestaande woningen wordt gerealiseerd;
 3. een zone van tenminste 25 m, gemeten uit de westelijke bestemmingsgrens, onbebouwd dient te blijven;
- d. in het oostelijk plandeel wordt een oppervlakte van tenminste 40% van de gronden binnen de bestemming ingericht als een woonmilieu in een waterrijke omgeving;
- e. bij de uitwerking van de bestemming dienen bestaande cultuurhistorische waarden behouden te blijven en worden de volgende regels in acht genomen:
 1. voorafgaand aan de uitwerking van de bestemming wordt een gedetailleerd stedenbouwkundig ontwerp gemaakt waaruit ook de samenhang van het woonleefhart blijkt;

2. uit het ontwerp dient te blijken hoe bestaande landschappelijke waarden (het slagenlandschap) terugkomen in de stedenbouwkundige structuur van het woongebied waarbij in ieder geval een groot deel van de bestaande water- en groenstructuren, in het verlengde van de bestaande watergangen in het landschap, worden doorgetrokken in het woongebied;
3. deze structuren worden bij de uitwerking gedetailleerd op de kaart (verbeelding) weergegeven;
4. de Tiendweg dient als cultuurhistorisch element behouden te blijven;
- f. ter plaatse van de aanduiding "ontsluiting" de ontsluiting van het woongebied zal plaats vinden;
- g. binnen de bestemming tenminste voldoende waterberging wordt aangelegd, bij de uitwerking van de bestemming gelden de volgende uitgangspunten:
 1. de maatgevende afvoer door de watergangen is 1,5 l/s.ha;
 2. bij een regenbui die eenmaal per 100 jaar kan voorkomen met 10% opslag vanwege de klimaatsverandering ($T=100+10\%$ volgens Buishand en Velds) mag er geen inundatie optreden (NBW norm);
 3. indien mogelijk wordt uitgegaan van een drooglegging van 0,70 m ten opzichte van het straatpeil (uitgaande van het zomerpeil);
 4. onderzocht wordt wat de invloed is van de realisering van de bestemming op de hoeveelheid kwel, waarbij indien nodig, compenserende maatregelen worden getroffen;
- h. de hoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 3 lagen;
- i. bij de uitwerking van de bestemming op markante punten, ter versterking van de stedenbouwkundige structuur, een extra bouwlaag met kap mag worden gebouwd.

Met toepassing van deze uitwerkingsregels is het voorliggende uitwerkingsplan opgesteld.

1.4 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt beschreven hoe de uitwerkingsregels genoemd in paragraaf 1.3 vertaald zijn in dit uitwerkingsplan. Daarnaast is nagegaan of vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanleiding bestaat de gemaakte keuzes in het bestemmingsplan 2009 nog nader te onderbouwen. De opbouw van het uitwerkingsplan volgt om die reden de structuur van het bestemmingsplan waarbij alle relevante ruimtelijke aspecten worden getoetst.

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 een korte omschrijving van het plangebied en de beoogde ontwikkelingen. Hoofdstuk 3 behandelt de beleidskaders die van toepassing zijn op de ontwikkeling. Daarna volgen de planologisch relevante omgevingsaspecten: archeologie en cultuurhistorie in hoofdstuk 4, natuur in hoofdstuk 5, water in hoofdstuk 6, verkeer in hoofdstuk 7 en de milieuaspecten in hoofdstuk 8. Tenslotte wordt in hoofdstuk 9 de uitvoerbaarheid van het plan besproken.

2 Beschrijving plangebied

2.1 Bestaande situatie

In de bestaande situatie is het plangebied braakliggend, en voor een deel al voorbelast om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te kunnen maken. Voorheen had deze grond een agrarische bestemming, en bestond het gebied uit verschillende langgerekte smalle kavels, het zogenaamde slagenlandschap. Watergangen scheidden deze verschillende kavels van elkaar. In het noordoosten van het plangebied ligt de Tiendweg, een langzaamverkeersroute met aan beide zijden van de weg bomen. De woningen in woonvelden A, B en C1 (fase 1) zijn inmiddels gerealiseerd. De bouw van de woonvelden C2 en D (fase 2) is momenteel gestart. De verbindingsweg is inmiddels grotendeels gerealiseerd. Deze doorgetrokken Wouter van Langherakelaan sluit aan de westkant van het plangebied aan op het bestaand bebouwd gebied van Langerak, en fungeert zo als ontsluiting voor de al gerealiseerde woningen en als bouwweg.

Afbeelding 2.1 biedt zicht op de woonvelden A (links) en C1 (rechts), vanaf de Tiendweg. Afbeelding 2.2 toont woonveld D gezien vanuit de verbindingsweg, waar de bouw inmiddels gestart is.



Afbeelding 2.1: Zicht op woonveld A en C1 gezien vanaf de Tiendweg (oktober 2021).



Afbeelding 2.2: Zicht op woonveld D gezien vanaf de verbindingsweg (oktober 2021).

2.2 Ontwikkelingen

Het plangebied van dit uitwerkingsplan is onderdeel van Langerak-Zuid. Dit is een nieuw woongebied dat grenst aan Nieuwpoort en Langerak. Dit nieuwe woongebied kent nauwe samenhang met het Woonleefhart waar de afgelopen jaren diverse voorzieningen zijn gerealiseerd. Het plangebied van dit uitwerkingsplan betreft de woonvelden E, F, G en H. Deze woonvelden bevinden zich ten westen van de woonvelden A tot en met D, en beslaan het midden- en westelijk deel van Langerak-Zuid. De gehele verbindingsweg die de noordelijke (E en G) en zuidelijke (F en H) woonvelden scheidt is reeds mogelijk gemaakt in het uitwerkingsplan van fase 1.

Voorafgaand aan de uitwerking van deze bouwvelden is een gedetailleerd stedenbouwkundig plan gemaakt (zie afbeelding 2.3, voor het gehele plan bijlage 1). Hieruit blijkt ook de samenhang met het woonleefhart. Dit stedenbouwkundig plan heeft een flexibele opzet, met kleine woonvelden die onafhankelijk van elkaar kunnen worden ontwikkeld. Op basis van dit stedenbouwkundig plan is voor de vier woonvelden een ontwikkelende partij geselecteerd, die een opzet voor de verkaveling heeft opgesteld. Deze is vervolgens nader uitgewerkt in een definitieve verkaveling, zoals weergegeven in afbeelding 2.5 en 2.6.



Afbeelding 2.3: Overzicht stedenbouwkundig plan Langerak-Zuid (2015) en samenhang met woonleefhart.

Woonvelden

De realisatie van Langerak-Zuid neemt meerdere jaren in beslag, waarvan de eerste twee fasen reeds in samenhang met het woonleefhart zijn ontwikkeld via afzonderlijke ruimtelijke procedures. Het woongebied wordt gefaseerd van oost naar west ontwikkeld. In navolging op de uitwerkingsplannen voor de woonvelden A t/m C1 en voor de woonvelden C2 t/m D, voorziet dit uitwerkingsplan in het mogelijk maken van de bouwvelden E, F, G en H. De keuze voor deze volgorde van ontwikkeling is gebaseerd op grondeigendom, flexibiliteit en variatie in het locatie-aanbod. Afbeelding 2.4 toont een overzicht van de verschillende woonvelden binnen het stedenbouwkundig plan.



Afbeelding 2.4: Overzicht woonvelden binnen het stedenbouwkundig plan (Richtlijnen beeldkwaliteit, december 2021).

Woonvelden E t/m H

Het plangebied van dit uitwerkingsplan wordt zodoende gevormd door vier aparte woonvelden. De woonvelden zijn verschillend van grootte en kennen dan ook een verschillende samenstelling van aantallen en typen woningen. In totaal zijn op de vier woonvelden 69 grondgebonden woningen voorzien. Afbeelding 2.5 toont de verkaveling van de woonvelden E en F, afbeelding 2.6 van de woonvelden G en H.



Afbeelding 2.5: definitieve verkaveling woonvelden E en F (bron: J. van Daalen, 24 januari 2022).

In woonveld E, aan de noordoostkant en grenzend aan woonveld C2, worden 8 woningen gerealiseerd. Aan beide zijden van een centrale toegangsweg zijn 4 woningen voorzien. Het gaat om 6 twee-onder-een-kapwoningen en 2 vrijstaande woningen. Twee van de twee-onder-een-kappers worden uitgevoerd als geschakelde seniorenwoningen.

Ten zuiden hiervan ligt woonveld F, waar in totaal 21 woningen zijn voorzien. Het woonveld wordt ontsloten door een lusvormige toegangsweg, die op twee plaatsen aansluit op de verbindingsweg. Aan de noordoostkant van het woonveld worden twee rijen van 5 en 6 woningen (eengezins tussen- en hoekwoningen) gerealiseerd. Hiertussen is een gezamenlijk parkeerterrein voorzien. Het zuidelijk en oostelijk deel van woonveld F bestaat uit een combinatie van vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. Daarvan zijn er twee beoogd als seniorenwoningen.



Afbeelding 2.6: definitieve verkaveling woonvelden G en H (bron: J. van Daalen, 21 januari 2022).

Woonveld G bevindt zich ten westen van woonveld E. Hier worden in totaal 27 nieuwe woningen gebouwd. De ontsluiting van het woonveld bestaat uit twee onderling verbonden instekers vanuit de verbindingsweg, die het woonveld in drie woonvlakken verdelen. De woningen bestaan uit een combinatie van twee-onder-een-kapwoningen (7), rijwoningen (10) en rug-aan-rugwoningen (10). De woningen in het middengedeelte, 10 rug-aan-rugwoningen en 4 rijwoningen, worden huurwoningen. Aan de noordwestkant is eveneens een gezamenlijk parkeerterrein voorzien. De rij- en twee-onder-een-kapwoningen aan de oost- en westzijde van woonveld G worden uitgegeven als koopwoningen.

Tenslotte worden in woonveld H, ten zuiden van veld G en ten westen van veld F, 13 woningen gerealiseerd. Een plusvormige ontsluitingsweg verdeelt het woonveld in vier delen. In het noordoostelijk deel zijn 2 geschakelde seniorenwoningen en 2 twee-onder-een-kapwoningen voorzien. Aan de zuidkant van woonveld H zijn 4 vrijstaande woningen beoogd. Tot slot worden in het noordwesten 5 rijwoningen toegevoegd.

Beeldkwaliteitsplan

Daarnaast is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat ontwerprichtlijnen bevat die de basis vormen voor de uitwerking van de woonvelden van Langerak-Zuid (A t/m H). Deze is reeds voor fase 1 opgesteld in 2016, in het kader van de vorige fase in 2021 geactualiseerd en met het oog op de voorliggende fase opnieuw bijgewerkt en aangevuld met de woonvelden E tot en met H. De hierin opgenomen ontwerprichtlijnen bieden inspiratie en richting voor het ontwerp van de woningbouwplannen in Langerak-Zuid. Samen met het door de gemeenteraad vastgestelde Ontwikkelingskader dient dit document tevens als toetsingskader voor de woningbouwplannen. De aangepaste versie van de Richtlijnen beeldkwaliteit is opgenomen in bijlage 2.

In het beeldkwaliteitsplan is ook een globale uitwerking van de invulling van alle woonvelden samen opgenomen, zoals weergegeven in afbeelding 2.7. De verkaveling voor de woonvelden E tot en met H

is hierin toegevoegd aan de woonvelden van de eerdere fasen. De hoofdstructuren van de woonvelden, water- en groenzones en ontsluiting zijn hierop duidelijk zichtbaar. De precieze verkavelingen en bouwplannen voor de woningen zijn per woonveld nader ingevuld.



Abbeelding 2.7: Nadere uitwerking woonvelden met voorlopige verkaveling woonvelden E t/m H (Richtlijnen beeldkwaliteit, januari 2022).

Infrastructuur en parkeren

De noordelijke en zuidelijke woonvelden worden van elkaar gescheiden door een centrale verbindingsweg die door het midden van het plangebied loopt. Deze weg zorgt voor de ontsluiting van Langerak-Zuid en sluit in noordelijke richting aan op de Wouter van Langherakelaan, en in oostelijke richting op de Hennepstraat. De verbindingsweg is bedoeld voor langzaam en gemotoriseerd verkeer, waaronder ook lijnbussen. De al gerealiseerde en toekomstige woningbouwontwikkeling wordt op deze verbindingsweg ontsloten. De locatie van aansluitingen van deze verkeersstructuur op het bestaande woongebied zijn in het bestemmingsplan 2009 vastgelegd door de aanduiding “ontsluiting”. Het betreft de westelijke ontsluiting ter hoogte van de Hennepstraat en de noordoostelijke ontsluiting ter plaatse van de Wouter van Langherakelaan.

Hiernaast kent Langerak-Zuid ook een langzaamverkeersroute parallel aan de centrale verbindingsweg, de Tiendweg. Haaks hierop en op de verbindingsweg is een fietsverbinding gerealiseerd, die in noordelijke richting tussen woonveld A en C1 een verbinding vormt naar het bestaande woongebied en in zuidelijke richting tussen woonveld B en D doorloopt. Deze route sluit aan op het bestaande netwerk voor langzaam verkeer. Ter hoogte van woonveld G is een andere langzaamverkeersverbinding in noordelijke en zuidelijke richting voorzien.

Het parkeren wordt opgelost per woonveld. Uitgangspunt is dat parkeren plaatsvindt op eigen terrein. In hoofdstuk 7 (Verkeer en mobiliteit) wordt nader ingegaan op het benodigde aantal parkeerplaatsen, waarbij de ontwikkeling wordt getoetst aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

Groen

Langerak-Zuid kent een uitgebreide groenstructuur. Zo worden de woongebieden groen omrand en wordt zowel de hoofdweg als de langzaamverkeersroutes aan twee kanten voorzien van een groenstructuur. Conform de uitwerkingsregels is deze structuur op de verbeelding gedetailleerd aangegeven en wordt de bestaande landschappelijke structuur gevolgd.

Water

De waterstructuur in Langerak-Zuid zorgt ervoor dat de verschillende woonvelden als een soort eilanden in het gebied komen te liggen. Daarbij wordt tussen de woonvelden D en F en F en H de groene zone aan beide kanten voorzien van een watergang. Hiermee wordt het uitzicht op het polderlandschap in stand gehouden. Aan weerszijden van woonveld E ligt eveneens een watergang, aansluitend op het water langs de Tiendweg. Deze bestaande langzaamverkeersroute aan de noordzijde van het plangebied blijft behouden, met aan beide zijden een watergang. Conform de uitwerkingsregels is deze structuur op de verbeelding gedetailleerd aangegeven en wordt de bestaande landschappelijke structuur gevolgd. Tot slot is ten westen van het plangebied een ruime waterpartij voorzien, die de woonvelden G en H scheidt van het bestaande woongebied en het nog te ontwikkelen woonveld I. Door deze ruim opgezette waterstructuur wordt voldaan aan de eis van een waterrijk woonmilieu.

2.3 Juridische planbeschrijving

2.3.1 Planmethodiek

Voor het bestemmingsplan Langerak wordt zoveel mogelijk een globale bestemmingsmethodiek gehanteerd. Om de open uitstraling in het polderlandschap te borgen zijn de groen- en waterstructuren aangegeven. Tevens is de verbindingsweg als verkeersstructuur opgenomen. Daarbinnen is ruimte voor wonen, waarin de gewenste bouwvlakken opgenomen en zijn daarin de maximale bouwhoogtes vermeld.

2.3.2 Regels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat de definities van begrippen, die voor het algemene begrip, de leesbaarheid en uitleg van het plan van belang zijn, en de wijze van meten. In hoofdstuk twee wordt op de bestemmingen en hun gebruik ingegaan. Het derde hoofdstuk gaat in op de algemene regels. De overgangs- en slotregels maken onderdeel uit van het vierde hoofdstuk.

Groen

Hieronder vallen de openbare groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en voetpaden alsmede nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.

Verkeer

Deze bestemming is opgenomen om de bestaande Tiendweg en de aan te leggen fietsverbinding te bestemmen. Deze bestemming is opgenomen conform de stedenbouwkundige inrichting. Hiermee wordt de stedenbouwkundige kwaliteit gewaarborgd.

Water

Binnen deze bestemming zijn de watergangen opgenomen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen die ten dienste staan aan de bestemming zijn toegestaan.

Wonen

Deze bestemming is opgenomen om aan te geven waar de woonvelden voorzien zijn. Binnen deze woonvelden is het mogelijk om woningen te realiseren. Per woonveld is in de regels aangegeven wat het maximale aantal te realiseren woningen is. De bouwhoogte is beperkt tot 11 meter en een maximale goothoogte van 9 meter. Daarmee wordt voldaan aan de uitwerkingsregel dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 bouwlagen. Van de mogelijkheid om op markante punten een extra bouwlaag met kap te bouwen, wordt geen gebruik gemaakt.

3 Wettelijk en beleidskader

De ontwikkeling van het Woonleefhart is vanuit ruimtelijk oogpunt al in hoofdpopzet afgewogen in het bestemmingsplan 'Langerak Zuid / Woonleefhart'. In dit hoofdstuk wordt daarom uitsluitend ingegaan op de relatie van de voorgenomen ontwikkeling van 69 woningen tot nieuw beleid dat sindsdien is vastgesteld.

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Ook in de toekomst moet Nederland een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving bieden en economisch kunnen floreren. Daarom is het van belang om inzicht te hebben in de opgaven waar Nederland voor staat. De druk op de ruimte, de leefomgeving, vraagt voortdurend om afweging van verschillende belangen. Ook internationale ontwikkelingen, de invloed van technologie en de groeiende verschillen tussen regio's vragen om snellere, creatieve en integrale afwegingen. Het klimaat verandert en er moet zorgvuldiger worden omgaan met energiebronnen en grondstoffen. Ook daaruit vloeien nieuwe opgaven. In aanloop naar de Omgevingswet is op 11 september 2020 één rijksvisie op de leefomgeving vastgesteld: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

De NOVI schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050. Dit toekomstperspectief voor Nederland is:

- Een klimaatbestendige delta;
- Duurzaam, concurrerend en circulair;
- Kwaliteit van leven in stad en dorp;
- Nabijheid en betrouwbare verbindingen;
- Veilig en gezond, herkenbaar en natuurlijk.

Het realiseren van een fysieke leefomgeving die dit toekomstperspectief mogelijk maakt, is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten. Deze prioriteiten vormen complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Deze prioriteiten zijn:

1. Naar een duurzame en concurrerende economie;
2. Naar een klimaatbestendige en klimaatneutrale samenleving;
3. Naar een toekomstbestendige en bereikbare woon- en werkomgeving;
4. Naar een waardevolle leefomgeving.

Deze vier opgaven kunnen alleen in samenhang verder worden gebracht wanneer aandacht is voor thema's die hier dwars doorheen lopen, zoals omgevingskwaliteit, gezondheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie, water, bodem, (nationale) veiligheid en milieukwaliteit.

Hierbij worden drie inrichtingsprincipes gehanteerd die helpen om in een specifieke casus of gebied bij botsende belangen een zorgvuldige weging tussen nationale belangen te maken. Die inrichtingsprincipes zijn:

1. Combineren boven enkelvoudig;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;

3. Afwentelen voorkomen.

De komst van de Omgevingswet maakt het mogelijk om het beleid en aanpak rondom de gezonde leefomgeving steviger te verankeren, rekening houdend met de samenstelling van de wijk en de behoeften van inwoners. Gemeenten krijgen onder de Omgevingswet namelijk meer ruimte voor lokaal maatwerk doordat taken worden gedecentraliseerd. Volgens het Rijk is een gezonde leefomgeving een omgeving waar inwoners zich prettig voelen, die uitnodigt tot gezond gedrag en zo min mogelijk negatieve invloed heeft op de gezondheid. Voor gemeenten is onder andere de 'Handreiking Gezonde Gemeente' door het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport opgesteld om te ondersteunen bij het sturen op een gezonde fysieke en sociale leefomgeving.

De NOVI is zelfbindend voor het Rijk. De rijksoverheid zet er wel op in dat provincies en gemeenten bij het vaststellen van hun eigen omgevingsvisies rekening houden met wat er in de NOVI staat.

De NOVI doet geen specifieke uitspraken over het plangebied of de ontwikkeling van Langerak-Zuid. In algemene zin zorgt de voorgenomen ontwikkeling wel voor een toekomstbestendige en bereikbare woonomgeving; met een goede kwaliteit van leven in (stad en) dorp. De woonvelden vormen kleinschalige en hoogwaardige woonmilieus, omringd door groen- en waterstructuren. De kaders voor de ontwikkeling zijn bepaald in een stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan, die waar nodig zijn vertaald in dit uitwerkingsplan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Rijk legt met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 inwerking getreden.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast. Bij besluit van 28 augustus 2012 (inwerking getreden op 1 oktober 2012) is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond Rijkswaagwegen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Bij besluit van 28 augustus 2012 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast, en is hierin de ladder voor duurzame verstedelijking (duurzaamheidsladder) opgenomen. Als gevolg van deze wijziging zijn gemeenten en provincies verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de duurzaamheidsladder op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Op 1 juli 2017 is de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid twee en drie Bro). De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De Laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of

zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

Toetsing aan de nieuwe Ladder houdt in dat een ruimtelijk besluit dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van in totaal 69 woningen. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak van de Raad van State (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Deze ontwikkeling kan daarom als nieuwe stedelijke ontwikkeling worden beschouwd, waardoor ladderonderzoek benodigd is.

Volgens vaste jurisprudentie is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het plan, in vergelijking met het vigerende moederplan, niet voorziet in een nieuw planologische beslag op de ruimte. Dat is alleen anders als op grond van het moederplan nog keuzeruimte bestond bij de uitwerking door burgemeester en wethouders. In dit uitwerkingsplan wordt woningbouw mogelijk gemaakt binnen de ruimtelijke kaders van het bestemmingplan uit 2009. Aangezien deze keuzeruimte maar zeer beperkt aanwezig is, wordt aangenomen dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een formele laddertoets is dan niet noodzakelijk. Niettemin is uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nagegaan of de ontwikkeling zoals voorzien in dit uitwerkingsplan, voorziet in een actuele behoefte aan die ontwikkeling. Dat wil zeggen, een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking conform artikel 3.1.6 van het Bro.

In de Omgevingsverordening Zuid-Holland is voorts bepaald dat Gedeputeerde Staten bij de aanvaarding van een regionale visie kunnen aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Bij besluit van 26 september 2017 hebben gedeputeerde staten het volgende besloten, met betrekking tot de geactualiseerde regionale woonvisie 2017-2020 van de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden: *De regio onderbouwt het woningbouwprogramma via een stroomschema en een intensieve regionale afstemming. Voor elk bestemmingsplan wordt de regionale behoefte zowel kwantitatief als kwalitatief beoordeeld. Deze werkwijze en het kader voor beoordeling zijn voor deze actualisering voor de provincie aanvaardbaar als kader voor verantwoording van de woningbouwopgave in bestemmingsplannen zoals bedoeld in de Verordening ruimte. De beoordeling binnen de regio is voor maximaal drie jaar. Op dit moment is er geen inzicht in de planvorming na 2020. Graag zien wij een doorloop van planvorming over een langere periode.*

In de Woonvisie 2020-2024 van de gemeente Molenlanden (vastgesteld op 27 oktober 2020) is voor de periode 2020-2029 een woningbehoefte van 1.460 voor de hele gemeente aangegeven. Dit is opgedeeld in (richtinggevende) woningbouwopgaven per kern. Voor Nieuwpoort / Langerak geldt een woningbouwopgave van 100, en een plancapaciteit van 131. Aangezien een overcapaciteit van 130% als wenselijk wordt gezien, kan in principe de gehele plancapaciteit – waar de woningbouwlocatie Langerak-Zuid onder valt – worden benut.

In de woonvisie wordt voor Nieuwpoort / Langerak gesteld dat een gedifferentieerd woningprogramma wenselijk is. Naast een deel van de behoefte die uitgaat naar kleinere woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens (flexibele woonproducten, in eerste instantie in grondgebonden woonvorm),

is de verwachting dat bij passend woningaanbod er mogelijkheden zijn om gezinnen aan de kern te binden. De inzet qua woningtypen bij nieuwbouw wordt samengevat in tabel 3.1.

Woningtype	Inzet bij nieuwbouw
Sociale huur	-
Vrije sector huur	-
Grondgebonden < €300.000	+
Grondgebonden €300-450.000	++
Grondgebonden > €450.000	+
Nultreden < € 250.000	+
Nultreden > € 250.000	-
Totaal	+100 w.

Tabel 3.1: Inzet op woningtypen bij nieuwbouw in Nieuwpoort / Langerak (bron: Woonvisie Molenlanden 2020-2024).

De 25 woningen uit de voorgaande fase van het nieuwe woongebied Langerak-Zuid zijn in de tussentijd vergund en inmiddels in aanbouw. De hierop volgende ontwikkeling van 69 woningen in deze fase past ook binnen de woningbouwopgave zoals aangegeven in de woonvisie. Daarbij wordt invulling gegeven aan de inzet op grondgebonden woningen in verschillende prijsklassen.

De regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden stemt in met het plan. Het plan is mooi gedifferentieerd en voldoet grotendeels aan de woningbehoefte voor eigen inwoners.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 heeft de provincie Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en -plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Uit de provinciale opgaven worden samenhangende beleidskeuzes gemaakt, die doorwerken naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

Door het samenvoegen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk, de provincies en gemeenten een omgevingsvisie te maken. De provinciale Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een beschrijving en kaartbeelden van de **ruimtelijke hoofdstructuur**;
- De ontwikkelrichting van het **omgevingsbeleid**: ambities en sturing
- Een beschrijving van de **omgevingskwaliteit** van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- De samenhangende **beleidskeuzes** voor de fysieke leefomgeving.

Ad. 1 Ruimtelijke hoofdstructuur



Afbeelding 3.1: Ruimtelijke hoofdstructuur provinciale Omgevingsvisie. Bron: Provincie Zuid-Holland (2019).

Ad. 2 Omgevingsbeleid: ambities en sturing

De ambitie van de provincie is een slim, schoon en sterk Zuid-Holland. De Provincie gaat uit van zes richtinggevendende ambities, waarbinnen een aantal opgaven zijn geformuleerd:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Ad. 3 Omgevingskwaliteit

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Ofwel een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

De omgevingskwaliteit bestaat uit de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland, het toepassen van de leefomgevingstoets (beleidscyclus en monitoring) en een nadere uitwerking van het provinciale beleid. Dit laatste gebeurt door middel van een 'kwaliteitskaart' en bijbehorende 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

Kwaliteitskaart en richtpunten

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit. 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.

De kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. Om de verschillende waarden en kenmerken te kunnen benoemen en tot hun recht te laten komen, is gekozen voor een ordening in een viertal lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving.

Hieraan gekoppeld zijn bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening, waar ontwikkelingen rekening mee moeten houden. De vier lagen zijn samengevat in één integrale kwaliteitskaart. De kwaliteiten zijn regionaal vertaald in verschillende gebiedsprofielen.

Hieronder wordt per laag weergegeven hoe het projectgebied op de kwaliteitskaart is aangegeven, en welke richtpunten daarbij van belang zijn:

- Laag van de ondergrond: 'Rivierdeltacomplex – Rivierklei / veen':
 - Ontwikkelingen in het rivierengebied houden het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar.
- Laag van de cultuur- en natuurlandschappen: 'Veen(weide)landschap':
 - 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.
- Laag van de stedelijke occupatie: 'Stads- en dorpsrand':
 - Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).
- Laag van de beleving: geen aanduiding.

Gebiedsprofielen

De kwaliteitskaart van Zuid-Holland is regionaal vertaald in 16 gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit. Een gebiedsprofiel beschrijft en visualiseert kenmerkende ruimtelijke elementen die van bovenregionaal belang zijn. Voorbeelden van kenmerkende ruimtelijke elementen zijn de verkavelings- en waterstructuur, linten, laanbeplantingen, herkenbare dijken en openheid. De gebiedsprofielen geven een overzicht van de landschappelijke waarden, waarmee bij ruimtelijke ingrepen rekening moet worden gehouden. Maar ze beschrijven ook ambities die richting geven aan de ontwikkeling van de kenmerken. Deze gebiedsprofielen vormen het vertrekpunt voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit, gezamenlijk opgesteld met gemeenten, waterschappen en maatschappelijke partners.

Voorliggend plangebied valt binnen het gebiedsprofiel Alblasserwaard – Vijfheerenlanden. Hieronder zijn de elementen weergegeven die binnen het plangebied vallen, met de daarbij opgegeven ambities:

- Herkenbaar waterrijk veenweide: Veenweide;
 - De kamers of ontginningsblokken herkenbaar houden en als ruimtelijke eenheid benaderen bij nieuwe ontwikkelingen.
 - Het scherp houden van de verschillen tussen de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden.
 - Het behoud van de openheid, de oost-west oriëntatie en de daaruit voortkomende vergezichten in de Alblasserwaard.
 - Het open grasland in de Alblasserwaard is de drager van het gebied zowel in beeld als in gebruik.
 - Het gebruik is zoveel mogelijk gericht op behoud van de karakteristieken; maat van de poldereenheden, beplanting, kades en dijken, de zichtbaarheid van water in de vorm van weteringen en boezems.
 - Behoud van dijk, kade en veenstroom als herkenbare landschappelijke structuurdragers van het veenweidegebied en als begrenzing van de poldereenheden.

- Bewaren van diversiteit aan verkavelingspatronen (waarbij lengtesloten meer beeldbepalend zijn dan dwarsslootjes).
- Behoud van het contrast tussen hoger gelegen boezems en linten en het uitgestrekte veen.
- Ontwikkelingen zijn gericht op een duurzaam gebruik en eigenaarschap van het veenweidegebied. Het maken van nieuwe (agrarische) natuurlandschappen met een (extensieve) recreatieve functie zijn een mogelijkheid.
- Onderscheidend rivierengebied: Komgrond;
 - Ontwikkelingen dragen bij aan het versterken van het contrast tussen verdichte, multifunctionele oeverwallen / stroomruggen en open kompolders / veenweide.
 - Ontwikkelingen dragen bij aan de versterking van de visuele relatie tussen de rivier en het achterliggend landschap met de typerende strokenverkaveling. Zie ook Veenweide met rivierinvloeden.
- Kwaliteit van de stads- en dorpsrand: Stads- of dorpsrand aan het veenweidelandschap;
 - Maak contact in situaties haaks op de kavelrichting, te weten de korte kavelzijde. De organisch gegroeide linten, en dan vooral de achterzijden, zijn contactzones. Maak gebruik van de vele aanleidingen om sloten door te laten doorlopen en landschap, openbare ruimte en bebouwing te verweven. Zoek ook naar toegankelijkheid van het landschap.
 - Bij een ontwikkeling parallel aan de lengterichting van een kavel is eerder sprake van een front. Ga met de kavelrichting mee. Maak gebruik van de heldere lijn, van de lengte en de continuïteit. Speel hier op in met de architectuur en de opbouw van de rand.
- Identiteitsdragers van Zuid-Holland: Tiendweg (gaaf);
 - Gave tiendwegen moeten zoveel mogelijk behouden blijven. Continuïteit in het profiel is van belang. Op langere stukken verstoorde tiendwegen moeten waar mogelijk hersteld worden en worden opgenomen in het recreatief padenstelsel.

Verderop in deze paragraaf wordt in het kader van ruimtelijke kwaliteit besproken hoe deze richtpunten toepassing krijgen in de voorgenen ontwikkeling.

Ad. 4 Beleidskeuzes

De provincie heeft 12 provinciale opgaven gedefinieerd, die elk bestaan uit samenhangende beleidskeuzes. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en regels in de verordening. Hieronder zijn de voor het plangebied relevante opgaven uiteengezet.

- Landschap en cultuurhistorie: Beschermen, versterken en beleefbaar maken van de kwaliteit van het landschap, cultuurhistorische waarden en natuurlijke karakteristieken van de leefomgeving.
- Energie: Bevorderen van een betrouwbare, duurzame en efficiënte energievoorziening met een minimale uitstoot van broeikasgassen.
- Gezondheid en veiligheid: Zorgen voor een gezonde en veilige leefomgeving en het beperken van hinder.
- Klimaatbestendigheid: Bevorderen van een leefomgeving die de gevolgen van klimaatverandering en weersextremen kan opvangen.
- Wonen: Bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen.
- Ruimte en verstedelijking: Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

Ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9)

In het kader van ruimtelijke kwaliteit, is het volgens de provinciale omgevingsverordening (artikel 6.9) zaak te bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is. Daarbij is vooral de ruimtelijke impact van belang. In het licht van de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkelingen, waar – afhankelijk van de ontwikkeling – bepaalde randvoorwaarden aan worden gesteld. De drie soorten ontwikkelingen zijn gebiedseigen ontwikkelingen waarbij sprake is van inpassing, gebiedsvreemde ontwikkelingen waarbij sprake is van aanpassing, en grootschalige(re) ontwikkelingen waarbij het gebied getransformeerd wordt. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskwaliteiten op basis van de kwaliteitskaart.

Op basis van het provinciaal kwaliteitsbeleid uit de verordening is onderzocht of sprake is van inpassen, aanpassen of transformeren.

In het gebied zijn op grond van het vigerende bestemmingsplan uit 2009 al diverse ruimtelijke ingrepen gedaan, zoals het bouwrijp maken van de gronden en het aanleggen van watergangen. Daarbij is op hoofdstructuurniveau aansluiting gezocht bij de woningbouwontwikkeling in de omgeving zoals die al in gang was gezet. Op basis daarvan ligt de hoofdstructuur vast en zijn in hoofdopzet ook de woonvelden bepaald. Voor de directe woonomgeving is daarmee al duidelijk geworden dat sprake is van een (aanstaande) woningbouwontwikkeling. Tegelijkertijd is op het niveau van stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting nog een en ander mogelijk, en heeft het gebied nog geen volledige definitieve invulling gekregen. Het gebied wordt gefaseerd nader ingevuld. Inmiddels zijn er drie woonvelden al gerealiseerd (fase 1), en twee andere woonvelden in aanbouw (fase 2).

De stelling is daarom dat – aangezien het agrarisch gebruik is gestaakt, de waterstructuur vastligt, enkele woonvelden al gerealiseerd of in aanbouw zijn en de gronden voor de volgende woonvelden al deels bouwrijp gemaakt zijn – sprake is van een ontwikkeling die aansluit bij de huidige identiteit van het gebied. Daarbij dient te worden benadrukt dat alle werkzaamheden die hiervoor plaatsgevonden hebben legaal, namelijk passend binnen de uit te werken bestemming en met verleende water- en natuurvergunningen, zijn uitgevoerd en niet te kwalificeren zijn als een ruimtelijke ontwikkeling in de zin van de Verordening ruimte 2014 en Omgevingsverordening.

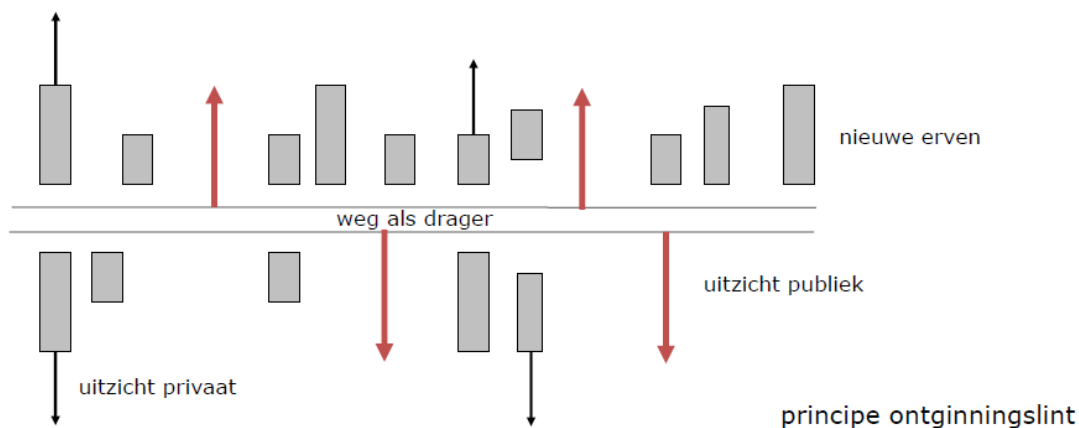
Op basis hiervan wordt de voorgenomen ontwikkeling aangemerkt als “aanpassen” zoals bedoeld in de Omgevingsverordening. Het betreft een ontwikkeling die aansluit bij de huidige inrichting van het gebied, maar op structuurniveau wijzigingen of aanvullingen voorziet. Bewoners en gebruikers uit de bestaande omgeving merken duidelijk invloed van de nieuwe ontwikkeling. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief zo gunstig mogelijk resultaat. Omdat in deze gevallen niet aan (alle) richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, zijn ontwerpoptimalisatie, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

In 2015 is door de gemeente een stedenbouwkundig ontwerp voor het gehele woongebied vastgesteld (zie bijlage 1). Onderstaande afbeelding is overgenomen uit dit ontwerp en houdt rekening met diverse richtpunten uit de provinciale kwaliteitskaart.



Afbeelding 3.2: Stedenbouwkundig plan 2015.

De structuur van de voorliggende woonvelden sluit aan op het bestaande polderlandschap. Hierdoor blijft het omliggende veenweidelandschap herkenbaar en wordt zoveel mogelijk contact gezocht (contactkwaliteit). De watergang (lengtesloot) ten noorden van de Tiendweg blijft behouden. Ook de Tiendweg zelf blijft bij de realisatie van woonvelden behouden. De ontsluiting vindt aan de rand van het bebouwde gebied plaats. Met de toekomstige woningbouw in Langerak zal de dorpsrand verplaatsen. Centraal door het gebied komt een nieuwe ontsluiting met aan weerszijde bebouwing volgens het principe van een ontginningslint (zie afbeelding 3.3). Door de grote open gehouden ruimtes tussen de woonvelden is er vanuit de verbindingsweg uitzicht op het open veenweidegebied. De omliggende slagenstructuur wordt op verschillende punten de wijk ingetrokken. Een verkaveling waarbij de slagenstructuur geheel intact wordt gelaten bleek onhaalbaar.



Afbeelding 3.3: Het ontginningslint als uitgangspunt voor het stedenbouwkundig ontwerp.

Aan de hand van de richtpunten van de provinciale kwaliteitskaart is hieronder beschreven hoe de nieuwe woonwijk zich straks aanpast aan de bestaande omgeving. Voor een meer uitgebreide toelichting wordt verwezen naar bijlage 1.

Veenweidelandschap

De structuur van de woonvelden sluit aan op het bestaande polderlandschap. Met het herkenbaar blijvende omliggende veenweidelandschap wordt zoveel mogelijk contact gezocht. De polder wordt als het ware het plan ingetrokken doordat de polderlijnen (de watergangen) en slagenstructuur doorlopen in het plangebied. Door de grote open gehouden ruimtes tussen de woonvelden is er vanaf de verbindingsweg uitzicht op het polderlandschap.

Oorspronkelijke landschapsstructuren

De Tiendweg blijft een vrij liggend pad met aan weerszijde water. De informele omranding aan de noordzijde wordt aan de zuidzijde doorgezet. Door ruime watergangen blijkt de Tiendweg als landschapselement duidelijk herkenbaar en krijgt het een duidelijke gebruiks- en belevingsfunctie voor bestaande en nieuwe bewoners.

Aansluiting dorpsrand

Door de Menno van Coehoornsingel en de Kasteellaan door te trekken in Langerak-Zuid wordt het bestaande Langerak ruimtelijk verankerd en verbonden met het nieuwe Langerak-Zuid. De tuinen die grenzen aan de buitenranden krijgen een landschappelijke overgang zoals uitgewerkt in profielen van het stedenbouwkundig ontwerp. De overgang van het nieuwe woongebied naar het landelijke gebied wordt vormgegeven door een parkzone. De parkzone bestaat uit informeel ingerichte, met elkaar verbonden stukken bestaand weiland. Er loopt een wandelroute door de parkzone die de doorgetrokken Menno van Coehoornsingel en de Kasteellaan met elkaar verbindt.

Nieuwe bebouwing

De bebouwing wordt volgens het principe van een ontginningslint gesitueerd aan weerszijden van een centraal gelegen verbindingsweg. De woonvelden worden ingericht met een informele dorpse verkavelingsopzet, met een dorpse architectuur, gekapte volumes, informele clustering geïnspireerd op boerderijkavels en onderscheid tussen hoofdgebouw en bijgebouwen.

Watersysteem

In het nieuwe woongebied wordt water als belangrijke structuurdrager ontwikkeld. Ingezet wordt op een duurzaam watersysteem met maximale afkoppeling van hemelwater op open water.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 6.10)

De Ladder voor duurzame verstedelijking is onderdeel van nationale wet- en regelgeving (Bro). Omdat de toepassing ervan van provinciaal belang is, is dit ook opgenomen in het omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. De ladder is in het kader van de samenhangende beleidskeuzes opgenomen in de omgevingsvisie, in de omgevingsverordening is hier nadere invulling aan gegeven. Hierin is bepaald dat bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) door gemeenten toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking en het beleid voor ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het gebied buiten BSD zijn op basis van artikel 6.10 van de verordening pas mogelijk als na toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat dit binnen BSD niet mogelijk is. Bestemmingsplannen en andere planologische instrumenten die dergelijke ontwikkelingen mogelijk maken dienen hier dan ook aan te worden getoetst.

Stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten BSD moeten eerst door Provinciale Staten worden afgewogen, en worden op de kaart 'woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen' (ook wel: '3 ha kaart') gezet. Als een nog te ontwikkelen locatie is opgenomen op de '3 ha kaart' betekent dit dat de provincie op hoofdlijnen geen ruimtelijk bezwaar heeft tegen de betreffende ontwikkeling. Dit neemt niet weg dat de gemeente bij de verdere detaillering van de betreffende ontwikkeling (in het kader van het bestemmingsplan) nog wel rekening moet houden met specifieke onderdelen van het provinciaal beleid, zoals het beleid voor ruimtelijke kwaliteit.

Aan de ladder voor duurzame verstedelijking is in het kader van het rijksbeleid getoetst in paragraaf 3.1. Op het provinciale beleid voor ruimtelijke kwaliteit is hierboven nader ingegaan. De '3 ha kaart' met bijbehorende tabellen is opgenomen in het Programma ruimte, dat hieronder aan bod komt.

Risico's van klimaatverandering (artikel 6.50)

In artikel 6.50 is bepaald dat in een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, tenminste ten aanzien van:

- wateroverlast door overvloedige neerslag;
- overstroming;
- hitte;
- droogte.

De te beschrijven risico's kunnen risico's zijn voor het plan zelf, maar ook voor de omgeving. Klimaatverandering kan ten gevolge van de vier genoemde risico's ook effecten hebben op o.a. bodemdaling, biodiversiteit en waterkwaliteit. Indien relevant moeten deze effecten ook worden beschreven. Ook zal de gemeente moeten aangeven of en welke adaptieve maatregelen en voorzieningen getroffen worden, en welke afweging gemaakt is voor de implementatie van deze maatregelen en voorzieningen. Bijvoorbeeld dat op basis van kostenbeheersing een afweging wordt gemaakt om maatregelen of voorzieningen niet te treffen.

Op de aspecten die betrekking hebben op de waterhuishouding wordt uitgebreid ingegaan in paragraaf 6.2. Hieruit volgt onder meer dat er sprake is van een ruime overcompensatie aan waterberging binnen de ontwikkeling van Langerak-Zuid. Ook binnen het voorliggende plangebied wordt het wateroppervlak uitgebreid. Door het realiseren van voldoende watercompensatie is er sprake van voldoende waterbergend vermogen om overlast door overvloedige neerslag te voorkomen. Ook wordt het vloerpeil van de nieuwe woningen zodanig gelegd dat er voldoende drooglegging is, waarmee wateroverlast kan worden voorkomen. De toevoeging van water en groene inrichting van de openbare ruimte rondom de woonvelden draagt ook bij aan het tegengaan van hittestress. Op duurzaamheids- en klimaatadaptieve maatregelen wordt in paragraaf 8.8 ook nader ingegaan.

Programma Ruimte

Het Programma ruimte is parallel aan de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening opgesteld. Het Programma ruimte bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Het is enerzijds een beleidsdocument, namelijk uitwerking van de beleidsbeslissingen, en anderzijds gericht op uitvoering. Het document is toegespitst op de thema's Bebouwde ruimte en mobiliteit, Landschap, groen en erfgoed, en Water, bodem en energie.

In het Programma Ruimte is tevens de '3 ha kaart' opgenomen. Op de '3 ha kaart' zijn door de provincie nog te ontwikkelen woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten BSD aangewezen. Met betrekking tot voorliggend plangebied, wordt in het

Programma Ruimte de locatie 'Woonleefhart' in Langerak aangewezen als woningbouwlocatie. Hiervoor is een bruto oppervlakte van 12 hectare opgegeven. De voorgenomen ontwikkeling vormt een gedeeltelijke uitwerking hiervan, en sluit daarmee aan bij en geeft invulling aan het Programma Ruimte van de provincie Zuid-Holland.

Conclusie

Het uitwerkingsplan voldoet aan het provinciaal beleid. Op basis van het stedenbouwkundig plan blijkt dat aansluiting wordt gezocht bij richtpunten uit de omgevingsvisie en de kwaliteitskaart. Ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking is aangetoond dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte, zoals neergelegd in vastgesteld regionaal beleid. Daarbij geeft de ontwikkeling invulling aan een woningbouwlocatie zoals aangegeven in het Programma ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurplan "Liesveld langdurig leefbaar met kwaliteit en karakter"

Het Structuurplan Liesveld, vastgesteld op 20 juni 2006 vormt een kader voor de realisatie van meer ruimtelijke kwaliteit, zowel in de dorpen als in het landelijk gebied. Essentieel onderdeel van het waarborgen van de vitaliteit van Liesveld in de toekomst is de handhaving en zo mogelijk versterking van zowel maatschappelijke als commerciële voorzieningen. Bijzonder aan de opgave is om de kansen te bezien op versterking van het commerciële voorzieningenaanbod. Om de vitaliteit te waarborgen wordt tevens ingezet op gezond volkshuisvestingsbeleid. De ambitie van de gemeente is om voldoende woningaanbod voor de eigen bevolking te bieden. De ontwikkeling van Langerak Zuid en het Woonleefhart zou hieraan een impuls kunnen geven. Daarbij is aandacht nodig voor bereikbaarheid, parkeeraanbod en het maken van combinaties wonen, zorg en kleinschalige werkfuncties.

Het projectgebied is op de kaart "ruimtelijk ontwikkelingsbeeld tot 2020" aangeduid als "Ontwikkeling nieuw woongebied tot 2020 met groene dorpsranden". Daarmee is de ontwikkeling in lijn met dit gemeentelijke structuurplan.

Molenwaards kookboek (voorloper Omgevingsvisie)

In 2016 is door de toenmalige gemeente Molenwaard het 'Molenwaards kookboek' vastgesteld. Deze fungeert als voorloper op de gemeentelijke omgevingsvisie, en staat sinds de vorming van de gemeente Molenlanden in afwachting op een gezamenlijke omgevingsvisie naast de Omgevingsvisie Giessenlanden. De gemeente Molenlanden werkt momenteel nog aan het opstellen van een omgevingsvisie.

In het Molenwaards kookboek staat ruimtelijke kwaliteit centraal – het beschrijft de bestaande (landschappelijke) kwaliteiten, en hoe deze in de toekomst geborgd kunnen blijven door middel van randvoorwaarden. Aan de andere kant wordt ook ruimte geboden voor nieuwe ontwikkelingen, en neemt de gemeente een houding aan waarin 'nee mits' plaatsmaakt voor 'ja graag, onder voorwaarde dat'. Het document is opgesteld enerzijds om richtlijnen vooraf te geven, maar anderzijds ook om inspiratie bij planuitwerking te bieden.

Het document gaat nader in op de tien belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen die momenteel aan de orde zijn en waar nog geen of ontoereikend afwegingskader voor is opgesteld, op het gebied van landbouw, wonen en werken, recreatie en energie. Voor deze ontwikkelingen ('recepten') zijn handvatten en richtlijnen geformuleerd. Hierbij worden huidige landschappelijke kenmerken, kwaliteiten en knelpunten, referenties, richtlijnen (landschappelijke patronen, uitstraling, inpassingsmaatregelen), en globale en gedetailleerde stedenbouwkundige voorbeelduitwerkingen uiteengezet.

Voor dit uitwerkingsplan is de ontwikkeling 'uitbreiding dorpskernen' relevant. In Molenlanden spelen ontwikkelingen om de dorpskern (kleinschalig) te vergroten door woningbouw te ontwikkelen op vrijkomende locaties of door een nieuwe schil aan de dorpsrand toe te voegen. Het gaat nooit uitsluitend om een woningbouwopgave, de werkelijke opgave is om een interessante omgeving te ontwikkelen waarbinnen de woonopgave kan worden geacommodeerd. Een omgeving die niet alleen voor de mensen die daar gaan wonen interessant is, maar die voor het dorp als geheel van betekenis is, die aan het wonen in het dorp meerwaarde verschaft doordat het bijvoorbeeld natuurwaarden versterkt of de mogelijkheden om vanuit de dorpskern een ommetje te maken vergroot. Het gaat om meer dan het bouwen van huizen, het gaat om het creëren van een woonomgeving.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij de ontwikkeling (het 'recept') 'uitbreiding dorpskern' uit het Molenwaards kookboek. Daarbij is aandacht besteed aan de ruimtelijke kwaliteit, zoals verwoord in de richtlijnen. Dit is hieronder kort beschreven.

Landschappelijke patronen

De landschappelijke patronen van het veenweidelandschap worden doorgetrokken in de woonvelden. Zo lopen de polderlijnen (de watergangen) en slagenstructuur door in het plangebied. Door de open ruimtes tussen de woonvelden worden doorzichten naar het achterliggende landschap behouden. De Tiendweg met bijbehorende watergangen blijft behouden.

Uitstraling

De uitbreiding buiten bestaand dorpsgebied (BSD) is geborgd in provinciaal beleid en met de laddertoets. De ontwikkeling vindt plaats in kleine eenheden door de afzonderlijke woonvelden, die door het stedenbouwkundig ontwerp en de waterstructuur als een soort eilanden in het gebied liggen. Er wordt aangesloten bij de bestaande kern, qua karakteristieken en schaal alsook met ruimtelijke verbindingen. De woonvelden krijgen een informele dorpse verkavelingsopzet, en bebouwing is qua situering, maat en architectuur geïnspireerd op de karakteristieken uit de omgeving.

Inpassingsmaatregelen

Het landschap wordt verweven met de woonvelden, doordat landschappelijke structuren als het ware het plan ingetrokken worden, en de grote open ruimtes zorgen voor doorzichten naar het landschap. De tuinen grenzend aan de buitenranden van het nieuwe woongebied krijgen een landschappelijke overgang, uitgewerkt in het stedenbouwkundig ontwerp. Daarnaast wordt een zachte overgang van de nieuwe dorpsrand naar het landelijke gebied vormgegeven door een parkzone. De parkzone bestaat uit, informeel ingerichte, met elkaar verbonden stukken bestaand weiland. Verschillende vormen en omvang van de woonvelden, een informele verkavelingsopzet en afwisselende bebouwing zorgen voor een organische en tegelijk bij het polderlandschap passende uitstraling. Een centrale verbindingsweg zorgt voor de ontsluiting van alle woonvelden, en is aangesloten op het bestaande dorpsgebied. Verder zijn er langzaamverkeersroutes zoals de Tiendweg en nieuw aan te leggen fietsverbinding, aansluitend bij het bestaande netwerk en karakter van het dorp. Ook is in de parkzone een wandelroute voorzien, verbonden met het bestaande dorp, wat zorgt voor de toevoeging van een collectieve kwaliteit aan het dorp.

MeerjarenInvesteringsProgramma gemeente Molenlanden 2019

In 2018 hebben de gemeentebesturen van de voormalige gemeenten Molenwaard en Giessenlanden het MeerjarenInvesteringsProgramma (MIP) opgesteld, als eerste visitekaartje van de gemeente Molenlanden. Het brengt in beeld waar de gemeenten Giessenlanden en Molenwaard met concrete investeringen in de leefbaarheid in de kernen van de nieuwe gemeente Molenlanden investeren. Voor de kern Langerak is hierin de nieuwe woonwijk Langerak-Zuid opgenomen. Daarbij gaat het om de nieuwbouwwijk in ontwikkeling gelegen ten zuiden van de Tiendweg, die een verbinding vormt tussen de kernen Langerak en Nieuwpoort. De planning is dat er in de periode 2018-2033 ruim 150 woningen worden gebouwd.

Voorliggend plan maakt onderdeel uit van deze woningbouwlocatie. De voorgenomen ontwikkeling sluit daarmee aan bij het MIP van de gemeente Molenlanden.

3.4 Conclusie

Uit het onderzoek in voorgaande paragrafen blijkt dat de voorliggende ontwikkeling, de realisatie van woonvelden E tot en met H, past binnen het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid.

4 Archeologie en Cultuurhistorie

4.1 Kader

Erfgoedwet

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt de voorgaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien is aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling, waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter'

In de Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' (juni 2011) zet het Rijk uiteen hoe cultureel erfgoed wordt geborgd in de ruimtelijke ordening voor de periode 2011-2015. De moderne monumentenzorg is ontwikkelings- en gebiedsgericht. Bovendien vindt het Kabinet samenwerking met publieke en private partijen van belang.

In de Visie wordt het karakter van Nederland gevat in vier kenmerkende eigenschappen: waterland, stedenland, kavelland en vrij land. De gebiedsgerichte omgang met erfgoed vergt dat deze karakteristieken worden verbonden met opgaven uit andere sectoren en dat de economische, sociaal-culturele en ecologische kracht van het erfgoed beter wordt uitgebraut.

Veranderingen in de monumentenzorg en de ruimtelijke ordening geven burgers en bedrijven meer ruimte en geven decentrale overheden meer vrijheden en verantwoordelijkheden. Iedere overheidslaag staat voor de taak zijn belangen zo veel mogelijk vooraf kenbaar te maken en waar nodig met regels te borgen. Het rijk is daarnaast verantwoordelijk voor een goed functionerend stelsel. Provincies krijgen een centrale rol in de gebiedsgerichte belangenafweging en gemeenten verbinden gevolgen aan een gebiedsgerichte analyse van erfgoedwaarden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het Rijk heeft gekozen voor vijf prioriteiten van het gebiedsgerichte erfgoedbeleid in de komende jaren:

1. werelderfgoed: de samenhang borgen en de uitstraling vergroten;
2. eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
3. herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: met focus op groei en krimp;
4. levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie en ecologie;
5. en wederopbouw: het tonen van een tijdperk.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland hanteert het beleidsinstrument “Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)”. De CHS dient als informatiebron voor beleid op het gebied van erfgoed en ruimtelijke ontwikkeling, van zowel de provincie als de gemeenten. Daarmee wil de provincie stimuleren dat cultuurhistorie behouden of ingepast wordt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Deze cultuurhistorische kaart van Zuid-Holland, in de vorm van een digitale atlas, geeft een overzicht van cultuurhistorische kenmerken en waarden in de provincie. Het is een overzicht op hoofdlijnen, bijvoorbeeld van waardevolle verkavelingspatronen of cultuurlandschappen, historische verdedigingslinies, gebieden met een archeologische verwachtingswaarde of monumentale boerderijlinten. Dit is het schaalniveau waarop de provincie beleid voert. De CHS kent drie verschillende thema's: archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap.

Gebiedsprofielen (Kwaliteitskaart provincie Zuid-Holland)

De voormalige Regioprofielen Cultuurhistorie zijn opgegaan in de gebiedsprofielen, die een regionale doorvertaling zijn van de kwaliteitskaart van de provincie Zuid-Holland. De gebiedsprofielen beschrijven en visualiseren kenmerkende ruimtelijke elementen die van bovenregionaal belang zijn, en bevatten in die hoedanigheid ook cultuurhistorische elementen. Als onderdeel van het omgevingsbeleid van de provincie is dit reeds in paragraaf 3.2 besproken.

4.2 Onderzoek

Archeologie

In 2008 is in het kader van het moederplan archeologisch onderzoek uitgevoerd. Destijds is door Vestigia geen nader archeologisch onderzoek geadviseerd en bestonden geen bezwaren tegen de voortgang van de bouwplannen. Op de verbeelding van het moederplan is dan ook geen archeologische dubbelbestemming opgenomen. Wel is gewezen op de archeologische meldplicht. In het kader van cultuurhistorie is in het moederplan al uitgebreid gemotiveerd hoe de bouwplannen passen binnen de cultuurhistorische waarden in het plangebied en zijn directe omgeving. Voorliggend plan is daarvan een uitwerking en past binnen de gestelde ruimtelijke kaders uit het moederplan.

Cultuurhistorie

Op basis van de cultuurhistorische hoofdstructuur van de provincie is in het plangebied alleen de aanduiding ‘historisch-landschappelijke vlakken – veenontginning’ aangetroffen. Hieraan is een hoge waarde toegekend. De landschappelijke waarde van het veenweidelandschap is al uitgebreid in het algemene provinciale en gemeentelijke beleid in hoofdstuk 3 aan bod gekomen. De wijze waarop voorliggende ontwikkeling hiermee rekening houdt, en wordt geïntegreerd in het landschap, is daarin dan ook geborgd.

Daarnaast is de Tiendweg, aan de noordzijde van het plangebied, in de CHS aangewezen als ‘historisch landschappelijke lijn’, van grote waarde. Deze weg met bijbehorende watergangen wordt door de

voorgenomen ontwikkeling niet aangetast en blijft behouden, zoals eerder ook beschreven. In dit uitwerkingsplan is de weg specifiek bestemd als 'Verkeer', met aan weerszijden een waterbestemming.

Conform de eisen uit het moederplan worden de aanwezige cultuurhistorische elementen gerespecteerd en overgenomen in het voorliggende plan. Het betreft met name de Tiendweg en behoud en voortzetting van de landschappelijke structuren. In het stedenbouwkundig plan zijn deze structuren nadrukkelijk verwerkt. Dit uitwerkingsplan legt dit – in lijn met het moederplan en eerder vastgestelde uitwerkingsplannen – ook juridisch vast middels de bestemmingen. De in het moederplan opgenomen dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' voor het noordwestelijke deel van de Tiendweg, valt buiten het plangebied van dit uitwerkingsplan.

4.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie leveren geen belemmering op voor dit uitwerkingsplan.

5 Natuur

5.1 Kader

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen).

Soorten

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaar rond beschermd zijn.
2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:
 - er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en
 - sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:
 - de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of

- de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.
3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:
- er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.
- Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden.
- De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In Langerak is de provincie Zuid-Holland het bevoegd gezag voor de Wnb.

Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Natura 2000

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (VrI- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur / EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN. Op grond van artikel 2.7 van de Wet natuurbescherming stelt een bestuursorgaan een plan dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, en dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, uitsluitend vast indien is voldaan aan artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming. Op grond van artikel 2.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming maakt het bestuursorgaan voor plannen die niet direct verband houden met of nodig

zijn voor het beheer van een Natura 2000-gebied, maar die afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kunnen hebben voor het desbetreffende gebied, alvorens het plan vast te stellen, een passende beoordeling van de gevolgen van het gebied, waarbij rekening wordt gehouden met de instandhoudingsdoelstellingen van dat gebied. De verplichtingen uit de artikelen 2.7 en 2.8 van de Wet natuurbescherming gelden ook voor uitwerkingsplannen.

Gelet op de artikelen 2.7 en 2.8 van de Wet natuurbescherming moet derhalve een passende beoordeling gemaakt worden voor het Uitwerkingsplan, indien dat plan significant negatieve effecten op een Natura 2000-gebied kan hebben. Indien echter uitgesloten is dat sprake kan zijn van significant negatieve effecten op een Natura 2000-gebied, kan het opstellen van een passende beoordeling achterwege blijven. Indien uit de AERIUS-berekening zou volgen dat, ten opzichte van de referentiesituatie (bestaand feitelijk en legaal aanwezig ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan), geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, kunnen burgemeester en wethouders zich op het standpunt stellen dat significante effecten zijn uitgesloten en om die reden ten behoeve van het Uitwerkingsplan geen passende beoordeling hoeft te worden opgesteld.

Wet stikstofreductie en natuurverbetering

De Wet stikstofreductie en natuurverbetering is op 1 juli 2021 in werking getreden. Via het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering, waarin de stikstofwet verder is uitgewerkt, geldt per 1 juli een vrijstelling voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten omdat de emissies tijdelijk en beperkt zijn. De aanlegfase hoeft niet langer te worden berekend. Een berekening voor de gebruiksfase blijft wel nodig.

5.2 Onderzoek

Beschermde soorten

In het kader van het moederplan is in 2008 door ecologisch adviesbureau Van der Goes en Groot een veldonderzoek verricht. De conclusie van dit onderzoek was dat er een aantal beschermde soorten in het plangebied voorkomen. Met het oog op de ontwikkeling van de woonvelden, is in 2017 door bureau E.C.O. Logisch een nieuw onderzoek uitgevoerd (Quick scan ecologie Langerak Zuid te Langerak, 19 april 2017). Dit onderzoek is gebruikt om na te gaan of met het bouw- en woonrijp maken van het gebied voldaan wordt aan de Wet natuurbescherming. Uit dit onderzoek is gebleken dat ontheffing noodzakelijk is, en daarna ontwikkeling van het gebied mogelijk is.

Door de Omgevingsdienst Haaglanden is in juni 2017 een ontheffing tot en met 31 december 2021 verleend voor verschillende verbodsbepalingen. In februari 2020 heeft de ODH een nieuwe ontheffing verleend, die geldig is tot en met 31 januari 2025. Deze beschikking is opgenomen in bijlage 3. Hierin is ook vermeld voor welke verbodsbepalingen precies ontheffing wordt verleend, en welke voorschriften daarbij gesteld zijn. Aanvullend onderzoek is om deze reden niet benodigd.

Beschermde natuurgebieden

Het plangebied ligt op circa 2 kilometer afstand van een Natura 2000-gebied (Uiterwaarden Lek) dat onder bescherming van de Wet natuurbescherming valt. Uit eerder onderzoek blijkt dat de voorgenomen plannen geen nadelige effecten met zich meebrengen voor beschermde natuurgebieden in de vorm van onder andere verstoring door licht, geluid en trillingen. Hierom is geen habitattoets nodig.

Daarnaast maakt het plangebied geen deel uit van het Nederlands Natuur Netwerk (NNN). Omdat er, als gevolg van de voorgenomen plannen, geen oppervlakte aan NNN-gebied verloren gaat, is er geen toetsing aan de wet- en regelgeving omtrent het NNN nodig.

Stikstofdepositie

Rondom het plangebied zijn diverse Natura 2000-gebieden gelegen. Het plangebied ligt op circa 2 km van het stikstofgevoelige natuurgebied Uiterwaarden Lek. Verder ligt het eveneens stikstofgevoelige natuurgebied Zouweboezem op circa 7,5 km van het plangebied.

In dit kader is door KuiperCompagnons voor voorliggend uitwerkingsplan een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. De notitie bij dit onderzoek is opgenomen in bijlage 4.

In dit onderzoek is beoordeeld of de gebruiksfase van de maximaal 69 nieuwe woningen in Langerak leidt tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden. Zoals eerder beschreven geldt per 1 juli 2021 een vrijstelling voor de aanlegfase. De aanlegfase is dan ook niet berekend.

Uit dit onderzoek wordt geconcludeerd dat met zekerheid kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden door het gebruik van de maximaal 69 nieuwe woningen in het plangebied. Dit betekent dat significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en dat de Wet natuurbescherming niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit project.

5.3 Conclusie

Beschermde flora- en faunasoorten en natuurgebieden leveren geen belemmeringen op voor dit uitwerkingsplan. Tevens blijkt dat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

6 Water

6.1 Kader

6.1.1 Rijksbeleid

Nationaal Waterplan

De waterplannen geven het landelijke, respectievelijk regionale (strategische) waterbeleid weer. Voor het rijk is dit vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP). Het NWP geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan. Het NWP is op 10 december 2015 door de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken vastgesteld.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd- watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast.

Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Het kabinet sluit daarmee aan bij de resultaten van het Deltaprogramma. Met deze handelwijze is Nederland koploper en toonaangevend voorbeeld in de wereld. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KRM).

Vanuit de verantwoordelijkheid voor het watersysteem verankert het Rijk de volgende principes:

1. integraal waterbeheer: het kabinet houdt vast aan een integrale aanpak van de wateropgaven, door opgaven op het gebied van waterkwantiteit (waterveiligheid en wateroverlast), waterkwaliteit en gebruik van (zoet)water in natte en droge situaties in samenhang te beschouwen;
2. afwenteling voorkomen: het kabinet wil voorkomen dat waterkwantiteits- en waterkwaliteitsproblemen worden afgewenteld in de ruimte en de tijd, zoals het afwentelen van bovenstrooms veroorzaakte waterkwaliteitsproblemen op benedenstrooms gelegen wateren. Om afwenteling te voorkomen, maken beheerders onderling afspraken over acceptabele hoeveelheden en de kwaliteit van het te ontvangen water. Om afwenteling te voorkomen gelden ook de tritsen vasthouden-bergen-afvoeren en schoonhouden-scheiden-schoonmaken;
3. ruimte en water verbinden: bij de aanpak van wateropgaven en de uitvoering van maatregelen vindt vooraf afstemming plaats met de andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied. Het doel is dat de scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of elkaar versterken. Met deze aanpak is het vaak mogelijk het waterbeheer te verbeteren en tegelijk de economie en de leefomgeving te versterken tegen lagere kosten.

Waterwet

In de Waterwet zijn acht oude waterwetten samengebracht: de Wet op de waterhuishouding, de Wet op de waterkering, de Grondwaterwet, de Wet verontreiniging oppervlaktewateren, de Wet verontreiniging zeewater, de Wet droogmakerijen en indijkingen (Wet van 14 juli 1904), de Wet beheer

rijkswaterstaatswerken (het zogenaamde 'natte gedeelte'), de Waterstaatswet 1900 en de Waterbodemparagraaf uit de Wet bodembescherming.

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen hebben een bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten hebben verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water (actueel)

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en is overgenomen in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Waterbeheer 21^e eeuw (WB21)

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21^e eeuw advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden. Berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Dit betekent onder andere het aanwijzen en in stand houden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

6.1.2 Provinciaal beleid

Regionaal Waterplan Zuid-Holland 2016-2021

In het Regionaal Waterplan wordt verwezen naar de Visie Ruimte en Mobiliteit, vastgesteld op 7 juli 2014. Provinciale staten van Zuid-Holland hebben echter op 20 februari 2019 nieuw beleid vastgesteld, namelijk het Omgevingsbeleid. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. Verder wordt in het Regionaal Waterplan Zuid-Holland 2016-2021 verwezen naar de Voortgangsnota KRW en het Provinciaal Waterplan 2010 2015.

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

Het waterbeleid komt op diverse plekken voor in de Omgevingsvisie Zuid-Holland en Omgevingsverordening Zuid-Holland. In de Omgevingsverordening zijn voor bestemmingsplannen in hoofdstuk 6 instructieregels opgenomen. Hier komen onder andere de Keur, legger en peilbesluit aan bod.

Voortgangsnota KRW

In de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2016-2021, vastgesteld op 14 oktober 2015, zijn de doelen en maatregelen voor waterkwaliteit van grond- en oppervlaktewater vastgelegd. Deze nota fungeert als een regionaal waterplan conform de Waterwet, voor het thema waterkwaliteit.

Provinciaal Waterplan 2010 - 2015

Een aantal onderdelen van het Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 blijft ongewijzigd van kracht. Deze hebben betrekking op een onderdeel van waterveiligheid, water en natuur en vismigratie.

6.1.3 Regionaal beleid

Waterschap Rivierenland – Waterbeheerprogramma 2022-2027: Versterken. Verbinden. Vergroenen.

Het Waterbeheerprogramma (WBP) 2022-2027 van het waterschap Rivierenland is in werking getreden op 22 december 2021. Dit WBP beschrijft wat het waterschap in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe en waarom. In het WBP zijn voor het waterbeheer in het beheergebied de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. Ook is aangegeven hoe het waterschap deze opgaven samen met anderen wil oppakken en inspeelt op initiatieven van derden. Met het WBP is geen nieuw beleid gemaakt, maar is de uitvoering van bestaand beleid of het voornemen om voor een thema nieuw beleid te gaan maken beschreven. Het WBP vormt het beleidshart van het waterschap, en biedt houvast voor bestuurders, medewerkers en partners van het waterschap.

Waterschap Rivierenland zorgt voor veilige dijken en een evenwichtig watersysteem. Deze missie is het vertrekpunt voor alle activiteiten en projecten van Waterschap Rivierenland. De langetermijnvisie van het waterschap staat in de Watervisie 2050. Deze visie is in het WBP uitgewerkt met oplossingen, maatregelen en ideeën voor de korte termijn; een planperiode van zes jaar. De maatregelen realiseert het waterschap vervolgens in projecten en in het reguliere beheer en onderhoud.

Waterschap Rivierenland – Watertoets

Het watertoetsproces moet ervoor zorgen dat bij ruimtelijke plannen en besluiten voldoende rekening wordt gehouden met water en watervoorzieningen. Slim gebruik van water en ruimte kan de leefomgeving van mens en dier verbeteren. En het verkleint de kans op problemen zoals onvoldoende veilige dijken, wateroverlast of een slechte waterkwaliteit. Het resultaat is een ruimtelijk plan dat waterbestendig is.

Bij het uitwerken van de waterparagraaf dient rekening te worden gehouden met een aantal aandachtspunten:

Veiligheid (waterkering)

Negatieve effecten op waterkeringen dienen voorkomen te worden en de kansen voor een hoger beschermingsniveau in de toekomst moeten niet belemmerd worden.

Waterberging

Regenwater dat op een onverharde bodem valt, dringt voor een belangrijk deel in de bodem. Ter plaatse van verhard oppervlak zoals bebouwing en terreinverharding zal het regenwater nauwelijks in de bodem dringen: vrijwel al het water stroomt direct af naar het slotenstelsel. Dit betekent dat het waterpeil bij een flinke regenbui snel kan stijgen. Om te voorkomen dat wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang.

Extra waterberging wordt bij voorkeur gerealiseerd in een water met een B-status, en binnen het plangebied. Waterberging kan worden bewerkstelligd door:

- Sloten met minimaal 50 cm te verbreden;
- Realiseren van nieuwe sloten (in verbinding met het bestaande slotenstelsel);
- Aanleg van bijvoorbeeld natuurvriendelijke oevers.

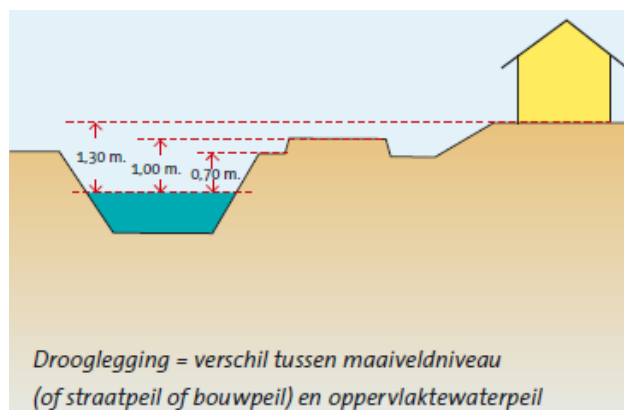
Voor de hoeveelheid waterberging heeft het waterschap richtlijnen opgesteld, op basis van de ontwikkeling van het verhard oppervlakte als gevolg van een ruimtelijk plan of voorgenomen ontwikkeling, ten opzichte van de bestaande situatie.

Verhard oppervlak	Extra waterberging?
Afname verhard oppervlak	Nee.
Toename verhard oppervlak, met mogelijkheid om te infiltreren	Niet wanneer gebruik gemaakt wordt van een infiltratievoorziening. In het rivierengebied is infiltreren op de meeste plaatsen niet mogelijk.
Toename tot 5.000 m ²	Ja. Vuistregel: 436 m ³ waterberging per ha. verharding. Voor particulieren bestaat de mogelijkheid van een eenmalige vrijstelling van 500m ² in stedelijk gebied en 1.500 m ² in landelijk gebied, indien deze niet eerder is benut. In dat geval is er geen compenserende waterberging nodig.
Toename > 5.000m ² (stedelijk en/of landelijk gebied)	Ja, maatwerkberekening in overleg met het waterschap.

Grondwater en kwel

Het realiseren van een goede grondwaterstand is goed voor productieomstandigheden voor de landbouw, de draagkracht voor bebouwing, stabiele dijken en behoud van de zoetwatervoorraad. Elke functie heeft zijn eigen eisen ten aanzien van de grondwaterstand. Een bijzondere vorm van grondwater is kwelwater. Kwel en wegzijging van en naar de grote rivieren spelen een belangrijke rol in gebieden die zich dicht achter de rivierdijken bevinden.

De grondwaterstand wordt medebepaald door de drooglegging van een plangebied. Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het zomerwaterpeil in de sloot ligt. Doorgaans geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter.



Afbeelding 6.1: Visualisatie drooglegging, waterschap Rivierenland.

Ruimtelijke ontwikkelingen mogen niet leiden tot een toename van grondwateroverlast en kwel ten opzichte van de bestaande situatie. In gebieden met een hoge grondwaterstand of kwel wordt ingezet op bouwkundige maatregelen om overlast te voorkomen. Uitgangspunt is niet graven, maar bijvoorbeeld ophogen of bouwen zonder kruipruimte.

Inrichten en waterkwaliteit

Schoon oppervlaktewater is onontbeerlijk voor ons milieu, de flora en fauna. De Europese Kaderrichtlijn water (KRW), de Nota Waterhuishouding (NW4) en de nationale Flora- en Faunawet stellen eisen aan de kwaliteit van het oppervlaktewater. Ook voor ruimtelijke plannen is waterkwaliteit een aandachtspunt, want schoon water draagt bij aan een aantrekkelijke leefomgeving. De inrichting van een plangebied is medebepalend voor de waterkwaliteit. Voorbeelden van factoren die de waterkwaliteit kunnen beïnvloeden zijn de omvang van wateren, mogelijkheden voor onderhoud en aanwezige bomen.

In de beleidsregels voor de Keur van het waterschap zijn ontwerpnormen voor het watersysteem opgenomen. Zo moeten de oevers van A- en B-wateren een minimale schuinte van 1:2 hebben. Verder zijn er algemene regels, zoals voor het planten van bomen langs sloten, het zoveel mogelijk voorkomen van stilstaand water of het uitgangspunt dat minstens 35% van de taluds bij nieuwe A-watgangen in stedelijk gebied natuurvriendelijk wordt ingericht. In overleg met het waterschap kan ook worden gekozen voor alternatieve, ecologische voorzieningen.

Natuurvriendelijke oevers bieden veel ruimte voor het opvangen neerslag en dragen dus bij aan de waterberging. Daarnaast creëren ze kansen voor een gevarieerde plantengroei en een gezond leefmilieu voor (water-)dieren en dat draagt bij aan een goede waterkwaliteit. In overleg met het waterschap wordt invulling gegeven aan de natuurvriendelijke oevers.

Beheer en onderhoud watgangen

Bij het ontwerpen en inrichten van het watersysteem is het van belang om over het beheer en onderhoud na te denken. Goed onderhoud zorgt ervoor dat sloten voldoende water kunnen blijven aan- en afvoeren, zodat er voor de bewoners van een gebied geen waterproblemen ontstaan. Met voldoende ruimte kan het onderhoud doelmatig en tegen beheersbare kosten plaatsvinden.

Het is dus van belang om tijdens de planvorming al rekening te houden met onderhoudsstroken langs wateren. Een onderhoudsstrook is een obstakelvrije strook die als beschermingszone in de Legger wateren van het waterschap wordt opgenomen. Er gelden regels op grond van de Keur. Er wordt onderscheid gemaakt tussen A- en B-watgangen. Het waterschap is verantwoordelijk voor het onderhoud van wateren met een A-status, onderhoud van B-watgangen gebeurt bij voorkeur door de gemeente. Hierover worden tijdens het watertoetsproces met het waterschap afspraken gemaakt.

Riolering en hemelwater

In nieuwe woonwijken streeft het waterschap naar gescheiden rioleringssystemen: het schone hemelwater komt in de sloten terecht en alleen het vuilwater in de riolering. Om te voorkomen dat bijvoorbeeld zink of koper in de sloten terechtkomt, mag bij nieuwbouw geen excessief gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen. Worden uitlogende materialen toegepast, kan het raadzaam zijn om het afstromende water via een humusrijke bodempassage af te koppelen. Ook voor de zuivering van vervuild regenwater afkomstig van verkeersintensieve wegen is een brede berm een goede oplossing.

Wanneer regenwater wordt afgevoerd naar het slotenstelsel in plaats van het riool, zal het waterpeil bij een flinke regenbui sneller stijgen. Als meer dan 50 procent van het verhard oppervlak in een rioolbemalingsgebied wordt afgekoppeld, is extra waterberging nodig om wateroverlast te voorkomen.

6.2 Onderzoek

In het kader van de verplichte watertoets is deze waterparagraaf uitgewerkt. De watertoets is een proces waarbij het waterschap direct betrokken dient te worden. Een concept van dit uitwerkingsplan zal in het kader van het wettelijk vooroverleg door de gemeente worden voorgelegd aan de waterbeheerder.

Veiligheid

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone van een waterkering. Het plangebied bevindt zich in een gebied met een overstromingsrisico (mogelijke overstromingsdiepte van 2,0 tot 5,0 m) bij een eventuele dijkdoorbraak.

Watervoorziening en oppervlaktewatersysteem

Het plangebied ligt in het peilgebied Langerak (peilbesluit Alblasserwaard; Overwaard – Langerak), dat een zomerpeil heeft van NAP -1,53 m en een winterpeil van NAP -1,63 m.

De watergang ten noorden van het plangebied is een A-watergang, met een C-oever aan de zuidzijde. Het waterschap heeft het natte profiel in onderhoud. De taluds (tot ongeveer 1 meter gemeten van de insteek richting het zomerpeil van de A-watergang zijn in onderhoud van de aanliggende eigenaren. Gemeten vanuit de insteek geldt een beschermingszone van 5 meter landinwaarts (niet aan de zijde van de woningen).

De waterhuishouding en het oppervlaktewater in de toekomstige situatie komen verderop in deze paragraaf aan bod. Met het waterschap is afgesproken het toekomstig peil van de woonwijk nog nader te bepalen afhankelijk van de ontwikkelingen. Voor het peilregulerende kunstwerk (stuw) en de inlaat zal daarbij nog een watervergunning worden aangevraagd.

Keur en watervergunning

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen vallen onder de regels van de Keur. In deze verordening van het Waterschap zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door het Waterschap. In de *Legger wateren* van Waterschap Rivierenland zijn de watergangen opgenomen, waarop de Keur van toepassing is. Een uitsnede hiervan is weergegeven in afbeelding 6.2.



Afbeelding 6.2: Uitsnede Legger wateren Waterschap Rivierenland (het plangebied is globaal omkaderd met rode stippellijn).

In het kader van het uitwerkingsplan voor fase 1 is voor het realiseren van het nieuwbouwplan Langerak-Zuid ter plaatse van diverse A-, B- en C-wateren door het waterschap Rivierenland op 7 juni 2016 een watervergunning afgegeven, met betrekking tot:

1. lozen van hemelwater vanaf nieuw verhard oppervlak;
2. dempen en (ver)graven van diverse A-, B- en C-wateren;
3. aanbrengen van dammen met duikers;
4. aanleggen van vijf bruggen en;
5. plaatsen van beschoeiing.

De watervergunning geldt voor de gehele woningbouwontwikkeling van Langerak-Zuid, en heeft dus ook betrekking op het voorliggende uitwerkingsplan voor de woonvelden E t/m H. De watervergunning is als bijlage 5 van deze toelichting opgenomen.

Waterberging

Het plangebied is in de bestaande situatie geheel onverhard, waardoor sprake is van een toename in verharding. In het stedenbouwkundig plan is reeds compenserend water voorzien; op basis van de watervergunning is in overleg met het waterschap de precieze bergingsopgave bepaald. In de verleende watervergunning voor de woningbouwontwikkeling van Langerak-Zuid is aangegeven dat in totaal 49.453 m² nieuw verhard oppervlakte wordt voorzien, en 3.378 m² wateroppervlak wordt gedempt. Hieruit volgt dat de aanvrager in totaal 14.159 m² aan watercompensatie moet realiseren. De aanvraag voorziet in het graven van 23.129 m² aan wateroppervlak, waarmee ruimschoots aan de compensatieverplichting wordt voldaan. Aangezien het plan gefaseerd wordt uitgevoerd, is bij de vergunningaanvraag ook aangetoond dat in elke fase van het plan voldoende watercompensatie wordt gerealiseerd. Het inrichtingsplan hiervoor is als bijlage bij de watervergunning opgenomen. De eerste drie stappen daarvan (buitenste contour, woonvelden fase A, B & C1, woonvelden C2 & D) zijn inmiddels gerealiseerd of in uitvoering. De watercompensatie in relatie tot de woonvelden E tot en met H is te zien in de afbeeldingen 6.3 en 6.4.



Afbeelding 6.3: Overzicht watercompensatie t.b.v. watervergunning, stap 4 (woonvelden E en F).



Afbeelding 6.4: Overzicht watercompensatie t.b.v. watervergunning, stap 5 (woonvelden G en H).

Met het waterschap is destijds afgesproken dat als een en ander conform de watervergunning wordt gerealiseerd deze waterberging akkoord is; waarbij in de uitwerking van de woonvelden wordt gemonitord of de verharding van de percelen overeenkomt met de inschatting die is gemaakt bij de aanvraag van de watervergunning. Verder is er sprake van een ruime overcompensatie in het gehele

plan, wat betekent dat er enige speling is. Wel dient opgemerkt te worden dat eventuele wijzigingen op de watervergunning wederom met een watervergunning vastgelegd (moeten) worden.

Bodemdaling

De huidige waterpeilen worden niet aangepast ten behoeve van het plan. Hierdoor zal eventuele bodemdaling niet door het plan worden beïnvloed.

Grondwateroverlast

Zoals benoemd is het zomerwaterpeil in het gebied bepaald op -1,53 m NAP. Ter plaatse van het plangebied is sprake van grondwatertrap II. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand op minder dan 0,4 m beneden maaiveld ligt, en de gemiddelde laagste grondwaterstand varieert tussen 0,5 en 0,8 m beneden maaiveld. Voorafgaand aan de ontwikkeling van Langerak-Zuid varieerde de maaiveldhoogte ter plaatse tussen -0,8 en -1,2 m NAP.

Voor Langerak-Zuid is bij het vaststellen van de uitgangspunten in 2014/2015 een drooglegging van 0,8 m voor de woonvelden en 0,9 m voor de verbindingsweg aangehouden. Destijds leek dit een verantwoorde beslissing; recentelijk is echter het inzicht ontstaan dat een hoger peil gewenst c.q. noodzakelijk is. In lijn daarmee heeft het waterschap Rivierenland dan ook geadviseerd een drooglegging aan te houden van 0,7 m voor openbaar gebied, 1 m voor wegen en 1,3 m voor het bouwpeil bij woningen. Dit om toekomstige grondwateroverlast zo veel mogelijk te voorkomen.

In het huidige plan is het uitgangspunt voor het hart van de weg op de woonvelden -0,63 m NAP, dat betekent een drooglegging van 0,90 m. Voor het vloerpeil van de woningen wordt uitgegaan van -0,33 m NAP, wat neerkomt op een drooglegging van 1,20 m. Bij de verbindingsweg (die al is aangelegd) is -0,66 m NAP aangehouden, en dus een drooglegging van 0,87 m. In de woonrijpfase (verwijderen asfalt en aanbrengen bestrating) wordt de verbindingsweg aangelegd op 0,63 m NAP.

Met de benoemde drooglegging wordt ervoor gezorgd dat er in de toekomstige situatie geen sprake zal zijn van grondwateroverlast. Bovendien worden er geen ondergrondse constructies bij de nieuwe woningen gebouwd.

Riolering en volksgezondheid

Aangezien het ontwikkelgebied Langerak-Zuid een nieuwbouwlocatie betreft, wordt er in het gehele gebied een gescheiden rioleringssysteem gerealiseerd. Hierin worden hemelwater en vuilwater gescheiden afgevoerd, en komt alleen vuilwater in de riolering terecht. Voor fase 4 wordt daarbij aangesloten bij de woonvelden van de eerdere fasen, die deels al gerealiseerd en deels in aanbouw zijn.

Door het afkoppelen van hemelwater van de DWA worden vuilwateroverstorten (in de omgeving) tegengegaan. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd. Indien nieuwe wateren worden gerealiseerd en/of oevers van bestaande wateren worden vergraven, verdient het aanbeveling flauwe, natuurvriendelijke oevers te creëren.

Waterkwaliteit

In het plan worden geen nieuwe vervuilsbronnen mogelijk gemaakt, waardoor geen toename van vervuiling van grond- en oppervlaktewater optreedt. Het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. De voorziene ontwikkelingen hebben geen invloed op de waterkwaliteit ter plaatse van de bestaande en nieuwe watergangen.

In het plangebied worden geen doodlopende watergangen aangelegd. Verwezen wordt naar het inrichtingsplan dat onderdeel uitmaakt van de watervergunning (bijlage 5).

Natte natuur

De huidige waterpeilen worden niet aangepast ten behoeve van het plan. Het plan heeft derhalve geen (negatieve) invloed op eventuele karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden (in de omgeving). Er is geen kans op verdroging als gevolg van het plan.

Beheer en onderhoud

Het beheer van het bestaande oppervlaktewaterwatersysteem is in handen van het Waterschap. Het onderhoud is als volgt geregeld:

- A-watergangen: Het waterschap heeft het natte profiel in onderhoud. De taluds (tot ongeveer 1 meter gemeten van de insteek richting het zomerpeil van de A-watergang zijn in onderhoud van de aanliggende eigenaren. Gemeten vanuit de insteek geldt een beschermingszone van 5 meter landinwaarts.
- B-watergangen: Het onderhoud aan B-watergangen wordt uitgevoerd door de gemeente. Wanneer sprake is van twee eigenaren aan beide zijden, betekent dit dat beiden tot de helft van de watergang onderhoudsplichtig zijn. Het waterschap voert geen onderhoud uit aan B-watergangen. Gemeten vanuit de insteek geldt een beschermingszone van 1 meter.
- C-watergangen: Hebben alleen functie in de waterberging en mogen niet verlanden. Er is geen keurzone van toepassing, er worden geen eisen gesteld aan de profielen.

6.3 Conclusie

De voorziene ontwikkelingen hebben geen negatieve invloed op de waterhuishouding ter plaatse van het plangebied. Deze paragraaf zal ter advies aan het waterschap Rivierenland worden voorgelegd.

7 Verkeer en mobiliteit

7.1 Kader

Gemeente Molenwaard – Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) is het gemeentelijk verkeerbeleid bepaald van de voormalige gemeente Molenwaard. De vele kernen van de gemeente zijn allemaal relatief klein en kunnen daarom meestal als geheel tot een verblijfsgebied worden bestempeld: alle wegen in de kernen zijn dan erftoegangswegen, met een maximumsnelheid van 30 km/h. Slechts enkele kernen kennen op dit moment een gebiedsontsluitingsweg met een 50km/h regiem. Uitgangspunt is dat ook dat het verkeer in Langerak en Langerak Zuid afgewikkeld wordt op wegen in de categorie erftoegangsweg met de bijhorende maximale capaciteit en weginrichting. De maximale capaciteit voor een erftoegangsweg is 4.000 mvt/etmaal (bron: paragraaf 2.3 GVVP).

7.2 Onderzoek

De ontwikkeling van Langerak-Zuid met circa 150 woningen maakt de aanleg van nieuwe verkeersinfrastructuur nodig. De aanleg hiervan is reeds in het moederplan voorzien en onderzocht. Omdat dit plan inmiddels 10 jaar oud was, is ten behoeve van het uitwerkingsplan voor fase 1 door Goudappel Coffeng een verkeersonderzoek uitgevoerd voor het gehele plangebied van Langerak Zuid (zie bijlage 6). Uit het onderzoek blijkt dat de toename van de verkeersaantrekkende werking verwerkt kan worden door de bestaande wegenstructuur, waaronder de nieuwe verbindingsweg in Langerak-Zuid. Aanvullend onderzoek voor fase 4 is dan ook niet benodigd.

Wat betreft parkeren wordt aangesloten bij het bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren' (zoals vastgesteld op 27 oktober 2020) en de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020. Hierin is bepaald dat bij ruimtelijke ontwikkelingen op het eigen terrein wordt voorzien in voldoende ruimte voor parkeren en het stallen van motorvoertuigen. Daarbij gelden de parkeernormen zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020 (of diens rechtsopvolger). De betreffende regeling uit het paraplubestemmingsplan is letterlijk overgenomen in de regels van dit uitwerkingsplan.

In de Nota Parkeernormen wordt onderscheid gemaakt tussen twee deelgebieden, '(rest) bebouwde kom' en 'buitengebied', en zijn normen voor de woonfunctie gerelateerd aan het type woningen. Op de bijgevoegde kaarten valt het plangebied onder 'buitengebied'. Gezien de omvang en aard van de ontwikkeling in Langerak-Zuid en de omliggende gebieden die als bebouwde kom zijn aangeduid, kan het plangebied in de toekomstige situatie worden geschaard onder '(rest) bebouwde kom'. Hier gelden de volgende parkeernormen:

- koop vrijstaand: 2,3;
- koop twee-onder-een-kap: 2,2;
- koop tussen/hoek: 2,0;
- huur tussen/hoek: 1,6.

Uitgangspunt is dat op eigen terrein wordt geparkeerd. Voor wat betreft de parkeerplaatsen die daarnaast in openbaar gebied moeten worden gerealiseerd gelden reductiefactoren, afhankelijk van de typen parkeervoorzieningen op eigen terrein (zie afbeelding 2.7).

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekend aantal
Enkele oprit zonder garage	1	0,8
Lange oprit zonder garage of carport	2	1,0
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5
Garage met enkele oprit	2	1,0
Garage met lange oprit	3	1,3
Garage met dubbele oprit	3	1,8

Tabel 7.1: Berekeningsfactoren voor parkeren op eigen terrein (Bron: Nota Parkeernormen Molenlanden 2020).

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een parkeerberekening uitgevoerd. Hierin is per woonveld op basis van het woningprogramma en de geldende parkeernormen het benodigde aantal parkeerplaatsen bepaald, en met behulp van de berekeningsfactoren (tabel 7.1) het berekende aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd wordt. De volledige parkeerberekening is bijgevoegd als bijlage 15; tabel 7.2 toont een samenvattend overzicht per woonveld.

Woonveld	Benodigde parkeerplaatsen	Berekende parkeerplaatsen	Resultaat
Veld E	17,8	15,8	-2,0
Veld F	44,2	43,0	-1,2
Veld G	49,9	44,0	-5,9
Veld H	28,0	27,6	-0,4

Tabel 7.2: Samenvatting parkeerberekening woonvelden E, F, G en H.

Uit de berekening volgt dat sprake is van een klein tekort in de parkeerbalans. Hierover wordt nog nader afgestemd tussen de gemeentelijk verkeerskundige en de ontwikkelaar, om mogelijk gemotiveerd af te wijken van de parkeernota van de gemeente.

7.3 Conclusie

Uit het ten behoeve van fase 1 uitgevoerde verkeersonderzoek blijkt dat de toename van de verkeersaantrekkende werking verwerkt kan worden door de bestaande wegenstructuur, en dat zodoende sprake is van een verkeersafwikkeling die voldoet aan de uitgangspunten in het GVVP. Het parkeren wordt per woonveld opgelost. In de parkeerbalans is op basis van het gemeentelijke parkeerbeleid sprake van een klein tekort; hierover wordt nader afgestemd tussen de gemeentelijk verkeerskundige en de ontwikkelaar.

8 Milieu

8.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke (on)mogelijkheden vanuit diverse milieuaspecten inzichtelijk gemaakt. Waar nodig moet een vertaling plaatsvinden naar de juridische regeling. Het uitgangspunt hierbij is dat de juridische regeling zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit voldoende dient te borgen.

8.2 M.e.r.-beoordeling

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage of te wel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in eerste kolom van de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. De ontwikkeling van de bouwvelden E tot en met H van Langerak-Zuid is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject, maar blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Dit neemt niet weg dat in een dergelijk geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Dit dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria:

- kenmerken van het project;
- plaats van het project;
- kenmerken van het potentiële effect.

In het kader van de voorliggende ontwikkeling zijn in voorgaande hoofdstukken en verderop in dit hoofdstuk diverse (milieu)aspecten zorgvuldig afgewogen. Per aspect is bepaald wat de gevolgen van de ontwikkeling zijn, op het gebied van bedrijven- en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemgeschiktheid, flora en fauna, water, archeologie, cultuurhistorie, verkeer en parkeren.

Uit de afweging van deze aspecten is gebleken dat de effecten niet van dien aard zijn dat een m.e.r.-beoordeling aan de orde is. Op grond hiervan zijn belangrijke nadelige milieueffecten uitgesloten, waardoor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of MER niet zinvol wordt geacht.

Sinds 16 mei 2017 moet voor elk ruimtelijk plan expliciet een besluit worden genomen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (MER). Het besluit hoeft niet te worden gepubliceerd, maar moet wel worden opgenomen in het besluitvormingsproces van het ruimtelijk plan, op een zo vroeg mogelijk moment. Het besluit over de m.e.r.-beoordeling zal worden opgenomen in het ontwerpbesluit tot vaststelling van het uitwerkingsplan.

8.3 Bodemkwaliteit

8.3.1 Kader

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of

water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Besluit bodemkwaliteit

Het doel van het Besluit bodemkwaliteit (2008) is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit.

Relatie Wabo, Wbb en Woningwet (Wonw)

De inwerkingtreding van de Wabo (1 oktober 2010) heeft ook effect op de Wbb en de Woningwet (Ww): in de Wabo is aangegeven dat in de plaats van de aanhoudingsgrond (uit de Ww) een afstemmingsregeling wordt opgesteld waarbij de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning wordt afgestemd op de acties ten aanzien van de bodemverontreiniging. Voorts geldt ten aanzien van de bodem dat de Woningwet gemeenten verplicht in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem op te nemen. Die voorschriften moeten in elk geval betrekking te hebben op het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem, op de aard en omvang van dat onderzoek en op inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.

8.3.2 Onderzoek

Verkennd bodemonderzoek Langerak-Zuid

In het kader van het uitwerkingsplan voor fase 1 is door Geofoxx in oktober 2018 een bodemonderzoek uitgevoerd, voor het gehele uitwerkingsgebied uit het moederplan. Daarbij is geen nader onderscheid gemaakt tussen de verschillende fasen, en zijn er geen afwijkende uitkomsten gerapporteerd voor voorliggend plangebied. Op basis hiervan is nader onderzoek niet benodigd. Het volledige rapport is bijgevoegd in bijlage 7; hieronder worden kort de resultaten samengevat.

Het onderzoek had tot doel om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) te bepalen. Op basis van eerdere onderzoeken is de relevante bodeminformatie van de onderzoekslocatie verkregen. De locatie is in gebruik als weiland en is dat de afgelopen 100 jaar ook geweest, in eerder bodemonderzoek op en nabij de locatie zijn maximaal lichte verontreinigingen aangetroffen.

Uit het onderzoek blijkt in de kleiige bovengrond met puin(sporen) zijn gehalten boven de achtergrondwaarden aangetoond met nikkel en lood. In de zintuigelijk schone klei in de bovengrond zijn gehalten boven de achtergrondwaarde met nikkel, zink en kobalt aangetoond. In het veen onder de klei is een licht verhoogd gehalte met molybdeen aangetoond. In het grondwater zijn alleen lichte verhoogde gehalten met barium aangetroffen.

Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek en uit eerder uitgevoerd onderzoek komt naar voren dat het terrein geschikt is voor het beoogde gebruik. Hoewel resultaten van analyses op PFAS nog niet bekend zijn, wordt gezien de ligging binnen de met PFAS verontreinigde zones en onderzoek op nabij gelegen percelen verwacht dat slechts licht verhoogde gehalten PFAS worden aangetroffen, zodat rekening moet worden gehouden met hergebruik binnen dezelfde zone voor eventueel vrijkomende grond. Het aantreffen van (verhoogde) gehalten PFAS in grondwater wordt niet verwacht.

Na indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit is de grond op locatie wel als herbruikbaar beoordeeld als vrij toepasbaar. De kleiige bodem zonder bijmengingen is toepasbaar onder de klasse “Industrie” (zeer marginale overschrijding). Volledigheidshalve dient opgemerkt te worden dat onderhavig onderzoek weliswaar een betrouwbare indicatie geeft van de milieukundige kwaliteit van de grond, maar formeel niet beschouwd kan worden als een partijkeuring in het kader van het Besluit bodemkwaliteit. Op basis van de CROW400 kunnen de werkzaamheden worden uitgevoerd zonder veiligheidsmaatregelen.

Aanvullend bodemonderzoek (actualisatie) woonvelden E, F, G, H

Naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkeling van de woonvelden E t/m H, heeft Geofoxx een aanvullend (actualiserend) bodemonderzoek uitgevoerd. Het betreft hier een actualisatie van eerder onderzoek aangezien de gehele locatie reeds (in deelgebieden) is onderzocht. Recent onderzoek (2018) van een deel van de locatie is al door de Omgevingsdienst als afdoende beoordeeld. Het nieuwe onderzoek is een actualisatie van onderzoek uit 2006 en daarmee een aanvulling op het onderzoek uit 2018. Aangezien in 2018 de ondergrond en het grondwater afdoende zijn onderzocht en dit representatief wordt geacht voor het overige (tussenliggende voorliggende) deel van de onderzoekslocatie zijn de ondergrond en het grondwater niet opnieuw onderzocht. Het onderzoek is in geheel terug te vinden in bijlage 14, en wordt hieronder beknopt samengevat.

Het onderzoek heeft tot doel om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem te bepalen en deze te toetsen aan het voorgenomen gebruik (wonen met tuin). Op basis van het onderzoek wordt tevens een uitspraak gedaan of er vanuit de Wbb en/of veiligheid & gezondheid (ARBO) consequenties zijn voor de geplande werkzaamheden. Hoewel niet wordt verwacht dat grote hoeveelheden grond gaan vrijkomen, wordt tevens onderzoek naar PFAS gedaan. Er is geen aanleiding om onderzoek naar asbest (in grond) te doen.

Op basis van eerder onderzoek worden licht verhoogde gehalten zware metalen en PFAS in de grond verwacht. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de grond hooguit licht verontreinigd is met zware metalen. Tevens zijn licht verhoogde gehalten PFAS aangetroffen. De resultaten komen overeen met de verwachte bodemkwaliteit in dit gebied, ook voor de parameter PFAS.

Als gevolg van de lichte verontreiniging met lood kan worden volstaan met het werken onder basishygiëne en is er geen veiligheidsklasse van toepassing.

Na toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit is de grond op locatie geclassificeerd als vrij toepasbaar of klasse wonen. Met betrekking tot PFAS valt de grond in de kwaliteitsklasse ‘Wonen/Industrie’. De gemeten gehalten PFOA voldoen aan de eis voor hergebruik binnen de regio volgens het gebiedsspecifieke beleid van de OZHZ, zodat eventueel vrijkomende grond binnen de regio kan worden toegepast.

Op basis van bovenstaande resultaten, wordt geconcludeerd dat er geen aanleiding is om nader onderzoek uit te voeren. De bodem is geschikt voor het beoogde gebruik en bij werkzaamheden hoeft geen rekening te worden gehouden met aanvullende maatregelen.

8.3.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van het uitwerkingsplan.

8.4 Akoestische aspecten

8.4.1 Kader

Tussen de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet geluidhinder (Wgh) is een koppeling gelegd, zie art. 76 en 76a van de Wgh. De Wet geluidhinder verlangt inzicht in de akoestische effecten bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals woningen. Dit betekent dat de geluidssituatie binnen het plangebied moet voldoen aan de voorwaarden uit de Wgh. In het kader van de Wgh liggen er zones rond wegen en spoorlijnen en gezoneerde industrieterreinen. Binnen een zone moet voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, onderzoek worden gedaan naar de geluidbelasting. Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen zone.

Wegverkeer

Binnen de geluidszone geldt een voorkeurswaarde van 48 dB Lden voor de geluidsbelasting bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Hierbij geldt een toetsing per afzonderlijke weg. Een weg binnen de bebouwde kom heeft een zonebreedte van 200 meter indien de weg 1 of 2 rijbanen bevat. Bij overschrijding van de voorkeurswaarde moet worden onderzocht of geluidsreducerende maatregelen getroffen kunnen worden, waarbij de volgorde bron- overdracht- en ontvangermaatregelen de voorkeur geniet. Pas als blijkt dat niet aan de voorkeurswaarde kan worden voldaan kan het College van B en W een hogere waarde verlenen (onthefving van de voorkeurswaarde). Hierbij geldt een maximale ontheffingswaarde van 63 dB Lden voor binnenstedelijke situaties.

Goede ruimtelijke ordening

Volgens de Wet geluidhinder behoeven wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur niet te worden getoetst, omdat ze geen geluidszone hebben. Toch kan de geluidsbelasting van dergelijke wegen hoger zijn dan de voorkeurswaarde. Vanaf een intensiteit van 1.500 motorvoertuigen per etmaal bij asfaltverharding of 600 motorvoertuigen per etmaal bij klinkerbestrating kan de voorkeurswaarde al worden overschreden. Daarom moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening de geluidbijdrage van deze wegen worden onderzocht.

8.4.2 Onderzoek

Voor het uitwerkingsplan van fase 1 (woonvelden A, B en C1) is door KuiperCompagnons in november 2018 reeds akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het gehele ontwikkelgebied Langerak-Zuid, waarbij ook de overige woonvelden zijn meegenomen (zie bijlage 8). Omdat dit onderzoek is gebaseerd op een verkeersprognose voor 2030 (en 10 jaar vooruit gekeken moet worden) en de verkaveling van de woonvelden enigszins is gewijzigd, is in het kader van dit uitwerkingsplan een aanvullende notitie opgesteld. De aanvullende notitie is te vinden in bijlage 9. Hieronder worden de belangrijkste conclusies benoemd.

Uit het onderzoek volgt dat de gecumuleerde geluidsbelasting Lcum ter plaatse van de grens van de bestemming 'Wonen', direct langs de ontsluitingsweg door Langerak-Zuid, maximaal 56 t/m 58 dB bedraagt. De in het gemeentelijk geluidsbeleid opgenomen grens van 53 dB wordt daarmee met maximaal 5 dB overschreden. Door toepassing van een stille elementenverharding (stille klinkers) kan de overschrijding met ca. 2 dB worden gereduceerd.

De gecumuleerde geluidsbelasting Lcum ter plaatse van de gevels van de in de verkavelingen opgenomen woningen, direct langs de ontsluitingsweg door Langerak-Zuid, maximaal 51 t/m 55 dB. De in het gemeentelijk geluidsbeleid opgenomen grens van 53 dB wordt met maximaal 2 dB overschreden.

Door toepassing van een stille elementenverharding (stille klinkers) kan de overschrijding geheel worden weggenomen.

De geluidsbelastingen ter plaatse van de in de verkaveling opgenomen woningen zijn aanzienlijk lager dan ter plaatse van de bestemmingsgrens, doordat de woningen op grotere afstand van de weg komen te liggen dan binnen de bestemmingsgrens 'Wonen' mogelijk is.

Ook in de situatie met een reguliere elementenverharding op de ontsluitingsweg (Wouter van Langherakelaan) beschikken alle woningen, conform de verkavelingen, over een geluidsluwe gevel en een geluidsluwe buitenruimte (tuin) van minimaal 4 m².

Op basis van de bovenstaande resultaten, wordt geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat op grond van het gemeentelijk geluidsbeleid, waardoor het aspect geluid niet leidt tot belemmeringen voor de realisatie van de woningen.

8.4.3 Conclusie

De akoestische aspecten vormen geen belemmering voor de ontwikkelingen die dit uitwerkingsplan mogelijk maakt.

8.5 Luchtkwaliteit

8.5.1 Kader

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijnstof (PM_{2,5}) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. De jaargemiddelde grenswaarde voor zeer fijnstof (PM_{2,5}) bedraagt 25 µg/m³.

Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ aangepast. Voor PM₁₀ is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO₂. De grenswaarde voor PM_{2,5} is vanaf 1 januari 2015 van toepassing.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekende mate bijdragen' (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

8.5.2 Onderzoek

Ten behoeve van het uitwerkingsplan voor fase 1 is door KuiperCompagnons onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd voor het gehele plangebied van Langerak Zuid (zie bijlage 10). Uit het onderzoek blijkt dat de ontwikkeling past binnen de normen van titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer, beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In het kader van voorliggend uitwerkingsplan voor de woonvelden E t/m H is het luchtkwaliteitsonderzoek geactualiseerd. De bijbehorende aanvullende notitie is opgenomen in bijlage 11 bij deze toelichting.

In dit geactualiseerde onderzoek is aan de hand van berekeningen aangetoond dat de luchtkwaliteit voor de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijnstof (PM_{2,5}) langs de wegen en binnen het plangebied ruimschoots voldoet aan de grenswaarden. Derhalve leidt het aspect luchtkwaliteit niet tot belemmeringen voor de ontwikkeling van woningen binnen het plangebied.

8.5.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

8.6 Milieuzonering

8.6.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype 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

Afbeelding 8.1: Richtafstanden VNG-brochure.

8.6.2 Onderzoek

In het moederplan is het ter plaatse van het plangebied al mogelijk om gevoelige objecten te realiseren. In de uitwerkingsregels worden geen aanvullende voorwaarden gesteld bij uitwerking van de bestemming. Met een quickscan is onderzocht of de richtafstanden vanuit omliggende potentieel hinderlijke bestemmingen reiken tot de gevels van de nieuwe woningen. Daarbij is voor het plangebied uitgegaan van gebiedstype 'rustige woonwijk'.

De bedrijfsbestemmingen ten westen en noord(oost)en van het plangebied bevinden zich op geruime afstand, waardoor ruim wordt voldaan aan de richtafstanden. Bovendien ligt tussen de bedrijfsbestemmingen en voorliggend plangebied al een omvangrijk woongebied.

Op kortere afstand ten noorden van het plangebied ligt de bestemming 'Maatschappelijk'. Deze gronden zijn bestemd voor voorzieningen inzake godsdienstuitoefening, onderwijs, openbare dienstverlening, jeugdvoorzieningen, speelvoorzieningen en verenigingsleven, en andere maatschappelijke en culturele voorzieningen. Dit betreft functies uit milieucategorie 2; aan de bijbehorende richtafstand van 30 m wordt voldaan.

Ten noordoosten van het plangebied bevindt zich een bestemming 'Centrum', gedeeltelijk met de functieaanduiding 'sport'. Deze gronden zijn bestemd voor verschillende functies, waaronder wonen, detailhandel en dienstverlening, horeca, maatschappelijke voorzieningen en ter plaatse van de aanduiding 'sport' tevens een sporthal. Op grond van de VNG-lijst gaat het hier om maximaal categorie 3.1. De richtafstand van 50 m reikt niet tot in het plangebied.

Voor wat betreft de agrarische bestemming ten zuiden en oosten van het plangebied, is in het kader van fase 2 door De Roever Omgevingsadvies een onderzoek geurhinder veehouderijen uitgevoerd (zie bijlage 12). Ten zuiden van het plangebied ligt de geitenhouderij aan de Melkweg 2b. Voor deze geitenhouderij is op 21 januari 2020 een omgevingsvergunning verleend, waarbij sprake is van een uitbreiding in het aantal geiten ten opzichte van de vorige milieuvergunde situatie. Onderzocht zijn de ligging van de geur- en afstandscontouren ten aanzien van deze geitenhouderij en de overige geuraspecten voor de ruimtelijke ontwikkeling.

Het onderzoek beperkt zich tot geur afkomstig van veehouderijbedrijven, waarbij gebruik is gemaakt van de meest recente milieuhygiënische inzichten zoals vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij. Het onderzoek naar de geursituatie gaat uit van verleende omgevingsvergunning van 21 januari 2020 voor de geitenhouderij aan de Melkweg 2b. In het onderzoek wordt zowel de vergunde geursituatie als de worst-case geursituatie beschouwd. In de worst-case situatie wordt aangehouden dat alle bestaande bebouwing wordt afgebroken en zodanig wordt teruggebouwd dat de geur- en afstandscontouren zo veel mogelijk richting het te bestemmen geurgevoelige object komen te liggen.

Uit het onderzoek blijkt dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied van fase 2 (woonvelden C2 en D). Daarbij is rekening gehouden met de afstandseisen, de voorgrondbelasting en de achtergrondbelasting. Tevens worden de belangen van de veehouderij door de ontwikkeling niet geschaad. Voorliggend plangebied (woonvelden E, F, G en H) ligt verder naar het westen, en daardoor op gelijke of grotere afstand van de geitenhouderij. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door De Roever dan ook beoordeeld dat dit uitwerkingsplan qua geur vergelijkbaar is met het plan voor fase 2. De uitkomsten van het onderzoek kunnen daarom als toepasbaar en maatgevend en worden beschouwd voor de woonvelden E tot en met H.

Door De Roever Omgevingsadvies is, ook in het kader van fase 2, tevens een quickscan uitgevoerd met betrekking tot het aspect gezondheid. Deze notitie is opgenomen in bijlage 13. Hierin is het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijen ten aanzien van de ontwikkeling van Langerak-Zuid (fase

2) onderzocht. Hierbij is de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' (Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht, d.d. 30 april 2018) omgekeerd toegepast voor het plangebied. Die handreiking bevat een stappenplan waarmee beoordeeld kan worden of volksgezondheid in relatie tot veehouderijen een dusdanig knelpunt vormt, waardoor advies bij de GGD moet worden opgevraagd. Het betreft dus een breder perspectief dan alleen de geitenhouderij aan de Melkweg 2b.

Uit het doorlopen stappenplan is voor dit uitwerkingsplan met name stap 5 'afstanden' relevant. Daarbij is geconstateerd dat er geen pluim- of overige veehouderij ligt binnen de richtafstanden tot het plangebied. Wel ligt binnen 2 kilometer van het plangebied de geitenhouderij aan de Melkweg 2b (op ongeveer 1 kilometer, tot woonveld D). Volgens het stappenplan is dit een reden om bij de GGD advies op te vragen. Voor deze geitenhouderij is op 21 januari 2020 een omgevingsvergunning verleend, waarbij het aspect volksgezondheid ook is afgewogen. Vanuit het oogpunt van de geitenhouderij is door de gemeente beoordeeld dat sprake is van een aanvaardbare gezondheidssituatie. Aangezien bestaande woningen (ook woningen bij veehouderijen) dicht bij de geitenhouderij liggen dan dat het plangebied ligt, en de woonvelden uit voorliggend plan verder weg liggen dan de onderzochte woonvelden van fase 2, kan gesteld worden dat ook voor dit plangebied sprake is van aanvaardbare gezondheidssituatie.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat het volgen van het stappenplan uit de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' niet leidt tot knelpunten in de beoordeling van de gezondheidssituatie. Evenals voor het aspect geur is door De Roever beoordeeld dat de conclusies wat betreft het aspect gezondheid voor fase 2 ook van toepassing zijn op woonvelden in het voorliggende uitwerkingsplan.

8.6.3 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor dit uitwerkingsplan. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en omliggende bedrijven worden niet in hun belangen geschaad. Uit onderzoek blijkt dat dit ook geldt met betrekking tot de aspecten geur en gezondheid, in het bijzonder in relatie tot de geitenhouderij ten zuiden van het plangebied.

8.7 Externe veiligheid

8.7.1 Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, beoordeeld te worden.

Plaatsgebonden risico

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10^{-6} per jaar als

grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10^{-6} contour.

Groepsrisico

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Voor het bevoegd gezag geldt met betrekking tot het GR wel een verantwoordingsverplichting.

Verantwoording groepsrisico

Binnen het invloedsgebied geldt dat voor ieder ruimtelijk plan groepsrisicoverantwoording verplicht is. Een verantwoording is een kwalitatieve beschrijving over de waarde van het groepsrisico, maatregelen, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Het advies van de veiligheidsregio speelt hierbij een belangrijke rol. Bij complexe projecten ligt doorgaans een proces van overleg met veiligheidsdeskundigen ten grondslag.

Regelgeving risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) uit 2004 legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij (beperkt) kwetsbare objecten waaronder woningen, ziekenhuizen, scholen, winkels, horecagelegenheden en sporthallen. Hierdoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken.

Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen.

8.7.2 Onderzoek

Ten noordwesten van het plangebied is op circa 1.600 meter afstand de inrichting Akzo Nobel Decorative Coatings B.V. gelegen. (Ambachtsweg 1, bedrijventerrein Gelkenes). In overleg met de omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid is besloten dat een berekening van het groepsrisico niet benodigd is en het groepsrisico kwalitatief kan worden beoordeeld. De redenen hiervoor zijn dat het plangebied ver buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-8} /jr ligt en dat het gebied daarnaast ook buiten de 1.500 meter grens (afkapping toxisch-aandachtsgebied) vanaf de risicobron gelegen is.

Ten noorden van het plangebied ligt de rivier de Lek, op bijna 800 meter van het plangebied. Volgens de risicokaart worden hier alleen stoffen vervoerd uit de categorie LF1, LF2 en GF3. Het maximale invloedsgebied op basis van deze stoffen is slechts 90 meter. De rivier de Lek vormt zodoende geen belemmering voor het plan.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. In het plangebied worden geen

functies mogelijk gemaakt die specifiek bedoeld zijn voor personen met een beperkte zelfredzaamheid, zoals ouderen of gehandicapten.

Door een incident bij Akzo Nobel kan de tankwand van de opslag van toxische stoffen scheuren waardoor een groot deel van de toxische vloeistof in korte tijd uitstroomt. De toxische stof verdampt deels direct en wordt gedurende korte tijd meegevoerd door de wind. De resterende vloeistof vormt een plas. Het gevaar kan door de aanwezigen in het benedenwindse effectgebied in het geval van ammoniak opgemerkt worden door de herkenbare geur. Aanwezigen kunnen het beste binnen in gebouwen schuilen tegen de toxische effecten van het scenario.

Mogelijkheden tot voorbereiden van bestrijding van rampen

Ten behoeve van de zelfredzaamheid is het van belang dat het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS) wordt ingezet.

In het kader van een effectieve zelfredzaamheid bij het vrijkomen van toxische stoffen wordt geadviseerd bij ontwikkelingen afsluitbare ventilatiesystemen in gebouwen toe te passen waarmee kan worden voorkomen dat toxische stoffen binnentreden. Aanwezigen zijn in gebouwen enkele uren beschermd tegen de effecten van toxische dampen.

Risicocommunicatie naar toekomstige bewoners is belangrijk. Bij het sluiten van een contract kunnen bewoners op de externe veiligheidsrisico's gewezen worden. Er kan informatie worden verstrekt over de maatregelen die zijn getroffen ter voorkoming en bestrijding van incidenten en over de daarbij te volgen gedragslijn. De gemeente heeft in dit kader een informatieplicht.

8.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid leidt niet tot belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen. Bij de uiteindelijke vergunningverlening dient formeel advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid.

8.8 Duurzaamheid

8.8.1 Kader

Regionale Energie Strategie Alblasserwaard

De gemeenten Molenlanden en Gorinchem zijn in januari 2019 als een van de 30 energieregio's gestart met het werken aan een Regionale Energie Strategie (RES). Deze is op momenteel nog niet gereed, een concept-RES staat voor de eerste helft van 2020 gepland. Wel is er een bouwstenenrapportage opgesteld, dat de basis zal vormen voor de uiteindelijke RES.

In de RES werken overheden met maatschappelijke partners, netbeheerders, het bedrijfsleven en waar mogelijk bewoners regionaal gedragen keuzes uit voor de opwekking van duurzame elektriciteit, de warmtetransitie in de gebouwde omgeving en de daarvoor benodigde opslagmiddelen en energie-infrastructuur. Deze keuzes worden vertaald naar gebieden, projecten en naar de implementatie en uitvoering van die projecten.

De gemeenten stellen hierin de ambitie om een bijdrage te leveren aan de Nederlandse klimaatdoelstelling om de CO₂-uitstoot in 2030 met 49% en in 2050 met 95% te verminderen. Kansen voor de regio worden daarbij optimaal benut, met oog op het hoogst mogelijke maatschappelijk

rendement. Om dit te bereiken wordt stapsgewijs en met maximaal mogelijk maatschappelijk en politiek draagvlak toegewerkt naar de stip op de horizon: energieneutraal op basis van hernieuwbare bronnen. Goede samenwerking staat daarbij voorop en er wordt aangesloten bij initiatieven vanuit de samenleving en het bedrijfsleven. De doelstelling daarbij is dat in 2030 in de Alblasserwaard 20% energiebesparing is gerealiseerd en 35% van het totale energiegebruik wordt opgewekt op basis van hernieuwbare bronnen en zo veel mogelijk in de regio.

- De energieopgave wordt zoveel mogelijk verspreid over beide gemeenten. De regio benut zo veel mogelijk de eigen bronnen en lokale initiatieven.
- Cultuur historische- en natuurwaarden worden zoveel mogelijk gevrijwaard.
- Grootschalige opwekking wordt bij voorkeur gesitueerd langs hoofdinfrastructuur.

Uitvoeringsprogramma duurzaamheid

Op 11 april 2018 hebben toenmalige gemeenteraden van Giessenlanden en Molenwaard ingestemd met een gezamenlijk Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid. Hierin komen verschillende duurzaamheidsaspecten aan bod. Aan de hand van drie thema's wordt de rol van de – inmiddels samengevoegde – gemeenten omtrent klimaatverandering en energie beschreven: gebouwde omgeving, bedrijfsleven en agrarische sector, en productie van hernieuwbare energie. Daaronder zijn een aantal programma's met concrete beleidsvoornemens benoemd, die vervolgens nader worden uitgewerkt in initiatieven en projecten.

Onder het thema gebouwde omgeving vallen de programma's energiebesparing in bestaande woningvoorraad en energiebesparing in nieuwbouw, waarbij voor onderhavig plan met name het tweede relevant is. De gemeente stelt hiertoe aan te sluiten bij het Europese beleid dat nieuwe gebouwen na 2020 geen of weinig energie gebruiken, en landelijke doelstellingen zoals een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van 0,4 voor nieuwbouwwoningen, en waar mogelijk een stap extra te zetten door strengere voorwaarden te stellen aan aanbestedingen en projecten. In dit kader hebben de gemeenteraden ook een besluit genomen om, vooruitlopend op landelijke wetgeving, aardgasvrije nieuwbouwwoningen als uitgangspunt te nemen.

8.8.2 Onderzoek

Langerak en voorliggende ontwikkeling (of nieuwe woningbouwprojecten) komen niet specifiek aan bod in de (bouwstenenrapportage) RES. Ook in het uitvoeringsprogramma duurzaamheid komt de ontwikkeling van Langerak-Zuid niet specifiek terug. Wel wordt hierin ten doel gesteld om in nieuwbouwprojecten energiebesparing te realiseren, ten minste volgens de wettelijke eisen en waar mogelijk meer dan dat. Met voorgenomen ontwikkeling wordt hierbij aangesloten. Zo is met de ontwikkelaars afgesproken dat de woningen aardgasvrij worden gebouwd. Op het gebied van klimaatadaptatie zijn daarnaast afspraken gemaakt over een maximale verharding van de percelen van 50% en groene erfafscheidingen.

8.8.3 Conclusie

Er wordt in ieder geval voldaan aan de wettelijke eisen en gestelde beleidsdoelen op het gebied van duurzaamheid. Het aspect duurzaamheid vormt zodoende geen belemmering voor dit uitwerkingsplan.

9 Uitvoerbaarheid

9.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het uitwerkingsplan past binnen het vigerende bestemmingsplan “Langerak Zuid / Woonleefhart”. In dit plan is de maatschappelijke uitvoerbaarheid reeds geborgd als het gaat om de ontwikkeling tot woningbouw.

Voor dit uitwerkingsplan voor de derde fase van Langerak-Zuid wordt een informatievoorziening / -bijeenkomst georganiseerd. Vanwege de recente ontwikkelingen en aangescherpte maatregelen met betrekking tot COVID-19 is voorlopig een fysieke informatiebijeenkomst niet mogelijk. De communicatie vindt daarom (voorlopig) digitaal / online plaats. Over het ontwerpuitwerkingsplan zal ook digitaal (Gemeentebled) en via de krant (het Kontakt) worden gecommuniceerd.

9.2 Overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een uitwerkingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de Rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

In dit kader is het concept-ontwerpuitwerkingsplan voor advies toegezonden aan de diverse belanghebbende instanties. Naar aanleiding daarvan is een overlegreactie ontvangen van de provincie Zuid-Holland, waterschap Rivierenland en omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid. Van de ontvangen reacties wordt hieronder beknopt verslag gedaan.

Provincie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland wijst in haar overlegreactie op het nieuwe provinciale Omgevingsbeleid, waarin de provincie onder andere meer stuurt op planoptimalisatie en efficiënter ruimtegebruik. De provincie geeft aan dat er met de beoogde opzet van de woonvelden sprake is van een lagere dichtheid dan de 30-45 woningen per hectare waar de provincie naar streeft, en daarmee geen efficiënt ruimtegebruik. De provincie erkent het gemeentelijk standpunt hierin en het vergevorderde stadium waarin de uitwerking zich bevindt, maar wijst nogmaals op het nieuwe beleid en vraagt in hoeverre er nog ruimte is voor bijsturen van de plannen met het oog op de beschreven belangen met betrekking tot dichtheden.

Het uitwerkingsplan vormt een uitwerking van een uit te werken bestemming uit het moederplan ‘Langerak Zuid / Woonleefhart’ (2009). In de uitwerkingsregels is een maximaal aantal woningen van 275 voor het hele gebied bepaald (artikel 7.2 sub a), en een dichtheid van gemiddeld maximaal 23 woningen per hectare (artikel 7.2 sub b). Op basis van de uitwerkingsregels is een stedenbouwkundig plan voor Langerak-Zuid (2015) opgesteld. Daarin is bij de opzet voor het gebied nadrukkelijk rekening gehouden met de ruimtelijke kwaliteit en aansluiting bij de stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristieken van de omgeving. Op basis daarvan is per fase een ontwikkelende partij geselecteerd, zo ook voor de woonvelden E t/m H, die vervolgens de definitieve invulling van de woonvelden heeft uitgewerkt. De plannen zijn zodoende al geruime tijd in ontwikkeling, aanpassing in dit stadium is niet realistisch. Daarbij zou de voorgestelde verdichting niet aansluiten bij de uitwerkingsregels van het vigerende bestemmingsplan. Bovendien past het toevoegen van extra woningen niet binnen de

woningbouwopgave zoals bepaald in de gemeentelijke woonvisie en regionale afstemming Alblasserwaard-Vijfheerenlanden (zie hiervoor ook de ladderonderbouwing in paragraaf 3.1).

Gezien het bovenstaande, heeft de overlegreactie niet geleid tot aanpassing van het uitwerkingsplan.

Waterschap Rivierenland

Het waterschap Rivierenland heeft enkele opmerkingen gegeven op het concept-ontwerpuitwerkingsplan. Allereerst gaf het waterschap aan dat enkele beleidskaders (paragraaf 6.1.3) niet meer actueel waren. Naar aanleiding daarvan zijn deze beleidskaders aangevuld en aangepast. Zo is bijvoorbeeld het nieuwe Waterbeheerprogramma 2022-2027 toegevoegd.

Daarnaast stelde het waterschap de vraag waarom de brede watergangen aan de west- en zuidzijde van het plangebied (die deels een A-status krijgen) niet in het plangebied zijn meegenomen; met daarbij het verzoek om dit alsnog als bestemming 'Water' mee te nemen. Dit zal nog worden geregeld in de laatste fase van Langerak-Zuid. De verbeelding van dit uitwerkingsplan is gebaseerd op de begrenzing van de woonvelden E t/m H, en sluit aan op de eerdere woonvelden van Langerak-Zuid. De genoemde watergangen zullen, samen met de nog resterende delen van de uit te werken bestemming uit het moederplan, in het uitwerkingsplan voor de laatste fase worden meegenomen.

Het waterschap vroeg daarnaast om verduidelijking van enkele aspecten uit de waterparagraaf, met name met betrekking tot het peil en drooglegging. Waar relevant en mogelijk zijn deze tekstdelen aangevuld. Onder meer is de actuele informatie over de drooglegging bij de voorliggende woonvelden E t/m H in de nieuwe versie van het uitwerkingsplan opgenomen.

Verder zijn er naar aanleiding van de opmerkingen van het waterschap nog enkele ondergeschikte tekstuele aanpassingen in de toelichting gedaan.

De regels van de bestemming 'Water' zijn naar aanleiding van de overlegreactie niet gewijzigd. Hier is aangesloten bij de regels van de eerdere uitwerkingsplannen, om te zorgen voor zoveel mogelijk uniformiteit.

Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid

De omgevingsdienst heeft in haar overlegreactie advies gegeven met betrekking tot de aspecten luchtkwaliteit en externe veiligheid.

Wat betreft luchtkwaliteit gaf de omgevingsdienst aan dat het luchtkwaliteitsonderzoek uit 2018 (voor heel Langerak-Zuid) is uitgevoerd met een oude versie van GeoMilieu, waarbij ook een verouderde rekenperiode voor de meteorologie (1995-2004) is gebruikt. Hoewel de conclusie niet zal wijzigen, adviseren zij het luchtkwaliteitsonderzoek met de actuele versie van GeoMilieu uit te voeren en daarmee met de rekenperiode voor de meteorologie van 2005-2014.

Naar aanleiding van de overlegreactie is het luchtkwaliteitsonderzoek geactualiseerd. De aanvullende notitie is opgenomen als bijlage 11 bij deze toelichting; de resultaten hieruit zijn beknopt toegelicht in paragraaf 8.5.2.

Wat betreft externe veiligheid gaf de omgevingsdienst aan dat de paragraaf (8.7.2) in de toelichting zich beperkt tot onderzoek naar risicovolle inrichtingen. Gevraagd wordt naar onderzoek in het kader van het Bevt en Bevb, waarbij zij aangeven dat de kern Langerak ligt aan een in het kader van het Basisnet

vervoer gevaarlijke stoffen aangewezen transportroute voor gevaarlijke stoffen (de Lek) die niet benoemd wordt. De omgevingsdienst vraagt hoe het hierbij zit met het groepsrisico.

Naar aanleiding van de overlegreactie is de externe veiligheidsparagraaf in de toelichting aangevuld. De Lek ligt op circa 800 m van het plangebied. Volgens de risicokaart worden hier alleen stoffen vervoerd uit de categorie LF1, LF2 en GF3. Het invloedsgebied op basis van deze stoffen is maximaal 90 m; de Lek vormt zodoende geen belemmering voor het plan. Dit is beknopt in paragraaf 8.7.2 benoemd.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpuitwerkingsplan heeft van 10 februari tot en met 24 maart 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan in te dienen.

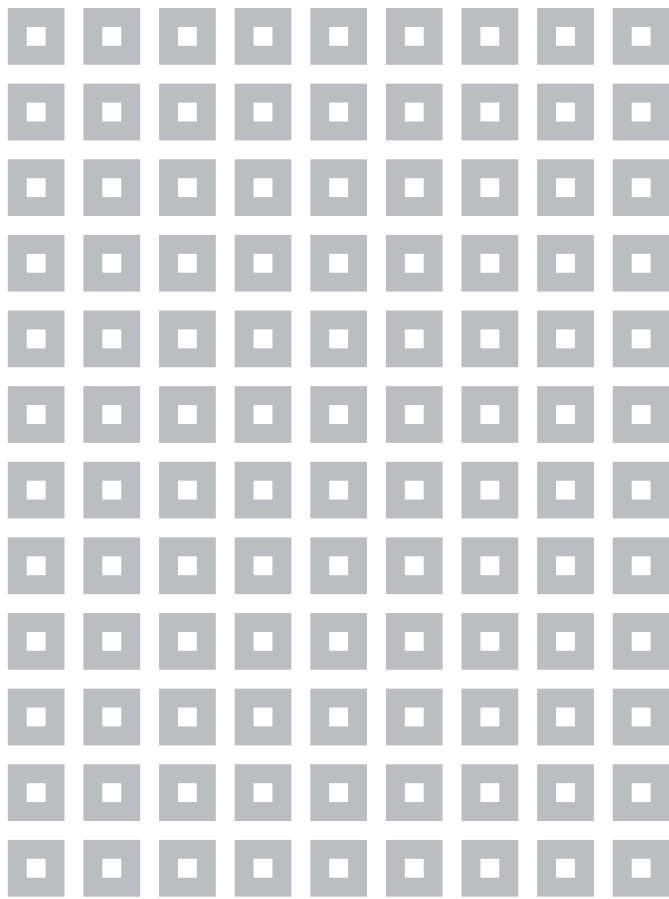
Op het ontwerpuitwerkingsplan is één zienswijze ingediend. De ontvangen zienswijze is samengevat en beantwoord in een nota van zienswijzen, die is opgenomen als bijlage 16 bij deze toelichting. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het uitwerkingsplan.

9.4 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een uitwerkingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is het onder de Wet ruimtelijke ordening verplicht dat indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moeten maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.

Tussen de gemeente en de ontwikkelaar is reeds een bouwclaimovereenkomst afgesloten, waarin kostenverhaal geregeld is.



kuiper@kuiper.nl
www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerfabriek
Van Nelleweg 3042
3044 BC Rotterdam
T 010 433 00 99
F 010 404 56 69

