bestemmingsplan

Lekdijk 88, Hagestein

Gemeente Vijfheerenlanden

BURO SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Planstatus:	*vastgesteld*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.1961.BPHALekdijk88-VA01*
Datum:	*2 mei 2024*
Contactpersoon Buro SRO:	*dhr. R. van der Made*
Kenmerk Buro SRO:	*SR230078*
In samenwerking met/ een initiatief van	

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging plangebied 5
1.3 Geldend bestemmingsplan 7
1.4 Leeswijzer 7

2 Planbeschrijving 8

2.1 Huidige situatie 8
2.2 Toekomstige situatie 9

3 Beleidskader 12

3.1 Rijksbeleid 12
3.2 Provinciaal beleid 13
3.3 Regionaal beleid 16
3.4 Gemeentelijk beleid 18

4 Milieu- en omgevingsaspecten 21

4.1 Milieueffectrapportage 21
4.2 Bedrijven en milieuzonering 22
4.3 Luchtkwaliteit 23
4.4 Geluid 24
4.5 Bodem 25
4.6 Externe veiligheid 26
4.7 Ecologie 29
4.8 Archeologie 31
4.9 Cultuurhistorie 31
4.10 Waterhuishouding 32
4.11 Verkeer en parkeren 35

5 Juridische planbeschrijving 37

5.1 Algemeen 37
5.2 Plansystematiek 37

6 Uitvoerbaarheid 39

6.1 Economische uitvoerbaarheid 39
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 39

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie aan de Lekdijk 88 in Hagestein is initiatiefnemer voornemens om een groot deel van de voormalige agrarische bebouwing te slopen, verharding te verwijderen en daarvoor in de plaats één extra woning te realiseren. In het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied' heeft het plangebied de bestemming 'Wonen' waarbinnen slechts één woning is toegestaan. Het voorgenomen plan past derhalve niet binnen het geldende bestemmingsplan.

Voor de beoogde ontwikkeling is een principeverzoek ingediend bij de gemeente Vijfheerenlanden. In de reactie op dit principeverzoek heeft de gemeente een principe-uitspraak gedaan, waarin zij heeft aangegeven in principe medewerking te verlenen aan het verzoek. Om het initiatief juridisch-planologisch mogelijk te maken dient een bestemmingsplan opgesteld te worden. Het voorliggende plan voorziet hierin.

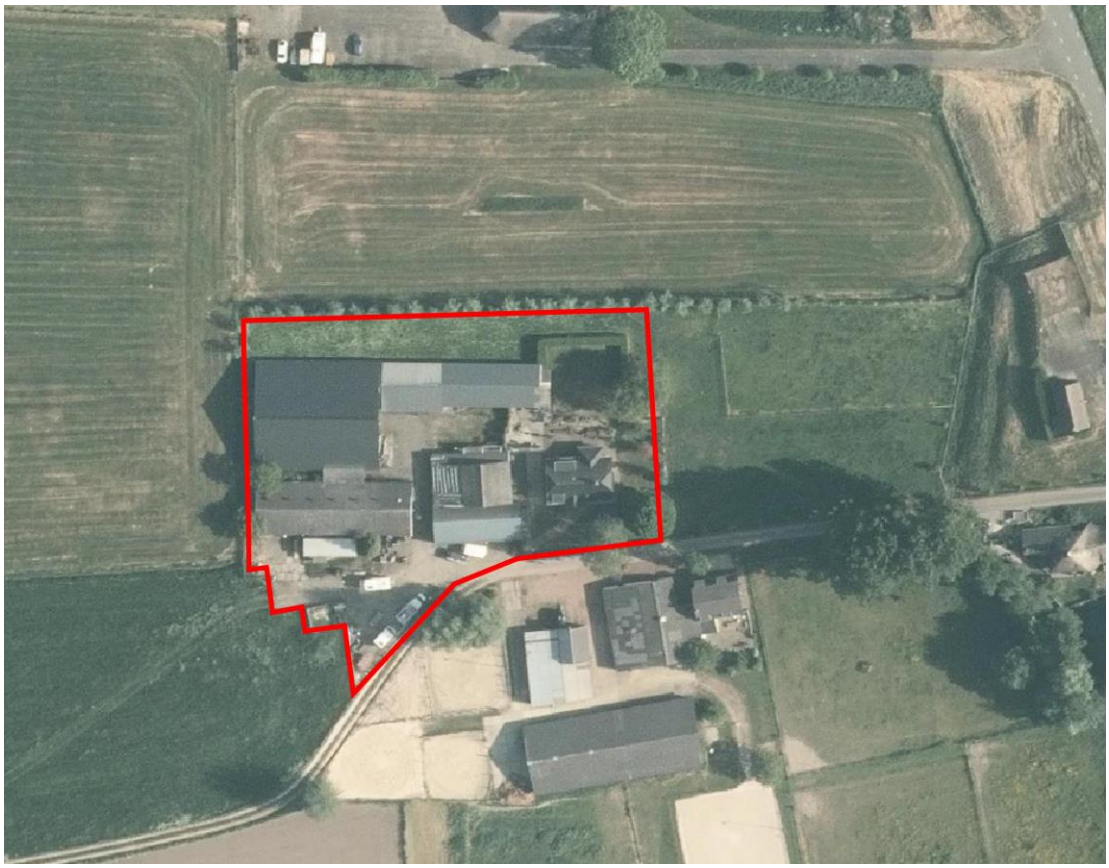
1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Lekdijk 88 te Hagestein (gemeente Vijfheerenlanden). Het plangebied ligt ten zuidoosten van de kern van Hagestein en ten noordwesten van de kern van Everdingen. De planlocatie maakt onderdeel uit van het perceel kadastraal bekend onder de gemeente Vianen, sectie F, perceel 578 (deels).

De navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied.



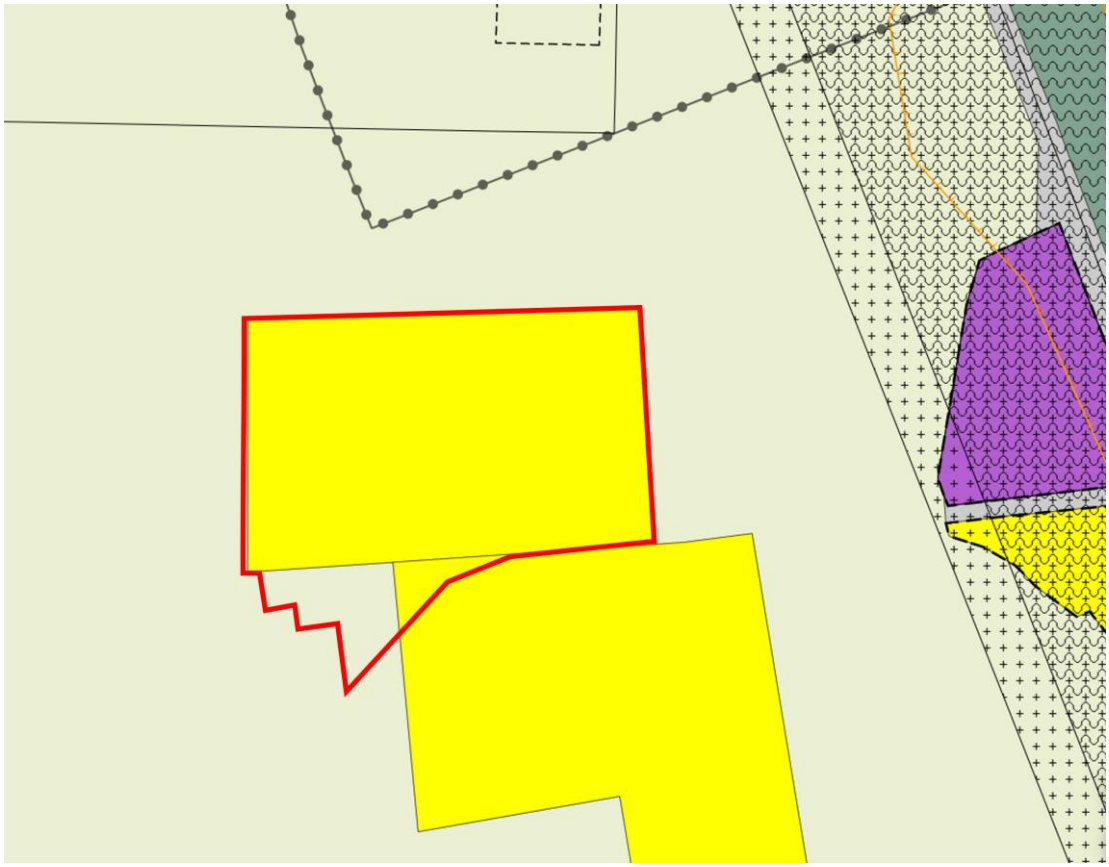
Globale ligging plangebied, rood omcirkeld (bron: Google Maps)



Globale begrenzing plangebied, rood omkaderd (bron: Google Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Landelijk gebied', zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Vianen op 14 december 2010. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan, plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden van het plangebied zijn voorzien van de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen al dan niet in combinatie met een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit. Binnen het bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan, met een goot- en bouwhoogte van maximaal 6 m en 9 m.

Een klein deel van de gronden zijn voorzien van de bestemming 'Agrarisch'. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van agrarische bedrijven.

Het 'Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren' geldt tevens voor de gronden in het plangebied. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de twee aspecten: wonen en parkeren. Dit paraplubestemmingsplan biedt een eenduidig toetsingskader voor wonen en parkeren. Dat geldt voor het gehele gemeentelijke grondgebied.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 komen de verschillende relevante milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische aspecten. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen ten westen van de Lekdijk en de rivier de Lek. Het betreft een voormalig agrarisch erf met diverse opstallen. Vooraan het erf staat de woning, de voormalige agrarische bedrijfswoning. Daarachter staat voormalige agrarische bebouwing, met een gezamenlijke oppervlakte van 1.635 m². Het erf is te bereiken vanaf de Lekdijk middels een eigen ontsluitingsweg, die gedeeld wordt met het erf aan de Lekdijk 90.

Aan de Lekdijk staan, beneden aan de dijk, voornamelijk vrijstaande woningen met een agrarische uitstraling, die bestaan uit één bouwlaag met een zadeldak haaks of parallel aan de Lekdijk. De omgeving van de planlocatie bestaat aan de noord- en oostzijde voornamelijk uit grasland met een open karakter. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan een voormalig agrarisch erf.

De navolgende afbeeldingen tonen de huidige situatie van het plangebied.



Luchtfoto plangebied en omgeving huidige situatie (bron: Verstoep)



Impressie plangebied huidige situatie (bron: Verstoep)

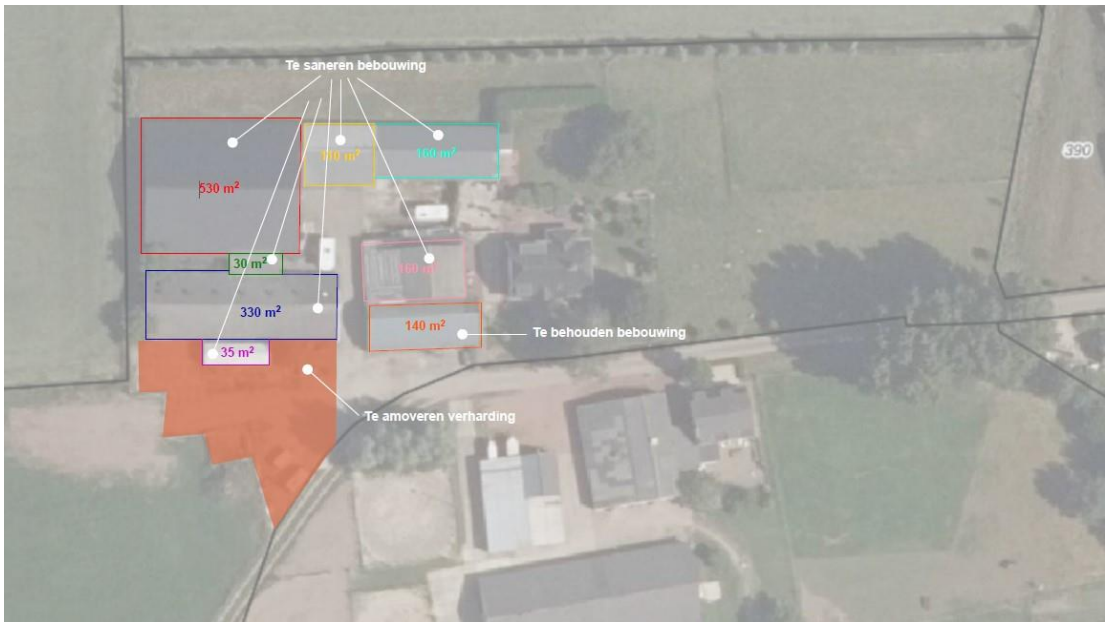
2.2 Toekomstige situatie

Het plan voorziet in het saneren van alle voormalige agrarische opstallen, met uitzondering van de achter de woning staande schuur (circa 140 m²). De schuur gaat als bijgebouw bij de woonfunctie fungeren. Er wordt 1.355 m² aan gebouwen gesloopt. Verder worden mestkelders en verharding verwijderd. Dit alles leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De bestaande woning met de achtergelegen schuur wordt de 'drager' van het nieuw te vormen erf. Dit wordt aangevuld met een tweede woning, die tweedelijns, aan de noordwestzijde van het erf, wordt gebouwd. De nieuwe woning wordt gebouwd als een schuurvolume met een inpandige berging.

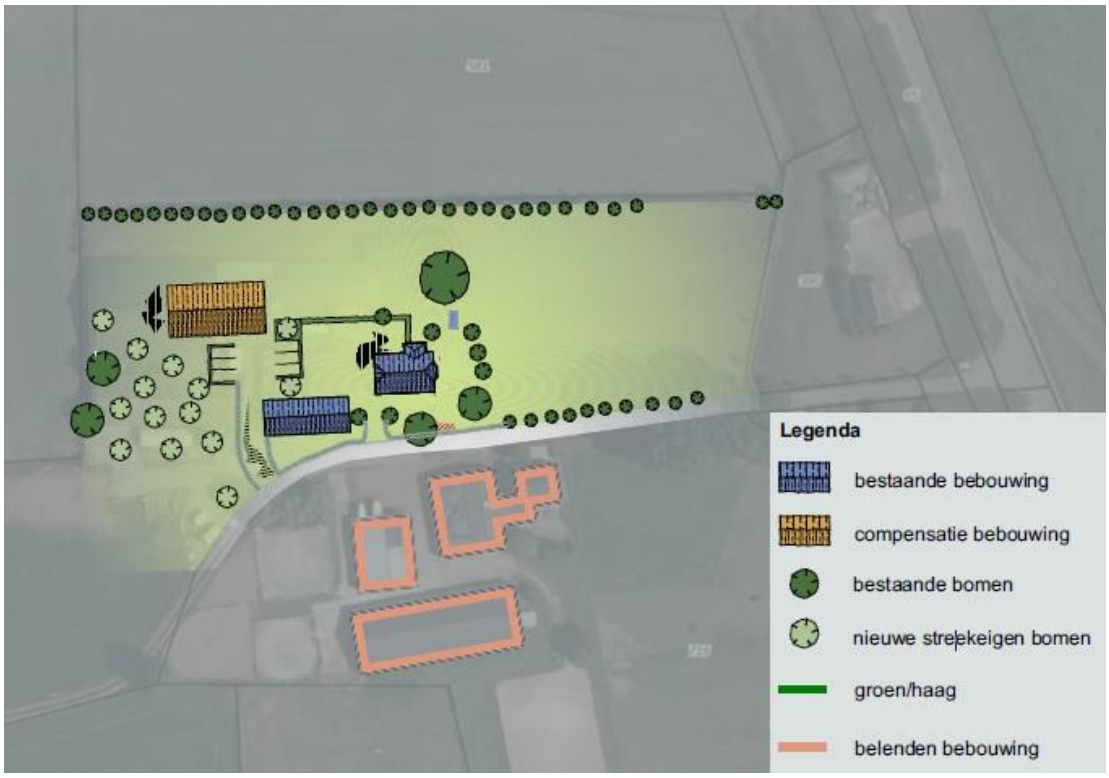
De onbebouwde delen van het erf worden groen vormgegeven. Er worden nieuwe bomen (hoogstamfruitbomen) aangeplant en er wordt ruimte ingericht voor het parkeren tussen groene hagen.

De beoogde beeldkwaliteit van de erfinrichting en de bebouwing is gevat in een bijlage (Verstoep bouwadvies architectuur, 3489, 18 oktober 2023, zie bijlagen bij toelichting bijlage 1).

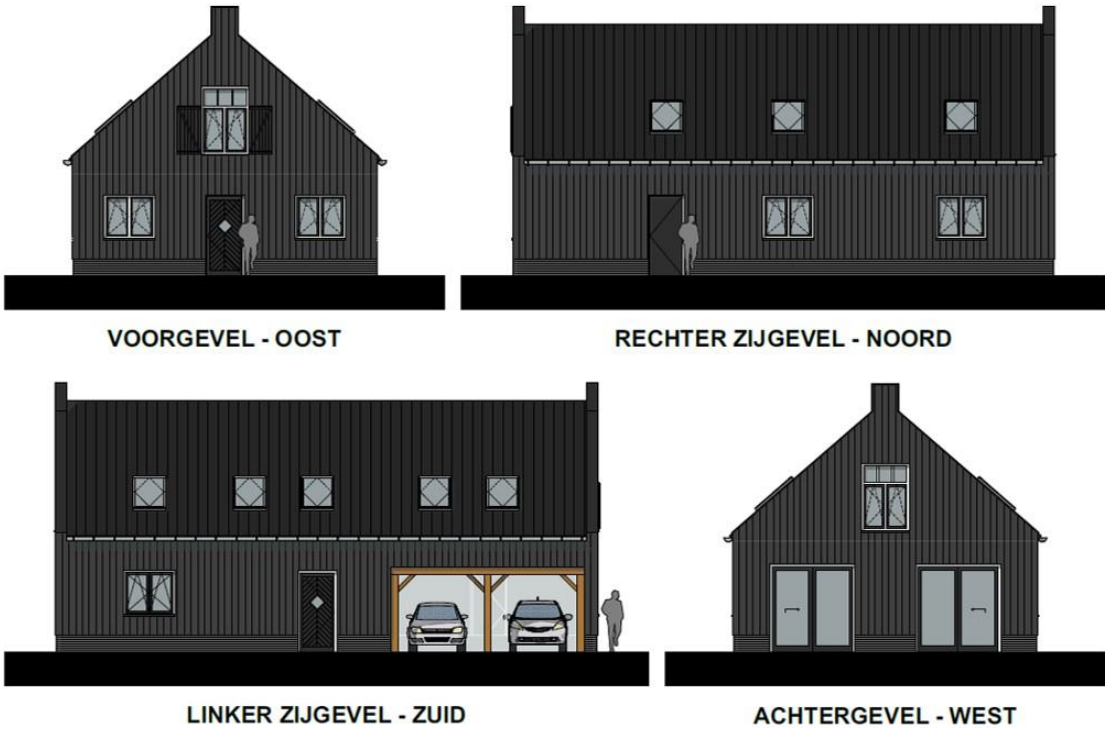
Op de navolgende afbeeldingen is weergegeven welke bebouwing wordt gesloopt, is een situatieschets van de beoogde situatie weergegeven en een impressie van de beoogde woning.



Te slopen bebouwing en verharding (bron: Verstoep)



Inrichtingsschets toekomstige situatie (bron: Verstoep)



Impressie beoogde woning met inpandige schuur (bron: Verstoep)

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

Planspecifiek
Gezien de aard en omvang is de NOVI verder niet specifiek van belang. Wel wordt er aangesloten op de ambities en belangen van het Rijk zoals het realiseren en behouden van een goede leefomgevingskwaliteit en het realiseren van woningen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014 en 1 juli 2016 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek
De voorgenomen ontwikkeling valt niet binnen één van de projecten aangewezen in het Barro. Daarnaast is de ontwikkeling dusdanig klein van schaal dat het niet direct van nationaal belang is. Vanuit het Barro zijn er verder geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek
Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt bij 12 nieuwe woningen. Het voorliggende plan maakt één extra woning mogelijk. Daarmee is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

De Omgevingsvisie provincie Utrecht is op 10 maart 2021 vastgesteld. De ruimte in de provincie is beperkt terwijl de vraag naar ruimte groot is. Dat stelt de provincie Utrecht voor een grote uitdaging: '*hoe gaan we om met de groei van inwoners en bedrijven zonder dat dit ten koste gaat van een prettige en gezonde leefomgeving? We móeten keuzes maken'.* Daarom is het uitgangspunt om waar mogelijk te kiezen voor slim combineren en concentreren.

Met zeven beleidsthema's geeft de provincie richting aan de ontwikkeling en de bescherming van een gezonde en veilige leefomgeving. In 2050 is de provincie Utrecht een inclusieve en circulaire provincie:

- waarin Stad en land gezond zijn;
- die Klimaatbestendig en waterrobuust is;
- waarin Duurzame energie een plek heeft;
- met Vitale steden en dorpen;
- die Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
- met een Levend landschap, erfgoed en cultuur;
- die een Toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

Slim combineren
Met slim combineren bedoelt de provincie Utrecht dat de beschikbare ruimte op meerdere manieren gebruikt kan worden. De provincie combineert bijvoorbeeld het versterken van de rivierdijken met de ontwikkeling van nieuwe fiets- en wandelroutes en nieuwe recreatie- en natuurgebieden. Door te zorgen dat het autoverkeer op de dijken vermindert, ontstaat er meer ruimte voor wandelaars en fietsers.

Concentreren
Concentreren betekent bijvoorbeeld dat nieuwe woningen voornamelijk gebouwd worden dichtbij stations en in steden en dorpskernen. Veel van wat je nodig hebt, is dan in de buurt en goed bereikbaar. Als het nodig is om kernen leefbaar te houden, is daarnaast een kleine uitbreiding mogelijk. Daarbij is voldoende ruimte om te bewegen en voldoende groen en water belangrijk. En door te bouwen in bebouwd gebied (concentreren), wordt er juist gezorgd dat er op andere plekken in de provincie ruimte overblijft voor andere zaken dan wonen. Denk aan natuur, het verbouwen van voedsel en het opwekken van zon- en windenergie en het verbouwen van voedsel.

Uitvoering geven aan de Omgevingsvisie
De vraagstukken waar we voor staan kunnen de provincie niet alleen oplossen. Samenwerking met met inwoners, ondernemers, belangenorganisatie en medeoverheden, partners en de samenleving is cruciaal. Alleen dan kunnen de ambities bereikt worden.

Planspecifiek
Bij ontwikkelingen is klimaat en duurzaamheid van belang. De provincie zet in op een klimaatbestendige provincie en heeft de ambitie om in 2040 energieneutraal te zijn. Dit moet behaald worden om met ontwikkelingen in te zetten op de klimaatbestendigheid en de manier van energie besparen en opwekken. Deze aspecten worden met het voorliggende project niet uit het oog verloren. De nieuwe woning wordt voorzien van een goede isolatie en duurzame installaties en zullen voldoen aan de BENG-normen.

Voor het landschap Groene Hart, waar het plangebied onderdeel van is, wil de provincie de kernkwaliteiten behouden. Eén van de kernkwaliteiten is openheid, die met het voorliggende plan verbeterd wordt. Er wordt met de sloop van de bebouwing achter op het perceel meer openheid gecreëerd. Ook blijft het groene karakter behouden.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling op de planlocatie in lijn is met de Omgevingsvisie provincie Utrecht.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

Het beleid van de Omgevingsvisie wordt uitgevoerd met behulp van de op 10 maart 2021 vastgestelde Interim Omgevingsverordening en Programma's:

De Omgevingsverordening
In de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht staan de regels die horen bij het beleid dat in de Omgevingsvisie staat. Bijvoorbeeld regels voor natuurgebieden, waterwingebieden en woningbouw. Het opstellen van deze regels is een wettelijke taak of is het gevolg van politieke keuzes van de provincie Utrecht. In de Omgevingsverordening gaat het deels om regels die alleen voor gemeenten, waterschappen en uitvoeringsdiensten gelden en deels om regels die voor iedereen gelden. De provincie Utrecht heeft de ambitie om alleen regels te maken om risico’s uit te sluiten. Soms is het mogelijk van regels af te wijken.

De provincie Utrecht vindt het belangrijk om ruimte te geven aan nieuwe initiatieven en maatwerk per gebied. In de Omgevingsverordening zijn alle regels voor de leefomgeving samengebracht en de provincie Utrecht is van zo’n 20 verordeningen naar één Omgevingsverordening gegaan. Dit moet het voor iedereen eenvoudiger maken om te zien welke regels waar gelden.

Programma's
Om het beleid uit te voeren zijn er niet alleen regels nodig, maar ook op uitvoering gerichte programma’s. De provincie zal hier samen met overheden, partners en de samenleving invulling aan geven. Bijvoorbeeld in het programma ‘wonen en werken’. Gemeenten in een regio en provincie zitten daarbij samen aan tafel en leggen vast welke woningen waar op welk moment gebouwd gaan worden en welke bedrijventerreinen ontwikkeld gaan worden. Daarbij wordt ook rekening gehouden met andere zaken, zoals dat mensen naar hun werk kunnen gaan en dat er voldoende recreatie en groen is. Met de Omgevingsvisie wil de provincie Utrecht duidelijkheid geven hoe de Utrechtse leefomgeving ingericht kan worden. Welke rol de provincie pakt, hangt af van de situatie. De ene keer zal de provincie Utrecht een ontwikkeling stimuleren, de andere zorgt ze ervoor dat plannen worden aangepast om de kwaliteiten van de omgeving te beschermen.

Planspecifiek
Onderstaand worden de relevante kaarten en artikelen van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht behandeld.

Kaart 15 'Cultuurhistorie en landschap kaart 1' geeft aan de dat de planlocatie in een gebied ligt waarvoor 'Uitzondering verstedelijkingsverbod landelijk gebied' geldt. Artikel 7.8 stelt dat een bestemmingsplan in afwijking op het verstedelijkingsverbod landelijk gebied verstedelijking kan toestaan onder voorwaarde dat de verstedelijking kleinschalig is, gericht is op het behoud, herstel of versterking van de cultuurhistorische waarden en zorgvuldig wordt ingepast. Met het voorliggende plan wordt een groot deel van de bestaande bebouwing gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt er een nieuwe woning teruggebouwd. Hoewel de planontwikkeling niet primair gericht is op het behoud, herstel of versterking van cultuurhistorische waarden, is de ontwikkeling kleinschalig en wordt er aansluiting gezocht met de omgeving. Tevens wordt er met de sloop van de bebouwing meer openheid gecreëerd.

Op kaart 16 'Cultuurhistorie en landschap kaart 2' staat aangegeven dat de planlocatie in het landschap Groene Hart ligt. Artikel 7.9 stelt dat een ruimtelijk besluit voor gronden bestemmingen en regels moet bevatten ter bescherming van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten. Tevens stelt dit artikel dat deze gronden geen nieuwe bestemmingen en regels mag bevatten die leiden tot een onevenredige aantasting van in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten. Voorliggend plan ziet toe op de sloop van diverse opstallen waarvoor in de plaats een nieuwe woning wordt gerealiseerd. De openheid en de ruimtelijke kwaliteit worden daarmee verbeterd. Verder wordt het landschap achter de planlocatie beter herkenbaar, met name het verkavelings- en slotenpatroon. De ontwikkeling verbetert het zicht op het landschap en de kwaliteiten van het landschap.

Kaart 19 'Wonen, werken, recreëren kaart 2' geeft aan dat de locatie in het landelijk gebied ligt, waar in beginsel een verstedelijkingsverbod geldt. Artikel 9.11 bevat één van de uitzonderingen op het verstedelijkingsverbod:

1. *Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten die op agrarische bedrijfspercelen waar het agrarisch gebruik is beëindigd de bouw van één of meer nieuwe woningen toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:*
    a. *het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw of, in geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een concentratiegebied glastuinbouw;*
    b. *alle bedrijfsbebouwing op de betrokken bouwpercelen wordt gesloopt, tenzij het gaat om historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning. De historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing krijgt een passende functie die bijdraagt aan dat behoud. Wanneer 750 m2 tot 2.500 m2 aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan. Wanneer 2.500 m2 tot 4.000 m2 aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan. Wanneer er 4.000 m2 of meer aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van drie woningen toegestaan. Voor kassen geldt dat er 5.000 m2 aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt voor één woning. Afwijking van de vereiste sloopoppervlakten, het aantal te bouwen woningen en van de verplichting om het totaal aan bedrijfsbebouwing te slopen, is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;*
    c. *de nieuwe woning of woningen worden gesitueerd binnen de voormalige bouwpercelen, in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning, de betrokken bouwpercelen worden evenredig verkleind en de woningen worden landschappelijk goed ingepast, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit; en*
    d. *de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.*
2. *...*

De gronden in het plangebied betreffen een voormalig agrarisch bedrijfsperceel waar het agrarische gebruik reeds is beëindigd, maar de agrarische gebouwen nog aanwezig zijn. De gronden hebben in het geldende bestemmingsplan dat in 2010 is vastgesteld een woonbestemming gekregen. Voor toepassing van artikel 9.11 is het niet relevant of het perceel nog een agrarische bestemming heeft of dat het perceel eerder al een woonbestemming heeft gekregen, nadat het agrarische gebruik is gestaakt, wanneer alle bedrijfsbebouwing nog aanwezig is. Dit laatste is het geval.

Ad a)
Het bouwperceel is vanwege zijn omvang en de nabijheid van woningen in de omgeving niet geschikt voor grondgebonden landbouw. Dit wordt bevestigd door het feit dat het sinds lange tijd niet meer in gebruik is als agrarisch bedrijf. Daarnaast is het in de interim omgevingsverordening uitgesloten dat ter plaatse van het plangebied nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf mogelijk is.

Ad b)
In het voorgenomen plan wordt 1.495 m² bedrijfsbebouwing gesloopt, te weten alle voormalige agrarische bebouwing met uitzondering van de bestaande woning en de schuur achter de bestaande woning. Het behouden van de schuur draagt bij aan de eenheid en karakteristiek van het erf, dat in de beoogde situatie gevormd wordt door de bestaande woning, de tweede (schuur)woning en de te handhaven de schuur. Deze schuur gaat fungeren als bijgebouw bij de woonfunctie.

Ad c)
De nieuwe woning wordt binnen het voormalige bouwperceel en binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' gerealiseerd. Op de plaats waar de woning wordt gebouwd staan nu gebouwen. Met de positionering blijft het erf herkenbaar. Als onderdeel van het voorgenomen plan vindt landschappelijke inpassing plaats (zie paragraaf 2.2).

Ad d)
Zoals in paragraaf 4.2 is toegelicht worden omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met de Interim Omgevingsvisie provincie Utrecht.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden

Deel I van de regionale woonvisie schetst een beeld van de regio als woongebied in 2012. Deel II geeft een visie op 2020 en over het 'wie en waar' van het wonen in de regio. In dit deel III is de visie verder uitgewerkt: 'wat doen we, en hoe komen we van 2012 naar het wensbeeld voor 2020?'

Wensbeeld 2020
De Regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is in 2020 een bijzonder en hoogwaardig woongebied. Bijzonder, omdat het steden als Gorinchem en Leerdam met voorzieningen en vitale woonmilieus combineert met landelijke, rustige woonmilieus waar vooral traditionele groepen wonen. Dat is een unieke combinatie voor een woongebied op de grens met de Randstad. De regio levert woonkwaliteit die zorgt voor binding van de eigen inwoners en aantrekken van mensen van buitenaf. Bewoners profiteren van de economische dynamiek van de Randstad en de Brabantse stedenrij (de route naar het Duitse achterland), terwijl het gebied zelf in de luwte daarvan ligt.

De meeste bewoners van de regio blijven hun kern, gemeente of de regio trouw en uitstroom van stedelijk georiënteerde groepen is beperkt. Dat lukt onder meer door goede samenwerking op het gebied van wonen. Die samenwerking is in een stroomversnelling gekomen, met als ankerpunt de regionale woonvisie van 2013. De visie helpt gemeenten om te doen waar ze sterk in zijn, en aan buurgemeenten over te laten waar

zij sterk in zijn. Oog voor de onderlinge verschillen en kansen zorgt voor meerwaarde. Het resultaat is meer dan de som der delen.

Leerdam bedient zijn eigen vraag goed. Dat zijn vooral de groepen moderne burgerij en traditionele burgerij. Onder hen zijn veel oudere bewoners, maar Leerdam weet ook de jongere opwaarts mobielen en gemaksgeoriënteerden te binden en aan te trekken uit de omliggende landelijke gemeenten vanwege de stedelijke functies. Leerdam profiteert van de aantrekkelijke binnenstad en de Linge, maar de waarde van Leerdam ligt deels ook buiten de regio. De voorzieningen worden ook gebruikt door inwoners uit het Rivierengebied, zoals Asperen en Acquoy.

Kwantitatieve behoefte
Tot voor kort is in de woningbouwafspraken met de provincie steeds uitgegaan van bouwen voor de eigen woningbehoefte op basis van migratiesaldo = 0. Hiervoor is een uitbreiding van de woningvoorraad nodig van circa 4.500 woningen voor de periode 2010-2019. De huidige afspraak is: 3.500 woningen netto toevoeging als totaal voor de regio, met als uitloop 4.500 woningen indien aangetoond wordt dat de markt daarom vraagt. Daarmee biedt de provincie op regionaal niveau ruim voldoende ruimte voor vraaggestuurde groei. De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 350 woningen of huishoudens, wat overeenkomt met 0,7% groei per jaar.

Kwalitatieve behoefte
Investeren doet de regio overal, maar niet overal hetzelfde. Voor alle dorpen en wijken geldt dat behoud van kwaliteit in de bestaande woningen, woonomgeving en leefbaarheid urgenter is dan nieuwbouw. Het grootste deel van de woonomgeving van 2020 staat er nu ook al en de kwaliteit daarvan is grotendeels bepalend voor de totale woonkwaliteit van de regio. Dit is in de visie uitgedrukt in:

1. behoud van kwaliteit en uitstraling,
2. woonlastenbeperking en energie en
3. comfortverbetering in relatie tot zorg.

Geen van de gebieden gaat 'op slot', maar de vraag naar uitbreiding via nieuwbouw is naar verhouding het grootst in het stedelijk gebied en in dorpen met een breed pakket aan voorzieningen. Alleen vraaggerichte plannen hebben kans van slagen: het juiste product, voor de juiste doelgroep, op de juiste plek, op het juiste moment. Het stedelijk gebied kent naast lokale vraag een substantiële regionale instroom van de groeigroepen 'opwaarts mobielen' en 'gemaksgeoriënteerden': een grote, groeiende groep, in dorpen en steden, lagere en middelhoge inkomens. Deze mensen trekken richting voorzieningen, werk, bereikbaarheid. Opwaarts mobielen zoeken nieuwe koopwoningen in wat hogere prijsklasse, gemaksgeoriënteerden zoeken vaker een huurwoning en wonen in bestaande wijken. Er is reden voor grootschalige nieuwbouw en transformatie, met een centrumstedelijk of groenstedelijk karakter.

Toetsingskader woningbouwprojecten
Voor woningbouwprojecten is in de visie een toetsingskader opgenomen. Dit toetsingskader bestaat uit de 5/10/50-toets en de 0,7%-toets.

Planspecifiek
Het voorgenomen plan maakt één nieuwe woning mogelijk. Voor plannen met een dergelijke omvang is regionale afstemming in principe niet noodzakelijk. Wel draagt de ontwikkeling van de nieuwe woning bij aan de woningbehoefte in de regio. De ontwikkeling past binnen de regionale woonvisie en staat hiermee de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Vijfheerenlanden

Op dit moment bereidt de gemeente Vijfheerenlanden de 'Omgevingsvisie Vijfheerenlanden' voor, waarvan op 20 april 2023. De Omgevingsvisie gaat over de toekomst van de dorpen, steden en het buitengebied en laat zien wat de gemeente Vijfheerenlanden belangrijk vindt voor de fysieke leefomgeving. De visie richt zich op mogelijkheden om te wonen, werken, recreëren, ondernemen, maar ook op een gezond, duurzaam en veilig leefklimaat. De omgevingsvisie vormt het kader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig beleid en het omgevingsplan.

Er wordt vooruit gekeken tot 2040. *Welke doelen heeft de gemeenteraad dan behaald en wat voor gemeente is Vijfheerenlanden?* Bij het realiseren van deze doelen houdt de gemeente als leidraad het behouden van een vitale samenleving aan, dit is als het ware het kompas. Hoe dit te bereiken is uitgewerkt in 11 ambities en een visiekaart. Voor elke ambitie is uitgewerkt wat de gemeente wil bereiken en hoe ze dat wil gaan doen. Ook is er een waardenkaart opgesteld, waarop is aangegeven welke (langschappelijke) waarden de gemeente belangrijk vindt. Deze waarden wil de gemeente zoveel mogelijk behouden en versterken.

De ontwikkelingen waar de gemeente voor staat zijn vertaald in vijf doelen:

- Landschap, water en groen: toekomstbestendig buitengebied.
- Wonen: 5.000 woningen.
- Werken: 70-75 ha werklocaties (bruto).
- Mobiliteit: bereikbaar, duurzaam en veilig.
- Energietransitie: opwekken duurzame energie.

Bij het realiseren van de beschreven doelen houdt de gemeente het behoud van een vitale samenleving aan als leidraad, dit is als het ware het kompas. De kern hiervan is, dat de gemeente staat voor leefbaarheid en een vitale samenleving. De basis hiervoor is een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving.

Om de doelen te bereiken met het kompas als leidraad zijn er 11 ambities en keuzes beschreven:

- We bouwen woningen naar behoefte.
- We versterken en behouden onze landschappelijke en cultuurhistorische waarden.
- We zorgen voor duurzame werkgelegenheid.
- We zetten in op duurzame bereikbaarheid.
- We zetten in op een toekomstbestendige landbouw.
- De recreatie in de gemeente past bij onze identiteit.
- Er zijn voldoende, toegankelijke en bereikbare voorzieningen.
- We realiseren een leefomgeving die positieve gezondheid stimuleert.
- We waarborgen een gezonde en veilige leefomgeving.
- We zijn een klimaatbestendige gemeente en we vergroten de biodiversiteit.
- We zetten in op een duurzame, energie- en klimaat neutrale inrichting.

Planspecifiek
Het voorliggende plan sluit aan bij het doel landschap, water en groen: toekomstbestendig buitengebied. Het plangebied ligt aan een bebouwingslint in een gebied met landschappelijke waarden, aan de oostkant van de voormalige gemeente Vianen aan de oever van de Lek. Het voornemen is om een groot deel van de voormalige agrarische bebouwing te slopen, verharding te verwijderen en daarvoor in de plaats één extra woning te realiseren. De nieuwe bebouwing wordt zo ingepast dat het aansluit bij een compact boerenerf en de landschappelijke waarden van het gebied worden versterkt. Door het toevoegen van een nieuwe woning

in het buitengebied ter plaatse van een voormalig agrarisch bedrijf zorgt er voor dat het erf niet in verval raakt maar een nieuwe functie krijgt.

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het plan in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Vijfheerenlanden.

3.4.2 Woonvisie Vijfheerenlanden 2020 - 2025

Op 16 juli 2020 is de Woonvisie Vijfheerenlanden 2020 - 2025 ‘Samen sterk, met eigenheid en diversiteit’ vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Vijfheerenlanden.

De gemeente Vijfheerenlanden zet zich in voor een duurzaam en solidair leefklimaat. Het is belangrijk om woningen te verduurzamen, waar mogelijk levensloopbestendig te maken en doorstroming te bevorderen. Vijfheerenlanden is een prettige gemeente om in te wonen en dat willen we graag zo houden en waar mogelijk versterken. Het doel van de woonvisie is dat het voor iedereen goed wonen is in Vijfheerenlanden en de woonwensen en woningbehoefte van al onze inwoners zoveel mogelijk binnen onze gemeentegrenzen mogelijk te maken. Een van de ambitie is een betere spreiding van de sociale voorraad.

Het aantal huishoudens blijft de komende jaren toenemen. In de periode 2020 tot 2030 met ruim 2.500 huishoudens. Daarna groeit dit aantal verder door tot circa 27.015 huishoudens in 2040. In totaal gaat het voor de periode 2020-2040 om een extra behoefte ruim 3.860 woningen.

- Gezinnen zijn de grootste doelgroep in Vijfheerenlanden. De omvang van deze groep neemt de komende jaren verder toe.
- De oudere doelgroep groeit relatief hard, tot 2040 zelfs met meer dan 50%.
- Het aantal alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar groeit ook, zij het minder sterk. Vanaf 2030 neemt de omvang van deze groep weer af.
- Het aantal jonge huishoudens (tot 35 jaar) krimpt tot 2030 ongeveer 10%.

Over de hele linie is daarbij sprake van huishoudensverdunning. Met andere woorden, een verschuiving naar steeds kleinere huishoudens. Daarbij wordt geconstateerd dat Vianen te maken heeft met een sterke vergrijzing, maar ook met een toename van andere huishoudensgroepen. In Vianen wordt de groei van het aantal huishoudens voor het grootste deel veroorzaakt door de groep alleenstaanden en stellen van 65 jaar en ouder.

Of initiatieven gefaciliteerd kunnen worden hangt af van lokale omstandigheden en bijvoorbeeld de beschikbaarheid van transformatielocaties. Zo worden lokale initiatieven die de bestaande voorraad aanvullen en passen binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking graag gefaciliteerd.

Planspecifiek

Met het voorgenomen plan wordt de bestaande bebouwing grotendeels gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een nieuwe woning teruggebouwd. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de behoefte aan nieuwe woningen binnen de gemeente. Het realiseren van per saldo één extra woning levert daarnaast een bijdrage aan de doorstroming op de woningmarkt.

Het voorliggende initiatief past binnen de ambities van de 'Woonvisie Vijfheerenlanden 2020 - 2025'.

3.4.3 Convenant Duurzame woningbouw

De gemeente Vijfheerenlanden heeft het ‘Convenant Duurzame Woningbouw’ ondertekend. Dit convenant is op initiatief door de provincie Utrecht en de gemeenten Utrecht en Amersfoort en ROM Utrecht opgesteld. Bij het tot stand komen van het convenant zijn ook de waterschappen en vertegenwoordigers uit de bouwketen in de regio nadrukkelijk betrokken.

In het convenant staan afspraken die op het gebied van onder andere energiegebruik, circulariteit, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en biodiversiteit zijn gemaakt. Daarbij is onderscheid gemaakt in drie verschillende ambitieniveaus (goud, zilver en brons).

Planspecifiek

De planvorming van het voorliggende plan is nog niet in een stadium dat er concrete uitwerkingen zijn voor de beoogde woning. Bij de uitwerking van de woning wordt er waar mogelijk aansluiting gezocht bij het convenant. Het algehele streven is om waar mogelijk aansluiting te zoeken bij niveau 'brons' uit het convenant.

De nieuwe woning wordt minimaal volgens de BENG-eisen gerealiseerd, er zullen zonnepanelen aangelegd worden en voor het verwarmen van de woning wordt een warmtepomp toegepast. Daarnaast wordt het plangebied vergroend ten opzichte van de huidige situatie. Er wordt namelijk veel bebouwing en verharding gesloopt en daarvoor in de plaats wordt het plangebied groen ingericht met nieuwe bomen. Dit zal bijdragen aan een klimaatadaptieve inrichting van het plangebied. Ook zal er gekeken worden naar mogelijk hergebruik van materialen die vrijkomen tijdens de sloop van de bestaande opstallen voor de bouw van de nieuwe woning.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 ‘gevallen’, van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 ‘plannen’ geldt geen m.e.r-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 ‘gevallen’, van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Verder is vanaf 1 januari 2021 artikel 7.28 van de Wet milieubeheer gewijzigd.

Planspecifiek
Uit een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij mogen de bestaande planologische mogelijkheden worden meegewogen bij de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Met het voorliggende plan wordt een groot deel van de huidige bebouwing gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt minder bebouwing teruggebouwd. De bebouwingsmogelijkheden nemen af in vergelijking met de

bestaande situatie. Per saldo wordt er slechts één extra woning mogelijk gemaakt. Er kan dan ook gesteld worden dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt.

Desondanks zijn in het kader van dit ruimtelijk plan de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit ruimtelijke plan te nemen.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven), zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek
Het plangebied ligt aan de Lekdijk, waar voornamelijk woningen, agrarische bedrijven en andere bedrijven aan gelegen zijn. Er is ten minste sprake van een matige functiemenging. De omgeving van het plangebied kan daarmee getypeerd worden als 'gemengd gebied'.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt één nieuwe woning mogelijk, op de gronden die reeds de bestemming 'Wonen' hebben. Gelet op de huidige planologische mogelijkheden worden bedrijven niet (extra) beperkt in hun mogelijkheden. Daarnaast dient beschouwd te worden of er ter plaatse van de beoogde extra woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Aan de hand van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is bekeken of er voldaan wordt aan de gestelde richtafstanden.

Circa 55 m ten oosten van het plangebied, op de kruin van de dijk, is een nutsvoorziening (Lekdijk 92a) toegestaan. Dit betreft doorgaans gemaal, transformatorruimte of gasregelstation, waarvoor in gemengd

gebied een richtafstand van maximaal 30 m geldt. De afstand van de bestemming tot aan het plangebied is daarmee groot genoeg.

Ten noorden van het plangebied op circa 130 m afstand, aan de Lekdijk 80a is een hoveniersbedrijf gevestigd tot maximaal categorie 3.1, waarvoor een richtafstand van 30 m geldt in gemengd gebied. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

Ten zuiden van het plangebied, op circa 200 m afstand, zijn twee bedrijven gevestigd: een handelsbedrijf en een transportbedrijf (Lekdijk 100). Voor het transportbedrijf (categorie 3.2) geldt de grootste richtafstand, te weten 50 m in gemengd gebied. Er wordt ruimschoots aan de richtafstand voldaan.

Tevens zijn er in de directe omgeving van het plangebied enkele agrarische bedrijven toegestaan. Ten zuiden van het plangebied, op circa 100 m afstand, is aan de Lekdijk 98a een intensieve veehouderij toegestaan. Op deze locatie bestaat de agrarische bedrijfsvoering uit het stallen van landbouwmachines. Als zich in de toekomst een bedrijf wil vestigen op deze locatie, dan zal voldaan moet worden aan de Verordening geurhinder en veehouderij van de gemeente Vijfheerenlanden en het Activiteitenbesluit milieubeheer. Omdat meerdere bestaande woningen maatgevend zullen zijn voor de mogelijkheden, worden er geen beperkingen voor een goed woon- en leefklimaat verwacht.

Ten noorden van het plangebied op circa 40 m afstand, aan de Lekdijk 86, is een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. Ter plaatse is een akker- en tuinbouwbedrijf en/of glastuinbouwbedrijf gevestigd, waarvoor in gemengd gebied een richtafstand van 10 m geldt. Er wordt daarmee voldaan aan de richtafstand.

Overige agrarische bedrijven bevinden zich op grotere afstand van het plangebied. Deze agrarische bedrijven betreffen grondgebonden agrarische bedrijven. Voor dergelijke agrarische bedrijven is de afstand voldoende groot.

Met betrekking tot de achtergrondgeurbelasting moet worden gekeken of er binnen 1 km grote intensieve veehouderijen aanwezig zijn. Binnen een afstand van 1 tot 2 km is één intensieve veehouderij toegestaan, te weten aan de Lekdijk 98a. Omdat er slechts één intensieve veehouderij binnen een afstand van 2 km toegestaan is, is het niet zinvol de gezamenlijke geurbelasting, de zogenaamde achtergrondbelasting, van meer dan één intensieve veehouderij te bepalen. Gezien het feit dat slechts één intensieve veehouderij binnen een afstand van 1 km is toegestaan en hier in de feitelijke situatie geen agrarische bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend, zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect geur. In het kader van het aspect geur wordt er verder voldaan aan de afstandsnormen uit de Wet geurhinder en veehouderij.

Gezien het voorgaande dient geconcludeerd te worden dat ter plaatse van de beoogde woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Milieubelastende activiteiten worden niet belemmerd in hun mogelijkheden. Hiermee vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de ‘Wet luchtkwaliteit’. Deze wet maakt onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) (1,2 µg/m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor

luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk $PM_{2,5}$. De grenswaarde voor $PM_{2,5}$ bedraagt 25 µg/m³. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM_{10} niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

Planspecifiek
Er wordt slechts één nieuwe woning mogelijk gemaakt dan volgens het geldende bestemmingsplan is toegestaan. Het project is daarmee aan te merken als een project van 'niet in betekenende mate'. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de 'Atlas leefomgeving' gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2020 van fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) nabij het plangebied bedragen respectievelijk maximaal 15,8 µg/m³, 8,8 µg/m³ en 13,7 µg/m³. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden van 40 µg/m³ voor fijnstof PM_{10} en NO_2 en stikstofdioxide en 25 µg/m³ voor fijnstof $PM_{2,5}$.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagenstandplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
    - verzorgingstehuizen;
    - psychiatrische inrichtingen;
    - medisch centra;
    - poliklinieken;
    - medische kleuterdagverblijven.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek
Woningen zijn geluidgevoelige objecten zoals bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Het plangebied is niet gelegen binnen de onderzoekszone van een spoorweg of gezoneerd industrieterrein. Het plangebied ligt wel binnen de onderzoekszone van de Lekdijk. Voor de extra (tweede) woning die in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is sprake van een nieuwe situatie in het kader van de Wgh.

Formeel is er derhalve een akoestisch onderzoek naar wegverkeerlawaai nodig om aan te tonen dat de geluidbelasting op de nieuwe woning voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB dan wel dat een hogere waarde verkregen kan worden.

De nieuwe woning is op circa 150 m afstand van de as van de Lekdijk beoogd. Gezien deze grote afstand en de relatief lage intensiteit op de Lekdijk, circa 1.100 mvt/etmaal, is het te verwachten dat de geluidbelasting op de woningen binnen het plangebied ruim zal voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh. Dit blijkt daarnaast ook uit de geluidsbelastingkaart die als bijlage 4 bij het geldende bestemmingsplan is gevoegd. Dit betreft weliswaar de geluidbelasting voor het jaar 2020, maar het is niet te verwachten dat de verkeersintensiteit ter plaatste dusdanig is toegenomen dat dit leidt tot een ander beeld in de huidige en toekomstige situatie.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek
Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken moet aangetoond worden of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen). Derhalve is er door Lawijn een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapportnr: 23.5058-A1, d.d. mei 2023, zie bijlagen bij toelichting bijlage 2).

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

Algemene bodemkwaliteit

- In de bovengrond, c.q. de bodemlaag onder de terreinverharding, zijn lichte verontreinigingen met cadmium, kobalt, lood, zink, PAK, minerale olie en som DDD geconstateerd. Zintuiglijk is bijmenging van sporen puin en grind, en plaatselijk sporen kolengruis waargenomen in de bovengrond.
- In de ondergrond van de locatie zijn, zowel zintuiglijk als analytisch, geen verontreinigingen geconstateerd.
- Bij het onderzoek op asbest is in de puinverhardinglaag in de bovenlaag van het erfgedeelte, zowel visueel als analytisch, geen verontreiniging geconstateerd.
- In het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is een licht verhoogde concentratie barium gemeten, welke vermoedelijk kan worden beschouwd als een verhoogde achtergrondwaarde.

Slootdemping

- In de bovenlaag op het terreindeel bij de voormalige sloot zijn analytisch lichte verontreinigingen met zink en PAK geconstateerd. Zintuiglijk is geringe bijmenging van sporen puin en grind waargenomen.

- In de slibhoudende zandige laag in de ondergrond van de voormalige sloot zijn analytisch geen verontreinigingen geconstateerd.
- In het grondwater uit de peilbuis bij de voormalige sloot is een licht verhoogde concentratie barium gemeten, welke vermoedelijk kan worden beschouwd als een verhoogde achtergrondwaarde.

Oude bovengrondse dieselolietanks

- In de bovenlaag op het terreindeel bij de oude bovengrondse dieselolietanks is een lichte verontreiniging met minerale olie geconstateerd.
- In het grondwater bij de oude bovengrondse dieselolietanks is geen verontreiniging met minerale olie en/of vluchtige aromaten aangetroffen.

Dakrand / druppelzone

- In de druppelzone onder de noordelijke dakrand van de voormalige kraamstal is een lichte verontreiniging met PCB geconstateerd. Voor asbest is geen verontreiniging aangetoond in de grond. Zintuiglijk is geringe bijmenging van sporen puin en plaatselijk sporen glas waargenomen.
- In de druppelzone onder de zuidelijke dakrand van de voormalige kraamstal is geen verontreiniging met PCB en asbest geconstateerd. Zintuiglijk is zwakke bijmenging van grindresten en sporen puin waargenomen.

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten bestaat, conform de richtlijnen van de Wet Bodembescherming, geen aanleiding tot nader onderzoek. De verkregen resultaten geven geen milieutechnische bezwaren ten aanzien van de voorgenomen herinrichting van de locatie.

Indien bij de herinrichting van de locatie grond of verhardingsmateriaal zal vrijkomen, dient er rekening mee te worden gehouden dat hiervoor beperkte hergebruikmogelijkheden bestaan. De toepassingsmogelijkheden voor dit materiaal op een andere locatie dienen te worden bepaald aan de hand van de Bodemkwaliteitskaart van de gemeente Vijfheerenlanden (werkgebied Omgevingsdienst regio Utrecht).

4.6 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar
Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m^2). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels en horeca. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico
Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10^{-6}-contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10^{-5}-contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen
Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen
Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een ruimtelijk plan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

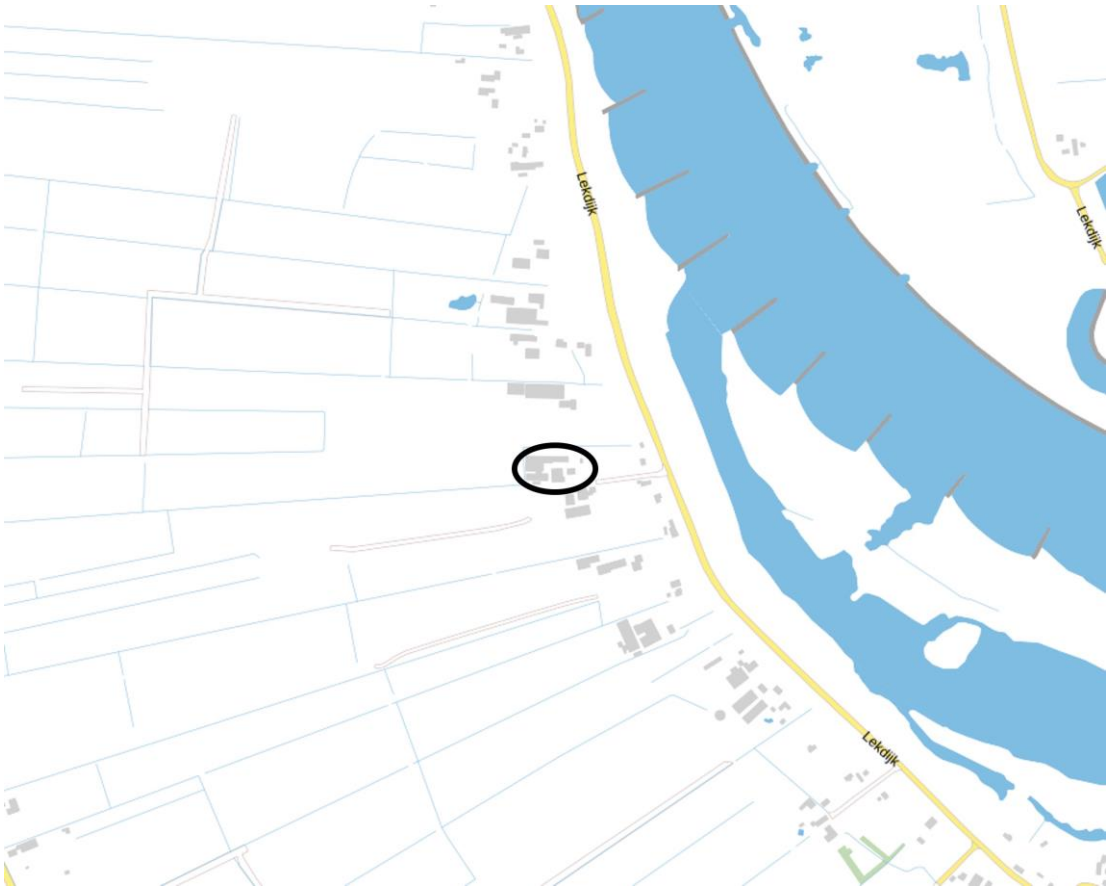
Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een ruimtelijk plan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling van woningen is er sprake van een kwetsbare objecten. Daarom dient de externe veiligheid voor de beoogde ontwikkeling getoetst te worden. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de risicokaart ter plaatse van het plangebied.



Uitsnede risicokaart, plangebied zwart omcirkeld (bron: risicokaart.nl)

Uit het raadplegen van de risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied, binnen een straal van 2 km geen risicovolle inrichtingen, transportroutes van gevaarlijke stoffen en/of buisleidingen aanwezig zijn.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen veroorzaakt voor het voorliggende plan.

4.7 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Ter bescherming van de natuurwaarden is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb) van toepassing. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingsweg 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

- bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- vereenvoudiging van regels.

Gebiedsbescherming
Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Wet natuurbescherming zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Naast de bescherming vanuit de Wet natuurbescherming is in hat kader van de gebiedsbescherming het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN vormt een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvat bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingszones. Het NNN draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming
De Wet natuurbescherming is gericht op het bereiken of herstellen van een gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten. Op basis van de wet zijn activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten verboden. Waar de voormalige Flora- en faunawet echter uitging van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Ten opzichte van de Flora- en faunawet zijn circa 200 soorten (vooral vaatplanten en vissen) niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten (met name bepaalde vlinders en vaatplannen) toegevoegd.

Planspecifiek
Het voorliggende plan voorziet onder andere in de sloop van bebouwing. Om te bepalen of de ontwikkeling mogelijk negatieve effecten heeft op beschermde soorten en gebieden is een quickscan flora en fauna uitgevoerd door Bui-tegewoon (d.d. maart 2023, zie bijlagen bij toelichting bijlage 3).

Soortenbescherming
De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Het plangebied en de directe omgeving zijn ongeschikt als foerageer- en migratiehabitat voor vleermuizen. Om verstoring te voorkomen dient zo veel als mogelijk te worden afgezien

van bouwplaats verlichting. Indien dit als nog noodzakelijk wordt bevonden dient met gerichte lichtbronnen en afschermingsmaatregelen voor uitstralend licht te worden gewerkt.

Voor het projectgebied wordt geconcludeerd dat er geen ontheffing aanvraag voor het onderdeel broedvogels en jaarrond beschermde nesten noodzakelijk is, mits buiten het broedseizoen wordt gewerkt en of voorafgaand aan werkzaamheden een broedvogelcheck op de te bewerken locaties wordt uitgevoerd. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli). Als preventieve maatregelen dient de aanwezigheid van op hopen geplaatste bouwmaterialen als zand, grind en grond in de periode half maart eind juli te worden voorkomen. Indien materialen in deze periode moeten worden geplaatst dienen ze in flauw talud of als laag depot te worden afgewerkt.

Gebiedsbescherming
De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen beschermde gebieden. Een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de emissie van stikstofoxiden, kan echter niet op voorhand uitgesloten worden. Om te onderzoeken of uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebied, dient een stikstofberekening uitgevoerd te worden. Andere negatieve effecten op Natura 2000-gebied, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, worden wél uitgesloten.

Stikstofdepositie
Voor de beoogde ontwikkeling is ten behoeve van de Wet natuurbescherming een AERIUS-berekening (Verstoep, 3368, d.d. 13 november 2023, zie bijlagen bij toelichting bijlage 4, 4a & 4b) uitgevoerd, gebruik makend van AERIUS-Calculator versie 2022. Er zijn twee berekeningen uitgevoerd: een berekening voor de bouwfase en een berekening voor de gebruiksfase. De nieuwe woning wordt gasloos uitgevoerd, waardoor voor de gebruiksfase enkel de verkeersgeneratie relevant is voor de stikstofdepositie. Voor de bouwfase is een inschatting gemaakt van de te gebruiken mobiele werktuigen en de verkeersgeneratie tijdens de bouw. Uit de berekening voor de gebruiksfase blijkt dat er een stikstofemissie is van NO_x van 3,5/j. en <1 kg/j van NH_3. Uit de berekening voor de bouwfase blijkt dat er een stikstofemissie is van NO_x van 132,8/j. en 2,0 kg/j van NH_3. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat er geen depositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar op de omliggende Natura 2000-gebieden is. Een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is derhalve niet noodzakelijk. Daarmee staat vast dat er geen significante gevolgen zullen zijn voor een Natura 2000-gebied vanwege dit plan.

Aanvullende Memo aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen
De beoordeling ten aanzien van vast rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen in de quickscan behoeft enige aanvulling, Bui-tegewoon heeft hiervoor een aanvullende memo opgesteld (d.d. 22 september 2023, zie bijlagen bij toelichting bijlage 5).

De verantwoording ten aanzien van opstal 1 is aangevuld. Het golfplatendak is opgevuld onder de bogen, hierdoor zijn er geen inkruipbare ruimte. Rechts van de toegangsdeur bevindt zich een vierkant gat, dit is aan de binnen zijde afgeschermd met zwart foliedoek. Tevens is er kier aan de rechterzijde van het kozijn. Dergelijke kieren zijn beoordeeld op diepte en breedte en indien gewenst met een endoscoop of spiegellamp. Op deze manier wordt de functie als verblijfslocatie beoordeeld. Naast de feitelijke toegankelijkheid en/of gebruiksmogelijkheid voor vleermuizen worden ook de omgevingsfactoren betrokken bij een advies voor het uitvoeren van een aanvullend vleermuis onderzoek.

In de onderhavige situatie is vastgesteld dat:

- De overige opstallen ongeschikt zijn voor vleermuizen.
- Het erf vrijwel geen beplantingen of anderszins groenelementen en geleidende structuren voor foerageerhabitat en vliegroutes bevat.
- De ruime omgeving een open lint bebouwing met weinig erfbeplantingen heeft en geen geleidende beplanting langs het dijk lichaam. Ten zuiden van de locatie is een open polder landschap zonder beplantingen en geleidelijke structuren aanwezig.

Op basis hiervan is als totaal beoordeling gekomen tot het niet noodzakelijk achten van een aanvullend vleermuis onderzoek.

Conclusie
De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent gebiedsbescherming en soortenbescherming in het kader van de Wet natuurbescherming. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels (in het kader van algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen algemene zorgplichtmaatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

4.8 Archeologie

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Als de Omgevingswet in werking treedt, zullen onderdelen uit de Erfgoedwet worden overgeheveld naar de Omgevingswet. Het betreft het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving (vergunningverlening en integratie in de planvorming). Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Planspecifiek
In het geldende bestemmingsplan is er geen archeologische dubbelbestemming opgenomen voor het plangebied. Op basis van de regels van het geldende bestemmingsplan is een archeologisch onderzoek niet vereist en kan worden aangenomen dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect archeologie.

4.9 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Ruimtelijke plannen zijn een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Daarnaast is de Erfgoedwet, zoals die hiervoor al is benoemd, sinds 2016 van kracht.

Planspecifiek
Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd stads- of dorpsgezicht. Tevens zijn er binnen het plangebied geen gemeentelijke of rijksmonumenten aanwezig. Ook zijn er geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen aanwezig in het plangebied.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Waterhuishouding

Nationaal Water Programma
Op basis van de Waterwet is het Nationaal Water Programma vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

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

Het waterschap streeft minimaal naar het stand-still beginsel. Dit houdt in dat door bouwplannen de waterhuishouding niet mag verslechteren. Bij eventuele verhardingen dient hiervoor dan ook gecompenseerd te worden in de vorm van open water. Als vuistregel kan gehanteerd worden dat voor 1 ha verharding ter compensatie 2.180 m^2 = 436 m^3 open water moet worden gerealiseerd. Daarbij geldt voor de realisatie van kleine voorzieningen een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht van 500 m^2 voor stedelijk gebied en 1.500 m^2 voor landelijk gebied. Hiervoor geldt dat het moet gaan om een verhard oppervlak of voorziening die op zichzelf staat. Wanneer het verharde oppervlak in eerste instantie weliswaar kleiner is dan respectievelijk 500 m^2 en 1.500 m^2, maar deel uitmaakt van een groter geheel, kan er sprake zijn van een cumulatief effect kunnen uitgaan. In deze gevallen moet bij een volgende uitbreiding, die het totaal verharde oppervlak groter doet zijn dan respectievelijk 500 m^2 en 1.500 m^2,de meerdere oppervlakte alsnog worden gecompenseerd.

Watertoets
Vanaf 1 november 2003 is de watertoets wettelijk van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. De watertoets heeft als doel te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. De rioleringstaak binnen het plangebied valt onder verantwoordelijkheid van de gemeente Leerdam.

Planspecifiek

Watercompensatie
In de huidige situatie bestaat een groot gedeelte van het plangebied uit verhard oppervlak. Er wordt 1.495 m^2 aan gebouwen gesloopt, waarvoor één woning wordt teruggebouwd. Daarnaast worden er mestkelders en erfverhardingen verwijderd. Met het voorliggende plan zal het oppervlak aan verharding ten opzichte van de huidige situatie afnemen. Om die reden is watercompensatie niet noodzakelijk. In de vergunningprocedure zal dit nader beschouwd worden en gecontroleerd worden of de aanvrager eventueel al eerder gebruik heeft gemaakt van een vrijstelling.

Waterkeringen
Uit het raadplegen van de legger van het Waterschap Rivierenland blijkt dat het oostelijke gedeelte van het plangebied binnen de buitenbeschermingszone van een primaire waterkering ligt. De nieuwe bebouwing is buiten de buitenbeschermingszone beoogd. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient advies ingewonnen te worden bij de betrokken beheerder. Daarbij dienen de regels van de Keur in acht genomen te worden.

In het voorliggende bestemmingsplan is niet de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' toegekend aan de buitenbeschermingszone, gelijk aan het geldende bestemmingsplan.

Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de legger.



Uitsnede Legger waterkeringen, plangebied zwart omkaderd (bron: Waterschap Rivierenland)

Watergangen

Het plangebied wordt aan de noord- en westzijde begrensd door een C-watergang. Voor C-watergangen gelden geen beschermingszones die vrijgehouden dienen te worden. De zuidwesthoek van het plangebied grenst aan een B-watergang. Voor B-watergangen wordt een schouwstrook van 1,0 m aan weerszijden van de watergang gehanteerd. Deze beschermingszones dienen obstakelvrij gehouden te worden. Onderstaande afbeelding geeft de ligging van de watergangen weer.



Uitsnede Legger wateren (bron: Waterschap Rivierenland)

Riolering en afkoppeling
De woningen worden aangesloten op het bestaande gemeentelijke rioolsysteem. Het hemelwater wordt afgekoppeld, waar mogelijk opgeslagen of geborgen en afgevoerd naar de naastgelegen sloten. Hierbij worden geen uitlogende materialen gebruikt.

Voor de aanleg van de riolering dient mogelijk gegraven te worden in de buitenbeschermingszone van de dijk, daarbij dient tevens advies ingewonnen te worden bij de betrokken beheerder. Daarbij dienen de regels van de Keur in acht genomen te worden.

Klimaatadaptatie
De regio Rivierenland is gevoelig voor de gevolgen van klimaatverandering. Dit komt door de combinatie van hoog water, kwel en woningen vlak achter de dijk. De belangrijkste thema's/risico's hebben betrekking op wateroverlast, droogte, hitte en het risico op overstromingen.

- *Wateroverlast*
Uit de klimaatatlas Rivierenland blijkt dat het plangebied een relatief hoge grondwaterstand kent. Extreme neerslag kan daarmee voor wateroverlast zorgen. Bij de aanleg van de nieuwe woningen en de inrichting van het terrein is hier aandacht voor.

- *Droogte*
In het plangebied is geen sprake van droogte. In de toekomstige situatie is er in en rondom het plangebied voldoende water en groen aanwezig om verdroging van de bodem tegen te gaan.

- *Hitte*
In het plangebied wordt bebouwing en verharding verwijderd dit komt de hittestress in het plangebied te goede. Daarnaast wordt het plangebied groener ingericht met meer beplanting.

- *Overstromingen*
Uit de Klimaatatlas Rivierenland blijkt dat de kans op een overstroming ter plaatse van het plangebied in 2050 klein is. Specifieke maatregelen met betrekking tot overstroming worden niet nodig geacht.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

4.11.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeercijfers naar parkeernormen' deze kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek
Voor het bepalen van verkeersgeneratie wordt gebruik gemaakt van de kengetallen van CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen'. Hierbij is uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' en 'buitengebied'. De twee woningen vallen onder de categorie 'koop, huis, vrijstaand'. In onderstaande tabel wordt de verkeersgenerate van de ontwikkeling uitgewerkt.

Type	Aantal woningen	CROW kencijfer	Verkeersgeneratie
koop, huis, vrijstaand	2	8,2	16,4
Totaal			**16,4**

Per woning geldt een verkeersgeneratie van 8,2 voertuigbewegingen per etmaal. De twee woningen veroorzaken een gezamenlijke verkeersgeneratie van 16,4 voertuigbewegingen per etmaal. Gelet op dit minimale aantal voertuigbewegingen kan gesteld worden dat de verkeersgeneratie opgevangen kan worden met de huidige verkeersstructuur.

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor het voorliggende plan.

4.11.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeercijfers naar parkeernormen' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

Gemeentelijk beleid
Om te voorzien in regels voor parkeren is het 'Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren' vastgesteld. Hierin is Nota Parkeernormen 2022-2030 van de gemeente Vijfheerenlanden (vastgesteld op 9 juni 2022) benoemd als toetsingskader. In dat verband wordt een overzichtskaart 'stedelijke zones' gehanteerd.

Planspecifiek
De woningen vallen onder de categorie 'koop, huis, vrijstaand'. Voor de stedelijkheidsgraad wordt uitgegaan van 'rest bebouwde kom'. In onderstaande tabel staat het aantal benodigde parkeerplaatsen weergegeven.

Soort woning	Aantal woningen	CROW parkeernorm	Aantal parkeerplaatsen
koop, huis, vrijstaand	2	2,3	4,6
Totaal			**4,6**

In totaal zullen er voor de twee vrijstaande woningen afgerond 5 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Op het eigen terrein is voldoende ruimte om het benodigde aantal parkeerplaatsen te realiseren. In totaal worden er op het eigen terrein 6 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor het voorliggende plan.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen (SVBP2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Plansystematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet.

De planregels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

5.2.1 Inleidende regels

Begrippen
In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten
Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Hiervoor is aangesloten bij de SVBP2012. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.2.2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk komen alle bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De indeling in hoofdgroepen maakt het raadplegen van een bestemmingsplan en het zoeken naar bepaalde functies eenvoudiger.

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat het bevoegd gezag een

omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft verleend. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van het bestemmingsplan en het Bouwbesluit 2012.

Hieronder volgt per toegepaste (dubbel)bestemming een korte toelichting:

Tuin
De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, groenvoorzieningen, bermen en beplanting, voetpaden, in- en uitritten, ongebouwde parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Deze gronden worden vanuit de landschappelijke waarden (o.a. openheid) niet als erf aangemerkt, waarmee het niet mogelijk is om op grond van het Besluit omgevingsrecht vergunningvrij bouwwerken op te richten.

Wonen
Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' zijn de gronden bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden beroep en bedrijf. Daarnaast zijn bij deze bestemming behorende tuinen en erven, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan.

Op de verbeelding zijn twee bouwvlakken aangegeven; één voor de bestaande woning en één voor de nieuwe woning. Per bouwvlak mag één woning gebouwd worden. De inhoud van een woning mag niet meer dan 600 m³ bedragen. Als uitzondering hierop mag de nieuwe woning een inhoud van maximaal 950 m³, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, hebben. De maximale goot- en bouwhoogte voor de woningen zijn aangegeven op de verbeelding.

Per woning mag maximaal 75 m² aan vrijstaande en overkappingen worden gebouwd. Als uitzondering op deze hoofdregel is de schuur van ca. 140 m² achter de bestaande woning positief bestemd.

5.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel
Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels
In de algemene bouwregels is een regeling over bestaande afstanden en maten en over overschrijding van bouwgrenzen opgenomen.

Algemene wijzigingsregels
In de algemene wijzigingsregels is een regeling opgenomen waarmee burgemeester en wethouders de bestemmingen kunnen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen.

Overige regels
In de overige regels zijn de regels uit het 'Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren' overgenomen.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht
In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik.

Slotregel
Als laatste wordt de slotregeling opgenomen. Deze regeling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsregeling.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek
Het uitvoeren van het project heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer. De gemeente zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst sluiten. In deze overeenkomst wordt onder andere de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de planschade, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld. De kosten zijn dankzij de overeenkomst anderszins verzekerd waardoor een exploitatieplan niet nodig is. De economische uitvoerbaarheid van het plan is derhalve verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub c Wro overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerp bestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de ter visielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie
Participatie heeft de aandacht van de initiatiefnemer, zodra de planvorming een stap verder is wordt bekeken hoe dit verder opgepakt kan worden.

6.2.2 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het ontwerpbestemmingsplan is aan de wettelijk verplichte overheden en belanghebbenden voorgelegd in het kader van het vooroverleg. Het vooroverleg is opgenomen in artikel 3.1.1. van de Wet ruimtelijke ordening. Het vooroverleg met de overleginstanties liep met de volgende instanties:

- Provincie Utrecht;
- Gasunie;
- Vitens;
- Dunea;
- Oasen;
- Veiligheidsregio Utrecht;
- Omgevingsdienst Regio Utrecht;
- Waterschap Rivierenland.

Er zijn reacties van het waterschap Rivierenland, Dunea en de Veiligheidsregio Utrecht ontvangen. Naar aanleiding van de reactie van het waterschap zijn enkele wijzigingen aangebracht in de plantoelichting.

6.2.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende de ontwerpfase in het kader van artikel 3.8 Wro en volgens afdeling 3.4 van de Awb vanaf 8 december 2023 voor 6 weken ter inzage gelegen tot en met 18 januari 2024. Een ieder is gedurende deze periode in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan in te dienen. Er is één zienswijzen op het plan ingediend. Deze zienswijze is in de nota beantwoording zienswijzen samengevat en van een gemeentelijk reactie voorzien (gemeente Vijfheerenlanden, mei 2024, zie bijlagen bij toelichting bijlage 6).