Zijlkade 35 Nieuwland

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **4**
1.1 Aanleiding en doelstelling 4
1.2 Leeswijzer 4

Hoofdstuk 2 Het plan **5**
2.1 Ligging van het plangebied 5
2.2 Beschrijving plan 6

Hoofdstuk 3 Beleidsmatige onderbouwing **8**
3.1 Rijksbeleid 8
3.2 Provinciaal 10
3.3 Gemeentelijk beleid 15

Hoofdstuk 4 Milieutechnische uitvoerbaarheid **18**
4.1 M.E.R. 18
4.2 Bedrijven en milieuzonering 19
4.3 Geluidhinder 19
4.4 Natuurbescherming 20
4.5 Archeologie en cultuurhistorie 21
4.6 Bodemkwaliteit 22
4.7 Luchtkwaliteit 23
4.8 Externe veiligheid 26
4.9 Waterhuishouding 29
4.10 Verkeer en parkeren 32
4.11 Energietransitie en duurzaamheid 33

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving **34**
5.1 Plansystematiek 34
5.2 Opzet van de regels 34
5.3 De bestemmingen 35

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid **37**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 37
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 37

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

In Nieuwland, onderdeel van de gemeente Vijfheerenlanden, ligt achter de Zijlkade 35 een agrarisch stuk land. Aan de Zijlkade 35 heeft een woning gestaan welke is afgebrand. Initiatiefnemer is voornemens om de woning net achter het huidige woonperceel op grond met een agrarische bestemming te herbouwen. De herbouw van de woning op exact dezelfde locatie is vanwege de ligging van ondergrondse leidingen van Stedin niet mogelijk. Ook het onderhoud van omliggende watergangen maakt de positionering van de woning op de huidige locatie lastig. Het bouwen van een woning op agrarische gronden is echter niet toegestaan op basis van de vigerende bestemming.

Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan benodigd. Het bestemmingsplan vormt het toetsingskader voor de daarna aan te vragen reguliere omgevingsvergunning voor de bouw van de woning. Voorliggend plan voorziet in de toelichting van het bestemmingsplan.

1.2 Leeswijzer

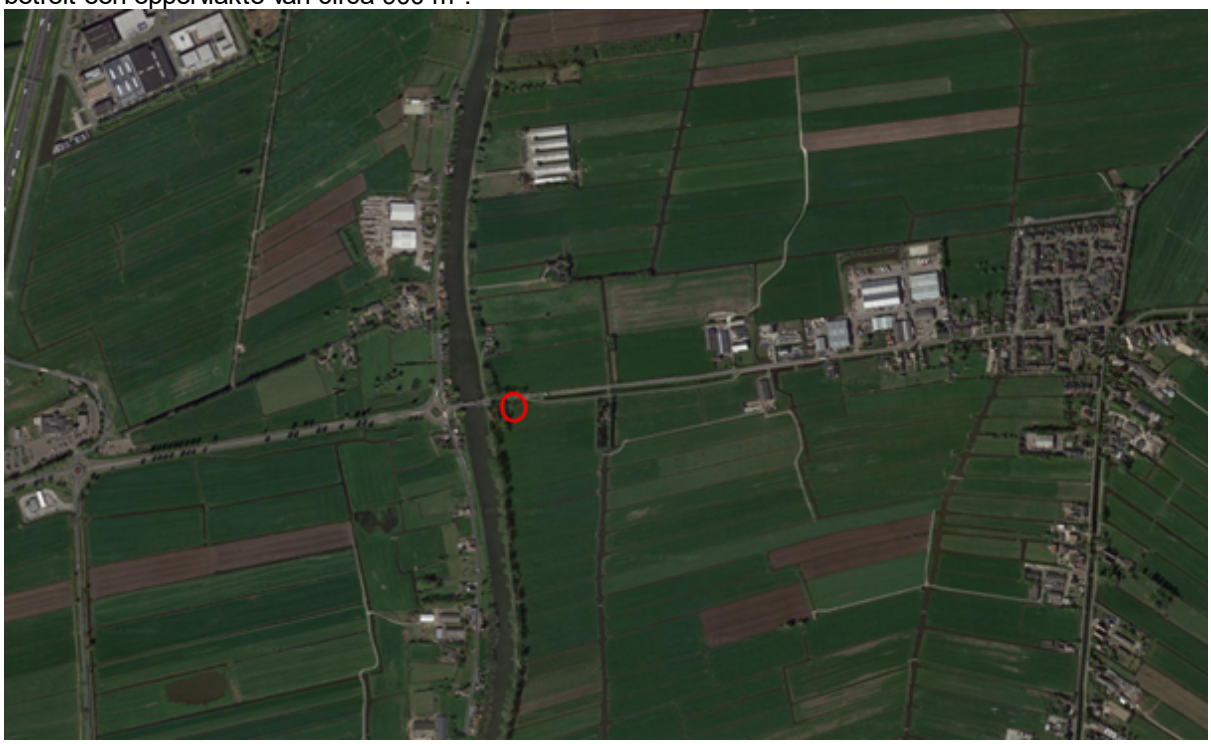
Onderhavig bestemmingsplan bestaat naast deze inleiding uit een beschrijving van het beoogde plan in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt verantwoord waarom het plan past binnen het beleid van het rijk, de provincie en de gemeente. In hoofdstuk 4 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid toegelicht.

Na de toelichting volgen de regels inclusief de bijlagen en de verbeelding van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen achter de Zijlkade 35 in Nieuwland. Nieuwland maakt deel uit van de gemeente Vijfheerenlanden en is nog net gelegen in de provincie Utrecht, nabij Zuid-Holland. Het planperceel wordt in het noorden begrensd door de Zijlkade, in het oosten en zuiden door agrarische gronden en in het westen door de woning aan de Zijlkade 3 en het Merwedekanaal. De Kanaaldijk, gelegen langs het Merwedekanaal vormt de grens tussen de provincies Utrecht en Zuid-Holland. Het plangebied betreft kadastraal perceel ZDR00 sectie E49. Het agrarisch perceel heeft momenteel een oppervlakte van 23.745 m^2 maar zal ten behoeve van de ontwikkeling afgesplitst worden. Het plangebied betreft een oppervlakte van circa 900 m^2.



Afbeelding 1: *Uitsnede luchtfoto, plangebied in rode cirkel. Bron: Google Earth*



Afbeelding 2: *Uitsnede luchtfoto met globale plangrens. Bron: Google Earth*

2.2 Beschrijving plan

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een woonbestemming en agrarische gronden, bestemd voor agrarische bedrijfsuitoefening (en nevenactiviteiten) en voor agrarische productiegronden. De huidige woonbestemming van de voormalige woning aan de Zijlkade 35 zal worden verplaatst, waardoor de nieuwe woning planologisch mogelijk wordt gemaakt. De woning zal achter de sloot worden gebouwd. In verband met het onderhoud van de omliggende watergangen en het beschermen van de oevers/taluds bij de watergang is het bouwvlak op afstand geplaatst. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. De perceelontsluiting vindt plaats door het realiseren van een brug/dam.

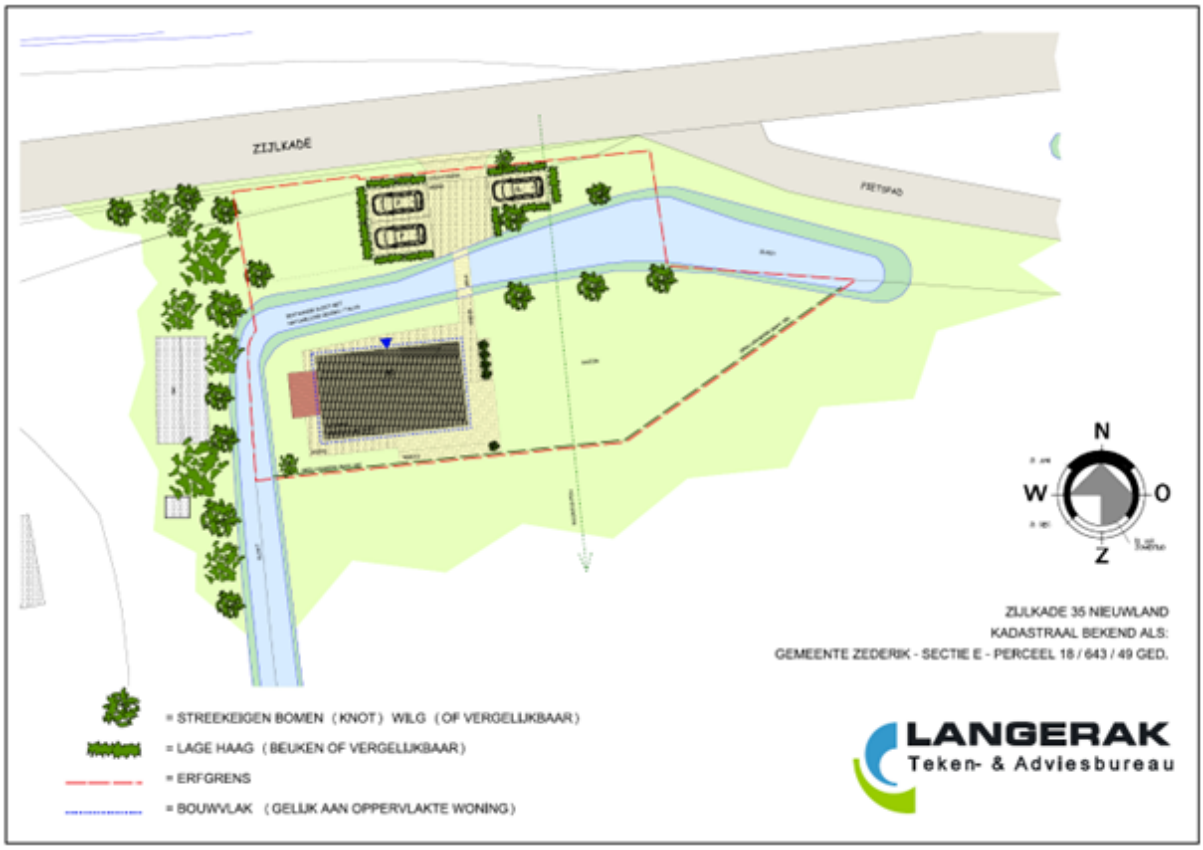
Het totale perceel krijgt door voorgenomen ontwikkeling een oppervlakte van circa 900 m^2. De woonbestemming zal overeenkomen met het bouwvlak en bedraagt 84 m^2. Aan de noordzijde van de huidige sloot zal een groenbestemming komen. Het overige deel van plangebied zal bestaan uit een tuinbestemming. Gezien de ligging van het plangebied, namelijk in het Groene Hart, is het kunnen realiseren van aan-en uitbouwen, bijgebouwen en/of overige bouwwerken een ernstige afbreuk van de aanwezige landschappelijke waarden en de gewenste kwaliteit op deze specifieke locatie. Hierom wordt een functieaanduiding 'landschapswaarden' opgenomen over het woonperceel dat vergunningsvrij bouwen uitsluit. Deze gronden zijn zo niet aan te merken als erf zoals bedoeld in artikel 1 lid 1 bijlage II Besluit omgevingsrecht op grond waarvan vergunningsvrije bouwwerken zijn toegestaan.

Om één bijgebouw grenzend aan het hoofdgebouw toe te staan is een aanduiding bijgebouw in de tuinbestemming opgenomen. Alleen ter plaatse van deze aanduiding mag één bijgebouw van 10 m^2 worden gerealiseerd. Onderstaand wordt nader gemotiveerd waarom in voorliggend plan vergunningsvrij bouwen uit wordt gesloten.

Het plangebied is gelegen in het veenweidegebied van het Groene Hart. De landbouw, de (melk) veehouderij, is naast de natuur een belangrijke drager van de kernkwaliteiten van dit deel van het Groene Hart. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een grote mate van openheid door de aanwezige agrarische gronden. Om deze openheid te behouden wordt gestreefd naar een clustering van bebouwing. De nieuwe woonbestemming wordt in voorliggend plan ingepast op agrarische grond. Door het plan wordt een (klein) deel van een agrarische bestemming toegekend aan een woonperceel. Door voorliggend plan vindt derhalve, zij het in zeer beperkte mate, een aantasting aan de openheid van het landschap van het Groene Hart plaats. Er dient echter te worden opgemerkt dat aan dit deel van de Zijlkade – aan de westzijde van het plangebied – thans sprake is van een besloten gebied. Hier is de woning Zijlkade 3 gelegen, welke nagenoeg volledig omsloten is door grote bomen en struikgewassen. Het doorzicht is vanaf deze zijde naar achterliggende agrarische gronden is dan ook al reeds verstoord. De beoogde nieuwe woning in voorliggend plan wordt ten oosten van het perceel van de Zijlkade 3 ingepast, in vrijwel dezelfde bebouwingslijn.

Ondanks het plangebied deels besloten ligt, moet een verdere verdichting van het planperceel en aantasting van de openheid van het Groene Hart voorkomen worden. Hieraan wordt invulling gegeven door de betreffende functieaanduiding 'landschapswaarden'. Door de functieaanduiding worden de aanwezige landschappelijke waarden gerespecteerd en wordt voorkomen dat er in de toekomst ongewenste verstening en/of verrommeling binnen het plangebied plaatsvindt die de openheid van het Groene Hart verder aantast. Verder vindt er een zorgvuldige landschappelijke inpassing plaats. Er worden streekeigen bomen toegepast en de parkeerplaatsen worden afgeschermd door een lage haag, zie navolgende afbeelding.

Ook zullen de fundamenten van de afgebrande woning verwijderd moeten worden alvorens de nieuwe woning gebouwd mag worden. Voor het slopen van de restanten van de afgebrande woning en verwijdering van de oppervlakteverharding dient eerst een aanvullend bodemonderzoek NEN5740 en een asbestbodemonderzoek NEN5707 uitgevoerd te zijn en te worden overhandigd aan het bevoegd gezag. Deze twee voorwaarden zijn opgenomen in de planregels als voorwaardelijke verplichting.



Afbeelding 3: *Landschappelijke inpasing. Bron: Langerak Teken- & Adviesbureau.*



Afbeelding 4: *3D-impressie nieuwe woning. Bron: Langerak Teken- & Adviesbureau.*

Hoofdstuk 3 Beleidsmatige onderbouwing

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Wet ruimtelijke ordening / Omgevingswet

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. Streekplannen en planologische kernbeslissingen zijn vanaf 1 juli 2008 gelijkgesteld aan structuurvisies. Het overgangsrecht van de Wro regelt dat concrete beleidsbeslissingen van Rijk en provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen.

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke omgeving. De Omgevingswet bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet zorgt voor minder en overzichtelijkere regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming.

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

De NOVI heeft als toekomstperspectief een duurzame leefomgeving waarbij de kwaliteiten van de omgeving worden behouden en versterkt. Daarnaast bestaan de Nederlandse uitdagingen van de ruimtelijke inrichting in een klimaatbestendige delta en zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte in Nederland. Dit kan worden bereikt door goede samenwerking tussen de verschillende betrokken instanties. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten:

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

Binnen deze prioriteiten zal aandacht zijn voor de onderlinge verwevenheden en spanningen daartussen en voor thema's en opgaven die daar dwars doorheen lopen, zoals leefomgevingskwaliteit, gezondheid, cultureel erfgoed, water, bodem en (nationale) veiligheid.

Binnen de prioriteiten hanteert het Rijk drie afwegingsprincipes die helpen om beleidskeuzes te maken:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
- Afwentelen wordt voorkomen.

Planspecifiek

De ontwikkeling bevindt zich in het Groene Hart. Het Groene Hart is in de NOVI benoemd als waardevol landschap en is aangewezen als een 'NOVI-gebied'. Dit zijn gebieden waar omvangrijke transitieopgaven gewenst zijn. De ruimte en de kwaliteit van de leefomgeving van het Groene Hart staan onder druk door de verstedelijkingsbehoefte en daaraan gekoppelde mobiliteit in het gebied zelf. Daarnaast is er sprake van problematiek op het gebied van waterhuishouding en bodemdaling.

De beoogde ontwikkeling voorziet in het realiseren van een nieuwe woning ter vervanging van een afgebrande woning. Het valt hiermee binnen de prioriteit toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Er is geen sprake van een toename in stedelijkheid, immers wordt er per saldo geen

woningvoorraad toegevoegd. Tevens sluit het plan aan bij de huidige kenmerken en identiteit van het gebied. De ontwikkeling is derhalve niet in strijd met rijksbelangen en is passend binnen de NOVI.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' hieraan toegevoegd. Overheden dienen op grond van het gewijzigde Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren om tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling te komen. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In de nieuwe systematiek worden de huidige definities niet gewijzigd. Ten aanzien van de “treden” van de Ladder zijn er wel wijzigingen: in de nieuwe Ladder zijn de treden 1 en 2 samengevoegd en trede 3 is geschrapt, waardoor er geen sprake meer is van verschillende treden.

De Ladder stelt dat voldaan wordt aan de Ladder als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied.

In artikel 1.1.1 Bro worden relevante begrippen gedefinieerd. De wet verstaat onder stedelijke ontwikkeling de 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Een woningbouwontwikkeling valt onder de definitie van stedelijke ontwikkeling als deze groter is dan 11 woningen. Dit is gedefinieerd in de overzichtsuitspraak van de Raad van State 28 juni 2017; (ECLI:NL:RVS:2017:1724)

Planspecifiek

Voorliggende planontwikkeling betreft het bouwen van een nieuwe woning ter vervanging van een afgebrande woning. Per saldo wordt er dan ook geen extra woning mogelijk gemaakt en is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend plan voldoet hiermee aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Gelet op het voorgaande kan een nadere toelichting als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Bro hier achterwege blijven.

3.1.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)

Om uitvoering te geven aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, is op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hierin staat een aantal projecten beschreven die van Rijksbelang zijn en waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het vaststellen van bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen. De projecten zijn exact ingekaderd en voorzien van regels, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het betreft de onderstaande projecten:

- Rijksvaarwegen
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
- Natuurnetwerk Nederland
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het realiseren van een nieuwe woning op een agrarisch perceel in Nieuwland. Het plan heeft geen raakvlak met een van de beschreven projecten van het Barro.

3.1.5 Conclusie

Het planvoornemen is niet in strijd met het rijksbeleid

3.2 Provinciaal

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 is de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht vastgesteld door de Provinciale Staten (PS). In de Omgevingsvisie worden de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie vastgelegd. De Omgevingsvisie is een instrument uit de Omgevingswet die op 1 juli 2024 inwerking treedt. De visie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurvisie en het bodem-, water- en milieuplan. Het vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma's en Omgevingsverordening.

In de Omgevingsvisie wordt met behulp van zeven beleidsthema's richting gegeven aan d e ontwikkeling en bescherming van een gezonde en veilige leefomgeving. De provincie Utrecht heeft als ambitie om in 2050 een inclusieve en circulaire provincie te zijn:

- 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.

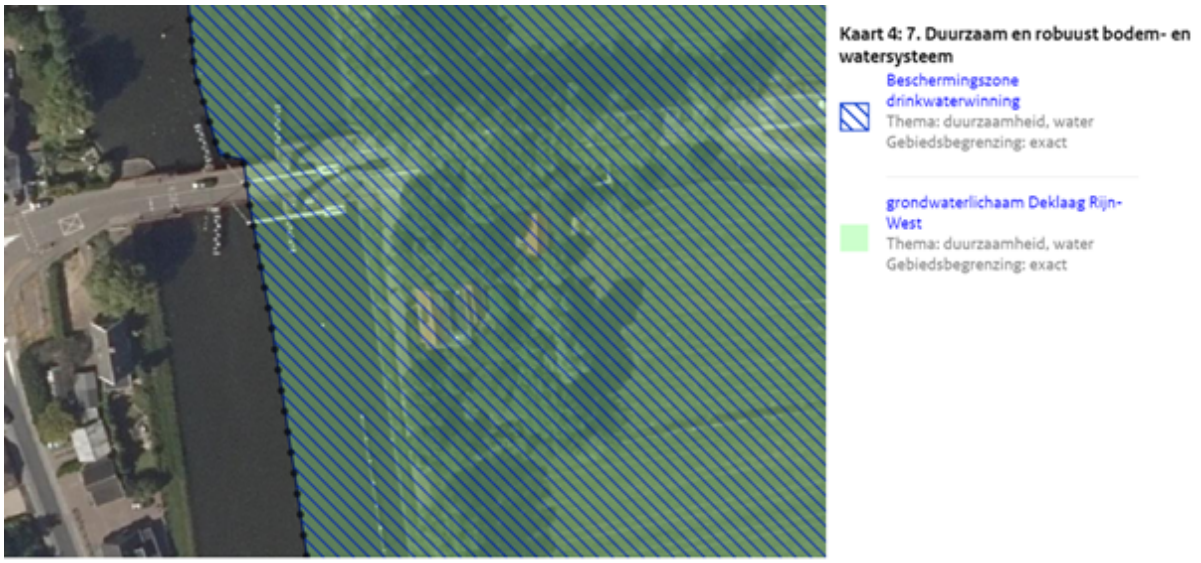
De gewenste richting om de fysieke leefomgeving te ontwikkelen en te beschermen verschilt per regio of gebied en is afhankelijk van specifieke kenmerken en identiteit van een plek. De Omgevingsvisie is zelfbindend voor de provincie Utrecht.

Planspecifiek

Onderstaand is al het relevante beleid voor het plangebied nader toegelicht.

Beschermingszone drinkwaterwinning

Het plangebied is gelegen binnen een beschermingszone voor drinkwaterwinning en valt binnen het grondwaterlichaam Deklaag Rijn-West. Vanwege de bevolkingsgroei en toenemende bedrijvigheid is er tot 2050 extra drinkwater nodig, waarvoor oppervlakte -en grondwater wordt onttrokken. De provincie wil de kwaliteit en kwantiteit van de grondwaterlichamen verbeteren. Voor het grondwaterlichaam Deklaag Rijn-West vindt wateronttrekking ten behoeve van menselijke consumptie plaats. Het is van belang om een deel van het grondwater te beschermen, om ook de groei van de drinkwatervraag op te kunnen vangen op de langere termijn en in extreme situaties (zoals nu nog niet voorziene extra sterke bevolkingsgroei of een veel hoger verbruik per persoon).



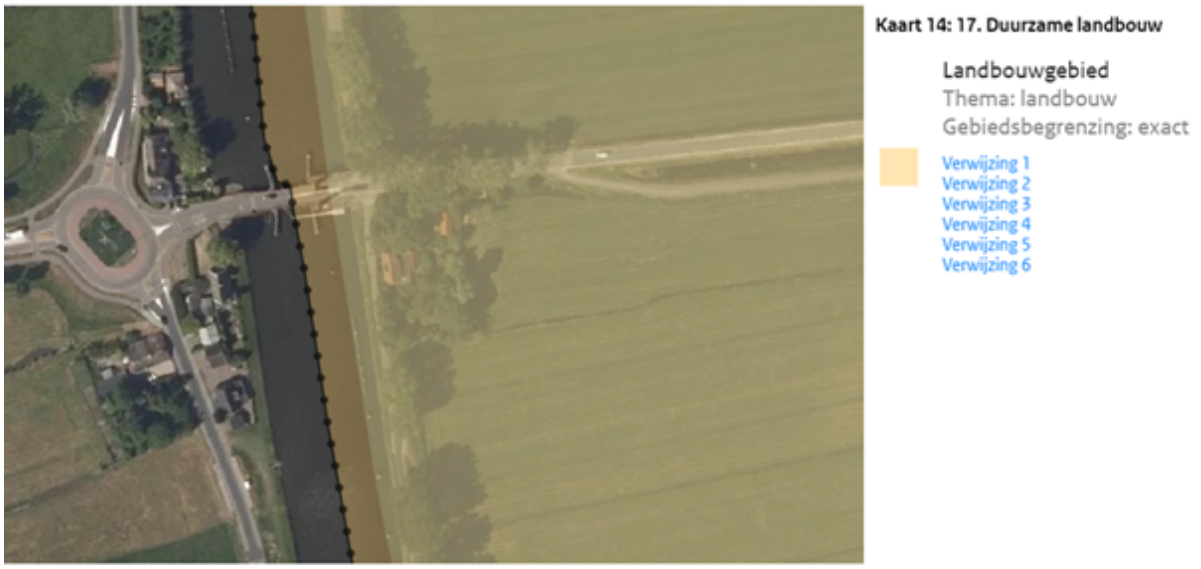
Afbeelding 5: *Uitsnede kaart Duurzaam en robuust bodem- en watersysteem. Bron: Provincie Utrecht.*

Voorgenomen ontwikkeling heeft geen impact op de diepe ondergrond. De ontwikkeling tast het functioneren van het watersysteem niet aan.

Landbouwgebied

Het plangebied is aangewezen als een landbouwgebied (zie navolgende afbeelding). In het landbouwgebied is landbouw de hoofdgebruiker, maar vindt ook menging met andere functies plaats. De provincie biedt agrariërs ruimte voor verbreding en innovatie. Het gaat hierbij om activiteiten die in het belang zijn van de landbouw zelf en van haar functie voor het omringende gebied. Nevenactiviteiten moeten ondergeschikt blijven aan de agrarische hoofdfunctie en plaatsvinden binnen het bestaande bouwperceel. Om de landbouw een blijvend economisch perspectief te bieden, wil de provincie landbouw in landbouwgebied in algemene zin de ruimte bieden om door te groeien tot een bouwperceel van maximaal 1,5 hectare.

Voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van een nieuwe woning op agrarische gronden. De ontwikkeling voorziet in een verbetering van het woonmilieu en voorziet in een plaatselijke woningbehoefte. Er wordt hierbij een zeer klein deel van de agrarische grond ten behoeve van de woning ingenomen. Het plan tast derhalve de landbouw in zeer geringe mate aan.



Afbeelding 6: *Uitsnede kaart Duurzame landbouw. Bron: Provincie Utrecht.*

Aantrekkelijke landschappen

Het plangebied is gelegen binnen de gebiedsbegrenzing het Groene Hart. Het Groene Hart loopt naast Utrecht door in Noord -en Zuid-Holland en is de centrale open ruimte in de Randstad. Het Groene Hart is in de NOVI door het Rijk opgenomen als één van de acht NOVI-gebieden binnen Nederland. NOVI-gebieden zijn gebieden met essentiële, complexe en urgente opgaven met een nationaal belang waar samenwerking tussen alle overheidslagen noodzakelijk is om succesvol antwoord te geven op de opgaven.

Het Groene Hart wordt in de Omgevingsvisie aangewezen als een open landschap met een (veen)weide karakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing etc.) en waar sprake is van landschappelijke diversiteit en rust & stilte. Binnen het Groene Hart dienen de waarden van het agrarische cultuurlandschap beschermd en benut te worden. Voorgenomen ontwikkeling is gesitueerd nabij reeds aanwezige bebouwing. De nieuw te realiseren woning wordt meer naar achteren gebouwd ten aanzien van de afgebrande woning. Door de aanwezige bebouwing ten westen van het plangebied is reeds al een 'gesloten' hoek gecreëerd. Het plangebied valt hierachter en tast de openheid van het omliggende landschap daarom in zeer geringe mate aan. Tevens wordt door het opnemen van de aanduiding 'landschapswaarden' verdere verdichting en verrommeling binnen het plangebied tegengegaan.



Afbeelding 7: *Uitsnede kaart Aantrekkelijke landschappen Bron: Provincie Utrecht.*

3.2.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

De Interim Omgevingsverordening vervangt bestaande verordeningen, zoals de ruimtelijke verordening, de milieuverordening, de natuur en landschapsverordening. De Interim Omgevingsverordening bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de Interim Omgevingsverordening direct werkende regels. Dit zijn regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit. De Interim Omgevingsverordening is op 1 april 2021 inwerking getreden en zal een looptijd hebben totdat de Omgevingswet van kracht is en de omgevingsverordening inwerking treedt.

Planspecifiek

Onderstaand zijn enkel relevante regels voor voorgenomen ontwikkeling opgenomen.

Waterbergingsgebied

'Het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden die het waterbergend vermogen van het waterbergingsgebied doen verminderen of de waterberging kunnen

belemmeren. In ieder geval kan worden gedacht aan verstedelijking, het dempen van watergangen en het ophogen van gronden. Dergelijke ontwikkelingen zijn wel toegestaan indien maatregelen worden getroffen op grond waarvan het waterbergend vermogen en de overstromingsmogelijkheden volledig gehandhaafd blijven. In dat geval is er geen strijd met de waterbergingsfunctie.

Het gaat in dit artikel om ruimtelijke ontwikkelingen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden die zorgen voor een vermindering van het waterbergend vermogen van het waterbergingsgebied of de waterberging kunnen belemmeren. In ieder geval kan worden gedacht aan verstedelijking, het dempen van watergangen en het ophogen van gronden. Zulke ontwikkelingen zijn toegestaan als er maatregelen worden getroffen die ervoor zorgen dat het waterbergend vermogen en de overstromingsmogelijkheden volledig gehandhaafd blijven. In dat geval is er geen conflict met de waterbergingsfunctie.'

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van een nieuwe woning op een agrarisch perceel. De ontwikkeling voorziet hierbij niet in het dempen van watergangen of het ophogen van gronden. In paragraaf 4.9 wordt verder ingegaan op het aspect waterhuishouding.

Stedelijke functies in landelijk gebied

'Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te behouden, moet een ongebreidelde uitwaaiering van stedelijke bestemmingen hier voorkomen worden. Daarom zijn nieuwe vormen van verstedelijking in het landelijk gebied verboden. Op dit verbod zijn in de verordening uitzonderingen mogelijk. Deze uitzonderingen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 Energie, hoofdstuk 6 Natuur, hoofdstuk 7 Cultuurhistorie en hoofdstuk 9 Wonen, werken, recreëren. Het gaat om situaties waarbij:

- *vormen van energie worden gerealiseerd,*
- *nieuwe bebouwing voor stedelijke bestemmingen in de plaats komt van bestaande bebouwing (agrarisch of in een andere vorm),*
- *nieuwe stedelijke bestemmingen tot stand komen in samenhang met de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit,*
- *sprake is van zogeheten "rood voor groen"-constructies (...) of*
- *nieuwe stedelijke bebouwing nodig is om te voorzien in de behoefte aan woningen en bedrijven.'*

In onderhavig plan wordt een nieuwe woning gebouwd ter vervanging van een afgebrande woning. De nieuw te bouwen woning wordt op een agrarisch perceel achter de voormalige woning geplaatst. Op deze manier kan er voldoende ruimte geboden worden ten behoeve van het onderhoud van de watergangen en het beschermen van de oevers/taluds bij de watergang. Tevens worden op deze manier eventuele risico's op verzakkingen en beschadigingen aan het kabels -en leidingentracé die onder de voormalige woning lopen voorkomen. Het plan betreft geen ongebreidelde uitwaaiering van stedelijke bestemmingen omdat er op een zorgvuldige wijze inpassing wordt gezocht bij de bestaande bebouwing. Daarnaast wordt verrommeling en verstening binnen het plangebied voorkomen door de aanduiding 'landschapswaarden' dat vergunningsvrij bouwen uitsluit.

De nieuwe bebouwing komt in de plaats van de voormalige woning en valt dus aan te merken als een van de bovengenoemde uitzonderingssituaties.

Kwaliteit van landschappen – Het Groene Hart

'Voor het landschap Groene Hart willen we de volgende kernkwaliteiten behouden:

- *openheid;*
- *(veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);*
- *landschappelijke diversiteit;*
- *rust & stilte.*

Bij ontwikkelingen in het landschap van het Groene Hart staat het bevorderen van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal. Daarbij worden de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut te worden om de contrasten tussen de verschillende typen landschap te behouden. Enkel en alleen het accent leggen op rust en stilte doet geen recht aan het Groene Hart. Het waarborgen van rust vraagt ook het bieden van ruimte voor vormen van dynamiek. Daarbij ligt de focus op het vergroten van de contrasten in rust en dynamiek tussen de agrarische landschappen van de

velden en de dynamische landschappen van de oude stroomruggen. We vragen dus zorgvuldig om te gaan met de open, lege ruimte en de dynamiek te concentreren in de 'zones'.'

Voorgenomen ontwikkeling betreft het vervangen van een afgebrande woning. Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de rust & stilte van het gebied. Door de woning zorgvuldig in te passen vlakbij bestaande bebouwing wordt de openheid van het gebied zoveel mogelijk behouden. Door vergunningsvrij bouwen binnen het plangebied uit te sluiten wordt verdere verrommeling en verstening voorkomen en de openheid van het Groene Hart zo min mogelijk aangetast.

Bereikbaarheid en mobiliteit

'Al in een vroeg stadium (vóór het overleg, maar bij voorkeur al in de planvormingsfase) moet er voor de ontwikkelingen in de leefomgeving door middel van een mobiliteitsscan gekeken worden welke mobiliteitseffecten optreden, en of de mobiliteitstoets bij de voorgenomen ontwikkeling in de leefomgeving noodzakelijk is. Om de noodzaak na te gaan, moet bij elk bestemmingsplan in een vroeg stadium het aantal verplaatsingen voor de verschillende vervoerwijzen duidelijk zijn. Het gaat om de vervoerwijzen die betrekking hebben op de omliggende verkeers- en vervoersnetwerken, zoals: het wegennet, openbaar-vervoernetwerk, fiets- en looproutes. Als er sprake is van een (relatief) groot aantal verplaatsingen of het vermoeden bestaat dat er zich een knelpunt gaat voordoen op omliggende verkeers- en vervoersnetwerken, is een mobiliteitstoets noodzakelijk.'

Voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in het mogelijk maken van extra verkeersbewegingen. Immers was reeds een woning aanwezig binnen de woonbestemming. De afgebrande woning wordt nu vervangen door een nieuwe woning. Er worden derhalve geen knelpunten op het omliggende verkeers- en vervoersnetwerk verwacht. In paragraaf 4.10 wordt nader ingegaan op het aspect Verkeer en parkeren.

3.2.3 Regionale Structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

De gemeente Vijfheerenlanden is ontstaan op 1 januari 2019 door een fusie van de gemeenten Leerdam, Vianen en Zederik. Voor het regionale gebied is een structuurvisie opgesteld. In de Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar' komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren. In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooien. De opvolgende visie 'open voor elkaar' benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

Planspecifiek

Door voorgenomen plan wordt een klein deel van het landelijk gebied duurzaam vernieuwd. Het houdt hiermee rekening met het authentieke karakter van de regio. Door de herbouw van de woning kan een bestaande bewoner binnen de gemeente Vijfheerenlanden op dezelfde locatie blijven wonen. Het plan sluit daarmee aan bij de visie om bewoners van de gemeente zich thuis te laten blijven voelen en het versterken van de sociale cohesie.

3.2.4 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

In 2017 is in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden (AV) een actualisatie van de Regionale woonvisie 2020 (2013) vastgesteld. De regio AV wil een aantrekkelijk en onderscheidend woongebied in de luwte van de randstad zijn. De regio kent een bijzondere combinatie van een rustig middengebied en een dynamische stedelijke zone. Elke gemeente en kern heeft kwaliteiten en weet sommige groepen te binden, maar andere weer minder. De verschillende woonmilieus in de regio moeten elkaar goed aanvullen. Hiervoor is het noodzakelijk dat er voldoende kwalitatieve woonmilieus zijn en er sprake is van een goede balans tussen vraag en aanbod op regionaal niveau. Om die goede balans te bereiken, trekken de gemeenten gezamenlijk op om plannen af te stemmen en te realiseren. Zo wordt onnodige concurrentie tussen gemeenten voorkomen en kan snel en efficiënt op de markt worden ingespeeld. Door een jaarlijkse woonmonitor worden bereikte resultaten en de planning voor volgende jaren geregistreerd. In de actualisatie van de woonvisie zijn de afspraken rond het afstemmen opgenomen. Daarbij is gebruik gemaakt van de jongste demografische cijfers van de provincie Zuid-Holland.

Van belang is dat er voldoende flexibel geprogrammeerd wordt. Ook is besloten gebruik te blijven maken van de benadering waarbij woonmilieus en mentality milieus als handreiking gebruikt worden. We sturen niet in exacte aantallen op de samenstelling van programma's. In plaats daarvan hanteren we een kwalitatieve leidraad, die gemeenten helpt om lokaal de juiste keuzes te maken, in overleg met ontwikkelende partijen.

Het plangebied is gelegen binnen Zederik, een landelijke kern die een bijzondere positie heeft ingenomen vanwege de gunstige ligging, bereikbaarheid en de aansluiting met Utrecht. Zederik is aangewezen als een landelijk en traditioneel ingestelde woongemeente. Zederik weet zijn vitaliteit te behouden door overal – op maat – te investeren in woonkwaliteit, maar ook door scherp te kiezen voor concentratie van voorzieningen en nieuwbouw in de voorzieningendorpen.

Planspecifiek

Het voorgenomen plan maakt de herbouw van een woning mogelijk die thans is afgebrand. Hiermee voorziet het plan in een passende behoefte die is afgesteld op lokale vraag. Daarnaast geeft het plan een impuls aan de ruimtelijke kwaliteit door woningvervanging. Het plan is daarmee in overeenstemming met de regionale woonvisie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie Vijfheerenlanden 2020 - 2025

Het doel van de nieuwe Woonvisie voor Vijfheerenlanden 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. Zo is Vijfheerenlanden samen sterk, met eigenheid en diversiteit in de verschillende kernen. In de woondorpen is er sprake van huishoudensgroei. Dat betekent dat overal een (kleine) bouwopgave ligt. De netto huishoudenstoename komt in de woonkernen volledig voor rekening van de groeiende doelgroep 65-plussers, waardoor doorstroming op gang kan komen.

De woonvisie gaat uit van de volgende uitgangspunten:

- Behoud en versterking van de vitaliteit heeft de prioriteit van de kleine kernen;
- Bouwen voor de doorstroming binnen Vijfheerenlanden: voor ouderen en voor jongeren;
- Aandacht voor lage inkomens en middeninkomens uit Vijfheerenlanden die in de knel komen;
- Bouwen primair voor de eigen inwoners, ruimte voor kleine dorpsgerichte plannen, die aansluiten bij initiatieven van dorpsbewoners;
- Ruimte bieden aan complementaire woningtypen: voorzien in de behoefte aan kleine woningen (tiny houses), mantelzorgwoningen, knarrenhofjes, en vrije kavels;
- Focus op de verduurzaming van de bestaande voorraad, bij nieuwbouw zorgen voor energieneutraliteit;
- Rekening houden met rode contour, en nieuwe regels zoals Omgevingswet, PAS en de POVI;

- Aansluiting zoeken bij de strategische visie 2035.

Planspecifiek

Het plan speelt in op een lokale behoefte en wordt gebouwd voor eigen inwoners. Het is een zeer kleinschalige woningbouwontwikkeling en maakt enkel woningvervanging mogelijk. Het plan is daarmee in lijn met de Woonvisie.

3.3.2 Welstandsnota Vijfheerenlanden 2021

De welstandsnota voor de gemeente Vijfheerenlanden is op 28-05-2021 vastgesteld en bevat de basisvoorwaarden, waaraan bouwaanvragen op welstandsaspecten getoetst zullen worden. De gemeente Vijfheerenlanden is ontstaan uit een fusie van Leerdam, Vianen en Zederik. De drie voormalige gemeenten hadden ieder een nota ruimtelijke kwaliteit met een vergelijkbare opzet. De fusie is de aanleiding om deze drie samen te voegen in één nieuwe nota ruimtelijke kwaliteit, die de toetsing van het uiterlijk van bouwwerken met aandacht voor stedenbouw en landschap plaatst in de context van de Omgevingswet.

Planspecifiek

Het plangebied betreft een 'gewoon' ruimtelijk kwaliteitsniveau volgens de Welstandsnota en is gelegen in het uitgestrekte buitengebied. Het landschap bestaat hier uit voornamelijk uit onbebouwde gronden met hier en daar een boerderij of (agrarische) woning en daarnaast uit lintbebouwing. Langs de Zijlkade ligt de oudere, overwegend agrarische bebouwing van Nieuwland.

De waarde van het landelijk gebied is met name gelegen in de samenhang van het landschap met structuurelementen zoals dijken, uiterwaarden, verkavelingen, wegen en bebouwingslinten. Voor de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerkingen zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van het kleinschalig karakter. Dit karakter is af te lezen aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa, waarbij de architectuur afwisselend dorps en landelijk is met traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor voorliggend plan en deze wordt in de planregels geborgd. Het uitgangspunt van het beeldkwaliteitsplan is dat de uitstraling en beleving van de nieuwe woning vergelijkbaar is met die van de vergunde woning.

Voorliggend plan zal, bij de nadere gedetailleerde architectonische uitwerking, door middel van het indienen van een omgevingsvergunning voor bouwen getoetst worden aan de welstandscriteria zoals opgenomen in de Welstandsnota. Voorliggend plan staat deze toetsing niet in de weg.

3.3.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie is bestemmingsplan 'buitengebied Zederik' en is gedateerd op 24-6-2013. Het plan is vervolgens geactualiseerd met ingang van 29-6-2015 en gerepareerd door middel van het reparatieplan 'Buitengebied Zederik' (vastgesteld 19-11-2018).

Tevens geldt ter plaatse van het plangebied het Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren. Dit paraplubestemmingsplan is vastgesteld op 10-06-2021.

Planspecifiek

Op de gronden rusten momenteel de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden', 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor woondoeleinden, agrarische bedrijfsuitoefening en agrarische productiegronden alsmede de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Het realiseren van een nieuwe woning ter vervanging van de afgebrande woning valt binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Binnen deze

bestemming is het bouwen en gebruiken van een woning in strijd met de bestemmingsdoeleinden en bouwregels. Gelet op de bouwregels binnen deze bestemming mogen er enkel gebouwen in de vorm van (agrarische) bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen en bijbehorende bijgebouwen gebouwd worden.

Er zijn geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden of wijzigingsbevoegdheden die voorzien in dit geval. Om de situatie planologisch mogelijk te maken zal een nieuw bestemmingsplan moeten worden opgesteld.



Afbeelding 8: *Overzicht bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied. Bron: ruimtelijkeplannen.nl.*

Ten aanzien van het vigerende paraplubestemmingsplan in relatie tot voorgenomen ontwikkeling kan het volgende worden aangegeven:

- In het Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren is opgenomen dat de actuele CROW-kencijfers het toetsingskader vormen totdat de beleidsregels omtrent parkeren worden gewijzigd. Op dit moment zijn de meest actuele CROW-kencijfers vervat in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren.

In paragraaf 4.10 wordt nader ingegaan op het aspect verkeer en parkeren. Tevens dient door dit paraplubestemmingsplan aangesloten te worden bij de opgenomen definiëring van een aantal begripsbepalingen in relatie tot het onderwerp wonen.

Hoofdstuk 4 Milieutechnische uitvoerbaarheid

Een toelichting behorende bij een bestemmingsplan moet voorzien in een goede ruimtelijke ordening, zoals de Wro ex art 3.1 stelt. De invulling van dit vereiste is in de jurisprudentie verder gepreciseerd. Onderstaand is per woon- en omgevingsaspect beoordeeld of en wat voor een wijziging er optreedt en of een goed woon- en leefklimaat voor zowel de omgeving als het plangebied zelf gegarandeerd is.

4.1 M.E.R.

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

Bij een planmer gaat het om besluiten uit kolom 3 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r. Een project-mer of besluit-mer betreft een besluit op grond waarvan geen nader besluit mer- of (beoordelings-) plichtig besluit meer nodig is. Het plan schept dus geen kader meer voor een mer-(beoordelings)plichtig besluit. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een bestemmingsplan wat in directe zin woningbouw mogelijk maakt waarvoor een mer-plicht geldt, of om een omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een veehouderij (met aanzienlijke milieugevolgen). Het betreft hier besluiten uit kolom 4 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

De wetswijziging van 1 april 2011 heeft tot gevolg dat ook onder de drempelwaarden beoordeeld moet worden of een mer-procedure doorlopen moet worden. Dit geldt zowel voor besluiten uit kolom 4 als voor besluiten (plannen) uit kolom 3 (planmer). Ingeval het project onder de drempelwaarde valt is deze beoordeling vormvrij. Dit betekent dat deze beoordeling via de officiële mer-beoordelingsprocedure kan geschieden, maar in veel gevallen zal een beoordeling in de toelichting bij het plan voldoende zijn.

Planspecifiek

De voorgenomen activiteit is niet opgenomen in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet aan te merken als een activiteit waarvoor een directe m.e.r.-plicht bestaat. De activiteit is wel opgenomen in onderdeel D (categorie D.11.2) van bijlage II van het Besluit m.e.r. De activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject, maar het valt onder de drempelwaarden die hier genoemd worden. Derhalve is uitsluitend een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde.

Tabel 1: *Categorie D11.2 met getalsmatige grenzen. Bron: Bijlage D van Besluit milieueffectrapportage.*

D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Voor voorliggend plan kan op basis van de in hoofdstuk 2 beschrijving van het plan en hoofdstuk 4 de milieutechnische uitvoerbaarheid voldoende inzicht gegeven worden in de milieugevolgen van het plan zoals bedoeld in de criteria van bijlage III van de m.e.r.-richtlijn geoordeeld worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen), worden hinder en gevaar beperkt of voorkomen en wordt het voor bedrijven of woonfuncties mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Om dit gestandaardiseerd te kunnen beoordelen zijn in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de beperking of voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

In de brochure wordt onderscheid gemaakt in verschillende omgevingstypen. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden.

Planspecifiek

Voorliggend planontwikkeling houdt het verplaatsen van de woonbestemming in waardoor een nieuwe woning kan worden gerealiseerd. Een klein deel van het achtergelegen agrarische perceel wordt hierbij omgezet naar een woonbestemming. Een woning is een milieugevoelig object. In de nabije omgeving zijn geen milieubelastende bedrijven of functies gelegen. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn kassen toegestaan. In de Bedrijvenlijst bijbehorende de bestemmingsplanregels is opgenomen dat kassen een richtafstand van 30 meter (grootste afstand voor geluid) moeten hanteren ten opzichte van een milieugevoelig object. Gezien de reeds aanwezige woonbestemming, dient al rekening te worden gehouden met deze richtafstand. De zeer geringe uitbreiding van de woonbestemming ten behoeve van de nieuwe woning zorgt niet voor een zodanige belemmering dat er een onevenredige aantasting plaatsvindt van de uitoefening van de bedrijfsvoering. In de bestaande situatie is er daarnaast geen sprake van kassen, de agrarische gronden worden gebruikt voor landbouw.

Onder de huidige woonbestemming is een tracé aan leidingen/kabels van Stedin over de gehele breedte van het perceel gelegen. De beschermingszone aan weerszijden van de gelokaliseerde leidingen/kabels wordt in acht genomen door de nieuwe woning meer naar achteren te bouwen op het naastgelegen perceel. Hierdoor is er geen risico dat de kabels/leidingen komen te verzakken of beschadigen.

Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect Bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.

4.3 Geluidhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder als gevolg van spoor-, wegverkeer of industrie te beperken. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functies belast mogen worden. De Wgh geeft tevens aan in welke situaties middels onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudenties zijn aanvullende onderzoeksverplichtingen gesteld.

Planspecifiek

Voorliggend plan houdt de realisatie van een geluidgevoelige functie in. De planlocatie ligt binnen de onderzoekszone van de Zijlkade, een 60 km/h weg. Er is op basis van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek verplicht waarin wordt aangetoond wat de geluidbelasting op de gevel van de nieuwe woning is als gevolg van het wegverkeer in de omgeving. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 1.De conclusie uit het akoestisch onderzoek luidt:

'De geluidbelasting op de gevels van een te realiseren woning aan de Zijlkade 35 te Nieuwland bedraagt ten gevolge van het wegverkeer op deze weg maximaal Lden=58 dB. De achtergevel is geluidluw, de

geluidbelasting bedraagt daar minder dan 48 dB. De geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de overige wegen bedraagt minder dan de voorkeursgrenswaarde. Daarmee is alleen het wegverkeer op de Zijlkade relevant.

Het ontwerp voldoet aan het Hogere waardebeleid van de gemeente Vijfheerenlanden. Er is een geluidluwe achtergevel en gezien de grootte van de woning ook een slaapvertrek aan deze gevel. Tevens kan er een tuin aan de geluidluwe zijde worden aangelegd.

Bron- en overdrachtmaatregelen zijn financieel niet haalbaar, het gaat hier om slechts één woning.

B&W van Vijfheerenlanden dient voor de woning een hogere waarde vast te stellen van Lden=58 dB.'

Er dient een hogere waarde voor de woning te worden vastgesteld. Door de aanleg van de oprit kan de geluidbelasting op de gevel net te hoog worden om de woning zonder de beperking van een dove gevel te bouwen. Voor de woning zal een parkeergelegenheid van grind gerealiseerd worden. Er is derhalve een parkeergelegenheid van grind gemodelleerd (met een absorptie coëfficiënt van 0,5) waardoor nu aan het hogere waardebeleid wordt voldaan. Er is tevens in de regels van voorliggend plan geborgd dat parkeervoorzieningen mogelijk zijn maar enkel met een maximale absorptie coëfficiënt van 0,5 (grind). Het aspect geluidhinder vormt gelet op bovenstaande geen belemmering voor voorliggend plan.

4.4 Natuurbescherming

Natuur is een gevoelige functie die beschermd moet worden tegen negatieve effecten. Per 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De nieuwe Wet natuurbescherming (Natuurwet) voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht. Er wordt beter aangesloten op de Europese regelgeving en er wordt een duidelijker onderscheid gemaakt tussen soorten die Europees beschermd zijn en Nationaal beschermde soorten.

Met de Wet natuurbescherming komt de bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij ruimtelijke ingrepen in principe bij de provincies te liggen. Dit is conform het bestuursakkoord natuur waarin is aangegeven dat de decentralisatie van de taken en bevoegdheden op het vlak van de natuurwetgeving haar beslag zal krijgen in de Wet natuurbescherming. Provincies nemen hiermee de taak over die tot nu toe werd uitgevoerd door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl). Daarmee is de provincie bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en activiteiten (hierna genoemd 'handelingen') bij Natura 2000-gebieden (de gebiedsbeschermings-bepalingen) en dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

4.4.1 Flora en Fauna

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Indien de ontwikkeling verstoring of uitroeiing van beschermde soorten kan inhouden dient onderzocht te worden of eventuele soorten aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet tevens aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen wordt dan wel gecompenseerd.

Planspecifiek

Voorliggend plan houdt het realiseren van een nieuwe woning in op een agrarisch perceel. In voorliggend plan wordt geen bebouwing gesloopt en/of bomen en/of bosschages verwijderd. Desalniettemin moet worden beoordeeld of er geen beschermde gebieden en/of soorten benadeeld worden als gevolg van de planontwikkeling. Om dit te beoordelen is een Ecologische Quickscan uitgevoerd, zie bijlage 2. De conclusie van het onderzoek luidt:

Soortenbescherming

'De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, amfibieën, insecten welke niet beschermd zijn

(behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).'

Gebiedsbescherming

'De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland of de Groene contour. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een AERIUS berekening, Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.'

Houtopstanden

'Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.'

Uitvoerbaarheid

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

Eindconclusie

'De sloop van het afgebrande huis, het verwijderen van enkele bosschages en de realisatie van een woonhuis en brug aan de Zijlkade 35 te Nieuwland is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).'

Gezien bovenstaande is het plan uitvoerbaar vanuit het aspect flora en fauna.

4.4.2 Stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden

Op 15 juni 2015 is het Programma Aanpak Stikstof (PAS) vastgesteld. Het PAS bevat maatregelen die leiden tot een afname van stikstofdepositie en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden. Een gedeelte van de toekomstige afname van stikstofdepositie kan vervolgens worden opgevuld door economische activiteiten die leiden tot een toename van stikstofdepositie. In de praktijk blijkt echter dat de afname van stikstofdepositie als gevolg van de maatregelen niet gegarandeerd kan worden. Daarom heeft op 29 mei 2019 de Raad van State een uitspraak gedaan waarin de Raad oordeelt dat het PAS niet als basis voor toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt.

Het uitgangspunt is sindsdien nog steeds dat voor nieuwe initiatieven aangetoond moet worden dat er geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofemissies en -deposities ontstaan als gevolg van het initiatief. Het instrument waarmee de stikstof berekend kan worden is de AERIUS Calculator.

Planspecifiek

Voor voorliggend plan is een Aeriusberekening uitgevoerd voor zowel de bouw als de gebruiksfase, zie bijlage 3. De conclusie van de berekening luidt:

'Er vindt geen stikstofdepositie plaats op Natura 2000-gebieden door de gebruiksfase en de bouwfase. De gebruiksfase en de bouwfase voldoet aan de norm van 0,00 mol N/ha/j.'

Geconcludeerd kan worden dat het plan dan ook vanuit het aspect stikstof uitvoerbaar is.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als waardevol beschouwd. Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet.

De Erfgoedwet hanteert de beschermingsniveaus zoals die in de huidige regelingen gelden. Voor de vergunningverlening van een beschermd archeologisch monument, het verbod tot beschadigen of

vernielen van een rijksmonument en de bescherming van stads- en dorpsgezichten geldt dat de huidige situatie in de Monumentenwet 1988 van kracht blijft tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Deze regels blijven dus gelden en zijn ongewijzigd overgenomen in de Erfgoedwet.

Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Het archeologiebeleid van de gemeente is in 2009 door de (voormalige) gemeente Zederik opgesteld. Dit beleid is vertaald naar het Reparatieplan Buitengebied Zederik.

Planspecifiek

Monumentale bouwwerken

In voorliggend plan is de woning aan de Zijlkade 35 tot bijna de grond toe afgebrand. Deze woning betrof een gemeentelijk monument. De nieuw te bouwen woning betreft geen bouwwerk met monumentale status.

Archeologie

Het perceel heeft een archeologische dubbelbestemming (Waarde – Archeologie 3). Er is een archeologisch onderzoek nodig indien het te bouwen bouwwerk een oppervlakte groter dan 250 m^2 betreft of dieper dan 30 cm met graafwerkzaamheden of heiwerkzaamheden wordt geplaatst. Voorgenomen ontwikkeling betreft een nieuwe woning van circa 84 m^2. Derhalve is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Een middelhoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten sluit echter niet uit dat deze niet kunnen worden aangetroffen. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden vondsten worden gedaan waarvan wordt vermoed dat het archeologische vondsten betreft, dienen deze op grond van art. 5.10 van de Erfgoedwet verplicht gemeld te worden bij de bevoegde overheid (gemeente).

Landschappelijke cultuurwaarden

Volgens de provinciale Cultuurhistorie en landschapskaart uit de Verordening maakt het plangebied deel uit van het Groene Hart. De kernkwaliteiten van het Groene Hart zijn:

- Openheid;
- (veen)weidekarakter, inclusief strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.;
- Landschappelijke diversiteit;
- Rust en stilte.

Voorgenomen ontwikkeling betreft het mogelijk maken van het uitbreiden van de huidige woonbestemming en het realiseren van een nieuwe woning. De impact van het plan op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving wordt tot een minimum beperkt door enkel de minimale bouwruimte te verschaffen om de nieuwe woning te kunnen bouwen. Hierdoor wordt er getracht de openheid van het gebied zo goed mogelijk te behouden.

4.6 Bodemkwaliteit

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Planspecifiek

Voorgenomen plan breidt de huidige woonbestemming uit en houdt het realiseren van een nieuwe woning in ter plaatse van de uitgebreide woonbestemming. Hierbij verandert de vigerende agrarische bestemming naar een woonbestemming. De functie wonen stelt hogere eisen aan de bodem dan een agrarische functie. Om de bodemkwaliteit in de kaart te brengen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 4. De conclusie van het onderzoek luidt:

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- *De zintuiglijk onverdachte bovengrond op de locatie (0 – 0,5 m-mv) is licht verontreinigd met molybdeen, kwik en lood.*
- *De zintuiglijk onverdachte ondergrond op de locatie (0,5 – 1,5 m-mv) is licht verontreinigd met molybdeen, kobalt en nikkel.*
- *In het grondwater op de onderzoekslocatie (peilbuis 104) is een licht verhoogde concentratie barium gemeten. Deze wordt beschouwd als een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde.*

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek dient de hypothese 'onverdacht voor verontreiniging' (strikt genomen) verworpen te worden, vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten in de boven- en ondergrond. De aangetoonde verhoogde gehalten zijn echter zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen ons inziens niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein geschikt voor de huidige en de toekomstige bestemming.'

Het aspect bodem vormt gelet op bovenstaande conclusie geen belemmering voor de nieuwe locatie van de beoogde woning.

Het deelgebied waar de oude woning is afgebrand (perceel sectie E, nr. 18) is verdacht op de aanwezigheid van bodemverontreiniging en op asbest. Op dit terreindeel zijn nog funderings- en vermoedelijk verbrandingsresten aanwezig. De erftoegangsweg en de tuin worden ten oosten van de afgebrande woning aangelegd. Voor beide terreingedeelten dient een aanvullend bodemonderzoek (volgens de NEN5740) en een asbestonderzoek (volgens de NEN5707) uitgevoerd te worden. Dit is geborgd in de planregels door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting. De voorwaardelijke verplichting borgt dat alvorens wordt overgegaan op de sloop van de oude woning (inclusief ondergrondse bouwdelen) zoals aangegeven in de in bijlage 1 van de regels opgenomen tekening, eerst het aanvullend bodemonderzoek en het asbestbodemonderzoek zijn uitgevoerd en zijn overhandigd aan het bevoegd gezag. Er is daarnaast bij de beoordeling van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan rekening gehouden met de mogelijke saneringskosten.

4.7 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

***Tabel 2:** Grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit.*

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Advieswaarde (WHO)
Stikstofdioxide (NO2)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m³	10 µg / m³
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m³	
Fijn stof (PM_{10})	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m³	15 µg / m³
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m³	
Fijn stof ($PM_{2,5}$)	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m³	5 µg / m³

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

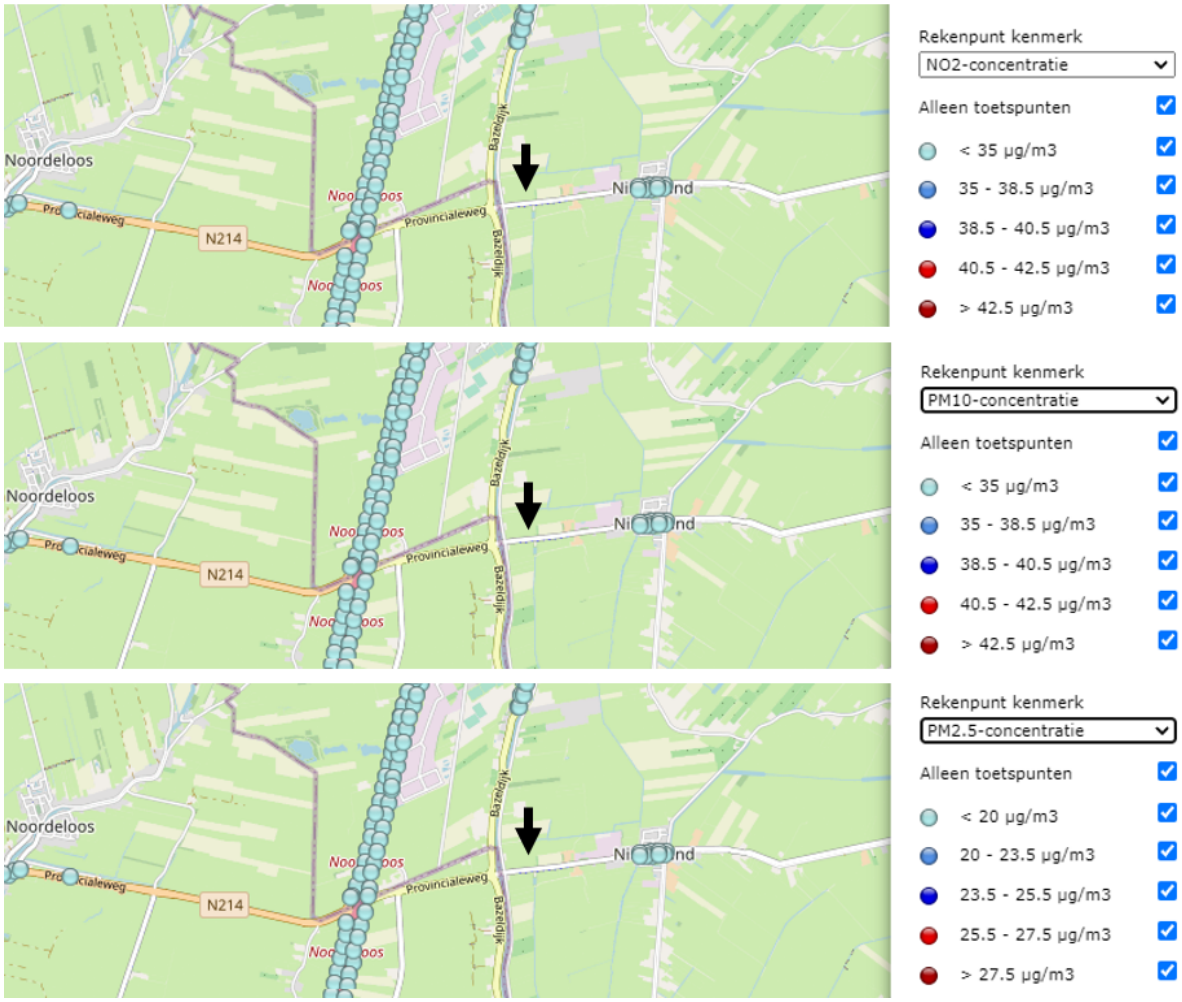
In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke

gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO_2 en PM_{10}.

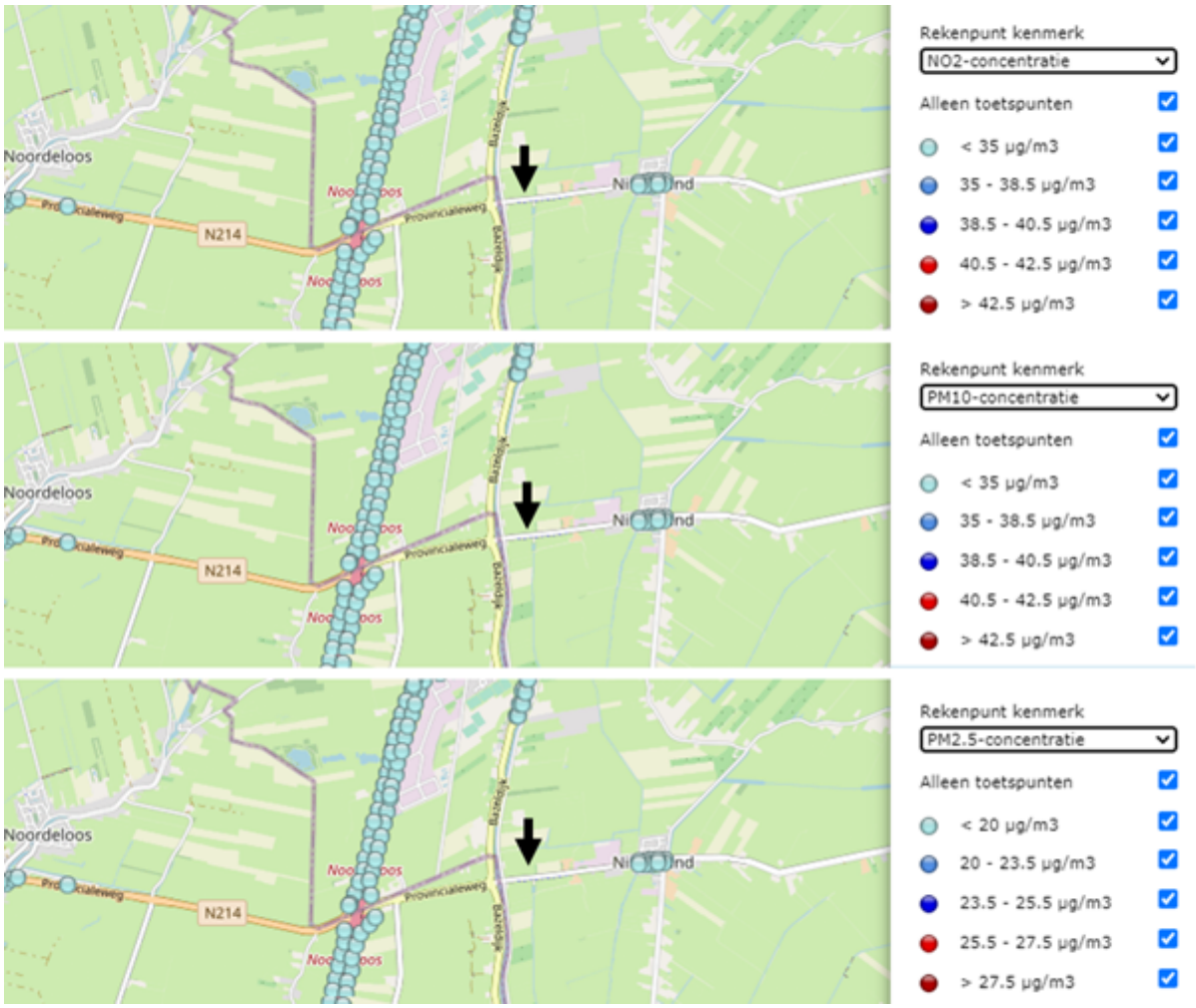
Planspecifiek

Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m^2. Voorliggend plan blijft ruim onder het criterium. Nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

Voorts is de huidige situatie ten aanzien van de luchtkwaliteit in beeld gebracht. Hiervoor is de site https://www.nsl-monitoring.nl geraadpleegd.



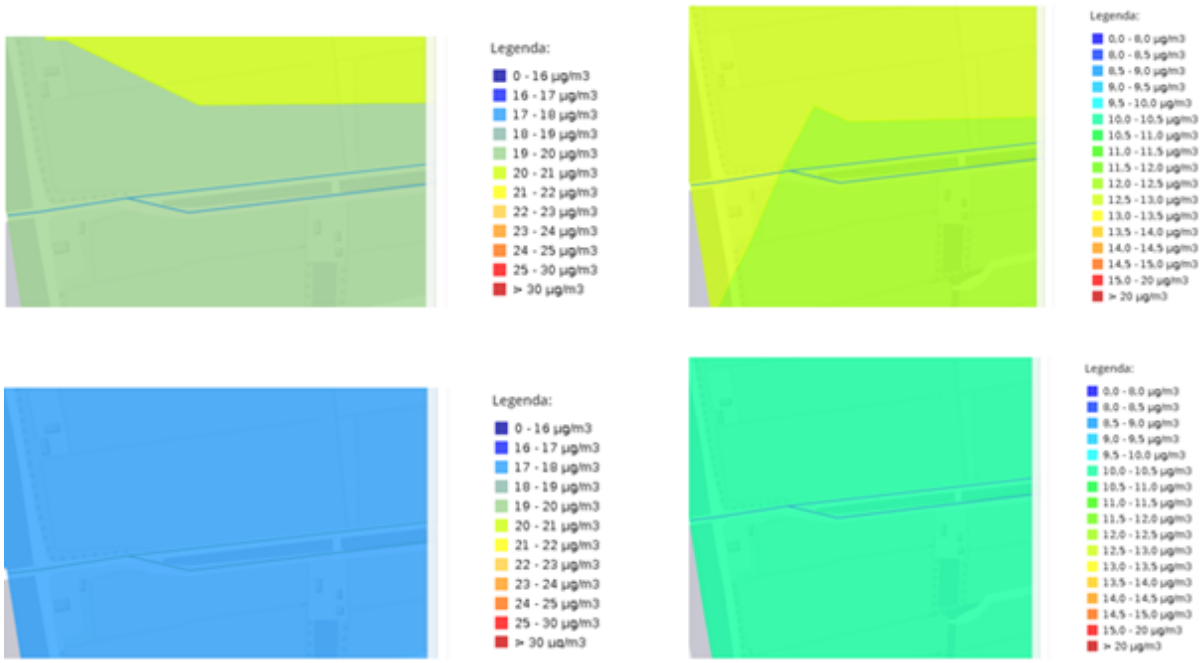
Afbeelding 9: *Luchtkwaliteit in 2020. Van boven naar beneden: concentratie stikstof, fijnstof PM10 en fijnstof PM2,5. Plangebied nabij pijl. Bron: NSL Monitoringstool.*



Afbeelding 10: *Luchtkwaliteit in 2030. Van boven naar beneden: concentratie stikstof, fijnstof PM10 en fijnstof PM2,5. Plangebied nabij pijl. Bron: NSL Monitoringstool.*

De concentraties blijven op basis van de NSL-monitoringstool onder de wettelijk vereiste gemiddelde concentraties. De WHO en GGD hanteren advieswaarden voor fijn stof (PM10) van 15 microgram per kuub, en 5 microgram per kuub voor PM2,5 wat lager ligt dan de wettelijke grenswaarden.

Volledigheidshalve wordt middels het Geoportaal van de Omgevingsdienst regio Utrecht bekeken of de concentraties PM_{10} en $PM_{2,5}$ ook onder de advieswaarden van de WHO en GGD blijven. In onderstaande afbeeldingen is te zien dat de concentratie PM_{10} in 2018 tussen de 18-19 µg / m³ is en in 2030 tussen de 17-18 µg / m³. Fijn stof valt dus net boven de advieswaarde van de WHO en GGD. Voor $PM_{2,5}$ geldt dat de concentratie in 2018 tussen de 12,5-13 µg / m³ is en in 2030 tussen de 10-10,5 µg / m³. Deze concentraties liggen boven de advieswaarde van 5 microgram per kuub voor fijnstof $PM_{2,5}$. Het betreft hier echter een advieswaarde en geen wettelijke grenswaarde. Onderstaand plan is getoetst aan de wettelijke grenswaarden.



Afbeelding 11: *Linksboven: concentratie PM10 in 2018, Linksonder: Concentratie PM10 in 2030, Rechtsboven: Concentratie PM2,5 in 2018, Rechtsonder: concentratie PM2,5 in 2030. Bron: ODRU.*

4.8 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; (Bevi staat voor Besluit externe veiligheid 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. Deze begrippen worden hieronder toegelicht.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. 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.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stelt dat bij

elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is, dit risico moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico des te zwaarder de verantwoording is.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

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.

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Het toetsingskader voor het onderdeel transportroutes gevaarlijke stoffen is het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Dit besluit is op 1 april 2015 in werking getreden. Bepaald moet worden of binnen de invloedsfeer van deze transportassen gevoelige functies mogelijk zijn. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Voor sommige transportassen wordt rekening gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (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 bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

Planspecifiek

Om te beoordelen of er risico's Externe Veiligheidsrisico's zijn, is de risicokaart van de provincie geraadpleegd. De kaart geeft aan dat er in de directe omgeving geen gevaarlijke Bevi-inrichtingen en buisleidingen aanwezig zijn.



Afbeelding 12: Uitsnede risicokaart, plangebied aangegeven met rode pointer. Bron: Risicokaart.nl.

Het plangebied is gelegen op circa 1,1 kilometer afstand van de A27. Over de A27 worden de gevaarlijke stoffen uit de stofcategorie GF3 vervoerd. Het invloedsgebied (1%-letaliteitsafstand) van de stofcategorie GF3 bedraagt 355 meter. Onderhavig plan valt niet binnen dit invloedsgebied. Over de A27 vindt ter hoogte van wegvak Z128 naast het vervoer van GF3 ook LT1 en LT2 plaats. Het plangebied valt binnen het invloedsgebied van LT1 en LT2. Het maatgevend scenario als gevolg van een ongeval met stoffen uit deze stofcategorieën is een toxisch scenario.

Gezien het feit dat het aantal mensen dat planologisch aanwezig kan zijn op de locatie niet zal wijzigen door onderhavige ontwikkeling, is er verder geen sprake van een wijziging in het externe veiligheidsrisico. Immers wordt er per saldo geen woning toegevoegd. Wel wordt navolgend ingegaan op het toxisch scenario en de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Maatgevend scenario

Giftige wolk: Een plas ontstaat doordat de afsluiter van de tank van de tankwagen afbreekt na bijvoorbeeld een botsing. Hierdoor stroomt een groot deel van de vloeibare zwaveltrioxide in korte tijd uit. De zwaveltrioxide verspreidt zich over de grond, dampt uit en vormt een giftige wolk. De wolk verspreidt zich snel met de wind mee. De omvang van de giftige wolk is afhankelijk van de inrichting van de omgeving en de weersomstandigheden.

Bestrijdbaarheid

Bronbestrijding is bij een toxische vloeistof mogelijk door de vloeistofplas af te dekken. Hierdoor wordt de verdamping verminderd. Voor toxische gassen kan alleen aan bronbestrijding worden gedaan indien het om een lekkage gaat. Effectbestrijding is tevens mogelijk door de concentratie te verdunnen, bijvoorbeeld door een waterscherm. Voor het ineens vrijkomen van de gehele tankinhoud is het moeilijker om het scenario te kunnen bestrijden.

De aanwezigheid van bluswatervoorzieningen binnen het plangebied is bij een toxisch scenario niet relevant. Voor adequate hulpverlening van de brandweer bij andere incidenten is het wel van belang dat voldoende bluswater aanwezig is. Binnen 70 meter van de beoogde ontwikkeling ligt open water langs de Kanaaldijk. Vanwege de nabijheid van water is de aanname dat voldoende secundaire bluswaterbronnen voorhanden is ten behoeve van koeling/blussing. Kijkend naar de omgeving van de kavel waarop gebouwd gaat worden, ligt voldoende open water waar de brandweer haar bluswater kan halen. Daarom eist de brandweer op dit moment geen geboorde put gezien de andere bebouwing in dit buitengebied waarbij ook van open water gebruik wordt gemaakt. Wel is van belang dat de watergang onderhouden wordt zodat de brandweer schoon oppervlaktewater tot haar beschikking heeft en het open water toegankelijk is. Hierbij dient echter opgemerkt te worden dat het opbouwen van waterwinning langer zal duren dan bij een bluswatervoorziening op een afstand van maximaal 40 meter van de beoogde bebouwing. Mocht niet aan de onderhoudsplicht worden voldaan dan kan de brandweer alsnog aangeven dat er een geboorde put dient te worden aangelegd.

Bereikbaarheid hulpdiensten

Het is van belang dat de hulpdiensten tijdens een brand, ramp of zwaar ongeval voldoende snel kunnen optreden. Een goede bereikbaarheid is hierbij van essentieel belang. Op basis van de beschikbare gegevens is de bereikbaarheid van het betreffende perceel en de incidentlocatie voldoende. Het plangebied is tweezijdig aan te rijden via de Zijlkade die overgaat op de provinciale weg en de Kanaaldijk.

Zelfredzaamheid

Bij zelfredzaamheid gaat het om de mogelijkheden voor personen in het invloedsgebied van een risicobron om zichzelf in veiligheid te brengen indien een ramp of een zwaar ongeval plaatsvindt. Belangrijk aspect hierbij is, dat zij zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar zonder daadwerkelijke hulp van de hulpverleningsdiensten, bijvoorbeeld door te vluchten of te schuilen. De mate van zelfredzaamheid in het rampgebied is bepalend voor de omvang van de hulpverlening tijdens een ramp of een zwaar ongeval. Het handelingsperspectief bij een gifwolk is voor personen buiten vluchten. Voor personen binnen is het handelingsperspectief binnenblijven, ramen en deuren sluiten en ventilatie uitzetten. De personen binnen het plangebied worden als voldoende zelfredzaam geschat.

Kabels en leidingen

Onder de huidige woonbestemming liggen kabels/leidingen van Stedin. Initiatiefnemer is in overleg getreden met Stedin om tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing te komen. Om eventuele risico's op verzakkingen en beschadigingen te voorkomen wordt de nieuwe woning derhalve op het naastgelegen perceel gerealiseerd. Op deze manier wordt een beschermingszone in acht genomen aan weerszijden van de gelokaliseerde leidingen/kabels.

Ten behoeve van radiogolven is het Antenneregister geraadpleegd. In de nabije omgeving is geen GSM mast gevestigd. De dichtstbijzijnde GSM mast is gelegen op circa 1,5 kilometer.

Gezien bovenstaande conclusies zijn van uit het aspect Externe veiligheid geen aanvullende randvoorwaarden van toepassing. De Veiligheidsregio Utrecht heeft advies uitgebracht op het plan. Naar aanleiding van het advies van de Veiligheidsregio is het toxisch scenario en bijbehorend handelingsscenario opgenomen. Het aspect Externe Veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.9 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hooggehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^{e} eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^{e} eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^{e} eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning. De Waterwet schrijft voor dat elke zes jaar een nieuw Nationaal Waterplan uitgebracht wordt. Op 18 maart 2022 is het Nationaal Water Programma 2022-2027 vastgesteld.

Nationaal Water Programma 2022- 2027

Het NWP 2022-2027 bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daarbij behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid voor de komende 6 jaar met een vooruitblik richting 2050. Het NWP geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het NWP richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Provincie Utrecht

De provincie stelt kaders en ontwikkelt beleid voor schoon, mooi, veilig en voldoende water in Utrecht. Dit is vastgelegd in het Bodem- Water- en Milieuplan. Voor water heeft de provincie Utrecht drie prioriteiten. Te weten 'waterveiligheid en wateroverlast', 'schoon en voldoende oppervlaktewater' en 'een ondergrond met schoon en voldoende grondwater'.

Waterschap Rivierenland

Het Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor en werkt aan een duurzaam waterbeheer voor een veilig en leefbaar 'Rivierenland'. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Naast het beheerplan beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een watervergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Deze watervergunning wordt vervolgens door het waterschap verleend of geweigerd. Ook is het mogelijk dat nadere eisen worden gesteld aan de vergunningverlening.

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

Verordening De Keur

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

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

Planspecifiek

Bestaand watersysteem

Op onderstaande uitsnede is zichtbaar dat het plangebied een B-watergang bevat. B-watergangen zijn van secundair belang voor het waterbeheer en dienen door aangrenzende eigenaren te worden onderhouden. De bestaande watergang en de loop hiervan worden gehandhaafd. Er zal een loopbrug worden aangelegd tussen de huidige woonbestemming en de uitbreiding hiervan. Ook blijft de duiker behouden.



Afbeelding 13: *Uitsnede legger Waterschap Rivierenland. Bron: Waterschap Rivierenland.*

Lozen van afvalwater

In voorliggend plan betreft het enkel huishoudelijk afvalwater. Het systeem voor huishoudelijk afvalwater zal worden aangesloten op het (bestaande) vuilwaterriool van het perceel.

Uitloogbare materialen

In voorliggend plan zullen geen uitloogbare materialen worden toegepast.

Hemelwater

Het hemelwater wordt geloosd op nabijgelegen oppervlaktewater

Watercompensatie

In de bestaande situatie is een deel van de muren van de afgebrande woning aanwezig. Verder bestaat het plangebied uit onverhard oppervlak. Door voorgenomen ontwikkeling zal het verhard oppervlak toenemen.

Gezien de grootte van het nieuwe planperceel (900 m^2) kan gesteld worden dat de toename in oppervlak valt onder de eenmalige vrijstelling van 1.500 m^2 van het Waterschap Rivierenland. Initiatiefnemer heeft eerder geen gebruik gemaakt van deze vrijstelling. Volledigheidshalve wordt navolgend aangetoond dat voldoende ruimte beschikbaar is om een eventuele compensatie binnen het plangebied vorm te geven, mocht de vrijstelling tijdens de vergunningsaanvraag niet worden toegekend.

Uitgangspunt vanuit het waterschap voor het berekenen van het verhard oppervlak en de

watercompensatie is dat bij vrijstaande woningen wordt uitgegaan van 70% verharding op perceelniveau (inclusief woning, schuur, tuinverharding etc.). Het planperceel heeft een oppervlak van 900 m^2. Dat betekent dat uit moet worden gegaan van 630 m^2 aan verharding.

Vuistregel is 436 m^3 waterberging per hectare verharding voor compensatie in open water. Dat betekent dat voor het plangebied 27,5 m^3 (0,063 x 436) in open water moet worden gecompenseerd. Er moet rekening worden gehouden met een waterkolom van 0,2 meter vanwege de beperkte drooglegging van het gebied. Er zal daarmee 137 m^2 aan open water moeten worden gerealiseerd. Het plangebied biedt hier binnen de tuinbestemming voldoende ruimte voor.

Watertoets

De Digitale Watertoets is ingevuld, zie bijlage 5. Uit de Watertoets komt naar voren dat vanwege de aanwezigheid van een B-watergang in het plangebied de normale procedure gevolgd dient te worden. Dit betekent dat de waterparagraaf ter beoordeling toegezonden dient te worden aan het Waterschap. Over de B-watergang zal een dam gerealiseerd worden als toegangsweg naar het plangebied. De dam wordt gerealiseerd conform de regels en uitgangspunten van het Waterschap Rivierenland.

Wegbeheer

Het Waterschap Rivierenland is de wegbeheerder van de Zijlkade. Voor het realiseren van de uitweg op de openbare weg is het te zijner tijd benodigd een watervergunning aan te vragen. In het kader van verkeersveiligheid worden de drie parkeerplaatsen parallel aan de Zijlkade gepositioneerd en gerealiseerd. Dit om te voorkomen dat er vanuit de parkeerhaven achteruit de Zijlkade wordt opgedraaid.

Loopbrug

Ten behoeve van voorliggend plan wordt een loopbrug gerealiseerd om de woning te kunnen bereiken. De loopbrug wordt gerealiseerd over een B-watergang. Voorwaarde van het Waterschap is dat het ontwerp van de brug geen belemmeringen oplevert ten aanzien van het onderhoud van de watergang.

Gezien bovenstaande vormt het aspect water geen belemmering voor onderhavig plan. Als onderdeel van de werkzaamheden voor het bestemmingsplan wordt het plan ter beoordeling toegezonden aan het waterschap.

4.10 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.

Planspecifiek

Parkeerbehoefte

Op 9 juni 2022 is de Nota Parkeernormen 2022-2030 van de gemeente Vijfheerenlanden inwerking getreden. Om parkeernormen te ontwikkelen die passend zijn voor de gemeente Vijfheerenlanden zijn de kencijfers van het CROW gebruikt als basis. Bij een initiatief moet de aanvrager voldoen in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen noodzakelijk zijn voor de ontwikkeling in het plan is gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen.

Gemeente Vijfheerenlanden wordt opgedeeld in drie zones. Voor de centra van Leerdam en Vianen wordt de zone 'centrum' aangeduid, met om het centrum van Leerdam de schil. De rest van de gemeente wordt ingedeeld in de categorie 'rest bebouwde kom'. Voorliggend plan valt binnen de zone 'rest bebouwde kom'. De parkeernorm voor één vrijstaande woning in deze zone betreft 2,3 parkeerplaatsen. Afgerond betekent dit dat er 3 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden bij voorliggend plan. Op het terrein is meer dan voldoende ruimte om in deze parkeerbehoefte te voorzien.

Verkeersgeneratie

Het plan betreft vervangende nieuwbouw van een woning. Het aantal verkeersbewegingen van en naar de woning zullen niet wezenlijk wijzigen. Voor een vrijstaande woning bedraagt de verkeersgeneratie 7,8 – 8,6 voertuigbewegingen per woning per etmaal.

Verkeersveiligheid

In het kader van verkeersveiligheid wordt de nieuwe perceelontsluiting op de Zijlkade zo ver mogelijk van de brug over het Merwedekanaal gesitueerd. Het plangebied wordt ontsloten door gebruik te maken van de huidige uitrit. Het parkeren zal plaatsvinden ten noorden van de watergang. De parkeerplaatsen zijn parallel aan de Zijlkade gepositioneerd, zodat wordt voorkomen dat achteruit de Zijlkade wordt opgedraaid.

Het aspect Verkeer en parkeren vormt gezien bovenstaande conclusies geen belemmering voor voorliggend plan.

4.11 Energietransitie en duurzaamheid

De energietransitie betekent de overgang van fossiele brandstoffen zoals gas, kernenergie en steenkolen naar volledig duurzame energie. Duurzame, groene energie kennen we nu al vanuit zon, wind, biomassa en water. Duurzaamheid en energietransitie zijn continue processen; concrete afspraken zijn gemaakt in het Klimaatakkoord van 28 juni 2019 en het programma 'Nederland Circulair in 2050'. Dit betekent onder andere in 2030 bijna de helft minder CO2 uitstoot realiseren dan in 1990. Met de plannen kan het kabinet een belangrijk startschot geven voor opschaling van de energietransitie.

Regelgeving

Per 1 juli 2018 is de wet Voortgang Energietransitie (wet VET) van kracht geworden, die zegt dat het niet meer is toegestaan om nieuwbouw met aardgas te realiseren, tenzij de gemeente beslist dat er zwaarwegende belangen zijn om hiervan af te wijken.

Per 1 januari 2021 is BENG (Bijna Energieneutrale Gebouw eisen) van kracht, met een ambitie naar volledig energieneutraal. Daarmee worden strengere eisen gesteld om zo het energieverbruik te verlagen. Met deze wijziging moeten vanaf 1 januari 2021 alle nieuw te bouwen gebouwen, zowel woningen als uitiliteitsbouw, voldoen aan de BENG eisen. De eisen zijn onafhankelijk van de energiedrager; wel is een minimum aandeel hernieuwbare energie vereist.

Planspecifiek

De nieuwe woning wordt gasloos opgeleverd en voldoet daarmee aan de wet VET. Verder wordt de woning conform nieuwbouweisen geïsoleerd en zullen er zonnepanelen toegepast worden. De woning wordt verwarmd door middel van een warmtepomp.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het bestemmingsplan maakt de herbouw van een woning door de uitbreiding van de bestemming Wonen mogelijk. Ter plaatse van de voormalige woning en aan de rechterzijde van de nieuwe woning wordt een tuinbestemming opgenomen. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht op het vigerende bestemmingsplan ter plaatse 'Buitengebied Zederik' en bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplan-vormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

5.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Onderstaande beschrijving is een algemeen beschrijving van bestemmings- of wijzigingsplanregels. Omdat verwezen wordt naar het moederplan zijn de regels in dit plan zeer beknopt.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen,

zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (met name de maximale goot- en/of bouwhoogte).

De verschillende bestemmingen bevatten, indien nodig, specifieke gebruiksregels. Per bestemming is daarnaast bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels;
- algemene aanduidingsregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- overige regels.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen,

zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 De bestemmingen

In het plangebied zijn de enkelbestemmingen Wonen, Groen en Tuin opgenomen en de dubbelbestemming Archeologie – 3. Voor de regels zijn de regels van het reparatieplan 'Buitengebied Zederik' gebruikt. De regels zijn overgenomen en enkel niet relevante regels zijn verwijderd. Tevens zijn er een aantal nieuwe regels toegevoegd.

Groen

Binnen dit bestemmingsplan wordt een groenbestemming opgenomen ten noorden van de nieuwe woning. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, ongebouwde parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'loopbrug' een loopbrug ten behoeve van de woning. Deze loopbrug is enkel bedoeld voor langzaam verkeer, zoals voetgangers, fietsers en bromfietsers. Over deze brug kunnen geen voertuigen rijden. Het parkeren wordt derhalve toegestaan in de groenbestemming, in de vorm van een ongebouwde parkeervoorziening.

Ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' dienen de landschappelijke inrichtingselementen zoals opgenomen in bijlage 2 behorende bij de regels uitgevoerd te worden. Tevens wordt door middel van deze aanduiding het vergunningsvrij bouwen uitgesloten.

Tuin

De woonbestemming wordt omgeven door een tuinbestemming. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, groenvoorzieningen, bermen en beplanting, voetpaden, in- en uitritten, ongebouwde parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'loopbrug' een loopbrug ten behoeve van de woning. Deze loopbrug is enkel bedoeld voor langzaam verkeer, zoals voetgangers, fietsers en bromfietsers. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag één bijgebouw gerealiseerd worden. Het bijgebouw grenst direct aan het hoofdgebouw en is toegestaan met een maximale oppervlakte van 10 m^2 en maximale bouwhoogte van 3,5 meter. Het bijgebouw dient verplicht te worden afgedekt met een kap.

Het gebruik van de tuin ten behoeve van de woningfunctie is niet bezwaarlijk, indien de gronden qua inrichting aansluiten op het landelijke gebied. Voorkomen moet worden dat ze daadwerkelijk ingericht worden als 'tuin'. Van belang hierbij is dat deze gronden niet aangemerkt worden als achtererf in de zin van de Woningwet en daarmee vergunningsvrije bouwwerken toegestaan zijn. Dit wordt geborgd door de aanduiding 'landschapswaarden'. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2 van de toelichting.

Door de aanduiding 'landschapswaarden' op te nemen is omgevingsvergunningsvrij bouwen niet toegestaan ter plaatse van deze aanduiding. Dit om de landschappelijke en cultuurhistorische waarden ter plaatse te beschermen.

Wonen

Binnen de woonbestemming zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Het hoofdgebouw mag uitsluitend als een vrijstaande woning worden gebouwd en aantal hoofdgebouwen per bouwvlak bedraagt 1. De maximale goot-en bouwhoogte is zowel in de planregels als de verbeelding geborgd en bedraagt respectievelijk 3,5 en 7,2 meter. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van 84 m^2. De inhoud van het hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen mag maximaal 750 m^3 bedragen. Het hoofdgebouw dient qua uitstraling, vormgeving, beleving e.d. aan te sluiten bij de impressie van bijlage 3 behorende bij de planregels.

Uitgangspunt in dit bestemmingsplan is ondergrondse bebouwing mogelijk te maken indien deze niet zichtbaar is en het gebruik onder de bestemmingsomschrijving valt. In principe dient de ondergrondse bebouwing plaats te vinden onder een bestaand gebouw. In dat geval maakt het ondergronds gebouwde weliswaar deel uit van het bovengrondse gebouw, maar wordt de inhoud van het ondergronds gebouwde niet meegerekend met de berekening van de inhoudsmaat indien er geen onevenredige verkeersaantrekkende werking van uit gaat.

Voorwaardelijke verplichting sloop en saneren

In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplic hting opgenomen ten aanzien van het slopen en saneren van de restanten van de afgebrande woning. Deze voorwaardelijke verplichting borgt dat de sloop van het gebouw (inclusief ondergrondse bouwdelen) en verwijdering van oppervlakteverharding, zoals aangegeven in de bijlage 1 van de regels opgenomen tekening eerst moet plaatsvinden alvorens het gebruik en het in gebruik nemen van de gebouwen overeenkomstig de woonbestemming plaatsvindt. Ook is onder de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat voor het slopen van het gebouw (inclusief ondergrondse bouwdelen) en verwijdering van oppervlakteverharding, zoals aangegeven in de bijlage 1van de regels opgenomen tekening, eerst een aanvullend bodemonderzoek NEN5740 en een asbestbodemonderzoek NEN5707 uitgevoerd te zijn en te worden overhandigd aan het bevoegd gezag.

Dubbelbestemming Archeologie

De dubbelbestemming Archeologie – 3, waarin de regels ten aanzien van gebruik en bebouwing zijn opgenomen ter bescherming van archeologische waarden in situ, is overgenomen vanuit het 'Reparatieplan Buitengebied Zederik'. Zie verder paragraaf 4.5.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

Naast ruimtelijke uitvoerbaarheid wordt de beoogde ontwikkeling van het plangebied ook getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd.

De procedurekosten voor het plan worden middels de gemeentelijke legeskosten op initiatiefnemer verhaald. Tevens is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer van het plan. Hiermee zijn kosten en risico's verdeeld. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Wettelijk vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan Zijlkade 35 Nieuwland is op 10 februari 2023 volgens artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening aan de bestuurlijke partners voorgelegd. Zij zijn in de gelegenheid gesteld om gedurende een periode van 6 weken opmerkingen kenbaar te maken op het plan.

Het voorontwerpbestemmingsplan is naar de volgende bestuurlijke partners gestuurd:

- Provincie Utrecht
- Gasunie
- Vitens
- Dunea
- Oasen
- Veiligheidsregio Utrecht
- Waterschap Rivierenland

Dunea en Oasen geven aan geen op- en aanmerkingen bij het plan te hebben. De Gasunie en Vitens hebben niet gereageerd. De Veiligheidsregio Utrecht, Waterschap Rivierenland en de provincie Utrecht hebben gereageerd op het plan.

Veiligheidsregio Utrecht

De Veiligheidsregio Utrecht heeft aangegeven dat op de Rijksweg A27 ter hoogte van wegvak Z128 naast het vervoer van GF3 ook LT1 en LT2 plaatsvindt. De Veiligheidsregio heeft geadviseerd om het maatgevende toxische scenario als gevolg van een ongeval van stoffen uit de stofcategorieën LT1 en LT2 op te nemen in paragraaf 4.8 Externe veiligheid van de toelichting. Tevens heeft de Veiligheidsregio een advies gegeven ten aanzien van de rampenbestrijding en zelfredzaamheid. De adviezen zijn overgenomen.

Provincie Utrecht

De provincie heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de herbouw van de woning op de betreffende locatie. Wel vraagt de provincie nog aandacht voor de landschappelijke inpassing.

Bij de landschappelijke inpassing van de (vorm van de) tuin en de entree met parkeerplaatsen is onvoldoende rekening gehouden met het veenweidelandschap. De schuine grens van de tuin is afwijkend. De knotbomen langs de watergang volgen niet een landschappelijke lijn. De entree met parkeren ligt mogelijk niet op de meest optimale locatie in het landschap.

Naar aanleiding van deze reactie is de inrichtingstekening (bijlage 2 behorende bij de regels) aangepast, de knotbomen zijn nu in een rechte lijn geplaatst. De tuingrens volgt het kadastrale perceel en deze is derhalve niet van vorm veranderd. Het parkeren kan eveneens niet op een andere plaats worden vormgegeven. Wel is de parkeerplaats aangepast, dit wordt in navolgende paragraaf behandeld.

Waterschap Rivierenland

Het Waterschap is de wegbeheerder van de straat Zijlkade. In het kader van verkeersveiligheid ziet het Waterschap graag dat de parkeerplaats wordt aangepast. De Zijlkade is een drukke weg. Vandaar dat het belangrijk is dat wordt voorkomen dat er vanuit de parkeerhaven achteruit de Zijlkade wordt opgedraaid. Daarvoor zien we graag dat de meest rechter parkeerplaats, net als de andere twee parkeerplaatsen, parallel aan de Zijlkade wordt gepositioneerd en gerealiseerd. De parkeerplaats is hierop aangepast. Ook adviseert het Waterschap om het bouwvlak meer van de watergang af te plaatsen om zo eventuele waterschade uit de watergang te voorkomen. Naar aanleiding van dit advies is het bijgebouw en bouwvlak met 2 meter uit het talud opgeschoven. Tevens doet het Waterschap nog een aantal aanbevelingen voor de watercompensatie, de loopbrug, het afvalwater en een aantal tekstuele voorstellen voor de planregels. Deze aanbevelingen en voorstellen zijn overgenomen.

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende de ontwerpfase in het kader van art 3.8 Wro en volgens afdeling 3.4 van de Awb vanaf 11 juli 2023 voor 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder is gedurende deze periode in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend.