VIJF HEEREN LANDEN

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN
‘Ontwikkeling Leerbroek’



NL.IMRO.1961.BPOntwLeerbroek-VA01

Status: Vastgesteld
Versie: 2.0

Langerak, 07-06-2021

Van den Heuvel
Ontwikkeling & Beheer b.v.

Inhoudsopgave

1 INLEIDING 2
1.1 Aanleiding 2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 2
1.3 Vigerend bestemmingsplan 3
1.4 Leeswijzer 5
2 BESTAANDE SITUATIE 6
2.1 Algemeen 6
2.2 Ruimtelijke structuur 6
2.3 Huidig gebruik 6
3 PLANBESCHRIJVING 9
3.1 Plan 9
3.2 Stedenbouwkundig ontwerp 12
3.3 Beeldkwaliteit/welstand 14
3.4 Verkeer, parkeren en verkeersgeneratie 15
4 BELEIDSKADER 19
4.1 Rijksbeleid 19
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) 19
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 19
4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 19
4.2 Provinciaal beleid 21
4.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) 21
4.2.2 Provinciale Verordening Ruimte (PVR) 31
4.3 Regionaal beleid 37
4.3.1 Regionale structuurvisie ‘Open voor elkaar’ 37
4.3.2 Regionale woonvisie 37
4.4 Gemeentelijk beleid 39
4.4.1 Toekomstvisie Zederik 39
4.4.2 Woonvisie gemeente Vijfheerenlanden 2020-2025 39
4.4.3 Bestemmingsplan ‘buitengebied Zederik’ 40
4.4.4 Bestemmingsplan ‘Reparatieplan Buitengebied Zederik’ 41
4.5 Conclusie 41
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING 42
5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.) 42
5.2 Geluidhinder 45
5.3 Bedrijven en milieuzonering 47
5.4 Bodem 55
5.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden 58
5.6 Watertoets 61
5.7 Flora en fauna 67
5.8 Stikstofdepositie 73

5.9 Luchtkwaliteit 74
5.10 Externe veiligheid 76
5.11 Brandveiligheid 78
6 JURIDISCHE PLANOPZET 80
6.1 Inleiding 80
6.2 Systematiek van de regels 80
6.3 Bestemmingen 80
6.4 Aanduidingen 81
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 84
7.1 Exploitatie 84
8 OVERLEG EN INSPRAAK 84
8.1 Maatschappelijk draagvlak (inloopavond) 84
8.2 Vooroverleg/inspraak 84
8.3 Zienswijzen 84

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Beeldkwaliteitsplan	Buro BEUK	Slagboomlocatie Leerbroek	26-11-2020
2	Verkeersonderzoek	Megaborn	GVh1904	24-06-2020
3	Marktanalyse woningmarkt Leerbroek	Hofstede Makelaardij Meerkerk B.V.	Woningmarkt Leerbroek	Juni 2020
4	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1434	22-09-2020
5	Notitie stemgeluid basisschool te Leerbroek	Voortman Ingenieurs	19.1274 - 1535	22-09-2020
6	Verkennend en aanvullend bodemonderzoek (inclusief asbestonderzoek) Recht van ter Leede 40/40a	Bakker Milieuadviezen	BM/24203-2018	November 2019
7	Verkennend bodemonderzoek Recht van ter Leede 38a	Bakker Milieuadviezen	BM/2602-2020	Februari 2020
8	Archeologisch onderzoek	ADC ArcheoProjecten	Rapport 4902	02-06-2020
9	Waterhuishoudkundig plan	Adcim B.V.	20190081-D-WA-001	12-10-2020
10	Ecologische quickscan	Blom Ecologie	BE/2019/102	03-12-2019
11	Huismus- en vleermuisonderzoek	Blom Ecologie	BE/2019/191	30-11-2020
12	Notitie huismus en vleermuis	Blom Ecologie	BE/2019/191/n	30-11-2020
13	Stikstofdepositie-onderzoek	Van den Heuvel Milieuadvies	17100	20-10-2020
14	Verslag inloopavond (geanonimiseerd)	-	Leerbroek	07-06-2018
15	Nota beantwoording zienswijzen	Gemeente Vijfheerenlanden	Ontwerp-bestemmingsplan ‘Ontwikkeling Leerbroek’	April 2021
16	Nota ambtshalve wijzigingen	Gemeente Vijfheerenlanden	Bestemmingsplan ‘Ontwikkeling Leerbroek’	April 2021

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Recht van ter Leede 40-40a te Leerbroek is een melkveehouderij gelegen. In het kader van de toekomstbestendigheid van het agrarisch bedrijf is, gezien de huidige schaalvergroting in de agrarische sector, uitbreiding van het bedrijf noodzakelijk. De huidige locatie biedt voor het agrarisch bedrijf geen mogelijkheden voor het doorvoeren van de, vanuit het oogpunt van de bedrijfs-continuïteit, noodzakelijke modernisering van het agrarisch bedrijf. Gezien de huidige locatie in Leerbroek hiervoor niet passend is, heeft de agrariër zijn melkveehouderij verplaatst naar elders. De locatie aan het Recht van ter Leede is hierdoor vrijgekomen en leent zich voor een functiewijziging.

De voormalige gemeente Zederik heeft aangegeven op zoek te zijn naar een nieuwe schoollocatie voor een basisschool in Leerbroek. Uit een verkenningsstudie van diverse locaties in en rondom Leerbroek is de vrijkomende locatie als voorkeurslocatie naar voren gekomen voor de realisatie van een nieuwe basisschool. Om de realisatie van de basisschool te kunnen bekostigen en de locatie Recht van ter Leede te Leerbroek te herontwikkelen zullen naast de basisschool 32 burgerwoningen worden gerealiseerd. Het plan voorziet hiermee in een maatschappelijke en een huisvestingsfunctie. Middels het onderhavige plan zal deze ontwikkeling mogelijk worden gemaakt. Verder voorziet het plan in het realiseren van één burgerwoning op het naastgelegen perceel Recht van ter Leede 38a.

Het voorgenomen plan is echter strijdig met het vigerend bestemmingsplan ‘buitengebied Zederik’, vastgesteld op 29 juni 2015 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Zederik. Het perceel Recht van ter Leede 40-40a heeft een agrarische bestemming. Binnen deze bestemming is het realiseren van een basisschool en burgerwoningen juridisch-planologisch niet toegestaan. Het naastgelegen perceel Recht van ter Leede 38a heeft een bedrijfsbestemming, waardoor het realiseren van een burgerwoning tevens niet is toegestaan. Middels een herziening van het bestemmingsplan wordt het plan juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten oosten van de kern Leerbroek en bestaat uit het agrarisch bedrijf Recht van ter Leede 40-40a en het naastgelegen bedrijfsperceel Recht van ter Leede 38a. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Kerkweg en aan de oostzijde begrensd door het open slagenlandschap en het perceel Recht van ter Leede 38. De openbare weg Recht van ter Leede zorgt voor de zuidelijke begrenzing. Ten westen wordt het plangebied begrensd door de perceelsgrenzen van de percelen Leerbroekse Kerkweg 3a, Recht van ter Leede 42, 44 en 46. Het plangebied maakt onderdeel uit van de kadastrale percelen ZDR00 – D – 182, 738, 862, 864 en 865.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'buitengebied Zederik'
Het plangebied is gelegen binnen de contouren van het bestemmingsplan 'buitengebied Zederik', vastgesteld op 29 juni 2015 door de voormalige gemeente Zederik. De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemmingen:

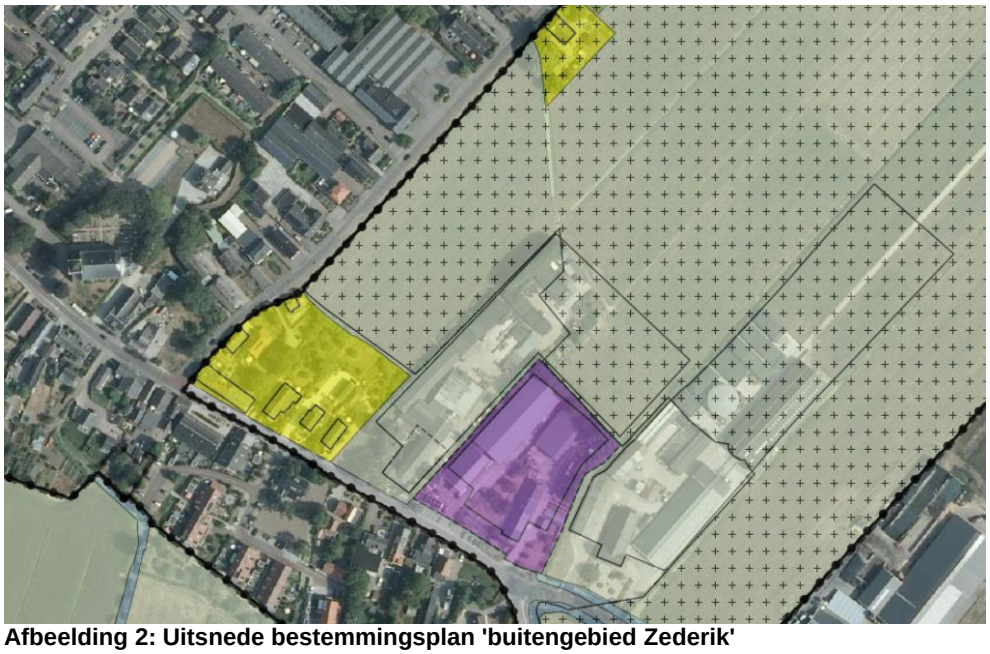
- Agrarisch;
- Bedrijf.

Met de dubbelbestemming:

- Waarde – Ecologie.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – verhuur van bouw- en sloopmachines'
- Maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 2'.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'buitengebied Zederik'

Bestemmingsplan ‘Reparatieplan Buitengebied Zederik’
Op 29 november 2018 is het bestemmingsplan ‘Reparatieplan Buitengebied Zederik’ vastgesteld. In de herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van o.a. omissies en nieuw beleid. Het plangebied is gelegen binnen de contouren van dit bestemmingsplan. Voor het plangebied betekent dat de volgende dubbelbestemmingen zijn toegevoegd:

- Waarde – Archeologie 1;
- Waarde – Archeologie 2;
- Waarde – Archeologie 3.



Afbeelding 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied Zederik'

1.4 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 2: Beschouwing van de bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 4: Vigerende beleidskaders;
- Hoofdstuk 5: Milieuonderzoeken en nadere verantwoording;
- Hoofdstuk 6: Juridische planopzet
- Hoofdstuk 7: Economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 8: Overleg en inspraak.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

Leerbroek is een dorp gelegen in de gemeente Vijfheerenlanden, welke per 1 januari 2019 is ontstaan uit de fusie van de gemeenten Leerdam, Vianen en Zederik. Deze gemeente behoort tot de provincie Utrecht. De gemeente Vijfheerenlanden telt circa 54.000 inwoners. Het dorp Leerbroek telt circa 1.700 inwoners.

2.2 Ruimtelijke structuur

De planlocatie in Leerbroek is gelegen in de lintbebouwing. Kenmerkend voor lintbebouwing ter plaatse van het plangebied is de afwisseling van woningen, agrarische bedrijven en overige niet-agrarische of agrarisch georiënteerde bedrijvigheid. Langs het Recht van ter Leede ziet men een afwisseling van grote karakteristieke boerderijen, kleinere arbeidershuisjes en modernere vrijstaande woningen. De woningen zijn relatief dicht op het Recht van ter Leede gerealiseerd. De overige bebouwing bevindt zich in de tweede bebouwingslijn.

2.3 Huidig gebruik

Het perceel Recht van ter Leede 40-40a betreft een agrarisch perceel met bijbehorend weiland. Op het perceel zijn twee bedrijfswoningen en enkele agrarische bedrijfsgebouwen gebouwd. De bedrijfswoningen bevinden zich in het gebouw aan het Recht van ter Leede, de uitbouw en in het achterhuis. De bedrijfsgebouwen zijn verouderd en op het perceel vindt veel opslag plaats. Het perceel heeft hierdoor thans een verrommelde uitstraling. Door de verplaatsing van het agrarisch bedrijf naar elders heeft het perceel zijn functie verloren en is vrijgekomen voor herontwikkeling. Het perceel Recht van ter Leede 38a wat deel uitmaakt van het plangebied betreft een bedrijfsperceel ten behoeve van de in- en verkoop van automobielen (auto’s, boten, caravans, aanhangers en dergelijke).



Afbeelding 4: Vooraanzicht op de twee bedrijfswoningen vanaf het Recht van ter Leede



Afbeelding 5: Verouderde veestal op het perceel



Afbeelding 6: Andere verouderde veestal op het perceel



Afbeelding 7: Perceel Recht van ter Leede 38a

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Plan

Het perceel Recht van ter Leede 40-40a te Leerbroek betreft een agrarische bedrijfslocatie. In het kader van de toekomstbestendigheid van het agrarisch bedrijf is, gezien de huidige schaalvergroting in de agrarische sector, uitbreiding van het bedrijf noodzakelijk. De huidige locatie biedt voor het agrarisch bedrijf geen mogelijkheden voor het doorvoeren van de, vanuit het oogpunt van de bedrijfs-continuïteit, noodzakelijke modernisering van het agrarisch bedrijf. Gezien de huidige locatie in Leerbroek hiervoor niet passend is, heeft de agrariër zijn melkveehouderij verplaatst naar elders. De locatie aan het Recht van ter Leede is hierdoor vrijgekomen en leent zich voor een functiewijziging.

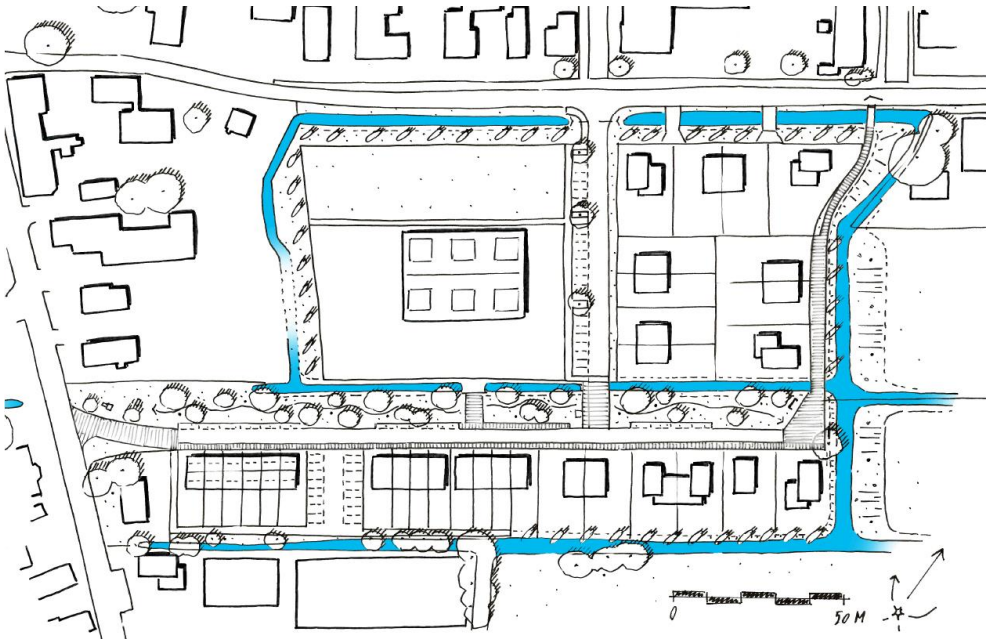
De voormalige gemeente Zederik heeft aangegeven op zoek te zijn naar een nieuwe schoollocatie voor een basisschool in Leerbroek. Uit een verkenningsstudie van diverse locaties in en rondom Leerbroek is de vrijkomende locatie als voorkeurslocatie naar voren gekomen voor de realisatie van een nieuwe basisschool. Om de realisatie van de basisschool te kunnen bekostigen en de locatie aan het Recht van ter Leede te Leerbroek te herontwikkelen worden – naast het behoud van de huidige 2 woningen – 31 burgerwoningen toegevoegd. Het plan heeft hiermee een maatschappelijke en een huisvestingsfunctie. Middels het onderhavige plan wordt deze ontwikkeling mogelijk gemaakt. Verder voorziet het plan in het realiseren van één burgerwoning op het naastgelegen perceel Recht van ter Leede 38a.

Middels het plan wordt alle agrarische bebouwing en verharding gesloopt, behoudens de bestaande karakteristieke twee bedrijfswoningen. Vervolgens worden de basisschool, de burgerwoningen en infrastructuur gerealiseerd. Voor wat betreft de burgerwoningen voorziet het plan in het behouden van de huidige 2 woningen en de bouw van 14 rijwoningen, 10 geschakelde woningen en 7 vrijstaande woningen op de voormalige agrarische bedrijfslocatie. De nieuwe woningen worden gefaseerd opgeleverd. Daarnaast wordt op het perceel Recht van ter Leede 38a één vrijstaande woning gerealiseerd. Per saldo voorziet het plan hiermee in het toevoegen van 31 nieuwe woningen en een basisschool op de voormalige agrarische bedrijfslocatie en één nieuwe woning op het naastgelegen perceel aan het Recht van ter Leede.

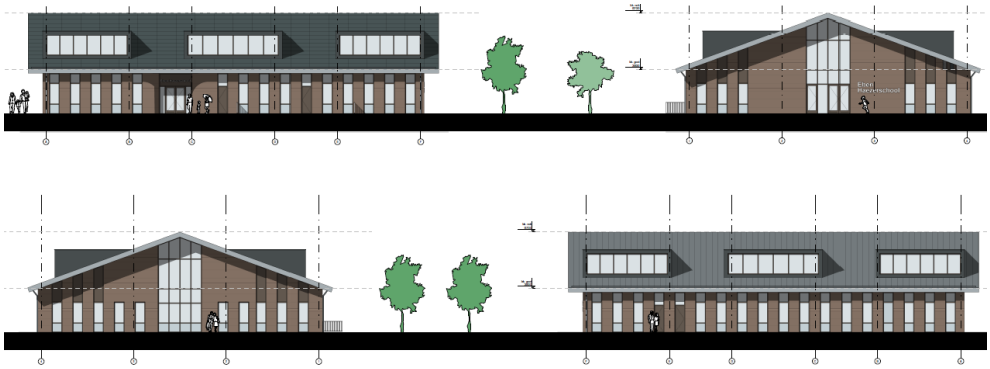
Op het perceel Recht van ter Leede 38a is een autodealer gevestigd. Tevens kunnen hier juridisch-planologisch bedrijven tot en met milieucategorie 2 zich hier vestigen. Omdat het plangebied wordt gewijzigd in een milieugevoelig gebied, dienen milieugevoelige objecten op een minimale afstand van 10 meter van het bedrijf gerealiseerd te worden, zodat de bedrijfsvoering van het bedrijf niet (verder) beperkt wordt (zie tevens §5.3). Om te voorkomen dat toekomstige woningeigenaren vergunningsplichtige bouwwerken ten behoeve van een milieugevoelige functie binnen 10 meter van het bedrijf realiseren, is in de specifieke gebruiksregels opgenomen dat tot een strijdig gebruik in elk geval wordt gerekend het gebruik van gebouwen en bouwwerken voor milieugevoelige functies ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - milieugevoelige functies'. Deze aanduiding is opgenomen op 10 meter afstand van de bedrijfsbestemming waar bedrijven tot en met categorie 2 worden toegestaan. Hierdoor wordt juridisch-planologisch voldoende afstand geborgd van het bedrijf en mogelijk nieuwe vergunningsplichte en milieugevoelige objecten. Hiermee zijn vergunningsvrije en milieugevoelige objecten (zoals een bijgebouw ten behoeve van een beroep-aan-huis) echter niet uitgesloten.

Om te voorkomen dat toekomstige wooneigenaren vergunningsvrije bouwwerken ten behoeve van een milieugevoelige functie op minder dan 10 meter van het bedrijf realiseren en daarmee de bedrijfsvoering van het bedrijf beperken, wordt middels dezelfde aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding uitgesloten – milieugevoelige functie’ vergunningsvrije en voor milieugevoelige functie bedoelde

bijbehorende bouwwerken uitgesloten. Dit is bewerkstelligd door deze gronden niet aan te merken als erf, zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, zover het gaat om voor milieugevoelige functie gebruikte bijbehorende bouwwerken. Met deze regeling wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd en ontstaat er geen belemmering voor de bedrijfsvoering van het bestaande bedrijf.
De wettelijke regeling ten behoeve van vergunningsvrij bouwen mag niet zomaar worden doorkruist in bestemmingsplannen. Uit uitspraken van de Raad van State blijkt dat inperkingen van de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen soms wordt toegestaan, bijvoorbeeld als dat noodzakelijk is in verband met locatiespecifieke omstandigheden (uitspraak 201909275/1/R3, 17 juni 2020). Nu in het onderhavige plan sprake is van een locatie-specifieke omstandigheid, namelijk de noodzaak tot voldoende afstand houden ten opzichte van het bestaande bedrijf in het kader van bedrijven- en milieuhinder, kan gesteld worden dat het inperken van het vergunningsvrij bouwen gerechtvaardigd is.



Afbeelding 8: Stedenbouwkundig ontwerp



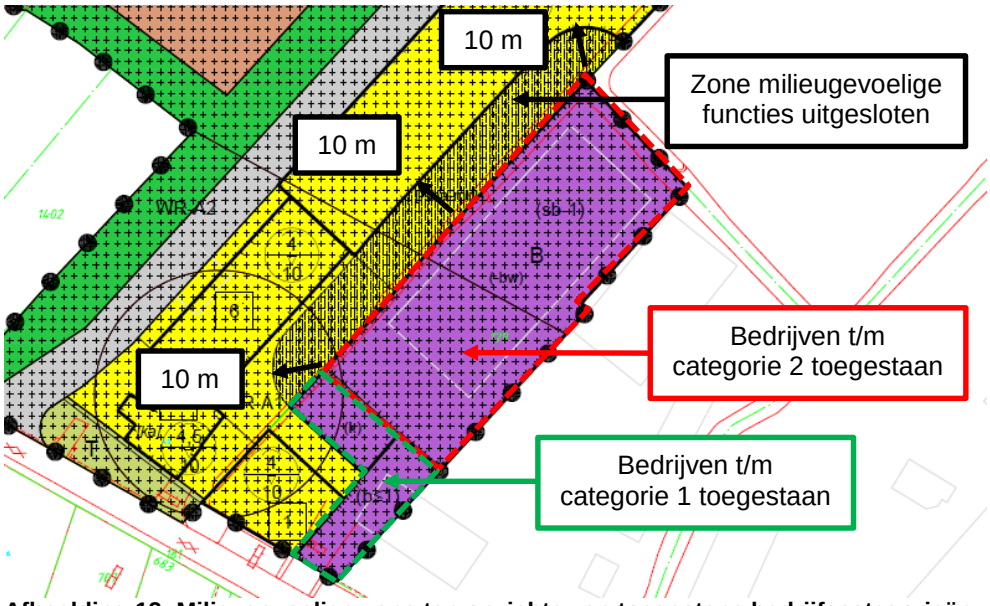
Afbeelding 9: Ontwerp nieuwe basisschool



Afbeelding 10: Vogelvluchtimpressie nieuwe basisschool



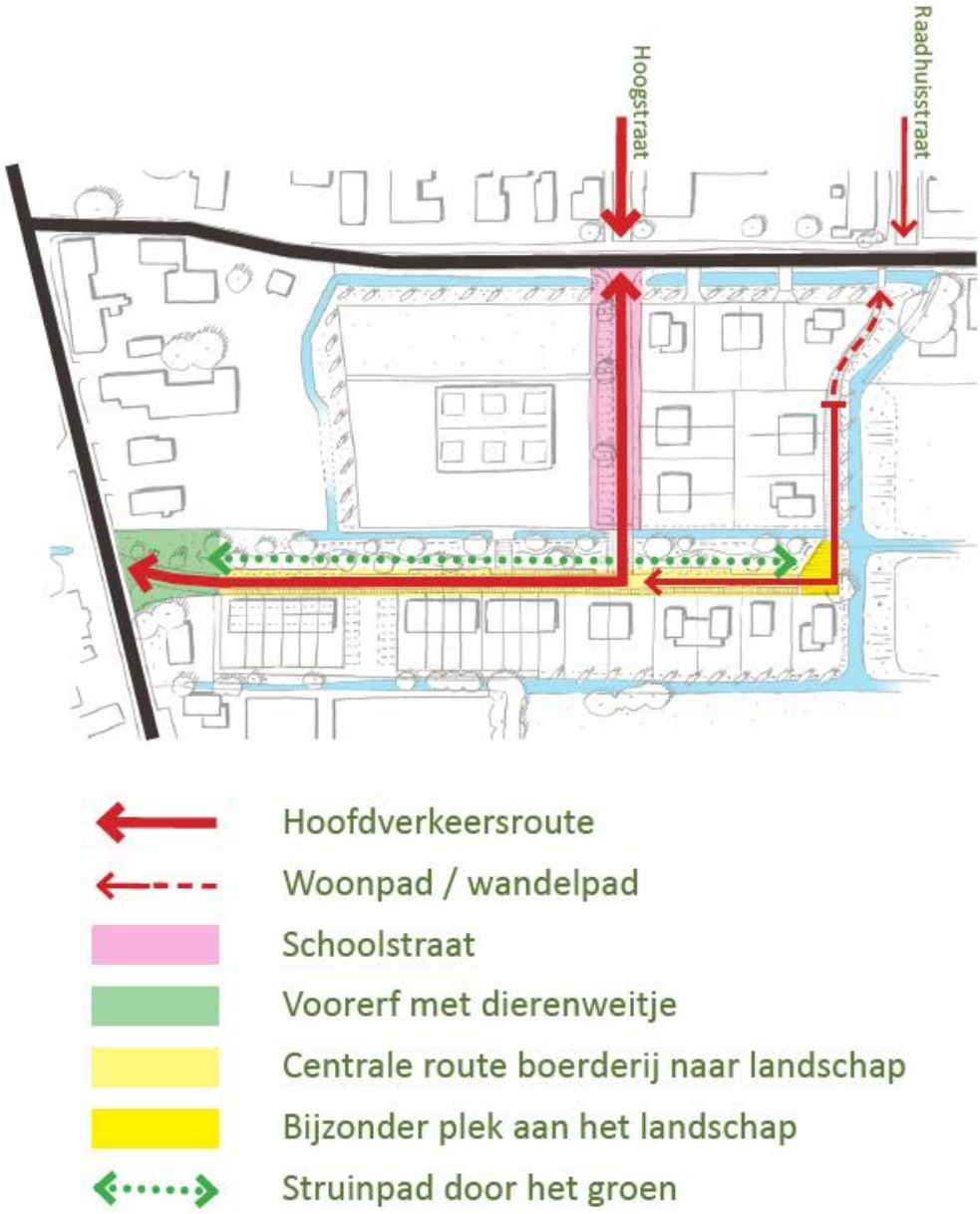
Afbeelding 11: Vogelvluchtimpressie nieuwe basisschool



Afbeelding 12: Milieugevoelige zone ten opzichte van toegestane bedrijfscategorieën

3.2 Stedenbouwkundig ontwerp

Het stedenbouwkundig plan betreft feitelijk gezien een uitbreiding van het dorp in de tweede oksel van de zo kenmerkende T-structuur tussen het lint Recht van ter Leede en de Kerkweg die hier haaks op aansluit. De centrale route van de bestaande boerderijwoning voor aan het lint tot achterin het buurtje aan de rand met het landschap vormt de belangrijkste ruimtelijke drager. Deze lijn volgt de bestaande water en groenstructuur in het gebied en wordt beëindigd met een bijzondere plek. De wegenstructuur van het nieuwe buurtje sluit aan op de bestaande hoofdstructuur van beide routes, zoals eerder ook al gebeurt is bij de dorpsuitbreiding aan de andere zijde van de Kerkweg. De Hoogstraat wordt doorgetrokken over de Kerkweg en ontsluit hier de nieuwe school. Over de bestaande sloot sluit deze aan op de centrale route van de boerderij naar het landschap. Ook de bestaande Raadhuisstraat wordt aangesloten op het nieuwe buurtje. Aan de andere zijde van de Kerkweg verbindt een nieuw voetgangersbruggetje deze weg met het woonpad en de bijzondere plek.



Afbeelding 13: Stedenbouwkundig plan – routes en infrastructuur

De bestaande watergangen zijn het vertrekpunt geweest voor de indeling van het nieuwe buurtje. De groenstructuur sluit hierop aan. Langs de lange waterlopen zijn groensingels gerealiseerd, die de lange landschappelijke slagen in deze nieuwe buurt blijven benadrukken en versterken. Zij zorgen voor beschutting langs het ‘struinpad’ of op de begrenzing met de bedrijvigheid op het buurperceel. De andere waterlopen worden aangezet met eenvoudiger en meer transparante rijen knotwilgen. Op specifieke plekken, zoals het voorerf, de bijzondere plek aan het landschap en de Schoolstraat is op een andere manier met groen gewerkt. Hier zijn afhankelijk van de functie een of meer grotere, meer zelfstandige, bomen ingepast. Vanwege de beperkte omvang, wordt dit buurtje als één geheel beschouwd en uitgewerkt volgens één eenduidige benadering.



Afbeelding 14: Stedenbouwkundig plan – groen- en watersturcturen

Hierna worden de verschillende elementen van het plan beschreven en de accentverschillen toegelicht.

Boerderijwoning behouden

De bestaande boerderij aan het Recht van Ter Leede betreft een karakteristieke boerderij uit 1862. Het pand aan de straat bestaat uit twee boerderijwoningen. De achterliggende schuur is hieraan vastgebouwd en uitgevoerd met een karakteristieke mansardekap. De twee boerderijwoningen blijven behouden en de bestaande voortuin met hagen, bomen en grind blijft goeddeels bewaard. De inrit aan de zuidzijde van het pand zal worden aangepast en ontsluit in de toekomst

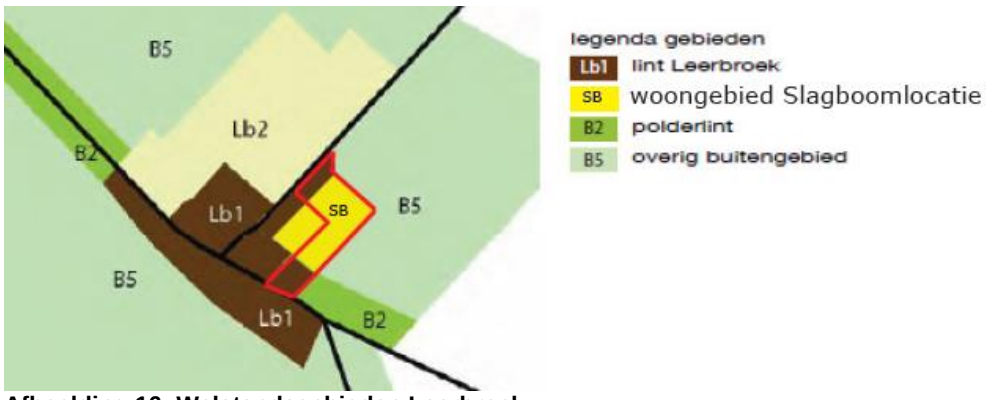
alleen nog maar de oostelijke woning van de bestaande boerderij. De achtergelegen schuur wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De schuur met karakteristieke mansardekap dient als inspiratie voor de nieuwbouw van de rij woningen direct achter de boerderijwoning aan het Recht van Ter Leede. Onderstaande beelden (weliswaar zonder mansardekap) dienen als referentie.



Afbeelding 15: Referentieafbeeldingen schuurwoningen

3.3 Beeldkwaliteit/welstand

Aansluitend om het stedenbouwkundig plan is door Buro BEUK een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan heeft tot doel en hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit te waarborgen bij de ontwikkeling van het plangebied. Het bevat de stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandscriteria voor nieuwbouw en herinrichting van de Slagboomlocatie in Leerbroek. Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van welstandscriteria. De welstandscriteria voor het onderhavige plan zijn opgedeeld in twee gebieden: de Lint Leerbroek (langs de Kerkweg en Recht van ter Leede) en Woongebied Slagboomlocatie (de basisschool en omliggende woningbouw). Voor het volledige beeldkwaliteitsplan wordt verwezen naar de bijlage van de toelichting.



Afbeelding 16: Welstandsgebieden Leerbroek

3.4 Verkeer, parkeren en verkeersgeneratie

Middels het onderhavige plan wordt het mogelijk gemaakt om de huidige basisschool Eben-Haëzer aan de Leerbroekseweg te Leerbroek te verplaatsen naar het Recht van ter Leede. Tevens worden binnen het plangebied 32 nieuwe woningen gerealiseerd. Om inzicht te krijgen in de verkeersveiligheid rondom de nieuwe school, weginrichting, verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte van de te ontwikkelen locatie is door Megaborn een verkeersonderzoek opgesteld voor de ontwikkeling op het perceel Recht van ter Leede 40-40a.

Vermeld dient te worden dat het gemeentelijk parkeerbeleid vanaf 1 januari 2021 is komen te vervallen. De drie verschillende beleidsstukken op het gebied van parkeren van de voormalige gemeenten Leerdam, Zederik en Vianen zijn niet binnen twee jaar na de herindeling geharmoniseerd en zijn daardoor van rechtswege vervallen. In het verkeersonderzoek is echter wel rekening gehouden met het gemeentelijk parkeerbeleid. Dit parkeerbeleid gaat uit van de parkeerkencijfers uit de meest recente CROW publicatie. In het verkeersonderzoek is daarom gerekend met de meest recente parkeerkencijfers van het CROW (kennisinstituut voor infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer, en werk en veiligheid). Daarmee wordt gesteld dat, ondanks dat het gemeentelijk parkeerbeleid niet meer rechtsgeldig is, de parkeerbehoefte uit het onderzoek wel gebaseerd is op algemeen aanvaardbare en verifieerbare parkeerkencijfers.

Het verkeersonderzoek is toegevoegd in de bijlage van de toelichting. De aanbevelingen uit het onderzoek luiden:

Verkeer

‘*Op basis van de conclusies van het uitgevoerde onderzoek worden de volgende aanbevelingen gedaan:*

Ontsluiting

- *Locatie laten aansluiten op de Kerkweg en het Recht van Ter Leede met een gelijkwaardig kruispunt. Aanbevolen wordt om dit kruispunt vorm te geven als kruispuntplateau: een verhoogd kruisingsvlak met bij voorkeur een afwijkende kleur en textuur. Wanneer dit niet mogelijk is wordt minimaal een vormgeving voorgesteld overeenkomstig de kruispunten op de Dorpsweg;*

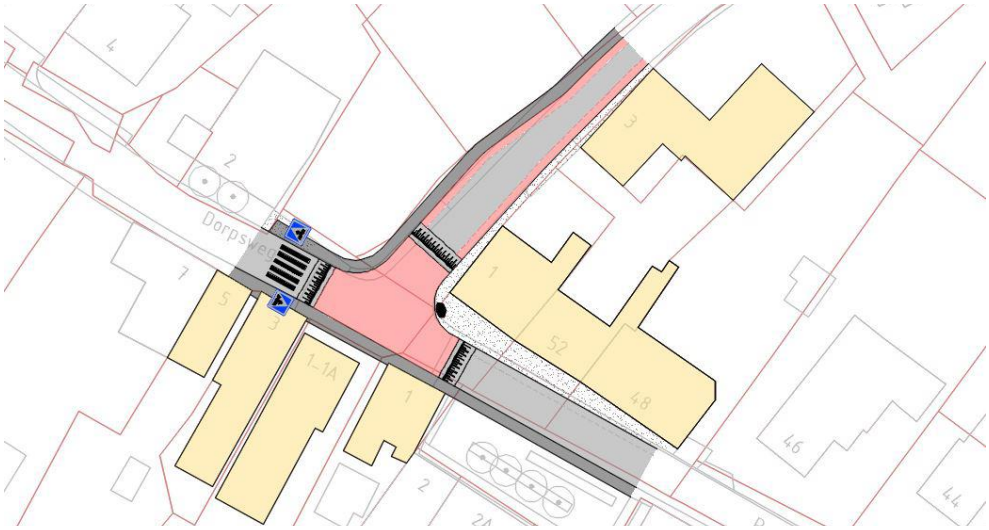
Kerkweg

- *Afwaarderen van de Kerkweg binnen de bebouwde kom naar erftoegangsweg (30 km/uur);*
- *Herinrichten van de Kerkweg als erftoegangsweg (minimaal overeenkomstig de vormgeving van de Dorpsweg). Hiervoor zal een ontwerp opgesteld moeten worden. Benodigde aanpassingen op hoofdlijnen:*
    - *Gelijkwaardig maken van bestaande kruisingen (eventueel in combinatie me kruispuntplateau;*
    - *Verwijderen van het aanliggende fietspad ten noorden van de Hoogstraat;*
    - *Verbreden trottoir ten noorden van de Hoogstraat. De gewenste breedte is 1,80 meter;*
    - *Aanbrengen fietssuggestiestroken aan beide zijden van de weg;*
    - *Aanbrengen van een snelheidsremmende maatregel ter hoogte van de aansluiting van De Slagboom (kruispuntplateau);*
- *Aanleggen van een oversteekvoorziening op de Kerkweg, direct ten zuiden van de aansluiting van de locatie Slagboom. In principe worden er binnen 30 km/uur-zones geen voetgangersoversteekplaatsen (zebra) aangelegd. Wanneer er sprake is van een geconcentreerde oversteekbeweging kan dit wel overwogen worden. Geadviseerd wordt om en voetgangersoversteekplaats aan te leggen en deze te combineren met het hiervoor geadviseerde kruispuntplateau.*

Kruispunt Kerkweg – Dorpsweg

- *Verbreden van het kruispunt in westelijke richting om te voorkomen dat vrachtverkeer over de trottoirs rijdt;*
- *Trottoir langs de Kerkweg verlengen tot op de Dorpsweg;*
- *Aanleggen van een oversteekvoorziening op de Dorpsweg, direct ten westen van het kruispunt.'*

Bovenstaande aanbevelingen van Megaborn zijn in het onderhavige plan overgenomen. Op deze manier ontstaat er op het gebied van verkeersveiligheid en bereikbaarheid een goede situatie.



Afbeelding 17: Nieuwe situatie kruising Recht van ter Leede - Kerkweg

Parkeren

'Ten aanzien van parkeernormen voor het bepalen van de theoretische parkeerbehoefte van ruimtelijke ontwikkelingen wordt aangesloten bij de kencijfers van het CROW. Het in het parkeerbeleid opgenomen normenschema is gebaseerd op CROW-publicatie 182 'Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering'. In het parkeerbeleid is aangegeven dat de gemeente uitgaat van nieuwe kencijfers zodra deze geactualiseerd worden. De meest actuele kencijfers zijn opgenomen in CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. In dit onderzoek is van deze kengetallen uitgegaan. De kencijfers kennen een bepaalde bandbreedte. Binnen deze bandbreedte kunnen gemeenten, op basis van plaatselijke omstandigheden, parkeernormen vaststellen. In dit onderzoek is uitgegaan van het gemiddelde kencijfer. Voor de totale ontwikkeling van het gebied is de parkeerbehoefte bepaald, waarbij is uitgegaan van gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen.

- *Woning koop, vrijstaand: 2,3 parkeerplaatsen per woning;*
- *Woning koop, twee-onder-een-kap: 2,2 parkeerplaatsen per woning;*
- *Woning koop, tussen/hoek: 2,0 parkeerplaatsen per woning.*

Bij de berekeningen is er van uitgegaan dat de woningen 'duur' (vrijstaand) en 'middel' (twee-onder-een-kap) over één parkeerplaats op eigen terrein beschikken. Deze plaatsen zijn niet openbaar en zijn daarom niet in de berekeningen meegenomen. Voor de functies basisschool en BSO/kinderopvang is gebruik gemaakt van rekenprogramma 'Parkeren en verkeer'.

Parkeervraag (p.p.)							
Werkdag-				Koop-	Zaterdag-		Zondag-
ochtend	middag	avond	nacht	avond	middag	avond	middag
55	55	47	51	42	32	42	37

De werkdagochtend en –middag zijn maatgevend. In theorie is er dan behoefte aan 55 openbare parkeerplaatsen. Door het halen en brengen is deze piekbehoefte maar kortstondig.

De vraag naar parkeerplaatsen is meestal maar voor een korte periode. Het soort en de locatie van de voorzieningen moet zorgvuldig worden gekozen. Voor een veilige schoolomgeving is het belangrijk om kortparkeerplaatsen aan te leggen in de nabijheid van de school voor het halen en brengen van kinderen. Voor personeel dienen aparte parkeervoorzieningen beschikbaar te zijn. De berekende parkeervraag is inclusief het halen en brengen van kinderen.

Het stedenbouwkundige plan voor de ontwikkeling van de locatie Slagboom lijkt te voorzien in 56 openbare parkeerplaatsen. Zoals hiervoor beschreven is er in de berekening van de parkeercapaciteit van uitgegaan dat de vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen beschikken over (minimaal) één parkeerplaats op eigen terrein. In dat geval wordt er voldaan aan de parkeereis.

Conclusie

- *Het plan lijkt te voorzien in voldoende openbare parkeerplaatsen;*
- *Ook tijdens piektijden bij de basisschool zijn er voldoende plekken.'*

Geconcludeerd kan worden dat het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen om de toekomstige parkeerbehoefte op te kunnen vangen.

Verkeersgeneratie

'Het CROW heeft kengetallen ontwikkeld voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij nieuwe ontwikkelingen. Zowel bij de kencijfers voor parkeren als voor de verkeersgeneratie is sprake van een bandbreedte (minimum en maximum). Ook voor de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van het gemiddelde kengetal per functie. Voor woningen zijn die als volgt:

- *Woning koop, vrijstaand: 8,2 ritten per woning per dag;*
- *Woning koop, twee-onder-een-kap: 7,8 ritten per woning per dag;*
- *Woning koop, tussen/hoek: 7,4 ritten per woning per dag.*

De verkeersgeneratie van de woningen binnen de ontwikkeling is bepaald door de aantallen geplande woningen te vermenigvuldigen met de bijbehorende kencijfers. De weekdag is omgerekend naar werkdag door de kencijfers, conform de hiervoor geldende richtlijn, te vermenigvuldigen met 1,11.

Woningen		Kengetal	Verkeersgeneratie	
Woningtype	Aantal	(per woning)	Totaal weekdag (m.v.t. / etmaal)	Totaal werkdag (m.v.t. / etmaal)
Koop, vrijstaand	8	8,2	66	73
Koop, twee-onder-een-kap	10	7,8	78	87
Koop, tussen/hoek	14	7,4	104	115
TOTAAL			**247**	**274**

De grootste parkeer- en verkeersdruk bij basisscholen en kinderdagverblijven ontstaat door het brengen en halen van kinderen. De hoeveelheid auto's is afhankelijk van het aantal kinderen op de betreffende locatie, de hoeveelheid kinderen die begeleid naar school gaat of met de auto wordt gebracht en hoeveel kinderen er overblijven. Door CROW is het rekenprogramma 'Parkeren en verkeer' ontwikkeld waarmee de hoeveelheid auto's kan worden berekend.

Uitgaande van de standaardinstellingen van het programma ten aanzien van halen/brengen en overblijven (landelijk gemiddelde op basis van ervaringscijfers) is de verkeersgeneratie van de schoollocatie als volgt:

Periode	Verkeersgeneratie (ritten, aankomst+vertrek)						
	Basisschool				BSO / kinderdagopvang		*Totaal*
	Onderbouw	Bovenbouw	Docenten	Overig personeel	Ouders/ verzorgers	Mede-werkers	
voor begin schooldag	0	0	6	0	0	1	*7*
begin schooldag	42	28	0	0	12	0	*82*
begin middagpauze	30	19	0	0	3	0	*52*
eind middagpauze	30	19	0	0	3	0	*52*
eind schooldag	42	28	0	0	12	0	*82*
na eind schooldag	0	0	6	0	0	1	*7*
Totaal	*144*	*94*	*12*	*0*	*30*	*2*	*282*

In theorie genereert het plangebied 274 + 282 = 556 m.v.t. per werkdagetmaal. Door de ontwikkeling van de locatie zal het verkeersaanbod op de centrale assen toenemen. Ervan uitgaande dat het verkeer van en naar de locatie zich gelijkmatig verdeelt over beide ontsluitingen zal de intensiteit op Dorpsweg en het Recht van Ter Leede toenemen tot ongeveer 2.100 motorvoertuigen per werkdagetmaal. Deze wegen hebben voldoende restcapaciteit om het extra verkeer ten gevolge van de ontwikkeling op een verkeersveilige manier te verwerken. Naar verwachting zullen er in de toekomstige situatie ongeveer 1.800 motorvoertuigen per werkdagetmaal gebruik maken van de Kerkweg. Gelet op de bebouwde omgeving, het huidig en toekomstig gebruik van de Kerkweg (hoeveelheid verkeer) en de beperkte ruimte om aparte fietsvoorzieningen aan te leggen, is het wenselijk om de Kerkweg binnen de kom af te waarderen naar een erftoegangsweg. Daarbij is het van belang dat de weg dusdanig wordt ingericht dat de rijsnelheden omlaag gaan.

Langs beide centrale assen zijn goede voorzieningen voor voetgangers aanwezig. Binnen 30 km/uur zones worden in principe geen oversteekvoorzieningen aangebracht. Alleen wanneer er sprake is van geconcentreerde oversteek-bewegingen is dit aan de orde. Het is wenselijk om een oversteekvoorziening te creëren op de Kerkweg, ter hoogte van de ontsluiting van de locatie. Tijdens schoolspitsen kan oversteken worden begeleid door verkeersbrigadiers, zoals in de huidige situatie ook gebeurt op de Dorpsweg. Om kinderen veilig de Dorpsweg over te laten steken is ook een oversteekvoorziening gewenst ter hoogte van het kruispunt Kerkweg – Dorpsweg. Deze oversteek dient ten westen van het kruispunt te worden gesitueerd. Het trottoir langs de Kerkweg ligt ook aan de westzijde. Daarnaast is het zicht op langzaam verkeer aan de westzijde van het kruispunt beter.'

Gesteld kan worden dat, indien de gestelde maatregelen getroffen worden, de verkeersgeneratie vanwege het plan goed opgevangen kan worden door de Kerkweg en het Recht van ter Leede. Het plan voorziet in het nemen van de gestelde maatregelen.

Met betrekking tot de toevoeging van één woning op het perceel Recht van ter Leede 38a is aangesloten bij het onderzoek van Megaborn. Dit betekent dat deze woning een parkeerbehoefte heeft van 2,3 parkeerplaatsen en 9 (8,2) ritten per dag genereert. Op het perceel zal voldoende ruimte zijn voor het parkeren van minimaal 3 auto's. De openbare wegen in Leerbroek kunnen verder, bovenop de verkeersgeneratie vanwege de overige 32 woningen en de basisschool, de extra verkeersgeneratie vanwege de woning op het perceel Recht van ter Leede 38a opvangen. De nieuwe woning wordt ontsloten via de bestaande in- en uitrit op het Recht van ter Leede.

4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het Rijk streeft naar een Nederland dat concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Dit wil zij doen met een krachtige aanpak, die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker vooropzet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om deze nieuwe aanpak vorm te geven. Daarnaast geven nieuwe politieke accenten, veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen aanleiding voor herziening van het rijksbeleid.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Het Rijk geeft aan dat landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten identiteit geven aan een gebied en culturele voorzieningen en cultureel erfgoed bovendien van groeiend belang zijn voor de concurrentiekracht van Nederland. In de nieuwe structuurvisie is aangegeven dat het Rijk verantwoordelijk blijft voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed. Het beleid ten aanzien van landschap is niet langer een Rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

Het onderhavige plan is op rijksniveau kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in het Barro. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Het onderhavige plan is op rijksniveau kleinschalig van aard en maakt geen onderdeel uit van de genoemde ruimtelijke rijksbelangen in het Barro.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6. van de Bro op een aantal punten gewijzigd. In het geval in het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient de toelichting een beschrijving te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke

ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Dit artikel wordt ook wel de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ genoemd. Provincies hebben de mogelijkheid aanvullende regels voor de ladder te stellen. Toetsing aan de ladder is hierom opgenomen in het provinciaal beleid (paragraaf 4.2.2).

4.2 Provinciaal beleid

Per 1 januari 2019 maakt Leerbroek onderdeel uit van de gemeente Vijfheerenlanden na de fusie van de gemeenten Leerdam, Vianen en Zederik en behoren daarbij tevens bij de provincie Utrecht. De provincie Utrecht heeft op 10 maart 2021 de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht vastgesteld. Omdat dit bestemmingsplan voor 1 april 2021 als ontwerp ter inzage is gelegd, geldt het overgangsrecht voor dit plan en dient het plan nog getoetst te worden aan het voormalige provinciaal beleid; het beleid van de provincie Zuid-Holland.

4.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde brengen en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

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

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

1. Beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. Vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Versterken van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Beter benutten en opwaarderen leidt tot een intensiever, compact ruimtegebruik.

Het onderhavige plangebied betreft een agrarische bedrijfslocatie welke vrijkomt door verplaatsing van het melkveebedrijf. Middels het onderhavige plan wordt het huidige agrarische bedrijfsperceel opgeruimd en krijgt het perceel een nieuwe invulling in de vorm van woningbouw. De twee bestaande cultuurhistorische bedrijfswoningen blijven behouden. Tevens wordt een basisschool gerealiseerd en een extra burgerwoning op het perceel Recht van ter Leede 38a. Middels het wegnemen van de agrarische bestemming is nieuwvestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf (incl. bedrijfsverkeer) op deze locatie uitgesloten. In het kader van bedrijf- en milieuhinder, in relatie tot de omliggende woningen, is hiermee sprake van een verbeterde situatie. Gezien volwaardige agrarische bedrijfsactiviteiten niet wenselijk zijn in de lintbebouwing en nabij een dorpskern, kan de aanpassing van een agrarisch perceel naar woningbouw en basisschool gezien worden als een opwaardering en het beter benutten van het perceel, met name omdat het plangebied een entreefunctie heeft voor het dorp Leerbroek.

2. Versterken van de agglomeratiekracht

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijvencentra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst de concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daarnaast werkt de provincie aan een goede aantakking van de Zuid-Hollandse economie op het nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer. Detailhandel is een belangrijke drager voor levendige centra. De VRM concentreert winkels zoveel mogelijk in bestaande winkelgebieden om leegstand in de kern te voorkomen.

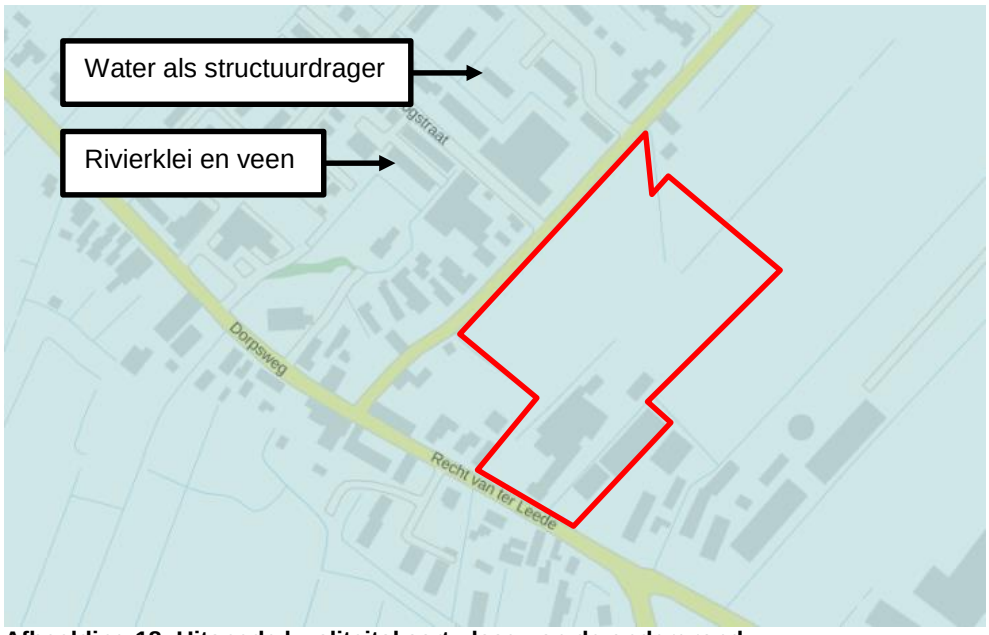
Dit thema is niet van toepassing op het plan.

3. Versterken ruimtelijke kwaliteit
Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De versterking van de kwaliteiten van de gebieden wordt centraal gesteld. De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

Het onderhavige plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De bestaande verouderde agrarische gebouwen worden gesloopt. Om een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst te bereiken wordt de vrijgekomen locatie op een passende wijze ingericht. De karakteristieke bedrijfswoningen blijven behouden en de 32 nieuwe grondgebonden woningen sluiten qua bouwstijl en maatvoering aan bij de directe omgeving. Ook de basisschool zal aansluiten bij de bebouwing in de directe omgeving door de basisschool te voorzien van maximaal één bouwlaag met een kap. Het stedenbouwkundig ontwerp is zo opgezet dat de rooilijnen van de woningen de slagenrichting van het landschap volgen. Het plan sluit met deze rechte structuren stedenbouwkundig aan bij de bebouwde kom van Leerbroek. De nieuwbouwwijk zal hierdoor ‘samensmelten’ met de huidige kern en één geheel vormen. Doordat het plangebied een entreefunctie heeft voor de kern Leerbroek is het onderhavige plan stedenbouwkundig gezien passend. Met het wegbestemmen van de agrarische bestemming wordt tevens ongewenst zwaar verkeer uit de dorpskern Leerbroek weggenomen. Daarnaast wordt verdere veroudering van de agrarische bebouwing en daarmee verpaupering en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. Met de verplaatsing van het agrarisch bedrijf uit een locatie tegen de kern van Leerbroek voorziet het plan tevens in een verbetering van het woon- en leefklimaat aan het Recht van ter Leede.

Kwaliteitskaart
Met de kwaliteitskaart worden de kwaliteitsambities van de provincie getoond. De kwaliteitskaart staat met de bijbehorende uitwerking in richtpunten aan de basis van de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit, die een handreiking vormen voor het gebiedsspecifiek omgaan met ruimtelijke kwaliteit. De kwaliteitskaart toont in vier lagen de gebiedskenmerken en kwaliteiten die de provincie belangrijk vindt. Doel van de kaart is om nieuwe ontwikkelingen binnen de provincie op een logische en aantrekkelijke manier te verbinden. De vier lagen betreffen de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving.

Laag van de ondergrond
De laag van de ondergrond gaat over de grondslag van de provincie en de natuurlijke (landschapsvormende) processen. Deze laag bestaat uit de bodem, de geomorfologische kenmerken en het water. Echte natuurlijke landschappen kent de provincie nauwelijks. Wel zijn de verschillen tussen drie deltalandschappen nog steeds goed herkenbaar, ook in de ondergrond: het kustlandschap als complex van strand, duinen, strandwallen en strandvlakten, het veenlandschap als complex van (natte) veengronden, droogmakerijen en plassen, en het rivierdeltalandschap als complex van zeekleipolders, buitendijkse gronden en wateren van de delta. Ieder complex stelt zijn eigen eisen aan ontwikkelingen. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt aandacht gevraagd voor (het gebruiken van) de bestaande bodem en het watersysteem, de natuurlijke dynamiek en landschapsvormende processen, met het oog op het versterken van de toekomstwaarde van de provincie.



Afbeelding 18: Uitsnede kwaliteitskaart - laag van de ondergrond

Het plangebied is gelegen binnen de contouren van gebieden opgenomen als ‘water als structuurdrager’ en ‘rivierklei en veen’. Voor ontwikkelingen in gebieden gekenmerkt als ‘water als structuurdrager’ stelt de provincie de volgende richtpunten:

- Ontwikkelingen houden rekening met hun invloed op het watersysteem als geheel en dragen bij aan een duurzame en zo eenvoudig mogelijke werking van dit systeem.
- Ontwikkelingen versterken de samenhang en continuïteit in het watersysteem als dragende ecologische en recreatieve structuur van Zuid-Holland. Ruimte voor natuurlijke dynamiek is hierbij een uitgangspunt.
- Ontwikkelingen dragen bij aan het verbeteren van de zichtbaarheid en toegankelijkheid van het oppervlaktewater.

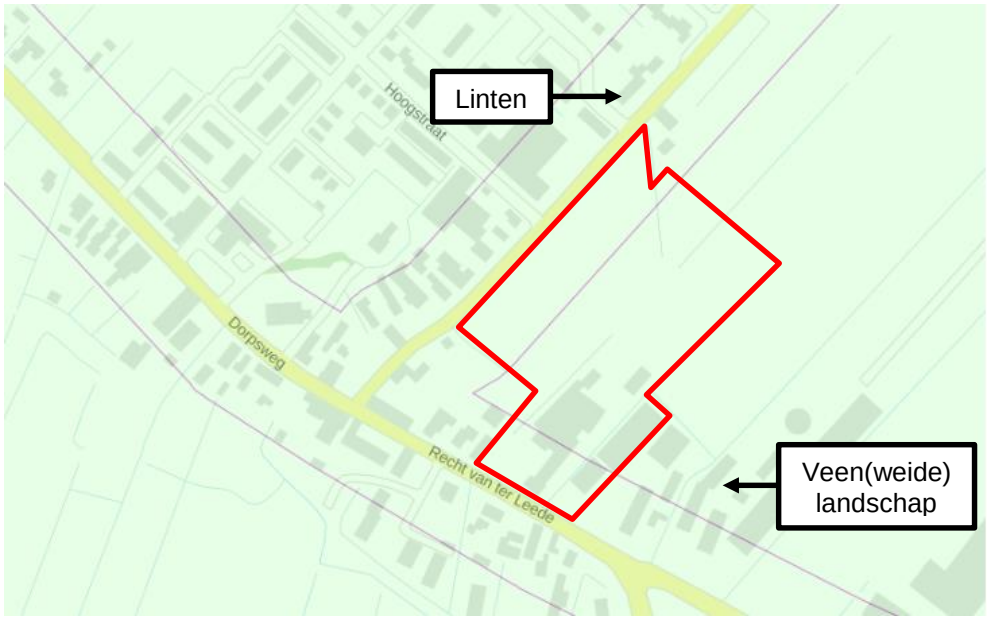
En voor ‘rivierklei en veen’ de volgende richtpunt:

- Ontwikkelingen in het rivierengebied houden het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar.

Toetsing op laag van de ondergrond
In het nieuwe woongebied wordt water als belangrijke structuurdrager ontwikkeld en is ingezet op een duurzaam watersysteem. Het nieuwe systeem is zo gekozen dat het water vertraagd afvoert. De parkeerplaatsen in het plangebied worden aangelegd door middel van grasbetontegels, waardoor het verhard oppervlak kleiner wordt en het water via deze parkeerplaatsen kan infiltreren. Uiteindelijk moet er door het neerslagoverschot in Nederland altijd nog water afgevoerd worden uit het plangebied. Daarnaast is met het plan rekening gehouden dat er geen ‘dood’ water kan ontstaan. Doordat er geen doodlopende stukken in het oppervlaktewatersysteem aanwezig zijn, spoelt het systeem goed door. Daarnaast zijn de uitstroomvoorzieningen van het HWA systeem goed verdeeld over het oppervlaktewatersysteem en stroomt water van de straat gelijkmatig over het hele plangebied het oppervlaktewater in, wat de kwaliteit ten goede komt. Onderhavige ontwikkeling zorgt er niet voor dat het verschil tussen komgronden en oeverwallen verloren gaat.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen
In het buitengebied zijn agrarische landschappen en natuurlandschappen veelal beeldbepalend. Dicht bij de stad vinden we een grote diversiteit aan verschillende natuur- en cultuurlandschappen met bijbehorende (lint)bebouwing. Ook in deze laag zijn de drie deltalandschappen terug te vinden: de zeekleipolders met

omringende dijken in het rivierdeltalandschap, de bollenteelt en de landgoederen in het kustlandschap, en als derde het veenlandschap dat grotendeels is opgebouwd uit het uitgestrekte veenweidegebied met zijn langgerekte kavels en de droogmakerijen met hun kenmerkende rechthoekige structuur. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt aandacht gevraagd voor de kenmerken en waarden van de verschillende landschapstypen in de provincie.



Afbeelding 19: Uitsnede kwaliteitskaart - laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied is gelegen binnen de contouren van gebieden opgenomen als ‘veen(weide)landschap’ en ‘linten’. Voor ontwikkelingen in het veen(weide)landschap heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

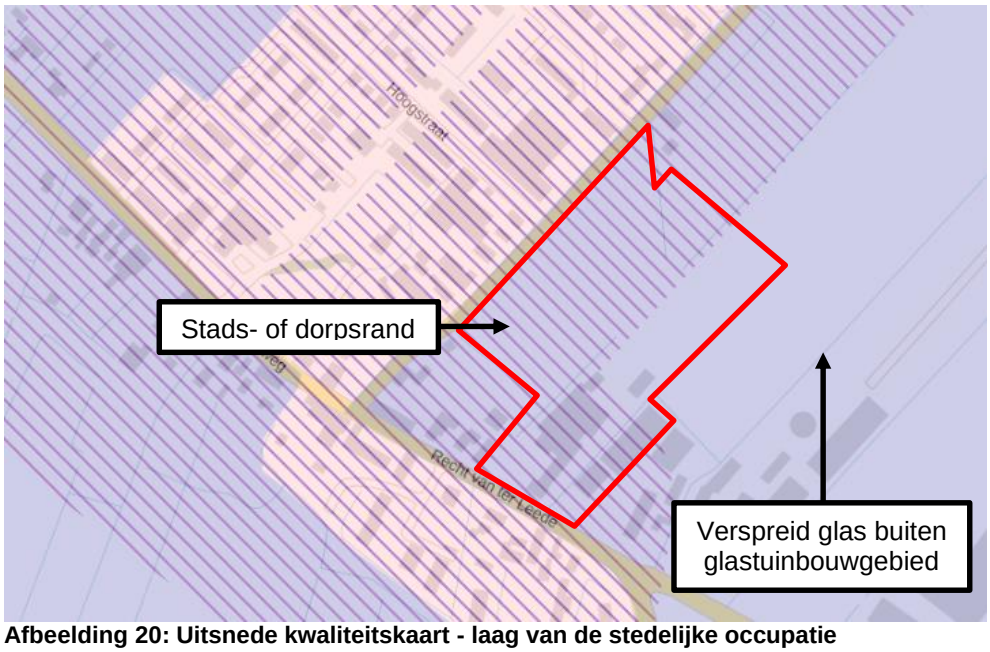
- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden;
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen;
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden;
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/linten en niet in de veenweidepolders;
- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.

En voor ‘linten’ de volgende richtpunten:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied;
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst;
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend;
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

Toetsing aan laag van de cultuur- en natuurlandschappen
Met betrekking tot het plan is het uitgangspunt om de bestaande landschappelijke kernkwaliteiten in het ontwerp te verwerken. De huidige landschappelijke kernkwaliteiten betreffen de lange slagen met daaraan parallel de watergangen. Het ontwerp speelt hierop in door de watergangen door te trekken en in het ontwerp op te nemen. Hierdoor wordt gerefereerd naar het omliggende landschap en wordt het oorspronkelijke slotenpatroon hersteld. Het plangebied is verder gelegen aan de cultuurhistorische lintbebouwing. De cultuurhistorische lintbebouwing kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) boerderijen en (kleinere) arbeiders-/knechtenhuisjes. Hier en daar is de traditionele bebouwing vervangen door nieuwbouw (vrijstaande woningen) en hebben de bestaande boerderijen de agrarische functie verloren en zijn volledig in gebruik als woonfunctie. De traditionele bebouwing is overwegend haaks in de eerste bebouwingslijn gesitueerd. De vervangende nieuwbouw is zowel haaks als parallel aan de openbare weg gebouwd. De hoofdvolumes (zowel traditioneel als nieuwbouw) zijn hoofdzakelijk rechthoekig opgebouwd uit bakstenen gevels met een gebakken pan of riet als dakbedekking. De vervangende nieuwbouwwoningen hebben doorgaans een modernere bouwstijl dan de traditionele (woon)boerderijen en de arbeidershuisjes welke meer klassiek zijn vormgegeven. De gebruikte materialen zijn bij zowel de traditionele bebouwing als de nieuwbouw overwegend traditioneel (streekeigen). De gebruikte kleuren zijn ingetogen en zijn in harmonie met het omliggende slagenlandschap. Met betrekking tot het ontwerp en materiaalgebruik van de nieuwe woningen en de basisschool wordt hierop aangesloten. De bestaande karakteristieke woningen op het perceel Recht van ter Leede 40-40a blijven behouden. Het blok rijwoningen achter de te behouden twee bedrijfswoningen krijgt een schuuruitstraling, waarmee wordt gerefereerd naar een boerenerf. De woningen aan de Kerkweg worden georiënteerd op de Kerkweg, waardoor een karakteristiek beeld van woningen aan het dorpslint ontstaat. Dit wordt versterkt door de woningen te laten ontsluiten op de Kerkweg middels bruggetjes naar de erven. Het lint behoud hierdoor zijn eigen traditionele en streekeigen gezicht. Het plan is in overeenstemming met de richtpunten. Een en ander is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan welke deel uitmaakt van de bijlage van deze toelichting.

Laag van stedelijke occupatie
Zuid-Holland is een dynamisch gebied met veel steden en dorpen. Ook de bebouwde ruimte en de wijze waarop deze is ontstaan en gegroeid zijn zichtbaar geënt op de drie deltalandschappen. Dit heeft geleid tot specifieke kwaliteiten. Het voortbouwen op de eigen identiteit van steden en dorpen, in relatie tot het landschap, zorgt voor herkenbare en onderscheidende woon- en werkmilieus. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt aandacht gevraagd voor het behouden of versterken van de identiteit en gebruikswaarde van stads- en dorpsgebied. Zo kunnen ontwikkelingen bijdragen aan versterking van levendige centra en interactiemilieus. Ook het contrast tussen de dynamische stedelijke regio's en het tussengelegen luwe gebied is een belangrijke kwaliteit. Aan de stads- en dorpsranden zijn die contrasten het meest uitgesproken. Aan deze randen is nadrukkelijk aandacht nodig voor de doorgaande landschappelijke structuren, de recreatieve verbindingen tussen stad en land en het ontwerp en de inrichting van de stads- en dorpsrand zelf. De stedelijke groen- en waterstructuur vormt als het ware het haarvatenstelsel van het landschap in de stad. De verbindende en geleidende functie is een belangrijke kwaliteitsdrager.



Afbeelding 20: Uitsnede kwaliteitskaart - laag van de stedelijke occupatie

Het plangebied is in de derde laag van de kwaliteitskaart opgenomen als ‘stads- of dorpsrand’ en ‘verspreid glas buiten glastuinbouwgebied’. Voor ontwikkelingen in de stads- of dorpsrand’ is de volgende richtpunt opgenomen:

- Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap). Uitgangspunt bij ontwikkelingen aan dorpsranden is de contactkwaliteit.

En voor ‘verspreid glas buiten glastuinbouwgebied’ de volgende richtpunt:

- Kassen buiten de glastuinbouwgebieden, die geen tuinbouwfunctie meer hebben (en een grote invloed hebben op het omliggende landschap), worden gesaneerd. Hergebruik voor ander functies is uitgesloten. In kassen op locaties, waar sanering geen verbetering van de ruimtelijke kwaliteit oplevert, is passend hergebruik of herontwikkeling mogelijk.

Toetsing op laag van de stedelijke occupatie
De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van het dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij worden drie typen ‘overgangskwaliteiten’ onderscheiden. Het front, het contact en de overlap. Uitgangspunt bij ontwikkelingen aan dorpsranden is de contactkwaliteit.

1. De kwaliteit van het front (contrast)
   Een scherpe rand tussen bebouwing en land, waarbij de bebouwing en landschap ‘met het gezicht naar elkaar’ zijn gekeerd. Er zijn verschillende situaties denkbaar, waarbij landschappelijke grenzen zorgen voor een scherp contrast tussen bebouwing en landschap. De stad aan de rivier of aan zee (waterfront, zeefront), appartementsgebouwen langs de duinrand of de bebouwingsrand rond een (verder vrij onbebouwde) droogmakerij. Stad en buitengebied brengen hun eigen eigenschappen maximaal tot expressie. Vormen van hoogbouw kunnen hier aan het karakter bijdragen. Bij water- en zeefronten bieden combinaties met de waterkering kansen voor kwaliteit. Het ‘wegfront’ vraagt om extra aandacht voor verbindingen tussen stad en ommeland. Hier is het vaak niet het geval dat bebouwing en landschap met het gezicht naar elkaar zijn gekeerd. De grens is scherp,

maar men mist de kwaliteiten van het ‘zicht op elkaar’.

2. Contactkwaliteit
   Bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen. De structuur die stad en land verbindt, kan een herkenbare landschappelijke onderlegger hebben als een strandwal of rivier. In andere situaties is het kavelpatroon doorlopend. Stad en ommeland blijven beide in hun eigen hoedanigheid herkenbaar en onderscheidend, maar worden in staat gesteld in elkaar door te dringen. Deze soort overgang is typisch voor dorpen of buitenwijken, waarbij de stedenbouwkundige opzet bijvoorbeeld geënt is op het oorspronkelijke landschappelijke (kavel)patroon.

3. De kwaliteit in de overlap (‘contract’)
   Tussen bebouwd gebied en landschap is een geleidelijke overgang. Stedelijke en landelijke programma’s vloeien in elkaar over. Het zijn gebieden met een hybride uitstraling en betekenis: recreatiegebieden, sportvelden, volkstuincomplexen, golfbanen, enzovoorts. Er wordt een geïntegreerde ontwikkeling ontworpen van woon-, werk-, productie- en vrijetijdslandschappen die zoveel mogelijk aansluiten bij de ruimtelijke kwaliteiten van het omringende landschap en met een goede dooradering van recreatieve routes.

Met de realisatie van het onderhavige plan wordt de dorpsrand van Leerbroek verplaatst. Door in het stedenbouwkundig ontwerp in te spelen op de karakteristieken van het omliggende landschap wordt contact gemaakt tussen enerzijds de bebouwde omgeving en anderzijds het omliggende open slagenlandschap. Het omliggende slagenlandschap waar de nieuwe dorpsrand van Leerbroek aan grenst, kenmerkt zich door verre doorzichten, de weidsheid, het rechte verkavelingspatroon met lange watergangen en weteringen. In het planontwerp zijn rechte watergangen in het plangebied getrokken in dezelfde lengterichting als de watergangen in het omliggende landschap zodat het oorspronkelijke slotenpatroon wordt hersteld en wordt aangesloten bij het landschap. Op deze manier ontstaan er herkenbare structuren van het landschap in de nieuwbouwwijk.

Over de nieuwe centrale ontsluitingsweg – welke de richting van de slagen volgt – loopt een doorzicht naar het achtergelegen open slagenlandschap, waardoor vanaf het Recht van ter Leede zicht is op het slagenlandschap. Het dorp en ommeland dringen hiermee in elkaar door. Op het einde van de ontsluitingsweg komen buurt en het landschap bij elkaar. De ontsluitingsweg vormt hierdoor een belangrijke ruimtelijke drager. De zichtas aan het uiteinde van de ontsluitingsweg krijgt extra landschappelijke aandacht door hier een verblijfsplek te creëren .

Verder worden de woningen aan de noordoostzijde/de landschapszijde met de voorgevel naar het landschap toe gerealiseerd. Op deze manier worden dorp en ommeland in hun eigen hoedanigheid herkenbaar en onderscheidend. Door het aanbrengen van streekeigen knotwilgen en het realiseren van een ommetje en een ecologische oever tussen de nieuwbouw en het veenweidegebied wordt een zachtere overgang gecreëerd. Tevens wordt door het ommetje een stad-landverbinding gerealiseerd, waardoor het landschap nog beter beleefbaar wordt.

Doordat het ontwerp voorziet in de integratie van herkenbare structuren van het landschap in het plangebied, een ruimtelijke drager in de vorm van een doorzicht naar het veenweidegebied met aan het uiteinde een verblijfsplek en het realiseren van woningen aan de landschapszijde met de voorgevel naar het landschap, blijven dorp en ommeland beide in hun eigen hoedanigheid herkenbaar en onderscheidend, maar worden in staat gesteld in elkaar door te dringen. Deze

soort overgang is typisch voor dorpen, waarbij de stedenbouwkundige opzet bijvoorbeeld geënt is op het oorspronkelijke landschappelijke (kavel)patroon.

Verder is door Buro Beuk een stedenbouwkundig plan opgesteld waarin verder wordt ingegaan op de overgang van het plangebied naar het omliggende landschap:

'Op het einde van de centrale ontsluitingsweg komen de buurt en het landschap bij elkaar. Deze plek wordt niet speciaal als zodanig vormgegeven; de inrichting sluiten aan bij de functionele ontwerptaal van het boerenerf: met een sloot, een hek een boom en een bank. Tussen de weilanden en de nieuwe buurt wordt een nieuwe sloot gemaakt als afscheiding. Deze wordt aan de zijde van de buurt aangeplant met knotwilgen en krijgt hier een normaal talud. Aan de landschapszijde wordt de sloot uitgevoerd met een ecologische oever (flauwer talud). Goed voor de biodiversiteit en de waterberging in het gebied. Op het einde van de centrale ontsluiting gaat deze om de hoek verder in een smaller woonpad, dat enkele woningen langs de landschapszijde ontsluit en dat uiteindelijk verder gaat als voetpad naar/over de Kerkweg richting de Raadhuisstraat. Op deze bijzondere plek wordt de verharding verbreed aangelegd, zodat bewoners en bezoekers hier goed kunnen draaien en keren. Deze verbreding, welke slechts in beperkte mate voor autoverkeer gebruikt zal worden, doet tevens dienst als verblijfsplek op de overgang met het landschap. Hier sluit ook het halfverhard 'struinpad' uit de groensingel op aan.'

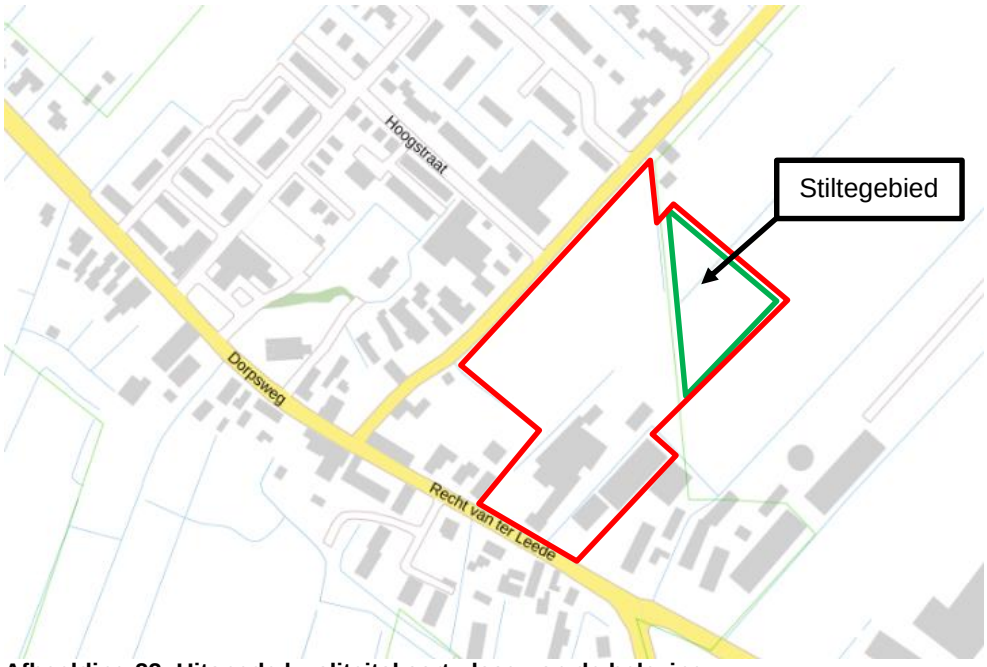
Gesteld kan worden dat het stedenbouwkundig ontwerp bijdraagt aan het realiseren van een rand met een passende overgangskwaliteit, in dit geval contactkwaliteit, en daarmee in overeenstemming is met het richtpunt voor ontwikkelingen in de dorpsrand.



Afbeelding 21: Stedenbouwkundige opzet

De richtpunt voor ‘verspreid glas buiten glastuinbouwgebied’ is niet relevant voor het plan.

Laag van de beleving
De vierde laag bestaat uit de beleving van de provincie. Deze laag omvat bijzondere plekken van cultuurhistorische waarde, maar gaat ook over de recreatieve kwaliteiten en de groenstructuur. Kwaliteiten als rust en openheid kunnen belangrijk zijn voor de beleving. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt aandacht gevraagd voor behoud of versterking van de belevingswaarde van de betreffende plek.



Afbeelding 22: Uitsnede kwaliteitskaart - laag van de beleving

Het plangebied is voor een (klein) deel in de laag van de beleving opgenomen als ‘stiltegebied’. Voor ontwikkelingen in het stiltegebied is de volgende richtpunt opgenomen:

- In de stiltegebieden is alleen ruimte voor “gebiedseigen” geluid.

Toetsing aan laag van de beleving
In het stiltegebied worden 5 vrijstaande woningen gerealiseerd. Hierdoor zal het aantal verkeersbewegingen binnen het stiltegebied niet onevenredig toenemen, mede omdat langs het stiltegebied een 50 km/h-weg is gelegen. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er geen sprake is van onevenredige geluidsproductie. Het plan is in overeenstemming met bovengenoemde richtpunt.

Het onderhavige plan is in overeenstemming met de richtpunten uit de vier lagen van de kwaliteitskaar en daarmee in een versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de Visie Ruimte en Mobiliteit.

4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving
De provincie zet in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. De provincie kiest er voor de verstedelijkingsopgave primair te realiseren binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Dit sluit aan op de vraag en levert een bijdrage aan het versterken van de agglomeratiekracht. Bovendien is er binnen het stedelijk gebied nog veel ruimte beschikbaar, door in te zetten op intensivering, herstructurering en transformatie. De realisatie van nieuwe uitleglocaties is alleen mogelijk als na het doorlopen van de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat een bepaalde verstedelijkingsopgave die beantwoordt aan een aangetoonde duurzame kwalitatieve behoefte niet is te realiseren binnen BSD.

Nieuwe ontwikkelingen vinden bij voorkeur plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Nieuwe ontwikkelingen kunnen alleen buiten BSD plaatsvinden als er sprake is van een aantoonbare (maatschappelijke) vraag en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het plan zorgt voor een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de individuele, bedrijfs- en maatschappelijke belangen en overige belangen in de directe omgeving worden niet nadelig beïnvloed. In Leerbroek is behoefte aan meer woningen en aan een moderne school op een veilige locatie, het plan

voorziet in deze behoefte door 32 nieuwe woningen en een nieuwe basisschool te realiseren. De behoefte kan echter niet gerealiseerd worden binnen BSD, gezien hier niet voldoende ruimte beschikbaar is in Leerbroek. Omdat er behoefte is naar onderhavige ontwikkeling en het plan voldoet aan de ladder van duurzame verstedelijking (zie paragraaf 4.2.2) kan gesteld worden dat het plan buiten BSD gerealiseerd kan worden.



Afbeelding 23: Bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)

De woningen en de school worden gasloos gerealiseerd, er wordt gestuurd op duurzame ontwikkeling op het gebied van klimaatadaptatie en wordt bij de verkoop van de woningen specifiek aandacht gevraagd voor de duurzaamheidsaspecten, zoals het zo min mogelijk verharden van het erf en het hemelwater zoveel mogelijk oppervlakkig afvoeren. Daarnaast voorziet het plan in het realiseren van duurzame groene parkeerplaatsen middels halfverharding (met gras bezaaide roosters), waardoor het hemelwater beter de bodem geïnfiltreerd kan worden en hittestress wordt tegengegaan. Het plan draagt hiermee bij aan de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

4.2.2 Provinciale Verordening Ruimte (PVR)

Gelijktijdig met de structuurvisie is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. In de verordening is bijvoorbeeld geregeld dat stedelijke functies zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied een plaats moeten krijgen. Bij het opstellen van bestemmings-plannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie. In de verordening zijn onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen- en landgoedbiotopen.

Stedelijke ontwikkeling

Conform artikel 2.1.1 van de provinciale Verordening Ruimte dient een stedelijke ontwikkeling te voldoen aan de ladder voor duurzame verstedelijking (conform artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan deze ontwikkeling. Indien de

ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, dient het bestemmingsplan tevens een motivering te bevatten waarom de behoefte niet kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied.

Of toetsing van het plan aan de hand van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie van stedelijke ontwikkeling opgenomen: *'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.*

Inmiddels biedt jurisprudentie een verdere beoordelingskader van welke ontwikkelingen als nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt:

De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS: 2014:3929). De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is tevens niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRVS 18 december 2013, ECLI: NL:RVS:2013: 2471). Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724). Een ontwikkeling welke voorziet in het realiseren van 12 woningen wordt wel gezien als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ELCI:NL:RVS:2015:953).

Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m^2 of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m^2, dient deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt (23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1442).

Toetsing ladder voor duurzame verstedelijking
Het onderhavige plan betreft de toevoeging van 32 grondgebonden woningen (rekening houdende met de bestaande twee bedrijfswoningen) en de realisatie van een basisschool aan het Recht van ter Leede. Vanuit jurisprudentie is in dit geval sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' noodzakelijk.

<u>Behoefte</u>
Voor de behoefte naar de woningen is door Hofstede Makelaardij Meerkerk B.V. een marktanalyse van de woningmarkt in Leerbroek opgesteld. De conclusie uit deze analyse luidt als volgt:

'Er blijkt o.b.v. zoekgedrag een forse vraag in Leerbroek, circa 81 zoekers. Wat opvalt is dat maar liefst 30% van de zoekers in een prijscategorie tussen € 300.000 en € 425.000,- zoekt. Dit is grotendeels het prijsgebied van de 2^1 kapwoning en de geschakelde woning. Het is daarom goed dat er veel voor de doorstroming wordt gebouwd in dit plan, 55% van de geprojecteerde woningtypes lenen zich goed voor de doorstroming. Te zien is dat men een ruim woonoppervlakte zoekt, de grootste groep tussen de 125 en de 150 m^2 woonoppervlakte. Ook dit is een vraag typerend voor doorstromers.

Te zien is dat er een totale marktpotentie is van circa 183 woningen. De verdeling van woningtypen welke berekend is in de marktpotentie, sluit goed aan bij de geprojecteerde woningtypen. Maar liefst 93% van de marktpotentie ligt in de

categorieën rijwoning en (half)vrijstaand, 2^1 kapwoningen vallen tevens in de categorie half vrijstaand.

Gezien het zeer beperkte aanbod koopwoningen op dit moment (slechts 4 woningen zijn de afgelopen 4 maanden op de markt geweest en verkocht) en een gebrek aan nieuwbouw in de afgelopen jaren, kunnen we spreken van behoorlijke schaarste op de woningmarkt van Leerbroek. Er staan slechts 2 woningen te koop op het moment dat we dit rapport opstellen. Er is een duidelijk te kort aan kwalitatieve en gangbare gezinswoningen. In Leerbroek is de gemiddelde gezinsgrootte met 3,1 personen per gezin aanmerkelijk groter dan gemiddeld. Belangrijk is dus om bij het ontwerpen van de woningtypen goed in te spelen op de (grotere) gezinnen.

Leerbroek kent een bouwproductie in de afgelopen 5 jaar van 33 woningen. Dit is een mooi aantal voor een relatief klein dorp, maar de realisatie van de (huur)appartementen "Hof van Leerbroek" geeft hierin een vertekend beeld. Als we dit eruit filteren spreken we over slechts 13 eengezinswoningen, dit betreft 5 rijenwoningen en 8 2^1 kapwoningen.

Concluderend zien we voldoende marktpotentie voor het geprojecteerde aantal woningen en de daarin gekozen mix van woningtypen. Gezien de beperkte omvang van het dorp Leerbroek adviseren wij (wellicht ten overvloede) om te kiezen voor fasering van het plan. Wij adviseren een fasering in minimaal 2 fasen, verdeeld over een periode van 2 tot 3 jaar.'

Gesteld kan worden dat de behoefte naar de nieuwbouw van woningen in Leerbroek is aangetoond. De woningen zijn reeds regionaal afgestemd.

De huidige basisschool aan de Leerbroekseweg te Leerbroek is bijna zestig jaar oud en voldoet niet meer aan de eisen die het onderwijs stelt. Tevens is de huidige basisschool gesitueerd aan een doorgaande weg en op enige afstand van de kern Leerbroek. De bestaande schoollocatie is in het kader van de verkeersveiligheid niet geschikt omdat de meeste kinderen circa 300 meter over een doorgaande weg per fiets of te voet moeten overbruggen. Gesteld kan worden dat er behoefte is naar een nieuw en modernere basisschool in de kern Leerbroek op een locatie die voor kinderen veilig is.

Behoefte buiten BSD
Binnen het gebied dat door de provincie is aangewezen als bestaand stads- en dorpsgebied in Leerbroek, is geen mogelijkheid om 32 burgerwoningen en een basisschool toe te voegen. Inbreiding binnen het bestaand stads- en dorpsgebied is daarmee niet mogelijk. Hiermee is gemotiveerd waarom het onderhavige plan niet binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk is en derhalve de realisatie uitsluitend buiten BSD plaatsvind.

Geconcludeerd kan worden dat het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking en aan artikel 2.1.1 (stedelijke ontwikkeling) van de Verordening Ruimte.

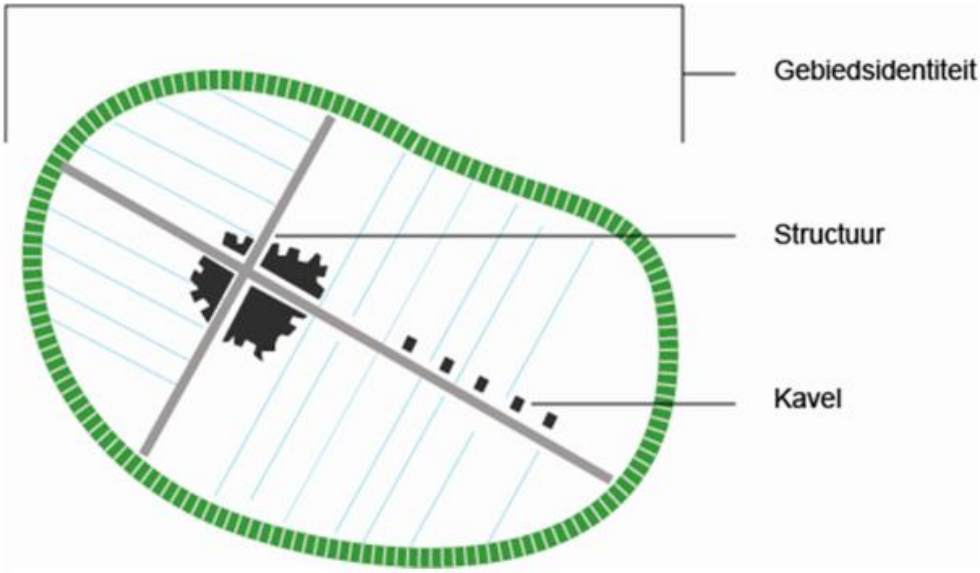
Ruimtelijke kwaliteit
Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied zijn toegestaan als voldaan wordt aan de voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.2.1). De voor dit plan relevante regels zijn hieronder opgenomen. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

a. De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
b. Als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:

- Zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
- Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen;

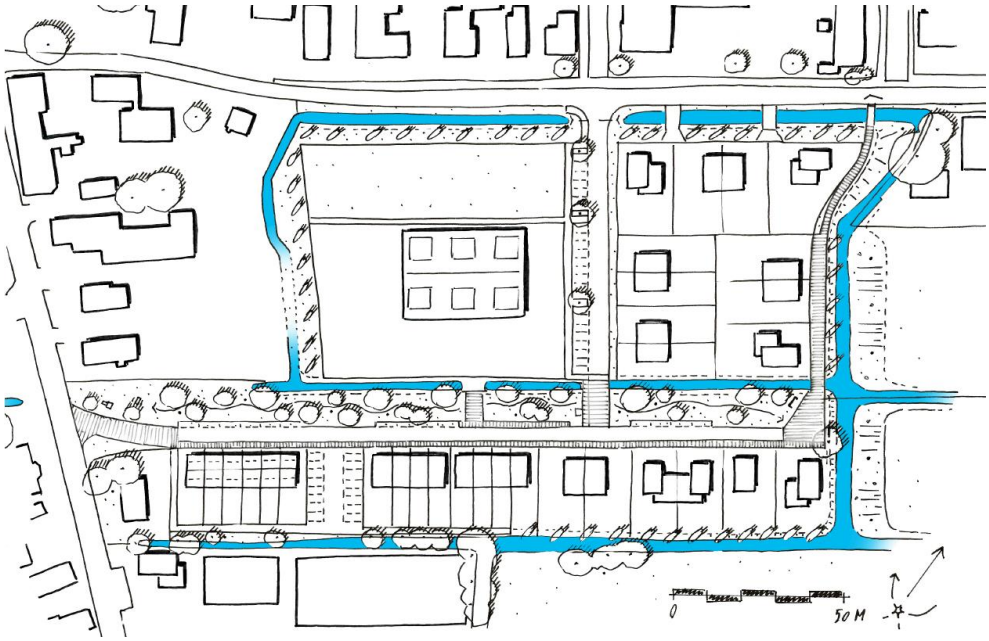
c. Als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard en schaal niet past binnen het gebied (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
   - Een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ook aandacht is besteed aan de overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
   - Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

Toetsing ruimtelijke kwaliteit
Met de verplaatsing van het agrarisch bedrijf en de toevoeging van 32 woningen en een basisschool kan gesteld worden dat de ontwikkeling aansluit bij de huidige identiteit van het gebied, maar op structuurniveau in wijzigingen/aanvullingen voorziet. Het plan sluit namelijk aan bij het dorpse aard en karakter van Leerbroek (identiteit), maar voorziet in het wijzigen van de samenhang tussen ruimtelijke elementen en het gebruik van het plangebied (structuur). Het onderhavige plan kan hierdoor worden geschaard binnen de categorie ‘aanpassen’.



Afbeelding 24: Visualisatie gebiedsidentiteit, structuur en kavel

Door Buro BEUK is een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt voor het plangebied, waarin de 32 toegevoegde burgerwoningen en een basisschool zijn geïntegreerd.



Afbeelding 25: Stedenbouwkundig ontwerp

De bestaande verouderde agrarische gebouwen worden gesloopt, behoudens de twee bedrijfswoningen in het cultuurhistorisch gebouw langs het Recht van ter Leede. Om een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst te bereiken wordt de vrijgekomen locatie op een passende wijze ingericht. Achter de te behouden bedrijfswoningen wordt een blok rijwoningen gerealiseerd. Dit blok krijgt een schuuruitstraling. Hiermee wordt aangesloten bij de boerenerfgedachte, kenmerkend voor het lint. De nieuwe grondgebonden woningen zullen qua bouwstijl en maatvoering aansluiten bij de directe bebouwing en omgeving. De nieuwe woningen worden opgetrokken uit bakstenen gevels en voorzien van maximaal twee bouwlagen en een kap. De gebruikte kleuren zijn ingetogen en in harmonie met het landschap. De woningen krijgen hiermee een landelijke uitstraling/dorpse architectuur, passend bij het landschap, het cultuurhistorisch lint en de omgeving. Ook de basisschool zal aansluiten bij de bebouwing in de directe omgeving door de basisschool te voorzien van maximaal één bouwlaag met een kap. Het stedenbouwkundig ontwerp is zo opgezet dat de rooilijnen van de woningen de slagenrichting van het landschap volgen. Het plan sluit hierdoor stedenbouwkundig aan bij de bebouwde kom van Leerbroek en zal daardoor ‘samensmelten’ met de huidige kern. Verder zijn in het ontwerp aanvullende ruimtelijke maatregelen getroffen om het ontwerp zo goed mogelijk in te laten passen in de omgeving. In het ontwerp zijn watergangen in de lengte geïntegreerd zodat er een verkavelingspatroon ontstaat en kenmerkende landschapselementen in het ontwerp zijn gecreëerd. De structuur van het stedenbouwkundig ontwerp sluit hierdoor aan op het omliggende slagenlandschap en wordt contact gezocht (contactkwaliteit) met het omliggende polderlandschap (zie paragraaf 4.2.1). De watergangen liggend in het landschap worden doorgetrokken in het stedenbouwkundig ontwerp en de ontsluitingsweg haaks op het Recht van ter Leede zorgt voor een doorzicht naar het achtergelegen veenweidelandschap en is daarmee een belangrijke ruimtelijke drager binnen het plan. Aan het eind van deze drager wordt een verblijfsplek gecreëerd zodat het landschap beleefd kan worden. Op deze manier wordt dorp en landschap in staat gesteld om in elkaar door te dringen. Dit wordt versterkt door het creëren van een ommetje vanuit deze verblijfsplek naar de Kerkweg, waarmee een dorp-landverbinding wordt gecreëerd. Verder sluit de nieuwe bebouwing langs de Kerkweg aan bij de bestaande bebouwing aan de andere zijde van deze weg, waarmee tevens aan de noordwestzijde contact wordt gemaakt met de bestaande bebouwing. Daarnaast kan gesteld worden dat met de sanering van de vrijkomende agrarische locatie en het opruimen van alle bijbehorende verharding sprake is van het treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen. Met het verwijderen van de vrijkomende

agrarische locatie worden verouderde gebouwen gesaneerd en daarmee verdere verpaupering en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. De ontwikkeling is tenslotte zorgvuldig ingebed in de omgeving, waarbij rekening is gehouden met de richtpunten uit de kwaliteitskaart. In paragraaf 4.2.1 is beschreven hoe rekening is gehouden met de richtpunten uit de kwaliteitskaart. Gesteld kan worden dat het plan voldoet aan artikel 2.2.1 (ruimtelijke kwaliteit) en daarmee in overeenstemming is met de Provinciale Verordening Ruimte.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale structuurvisie ‘Open voor elkaar’

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden, heeft de regio in 2012 de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en worden de beleidskeuzes bepaald met het oog op 2030. Binnen de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren. In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De 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’ (2012) benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

De vrijkomende locatie aan het Recht van ter Leede heeft door de ligging aan het lint en nabij de kern Leerbroek een entreefunctie. De bestaande verouderde agrarische opstallen is stedenbouwkundig gezien niet passend voor een bebouwingslint met een entreefunctie. Middels het onderhavige plan worden alle agrarische bebouwing gesaneerd en krijgt het plangebied een passende nieuwe invulling in de vorm van woningbouw en maatschappelijke functie (basisschool). Bij de uitwerking van het plan is zorgvuldig rekening gehouden met de cultuurhistorische waarde van het gebied door de woningen qua maatvoering en positie aan te laten sluiten bij de omgeving en gebruik te maken van natuurlijke materialen. De gebruikte kleuren zullen in harmonie zijn met het omliggende landschap. Het onderhavige plan draagt bij de versterking van de omgeving en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

4.3.2 Regionale woonvisie

In antwoord op de door de provincie opgestelde woonvisie heeft de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een regionale woonvisie opgesteld. De regionale woonvisie is een uitwerking van de Visie 2030 en heeft als doel de regionale afstemming van woningbouwplannen te bevorderen en de beleidslijnen ten aanzien van woningbouw in de regio helder te krijgen. De gemeenten kunnen de regionale woonvisie tevens gebruiken voor de verantwoording van nut en noodzaak van een bestemmingsplan waarin woningbouw is opgenomen. Doel van de visie is om in te kunnen spelen op de veranderende dynamiek van we woningmarkt en de woonkwaliteit te verbeteren. De woonvisie gaat uit van investeren in nieuwbouw regio-breed, maar aangepast op de lokale vraag. Om hierin het onderscheid aan te kunnen geven wordt er in de visie onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

Leerbroek is aangeduid als een woondorp. Woondorpen zijn met hun hechte gemeenschappen vitaler dan ooit. Veel huishoudens behoren tot traditionele of moderne burgerij. Zij hebben een sterk lokaal sociaal netwerk en gebruiken dat. Voorzieningen vinden ze op korte afstand in het naastgelegen voorzieningendorp. Voor woondorpen geldt dat voor het realiseren van woningen geldt dat de lokale vraag bediend moet worden. Plannen met een bovenlokale functie dienen afgestemd te worden, door ze regionaal toe te lichten met oog voor vraaggericht bouwen en de lokale context.

Voor woondorp Leerbroek geldt dat voor het realiseren van 5 wooneenheden (of meer), mits de totale groei van het aantal wooneenheden in Leerbroek groter is dan 0,7% van de totale woningvoorraad in de planperiode 2010-2020, is regionale

afstemming noodzakelijk. Ook dienen de woningen dan te worden gemeld en worden meegenomen in de jaarlijkse monitor. De gemeente dient te waken over een goede spreiding van deze plannen in de tijd.

Het onderhavige plan speelt in op de behoefte naar woningbouwprojecten. Het onderhavige plan betreft een gedifferentieerde woningbouwontwikkeling welke aansluit op de woningmarktvraag. In het onderhavige plan is sprake van de toevoeging van 32 wooneenheden. Op basis hiervan is regionale afstemming noodzakelijk. Het plan is voorgelegd aan de regio, welke heeft ingestemd. Het plan voldoet hiermee aan de regionale woonvisie.

Daarnaast is door Hofstede Makelaardij een marktanalyse opgesteld (zie tevens paragraaf 4.2.2) om de actuele vraag en marktpotentie in Leerbroek te onderzoeken. De conclusie van de marktanalyse luidt als volgt:

'Er blijkt o.b.v. zoekgedrag een forse vraag in Leerbroek, circa 81 zoekers. Wat opvalt op pagina 7 is dat maar liefst 30% van de zoekers in een prijscategorie tussen € 300.000 en € 425.000,- zoekt. Dit is grotendeels het prijsgebied van de 2^1 kapwoning en de geschakelde woning. Het is daarom goed dat er veel voor de doorstroming wordt gebouwd in dit plan, 55% van de geprojecteerde woningtypes lenen zich goed voor de doorstroming. Te zien is dat men een ruim woonoppervlakte zoekt, de grootste groep tussen de 125 en de 150 m^2 woonoppervlakte. Ook dit is een vraag typerend voor doorstromers.

Te zien is dat er een totale marktpotentie is van circa 183 woningen. De verdeling van woningtypen welke berekend is in de marktpotentie, sluit goed aan bij de geprojecteerde woningtypen. Maar liefst 93% van de marktpotentie ligt in de categorieën rijwoning en (half)vrijstaand, 2^1 kapwoningen vallen tevens in de categorie half vrijstaand.

Gezien het zeer beperkte aanbod koopwoningen op dit moment (slechts 4 woningen zijn de afgelopen 4 maanden op de markt geweest en verkocht) en een gebrek aan nieuwbouw in de afgelopen jaren, kunnen we spreken van behoorlijke schaarste op de woningmarkt van Leerbroek. Er staan slechts 2 woningen te koop op het moment dat we dit rapport opstellen. Er is een duidelijk te kort aan kwalitatieve en gangbare gezinswoningen. In Leerbroek is de gemiddelde gezinsgrootte met 3,1 personen per gezin aanmerkelijk groter dan gemiddeld. Belangrijk is dus om bij het ontwerpen van de woningtypen goed in te spelen op de (grotere) gezinnen.

Leerbroek kent een bouwproductie in de afgelopen 5 jaar van 33 woningen. Dit is een mooi aantal voor een relatief klein dorp, maar de realisatie van de (huur)appartementen "Hof van Leerbroek" geeft hierin een vertekend beeld. Als we dit eruit filteren spreken we over slechts 13 eengezinswoningen, dit betreft 5 rijenwoningen en 8 2^1 kapwoningen.

Concluderend zien we voldoende marktpotentie voor het geprojecteerde aantal woningen en de daarin gekozen mix van woningtypen. Gezien de beperkte omvang van het dorp Leerbroek adviseren wij (wellicht ten overvloede) om te kiezen voor fasering van het plan. Wij adviseren een fasering in minimaal 2 fasen, verdeeld over een periode van 2 tot 3 jaar.'

Samengevat wordt geconcludeerd dat er goede kansen zijn voor een brede mix van woningtypen (rijenwoningen, hoekwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen), het accent mag liggen op de doorstroming. Verder wordt het plan in minimaal 2 fasen uitgevoerd, zoals tevens benoemd door Hofstede Makelaardij.

4.4 Gemeentelijk beleid

Per 1 januari 2019 maakt Leerbroek onderdeel uit van de gemeente Vijfheerenlanden na de fusie van de gemeenten Leerdam, Vianen en Zederik. Omdat de gemeente Vijfheerenlanden nog geen beleid heeft, wordt thans nog getoetst op het beleid van de voormalige gemeente Zederik.

4.4.1 Toekomstvisie Zederik

De voormalige gemeente heeft in 2015 de Toekomstvisie Zederikse dorpen 2030 vastgesteld. Hierin is het toekomstbeeld van de gemeente beschreven op het gebied van sociale cohesie & identiteit, bereikbaarheid, voorzieningen, wonen, zorg, economie, landschap & recreatie en duurzaamheid. Voor het onderhavige plan zijn met name de punten voorzieningen, wonen en landschap van belang.

De huidige basisschool in Leerbroek voldoet niet meer aan de eisen die het onderwijs stelt. Middels het onderhavige plan wordt een nieuwe basisschool gerealiseerd welke wel zal voldoen aan de eisen die het huidige onderwijs stelt. Tevens is de huidige basisschool gelegen aan een doorgaande weg. Met de nieuwe locatie krijgt de school een veiligere locatie welke is gelegen tegen de kern van Leerbroek. Het plan draagt hiermee bij aan de instandhouding van de onderwijsvoorziening in Leerbroek. Verder blijkt uit een marktanalyse van Hofstede Makelaardij dat er vraag is naar woningen in Leerbroek (zie paragraaf 4.2.2). Middels het onderhavige plan, welke voorziet in een divers woningaanbod in zowel de (sociale) huur- als koopsector ontstaat een kwalitatieve en kwantitatieve impuls in de (lokale) woningmarkt en ontstaat er doorstroming. Uit de marktanalyse blijkt dat de woningtypologieën in het onderhavige plan voorziet in de behoeften en de woonwensen. Tenslotte is in het ontwerp rekening gehouden met de omgeving door onder andere de herkenbare lengtesloten in het polderlandschap te integreren. Het plan draagt met name bij in het op peil houden van het onderwijs, de volkshuisvesting en het aansluiten bij het landschap en is hiermee in overeenstemming met de Toekomstvisie Zederik.

4.4.2 Woonvisie gemeente 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, waaronder Leerbroek, 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.

Met het onderhavige plan wordt de kern van Leerbroek uitgebreid door een agrarische bedrijfslocatie te herontwikkelen. De herontwikkeling op het agrarisch bedrijf voorziet in het toevoegen van 31 woningen en een basisschool. Op het perceel Recht van ter Leede 38 wordt één woning toegevoegd welke wordt gebruikt voor de eigenaar van dit perceel (eigen behoefte). Met het realiseren van de 31 woningen op de agrarische bedrijfslocatie ontstaat een kwalitatieve en kwantitatieve toevoeging aan de lokale woningmarkt. Deze toevoeging is welkom vanwege een gebrek aan nieuwbouw in de afgelopen jaren in Leerbroek. Er is een duidelijk tekort aan kwalitatieve en gangbare gezinswoningen. Het onderhavige plan voorziet hierin en geeft een positieve impuls aan de doorstroming op de woningmarkt. De behoefte aan de woningen is tevens aangetoond door de lokale makelaardij Hofstede (zie tevens §4.2.2 en 4.3.2). Daarnaast worden – geheel in overeenstemming met de woonvisie van Vijfheerenlanden – minimaal 30% van de woningbouw sociaal gerealiseerd. De woningen worden tenslotte gefaseerd gerealiseerd. Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4.4.3 Bestemmingsplan ‘buitengebied Zederik’

Het plangebied is gelegen binnen de contouren van het bestemmingsplan ‘buitengebied Zederik’, vastgesteld op 29 juni 2015 door de voormalige gemeente Zederik. De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemmingen:

- Agrarisch;
- Bedrijf.

Met de dubbelbestemming:

- Waarde – Ecologie.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – verhuur van bouw- en sloopmachines’
- Maatvoeringsaanduiding ‘maximaal aantal wooneenheden: 2’.

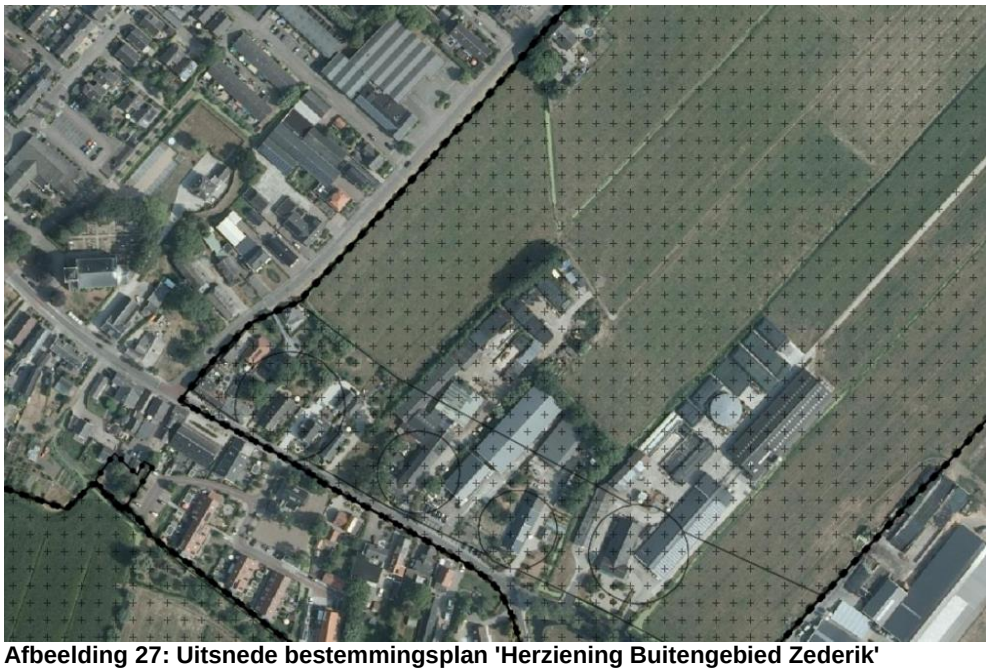


Afbeelding 26: Uitsnede bestemmingsplan 'buitengebied Zederik'

4.4.4 Bestemmingsplan ‘Reparatieplan Buitengebied Zederik’

Op 29 november 2018 is het bestemmingsplan ‘Reparatieplan Buitengebied Zederik’ vastgesteld. In de herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van o.a. omissies en nieuw beleid. Het plangebied is gelegen binnen de contouren van dit bestemmingsplan. Voor het plangebied betekent dat de volgende dubbelbestemmingen zijn toegevoegd:

- Waarde – Archeologie 1;
- Waarde – Archeologie 2;
- Waarde – Archeologie 3.



Afbeelding 27: Uitsnede bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied Zederik'

Het onderhavige plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen. Het perceel Recht van ter Leede 40-40a heeft een agrarische bestemming. Binnen deze bestemming is het realiseren van een basisschool en burgerwoningen juridisch-planologisch niet toegestaan. Het naastgelegen perceel Recht van ter Leede 38a heeft een bedrijfsbestemming, waardoor het realiseren van een burgerwoning tevens niet is toegestaan.

4.5 Conclusie

Op basis van hoofdstuk 4 ‘Beleidskaders’ kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders. Het plan strijdig is met de vigerende bestemmingsplannen;
- Vanuit jurisprudentie is sprake van een nieuwe ‘stedelijke ontwikkeling’, waardoor toetsing aan de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ noodzakelijk is. Het plan voldoet aan de ladder;
- Het onderhavig plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- Het plan betreft een gedifferentieerde woningbouwontwikkeling welke aansluit op de woningmarktvraag. De regio is akkoord;
- In het plan is wat betreft parkeren en verkeer sprake van een aanvaardbare situatie;

5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader
In de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten, die m.e.r-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C activiteiten) en activiteiten, die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D activiteiten). Tot slot is voor activiteiten die wel genoemd zijn bij bijlage D, maar die niet voldoen aan de gestelde drempelwaarde, de verplichting tot het vaststellen op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffect- beoordeling of sprake is van geen m.e.r.-beoordelingsplicht in het ruimtelijk plan.

Aan de hand van voornoemde bestemmingswijziging ten behoeve van de toevoeging van 32 grondgebonden woningen en een basisschool zal de vraag beantwoord moeten worden of een m.e.r.-(beoordelings) plicht geldt. Voor de beantwoording van de vraag of er een m.e.r.-(beoordelings)plicht bestaat voor het onderhavige plan is allereerst het bepaalde in het Besluit m.e.r. van belang. De verplichting tot het opstellen van een m.e.r. is opgenomen in artikel 7.2 Wm. Dit artikel vormt een omzetting van de EG-m.e.r-richtlijnen. Voor de beantwoording van de vraag of voor een concreet plan een m.e.r. dient te worden doorlopen, dient primair te worden beoordeeld of de activiteit valt binnen de onderdelen C en D van de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Onderdeel C geeft aan wanneer sprake is van een m.e.r.-plicht. Een onderscheid dient te worden gemaakt tussen een plan-m.e.r. (kolom 3 van onderdeel C) en een besluit-m.e.r (kolom 4 van onderdeel C). Onderdeel D geeft de activiteiten en gevallen aan waarin sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht (dan moet worden nagegaan of er al dan niet sprake is van significante milieugevolgen en als deze aan de orde zijn dient een m.e.r. plaats te vinden).

Een bestemmingsplan dat vanwege de stikstofdepositie significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, waaronder de verplaatsing van een agrarisch bedrijf, moet passend beoordeeld worden (artikel 19j lid 2 Nbw). Een passende beoordeling kan echter achterwege blijven als significante gevolgen op voorhand kunnen worden uitgesloten (artikel 19j lid 2 Nbw) of als voor de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, al eerder een passende beoordeling is gemaakt en een nieuwe passende beoordeling geen nieuwe gegevens en inzichten kan opleveren over de significante gevolgen van het bestemmingsplan (artikel 19j lid 5 Nbw). Voor het onderhavige plan is een stikstofdepositie opgesteld voor de aanleg- en gebruiksfase (zie paragraaf 5.7). Hieruit blijkt dat het plan niet voorziet in een stikstofdepositie op Natura2000-gebieden.

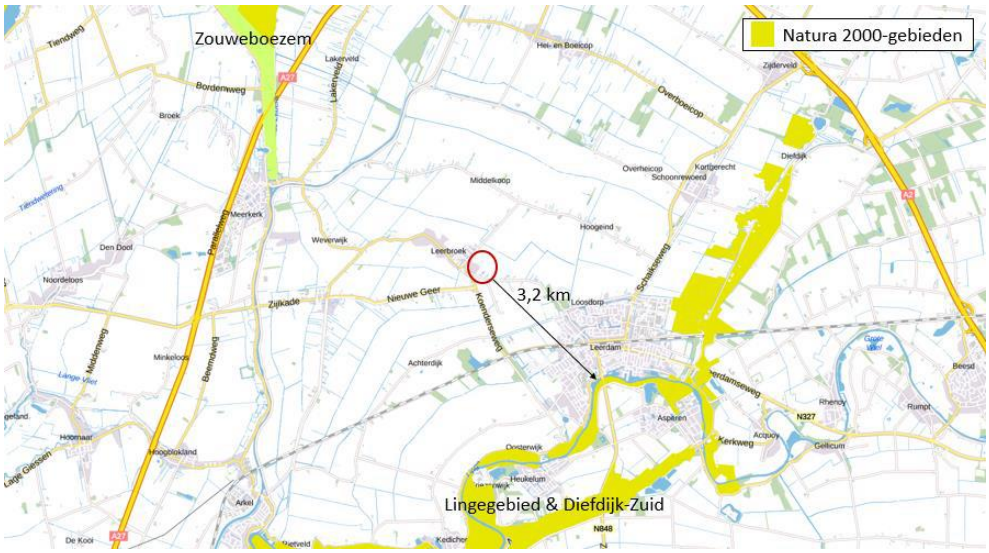
Onderzoek
Voor wat betreft de realisatie van de burgerwoningen en de ‘verplaatsing’ van de basisschool aan de Leerbroekseweg naar het onderhavige plangebied kan gesteld worden dat geen directe m.e.r.-plicht geldt vanuit de Wet natuurbeheer en het besluit m.e.r. De activiteiten / bouw welke middels onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt vallen binnen bijlage D van het Besluit m.e.r. (D11.2). Het plan is in het kader van de m.e.r. kleinschalig van aard en omvang. Het plan voorziet in het toevoegen van 32 nieuwe grondgebonden woningen en een basisschool. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat.

Kenmerken van het project
Het onderhavige plan maakt het juridisch planologisch mogelijk om in Leerbroek 32 grondgebonden woningen toe te voegen en een basisschool te realiseren (zodat de huidige basisschool, die niet voldoet aan de eisen die het huidige onderwijs stelt, ‘verplaatst’ kan worden). De nieuwe woningen en de basisschool worden gasloos gerealiseerd. Er zullen op de locatie geen productiewerkzaamheden

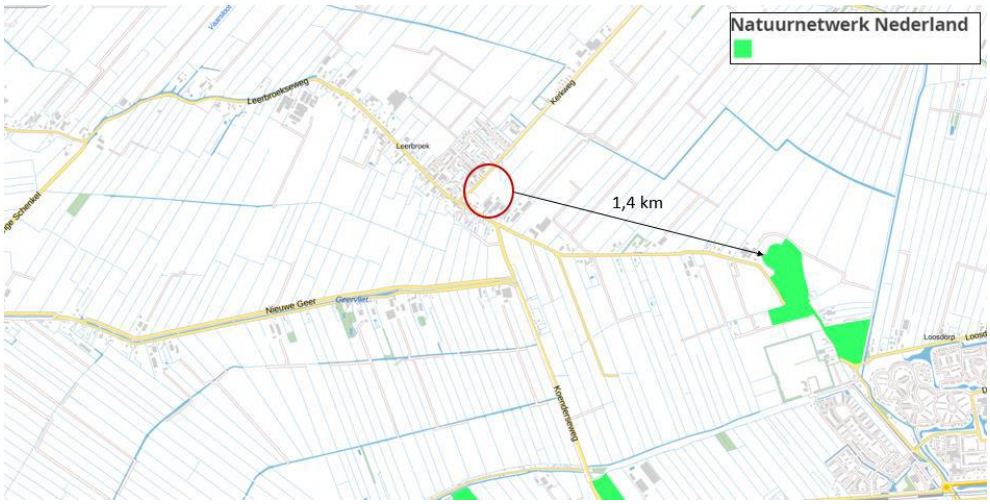
plaatsvinden. Er is geen sprake van de productie van afvalstoffen, anders dan regulier huishoudelijk en schoolafval. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen/bedrijven en activiteiten die te maken hebben met de basisschool zullen er geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

Plaats van het project

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied in de omgeving betreft het 'Lingegebied & Diefdijk-Zuid' op een afstand van 3,2 km. Het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Nederland is gelegen op een minimale afstand van 1,4 km. Het plangebied is deels gelegen binnen een Belangrijk weidevogelgebied. Hiervoor dient een 'nee, tenzij-toets' doorlopen te worden. De locatie Recht van ter Leede wordt thans gebruikt door een agrarisch bedrijf (melkveehouderij).



Afbeelding 28: Plangebied in relatie tot Natura 2000-gebieden



Afbeelding 29: Plangebied in relatie tot Natuurnetwerk Nederland



Afbeelding 30: Plangebied in relatie tot Belangrijk weidevogelgebied

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan
Middels de agrarische bedrijfsverplaatsing wordt ongewenst zwaar verkeer door de dorpskern Leerbroek weggenomen. Vanuit maatschappelijk, verkeerskundig- en veiligheidsoogpunt is hiermee sprake van een aanzienlijke verbetering. Daarnaast wordt middels het plan een volwaardig agrarisch bedrijf uit een woonlint verplaatst. Mede omdat er burgerwoningen op een korte afstand zijn gelegen ten opzichte van het agrarisch bedrijf, zal het woon- en leefklimaat verbeteren wanneer het agrarisch bedrijf is verplaatst. Vanwege de nieuwbouw van woningen en een basisschool op de vrijkomende locatie in Leerbroek zullen de autoverkeersbewegingen toenemen. Door verkeerkundig bureau Megaborn is onderzoek gedaan naar de verkeersgeneratie ten gevolge van het onderhavige plan. Uit dit onderzoek is gebleken dat de toename van het aantal verkeersbewegingen acceptabel is voor een straat als het Recht van ter Leede en de Kerkstraat, mits de Kerkstraat qua inrichting afgewaardeerd wordt naar een erftoegangsweg, waarbij de maximum snelheid zal worden verlaagd naar 30 km/h. Dit zal middels het onderhavige plan gerealiseerd worden, waardoor gesteld kan worden dat er geen problemen worden verwacht voor wat betreft de verkeersontwikkeling door het onderhavige plan. Verder is middels een stikstofdepositieonderzoek de invloed van het plan op Natura2000-gebieden in kaart gebracht. De conclusie is dat het plan niet voorziet in stikstofdepositie op Natura2000-gebieden. Ten aanzien van het weidevogelgebied is er geen toename van verstoring als gevolg van de beoogde ontwikkeling. De beoogde ontwikkellocatie maakt aannemelijk geen deel uit van voor weidevogels relevant gebied. Het gebied wordt, voor zover bekend gebruikt als algemeen leefgebied en heeft geen bijzondere waarde voor weidevogels (zie paragraaf 5.7).

Conclusie
Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling (in het kader van de m.e.r.), er geen sprake is van productiewerkzaamheden, de afstand tot beschermde natuurgebieden en er geen sprake is van een toename van onevenredige aantallen verkeersbewegingen, etc. kan redelijkerwijs worden verwacht dat er geen sprake is van ernstige milieugevolgen gerelateerd aan de ruimtelijke ontwikkeling en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. kan worden volstaan met een onderbouwing van de diverse milieuaspecten in de volgende hoofdstukken.

5.2 Geluidhinder

Beleidskader
In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De Wgh stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen. De Wgh stelt dat alle wegen een geluidszone hebben, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Conform artikel 74 lid 2 van de Wgh hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht voor 30 km/h wegen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone van wegen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 53 dB in landelijk gebied en 63 dB in stedelijk gebied.

Onderzoek
Het onderhavige plan betreft de toevoeging van 32 grondgebonden woningen en het realiseren van een basisschool aan het Recht van ter Leede. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van het toevoegen van geluidsgevoelige functies.

De geplande woningen en de basisschool zijn ten aanzien van wegverkeerslawaai gelegen binnen de geluidzone van diverse wegen. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedsfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd bedrijventerrein en kunnen buiten beschouwing worden gelaten. Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai op de geplande woningen en de basisschool in kaart te brengen is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

‘Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- *De berekende geluidbelasting op de woningen en school gevolge van het Recht van Ter Leede en de Korte Schenkel niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer;*
- *De berekende geluidbelasting ten gevolge van de nieuwe ontsluitingsweg op de nieuwe woningen en school niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer.*
- *30 km/h wegen hebben van rechtswege geen geluidzone en worden in het kader van de ruimtelijke ordening niet getoetst aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting (LCUM*) ten gevolge van alle wegen ten hoogste 53 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt, als gevolg van wegverkeerslawaai van het niet-gezoneerde wegvak Recht van Ter Leede (30 km/h weg);*
- *Alle woningen beschikken over geluidluwe gevels en een geluidluwe buitenruimte zodat aan het streven uit het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan en er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat;*
- *De toename van de geluidbelasting door wegverkeerslawaai op bestaande woningen ten gevolge van de nieuwe ontwikkeling is zeer beperkt en geeft geen aanleiding tot nadere maatregelen.*

Voor de woningen en school hoeven geen hogere grenswaarden te worden verleend.

Voor woningen met een gecumuleerde geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer dient voor de bouwaanvraag een aanvullend onderzoek geluidwering gevels uitgevoerd te worden om de karakteristieke geluidwering van de gevel te bepalen en te toetsen aan de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit.’

Stemgeluid
Het onderhavige plan voorziet in het realiseren van een basisschool, waardoor het stemgeluid van kinderen op het schoolplein als hinder kan worden ervaren. Echter, in het kader van het Activiteitenbesluit wordt menselijk stemgeluid op school-pleinen bij primair onderwijs vanaf 1 januari 2010 buiten beschouwing gelaten. Hiermee wordt voorkomen dat kinderen niet zouden kunnen buitenspelen, omdat de geluidsnormen overschreden zouden kunnen worden. Voor nieuwe situaties (zoals het realiseren van nieuwe woningen en een nieuwe basisschool) moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel een akoestische afweging gemaakt worden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en om vast te kunnen stellen of er sprake is van een acceptabel woonklimaat is door Voortman Ingenieurs een notitie stemgeluid opgesteld. De conclusie van de notitie luidt:

'Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat:

- *ter plaatse van de bestaande en nieuwbouwwoningen voor zowel het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau als voor het maximale geluidniveau voldaan wordt aan de grenswaarden (stap 2) uit het toetsingskader;*
- *en vanuit akoestisch oogpunt sprake is van een goede ruimtelijke ordening.'*

Conclusie
Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor het onderhavige plan. Voor woningen met een gecumuleerde geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer dient voor de bouwaanvraag een aanvullend onderzoek geluidwering gevels uitgevoerd te worden om de karakteristieke geluidwering van de gevel te bepalen en te toetsen aan de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit.'

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader
Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving bedrijfsactiviteiten bevinden die relevante milieuhinder kunnen veroorzaken. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van de VNG-Handreiking Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Deze publicatie is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd, zodat in geen van beide situaties een belemmering voor één van beiden optreedt. In de publicatie staan richtafstanden vermeld voor geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Onderzoek

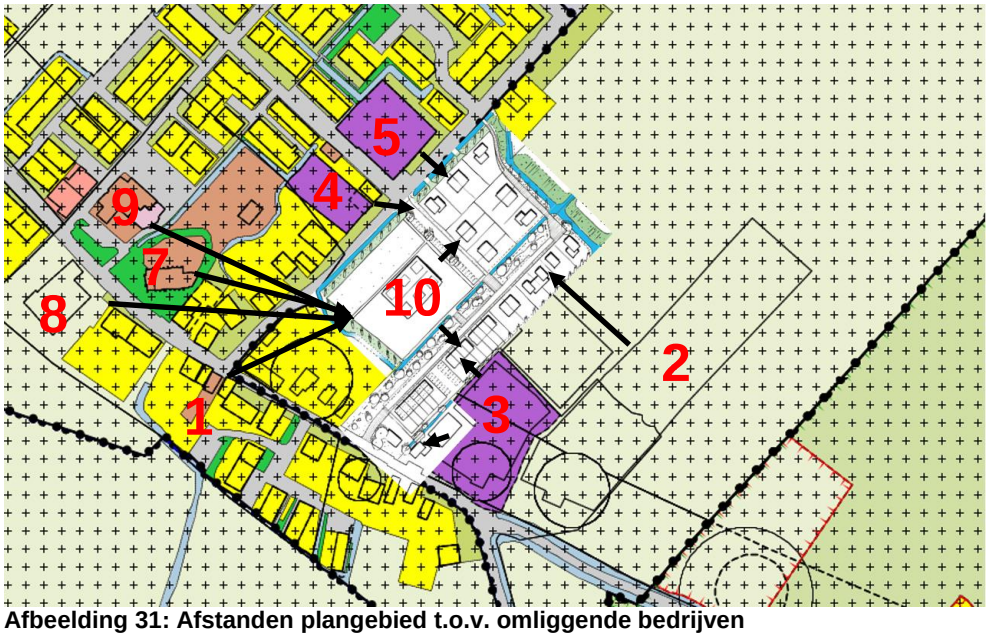
Milieuzonering
Het onderhavige plan voorziet in het functioneel wijzigen van de 2 bestaande bedrijfswoningen naar 2 burgerwoningen, het toevoegen van 32 grondgebonden woningen en de realisatie van een nieuwe basisschool. In het kader van de bedrijven- en milieuzonering is hiermee sprake van het toevoegen van milieugevoelige objecten (woningen en basisschool) en een milieubelastende functie (basisschool). Op basis hiervan dient gekeken te worden naar de eventuele gevolgen van het onderhavige plan voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven en of er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat van de omliggende en nieuwe burgerwoningen. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van de VNG-Handreiking Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In de omgeving van het plangebied is sprake van het omgevingstype ‘gemengd gebied’, gezien de aanwezigheid van agrarische bedrijven, een bedrijf in de verhuur van bouw- en sloopmachines, een autogarage en enkele maatschappelijke voorzieningen. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor gemengde gebieden mogen één afstandstrap worden verlaagd ten opzichte van de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied.

Milieugevoelige objecten (burgerwoningen en basisschool)
In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele beperking van de bedrijfsvoering van omliggende milieubelastende functies als gevolg van de realisatie van de burgerwoningen en de basisschool en of er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Tabel 1: Bedrijf- en milieuhinder

	Adres	Functie	Milieu-cat.	Richtafstand conform VNG (gemengd gebied)	Afstand tot nieuwe woning in plangebied
1	Recht v/t Leede 1	Maatschappelijk	1	0 meter	96 meter
2	Recht v/t Leede 34	Agrarisch bedrijf	3.2	50 meter	63 meter
3	Recht v/t Leede 38a	Autodealer	2	10 meter	8 meter
4	Kerkweg 7	Max. cat. 2	2	10 meter	20 meter
5	Kerkweg 12	Max. cat. 2	2	10 meter	20 meter
6	Hof v. Leerbroek 2	Thuiszorg	1	0 meter	131 meter
7	Dorpsweg 10	Religiegebouw	1	0 meter	94 meter

8	Dorpsweg 18	Agrarisch bedrijf	3.2	50 meter	158 meter
9	Raadhuisstraat 2	Dorpshuis	1	0 meter	136 meter
10	Recht v/t Leede 40	Basisschool	2	10 meter	Minimaal 10 meter



Afbeelding 31: Afstanden plangebied t.o.v. omliggende bedrijven

De nieuwe woningen en de basisschool (als milieugevoelig object) worden op voldoende afstand gerealiseerd ten opzichte van overige bedrijven in de omgeving, behoudens tot het bedrijf aan het Recht van ter Leede 38a.

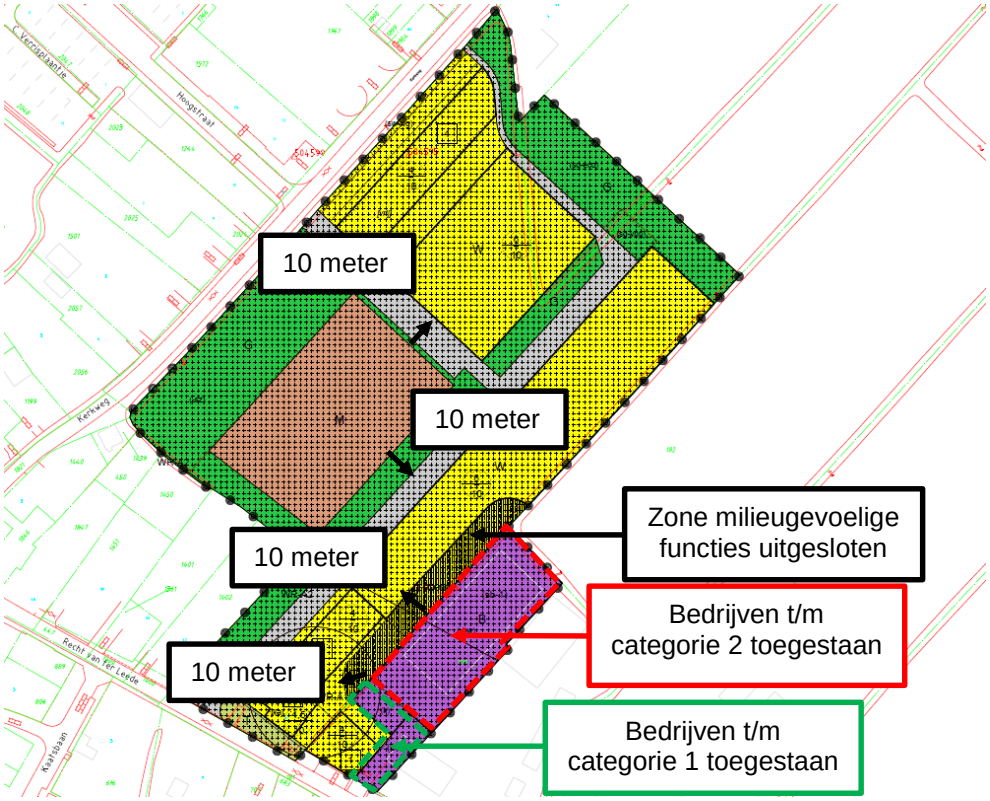
Ten aanzien van de nieuwe woningen in relatie tot dit bedrijf is in het onderhavige bestemmingsplan een bepaling opgenomen waarmee de minimale afstand van 10 meter van milieugevoelige objecten tot de bedrijven juridisch-planologisch wordt gewaarborgd. Om te waarborgen dat woningen niet te dicht bij de milieubelastende functies worden gerealiseerd, is een bouwvlak opgenomen op 10 meter afstand van de naastgelegen bedrijfsbestemming waar bedrijven tot en met categorie 2 (voor dergelijke bedrijven geldt een maximale richtafstand van 10 meter binnen gemengd gebied) zijn toegestaan. In de regels is opgenomen dat woningen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gerealiseerd. Om te waarborgen dat ook milieugevoelige bijbehorende bouwwerken niet te dicht bij de milieubelastende functies worden gerealiseerd, is in het bestemmingsplan de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – milieugevoelige functie' opgenomen. Deze 10 meter brede aanduiding is vanaf de bedrijfsbestemming waar categorie 2 bedrijven zijn toegestaan opgenomen. Binnen deze aanduiding is in de regels opgenomen dat zowel vergunningsvrije als vergunningsplichtige voor milieugevoelige functie bedoelde bijbehorende bouwwerken zijn uitgesloten (voor verdere uitleg zie §3.1).

Hiermee wordt juridisch-planologisch verzekerd dat er geen woningen en milieugevoelige objecten in de vorm van vergunningsplichtige en vergunningsvrije bouwwerken op een kleinere afstand dan 10 meter tot gronden waar bedrijven tot en met categorie 2 zijn toegestaan worden gerealiseerd. Met deze regeling wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd en ontstaat er geen belemmering voor de bedrijfsvoering van het bestaande bedrijf.

Op basis van vorenstaande kan worden geconcludeerd dat de milieugevoelige objecten op voldoende afstand worden gerealiseerd ten opzichte van omliggende bedrijven en instanties.

Milieubelastende functie
Het onderhavige plan voorziet daarnaast in het realiseren van een milieubelastende functie (basisschool). Hiermee is sprake van een toevoeging van een milieubelastende functie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele hinder van de nieuwe milieubelastende functie ten opzichte van de omliggende milieugevoelige functies.

In de VNG-Handreiking Bedrijven en milieuzonering valt de basisschool onder de categorie 'scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs'. Conform de handreiking geldt voor deze categorie een grootste richtafstand van 10 meter in gemengd gebied (cat. 2). Binnen een afstand van 10 meter vanaf de bestemming 'Maatschappelijk' kunnen, vanwege de enkelbestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' geen milieugevoelige objecten worden gerealiseerd. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat voldaan wordt aan de gecorrigeerde richtafstand. Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.



Afbeelding 32: Opgenomen milieuzones in de verbeelding

Conclusie milieuzonering
Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect milieuzonering geen belemmeringen.

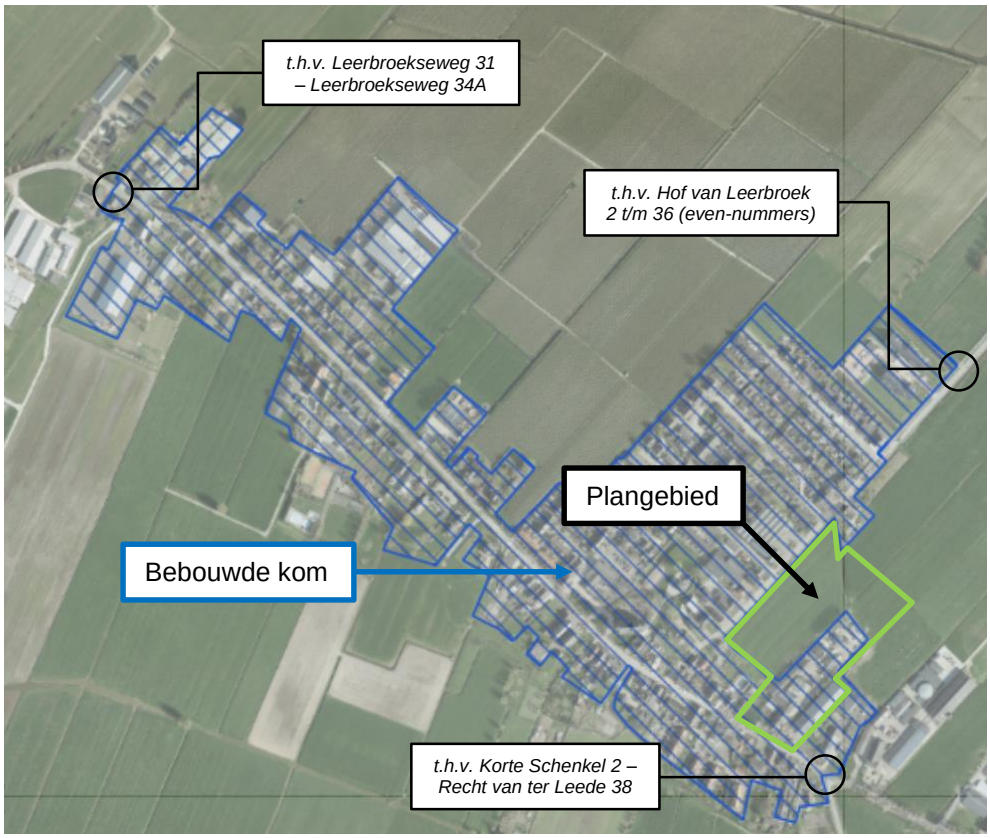
Geurhinder en veehouderij
Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet worden voorkomen dat bestaande veehouderijen onevenredig in hun belangen worden geschaad. Om de milieucontouren te bepalen moet worden uitgegaan van de 'omgekeerde werking' van de milieuregelgeving. In bestemmingsplannen wordt daardoor getoetst of ter plaatse van de te bestemmen geurgevoelige objecten voldaan zou kunnen worden aan de eisen die de milieuregelgeving stelt. In de directe omgeving van het plangebied is een melkveehouderij gevestigd (Recht van ter Leede 34). Voor melkkoeien zijn in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) geen geuremissiefactoren vastgesteld.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) stelt eisen aan de afstanden van veehouderijen met dieren zonder geuremissiefactoren tot geurgevoelige objecten.

De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid de standaardnormen aan te passen middels een gemeentelijke verordening. De gemeente heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en heeft de ‘Geurverordening gemeente Vijfheerenlanden’ vastgesteld. De gemeente Vijfheerenlanden heeft in deze geurverordening een aangepaste afstandseis van 50 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom en 25 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom vastgesteld.

De invulling van het begrip ‘bebouwde kom’ als bedoeld in de Wgv wordt bepaald door de aard van de omgeving. Uit een uitspraak van de Raad van State van 25 maart 2009 (ECLI:NL:RVS:2009:BH7695) blijkt dat in de Memorie van Toelichting bij de Wgv wordt vermeld dat de grens van de bebouwde kom, evenals in de ruimtelijke ordening, wordt bepaald door de aard van de omgeving en binnen een bebouwde kom de op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing geconcentreerd is tot een samenhangende structuur.

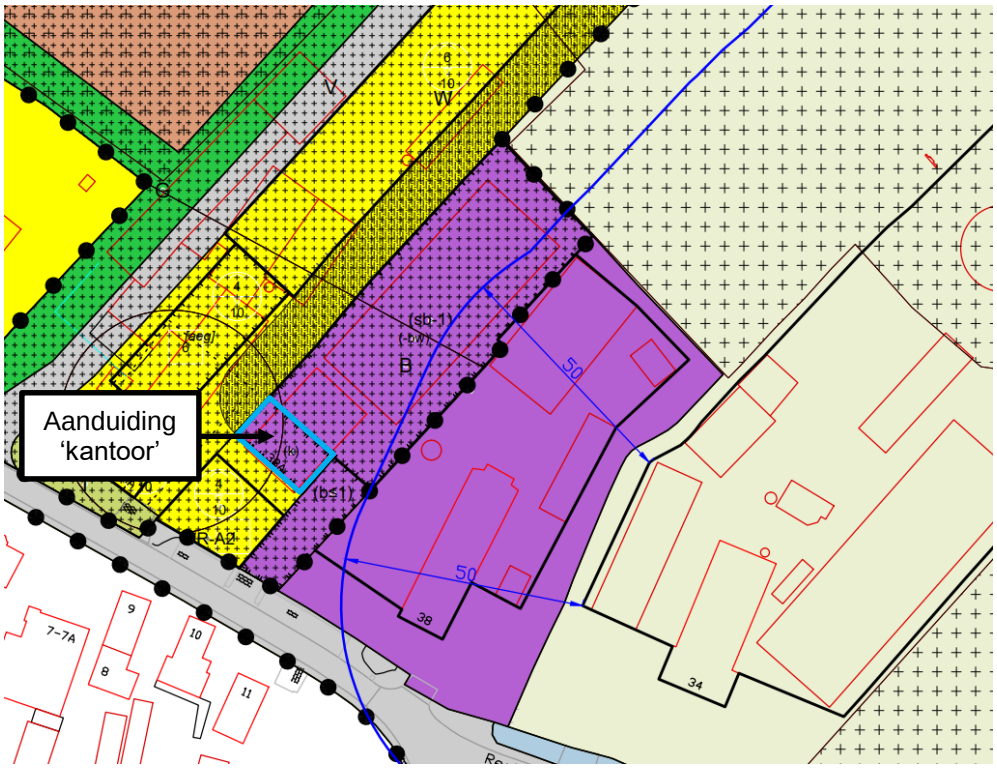
Gezien de aard van de omgeving en de op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing welke zich concentreert tot een samenhangende structuur, wordt gesteld dat de bebouwde kom van Leerbroek begint ter hoogte van de percelen Hof van Leerbroek 2 t/m 36 (even-nummers), Leerbroekseweg 31 – Leerbroekseweg 34A en Korte Schenkel 2 – Recht van ter Leede 38. Daarmee wordt tevens aangesloten bij de plaatsbepaling van de bebouwde kom van Leerbroek uit de ‘Bouwverordening Vijfheerenlanden’.



Afbeelding 33: Bebouwde kom Leerbroek

Het plangebied is deels gelegen op gronden welke thans niet zijn aangemerkt als bebouwde kom. Echter sluit het stedenbouwkundig ontwerp van het plan aan bij bebouwde kom van Leerbroek, waardoor wordt geconcludeerd dat het gehele plangebied binnen de bebouwde kom komt te vallen.

Resumerend dient de afstand van de geurgevoelige objecten die het plan mogelijk maakt tot de melkveehouderij minimaal 50 meter te bedragen. De dierenverblijven mogen conform de regels uit het vigerend bestemmingsplan uitsluitend binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden. Derhalve wordt gemeten vanaf het bouwvlak van de melkveehouderij.



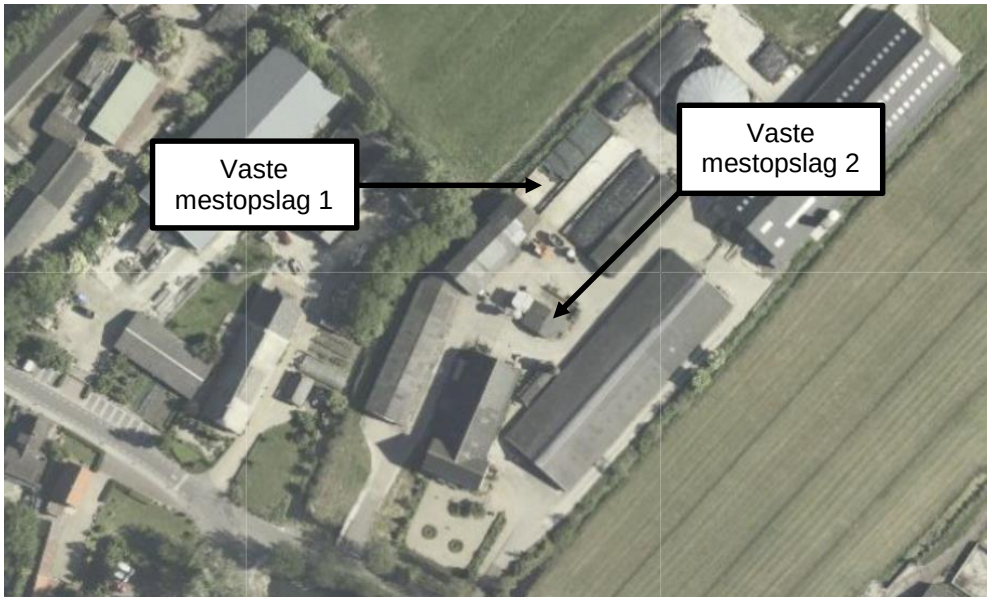
Afbeelding 34: 50 meter-contour vanaf het agrarisch bouwvlak Recht van ter Leede 34

Een deel van het plangebied valt binnen de 50 meter-contour vanaf het bouwvlak van de melkveehouderij. Het betreft een deel van de bedrijfsbestemming op het perceel Recht van ter Leede 38a. Binnen deze bedrijfsbestemming is een kantoor (geurgevoelig objecten) uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kantoor'. Deze aanduiding is gelegen buiten de 50 meter-contour vanaf het bouwvlak van de melkveehouderij. Het plan voorziet derhalve niet in de mogelijkheid tot het realiseren van geurgevoelige objecten binnen 50 meter van de melkveehouderij. Er wordt voldaan aan de wettelijke afstandsnormen voor geur. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen en bijbehorende tuinen vanwege de aanwezigheid van de veehouderij is gewaarborgd.

Conclusie geurhinder en veehouderij
Gesteld wordt dat de melkveehouderij niet verder in de bedrijfsvoering wordt belemmerd en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen en bijbehorende tuinen.

Opslaan van agrarische bedrijfsstoffen
Voor de opslag van kuilvoer geldt een vaste afstand van 25 meter (Activiteitenbesluit, artikel 3.46, lid 5). Binnen 25 meter vanaf het bouwvlak van de melkveehouderij bevinden zich in de huidige als toekomstige situatie geen geurgevoelige objecten. Hierin wordt de melkveehouderij niet belemmerd.

Daarnaast slaat de melkveehouderij op twee plaatsen mest (agrarische bedrijfsstoffen) op. Het gaat om een vaste mestopslag en een opslag voor dikke fractie in de zomerperiode (hierna: zomeropslag). Uit luchtfoto's blijkt dat de opslag van mest op het bedrijfsperceel van de melkveehouderij al vóór 1 januari 2013 plaatsvind.



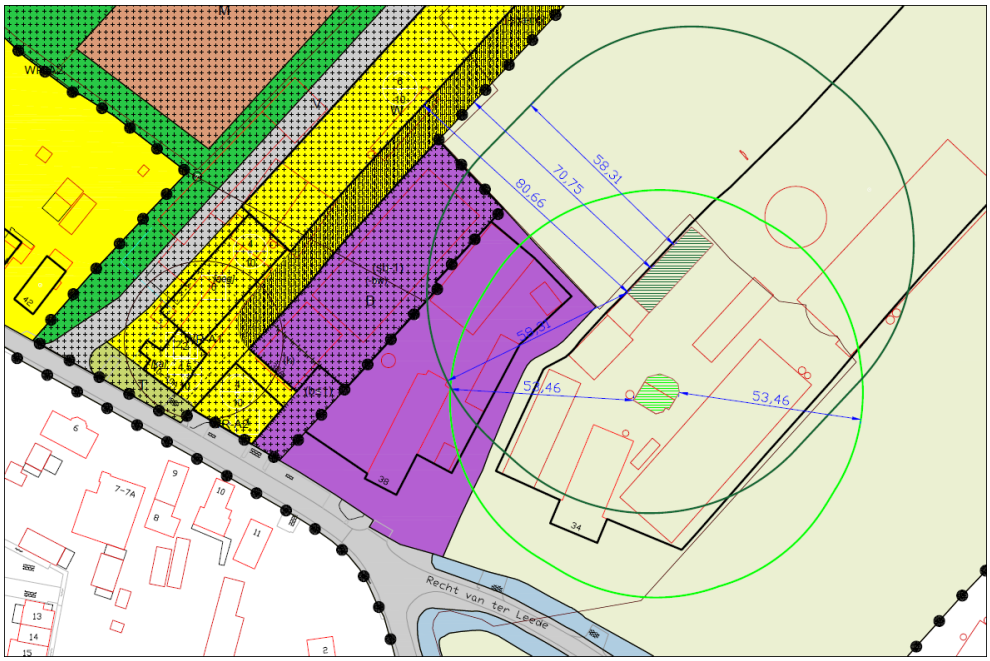
Afbeelding 35: Luchtfoto van 2009 (topotijdreis.nl)

Uit een uitspraak van de Raad van State van 24 oktober 2018 (ECLI:NL:RVS: 2018:3491) volgt dat op grond van artikel 3.46, eerste lid, van het Activiteiten-besluit in beginsel een afstand van 100 meter tot geurgevoelige objecten gelegen binnen de bebouwde kom moet worden aangehouden. De opslag van de vaste mest (agrarische bedrijfsstoffen) op het perceel van de melkveehouder vond echter plaats vóór 1 januari 2013. Gelet op het bepaalde in artikel 3.46, tweede lid, van het Activiteitenbesluit is de afstandsnorm van 100 meter in dergelijke gevallen niet van toepassing. Bovendien wordt aan die afstandsnorm in de bestaande situatie reeds niet voldaan ten aanzien van de woning Recht van ter Leede 38 welke onderdeel uitmaakt van de bebouwde kom. De woning Recht van ter Leede 38 is daardoor bepalend voor de bedrijfsvoering van de melkveehouderij. De afstand van de vaste mestopslag 1 tot deze woning bedraagt 58,31 meter en de afstand van de vaste mestopslag 2 tot deze woning bedraagt 53,46 meter. Het realiseren van nieuwe geurgevoelige objecten buiten deze afstanden zal derhalve de melkveehouderij niet in zijn bedrijfsvoering beperken. Het plan voorziet in het realiseren van geurgevoelige objecten buiten de genoemde afstanden, waardoor wordt geconcludeerd dat het plan de bedrijfsvoering van de melkveehouderij niet verder belemmerd.

Hoewel vanwege de aanwezigheid van een bestaand geurgevoelig object op circa 53 meter van de vaste mestopslag en op circa 58 meter tot de zomeropslag andere nieuwe woningen ook op die afstand gerealiseerd zouden kunnen worden, is voor de zomeropslag toch een grotere afstand van circa 70 meter opgenomen tot de achtertuinen van de woningen en voor het bedrijfskantoor een afstand van circa 92 meter tot de vaste mestopslag. Hiermee is sprake aanvaardbaar woon- en leefklimaat waarbij zowel rekening gehouden wordt met de belangen van de veehouder om niet verder beperkt te worden in zijn bedrijfsvoering en de belangen van de toekomstige bewoners en de werknemers in het kantoor om zo min mogelijk geconfronteerd te worden met geurhinder. Deze afstand van 70 meter vanaf de zomeropslag tot de achtertuinen van de nieuwe woningen vindt de gemeente aanvaardbaar omdat de opslag voor de dikke fractie is afgedekt en niet langdurig aanwezig is. De afstand van 92 meter vanaf de vaste mestopslag tot het kantoor vindt de gemeente tevens aanvaardbaar omdat het kantoor thans al aanwezig is. Daardoor wordt er geen geurhinder verwacht.

Tenslotte heeft de gemeente een afweging gemaakt over het acceptabel woon- en leefklimaat en stelt dat de behoefte aan nieuwe woningen/volkshuisvestingsbelang een belangrijk thema is en dat landelijke geuren in een dorp als Leerbroek, met

een al lang bestaande agrarische achtergrond, nu eenmaal nooit uitgesloten kunnen worden.



Afbeelding 36: Contouren vanaf de opslag van vaste mest op het perceel Recht van ter Leede 34

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt extra ruimte tussen de melkveehouderij en de gronden waar geurgevoelige objecten worden toegestaan door de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding uitgesloten – milieugevoelige functie’ door te trekken richting het noordoosten. Binnen deze aanduiding zijn geen vergunningsplichtige en vergunningsvrije milieugevoelige (en dus ook geurgevoelige) gebouwen toegestaan.



Afbeelding 37: Verlenging zone milieugevoelige functies uitgesloten

Conclusie opslaan agrarische bedrijfsstoffen
Gesteld wordt dat de melkveehouderij niet verder in de bedrijfsvoering wordt belemmerd door het plan en wordt verwacht dat er geen geurhinder optreed.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

5.4 Bodem

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

Onderzoek
Om de kwaliteit van de bodem op het plangebied voor het toekomstig gebruik in kaart te brengen is door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodem- en asbestbodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit de onderzoeken luiden:

<u>Recht van ter Leede 40-40a</u>
'Op basis van het bodemonderzoek kan voor alleen het onderzochte terreindeel het volgende worden geconcludeerd:

- *De tamelijk ongeroerde bovengrond op het westelijke voorterrein (voortuin en grasveld) is geheel schoon voor alle parameters uit het standaardpakket;*
- *De bovengrond op het noordelijke onverharde terreindeel is licht verontreinigd met lood, zink en PCB. Dit heeft geen consequenties;*
- *De bovengrond ter plaatse van het onbebouwde weiland/grasland is geheel schoon voor alle parameters uit het standaardpakket en voor de extra onderzochte parameters OCB;*
- *De geroerde dempingsgrond van 50-100 cm-mv ter plaatse van de westelijke slootdemping (boringen 9, 10 en 11) is licht verontreinigd met diverse metalen en PAK. Bij de noordelijke slootdemping is alleen het PAK-gehalte licht verhoogd aangetroffen;*
- *De dempingsgrond ter plaatse van de zuidoostelijke slootdemping (langs oprit) is sterk verontreinigd met zink en lood bij de boringen 4, 101, 102 en 103. Bij de boringen 4, 101 en 102 gaat dit om de laag van 50-100 cm en bij boring 103 van 100 tot 150 cm-mv. Bij de boringen 100, 12 en 13 is geen sterk verhoogd gehalte aangetroffen. Opgeteld zal hier sprake zijn van een ernstig geval van bodemverontreiniging;*
- *Op basis van uitgevoerde uitsplitsingen bleek de bovengrond bij boring 19 sterk verontreinigd met zink. Boring 19 is gelegen ter plaatse van een klein stuk onverharde grond (enkele m2) dat voor het overige wordt omringd door een betonvloer en door de stal. Zeer waarschijnlijk is dit verhoogde zinkgehalte toe te schrijven aan de verzinkte beplating, waaruit zowel het dak als de buitenwand van de stal is opgebouwd. Het sterk verontreinigde volume kan niet meer zijn dan een of enkele m3. Aanvullend onderzoek ter plaatse is niet zinvol, mede omdat dit kleine stukje grond wordt omringd door beton of bebouwing;*
- *Bij het eerste onderzoek in december 2018 bleek de bovengrond bij boring 20 in de werktuigenloods sterk verontreinigd met olie. Om deze reden is hier aanvullend onderzoek verricht, waaruit geconcludeerd kan worden dat hier qua volume geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Uit de analyses blijkt dat het bij de meeste boringen gaat om een zware oliesoort (motorolie). Bij boring 107 echter is in de ondergrond sprake van een lichte dieselverontreiniging. In het grondwater uit de 2 peilbuizen 109 en 110 zijn geen verhogingen aan olie en aromaten aangetroffen;*
- *Uit een separaat door Adcim uitgevoerd asbestonderzoek op 5 terreindelen met duidelijke puinbijmengingen blijkt dat de puinhoudende bovengrond op 3 van de 5 locaties niet verontreinigd is met asbest (< 1*

mg/kgds). De geroerde puinhoudende toplaag van de werktuigenberging bevat een minimaal verhoogd asbestgehalte van 4 mg/kgds. De toplaag van de in oppervlakte beperkte verrommelde strook tussen de stal en een schuur bevat een asbestgehalte van 24 mg/kgds. Dit behoeft geen aanvullend onderzoek;

- *Halverwege het agrarische bouwvlak staat tegen de noordgevel van de loods met hooiopslag een bovengrondse brandstoftank. Bij deze tank zijn 4 boringen uitgevoerd en is peilbuis 17 geplaatst. Boring 14 bleek tussen 0.8 en 1.8 m-mv zintuiglijk verontreinigd met olie. In de 3 boringen rondom boring 14 is dit niet het geval en met deze 3 boringen (15, 16, en 17) is de oliespot reeds afgeperkt. In november 2019 is boringen 14 nogmaals verricht en zijn nog 2 analyses uitgevoerd. De bodem van 80-120 cm is licht verontreinigd met olie (280 mg) en de ondergrond van 180-210 cm is schoon voor olie. De verwachting is dat hier enkele m3 grond gemiddeld licht verontreinigd zijn met olie. Het grondwater in peilbuis 17 is licht verontreinigd met olie (en met barium). Deze spot is meer dan voldoende onderzocht;*
- *In het grondwater uit de peilbuizen 5 en 29 is barium in een gehalte boven de streefwaarde aangetroffen. In peilbuis 5 geldt dit ook voor molybdeen.*

Aanbevelingen
Op grond van het uitgevoerde onderzoek dient bij de aankoop van het onroerend goed ten aanzien van het aspect bodem rekening gehouden te worden met de volgende zaken:

- *sanering van beperkte (niet ernstige) oliespot bij de bovengrondse olietank;*
- *sanering van de sterk verontreinigde slootdempingsgrond langs de oprit;*
- *sanering van de niet ernstige olieverontreiniging in de werktuigenloods;*
- *juiste verwijdering van vertikale asbestplaten bij de schuur achter de woning;*
- *het algemene feit dat de meeste licht verontreinigde grond op het agrarisch bouwvlak bij afvoer naar elders beschouwd dient te worden als klasse industriegrond;*
- *noodzaak tot aanvullend onderzoek (zowel NEN 5740 als 5707) na de sloop op het oppervlak van met name de boerderij met stallen en de grote oppervlakte achter de stallen waar nu grotendeels beton ligt. Nu is binnen deze oppervlaktes niet of nauwelijks onderzoek verricht.*

<u>Recht van ter Leede 38a</u>
‘Op basis van het hierboven beschreven bodemonderzoek kan voor het onderzochte terrein het volgende worden geconcludeerd:

- *De tamelijk ongeroerde bovengrond onder de betonvloer bevat gangbare licht verhoogde gehalten aan koper, kwik en lood;*
- *De ongeroerde ondergrond bevat lichte verhogingen aan kobalt en nikkel;*
- *De zintuiglijk tamelijk onverdachte dempingsgrond ter plaatse van de slootdemping op de westelijke perceelsgrens bevat licht verhoogde gehalten aan lood, PAK en minerale olie. De olieverhoging is verwaarloosbaar te noemen;*
- *In het grondwater zijn de gehalten aan barium en zink boven de streefwaarden aangetroffen. Dit zijn gangbare, niet relevante overschrijdingen.*

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen bouw van een woning op het onderzochte terreindeel.’

Conclusie
Voor het onderhavige plan dient een aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden na de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen op het perceel Recht van ter Leede 40-40a. De verontreinigingen worden gesaneerd, waardoor na sanering

geen belemmeringen meer te verwachten zijn. Het perceel Recht van ter Leede 38a vormt verder geen belemmering.

5.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Beleidskader
Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient volgens de Erfgoedwet, sinds 1 juli 2016 van kracht, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar aanwezige archeologische waarden. De Erfgoedwet maakt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

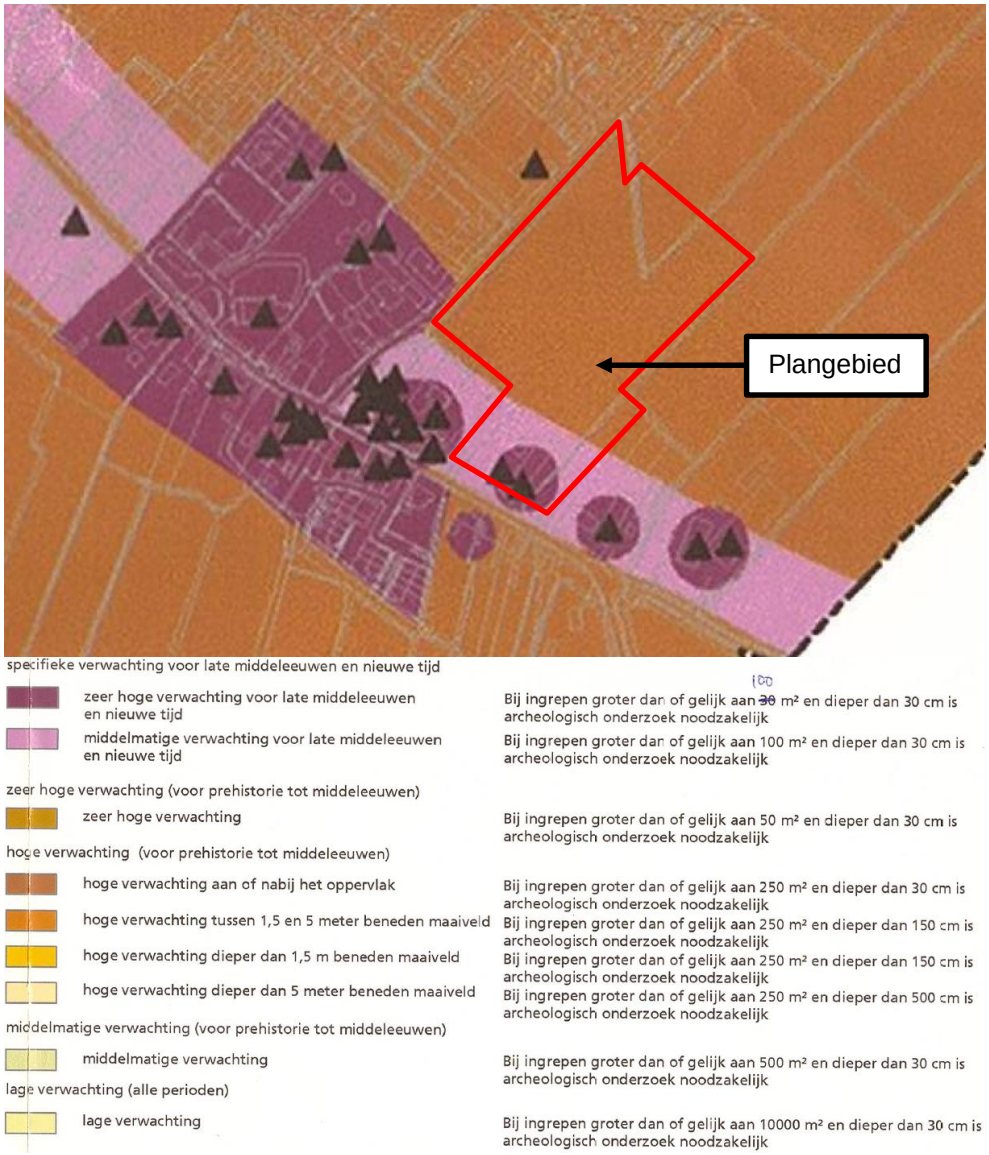
Beleidsnota Archeologie
De gemeenten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden hebben een regionaal archeologiebeleid geformuleerd. Dit archeologiebeleid is samengevat in drie elementen te weten: de beleidsnota, een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en een beleidsadvies, opgesteld door het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

De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming van archeologische waarden en verwachtingen via de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan vormt hierin het centrale instrument.

Bij een nieuwe ontwikkeling, waarbij het noodzakelijk is een bodemverstorende activiteit uit te voeren op een plaats waar archeologische waarden aanwezig zijn of verwacht worden, zal door de gemeente worden getoetst of aan die activiteit specifieke voorwaarden verbonden moeten worden. Dit geschiedt aan de hand van de Archeologische Monumentenzorgcyclus, die erop is gericht om kennis te verzamelen om vervolgens een afgewogen besluit te kunnen nemen over het al dan niet of onder voorwaarden toestaan van die bodemverstorende activiteit.
Bij de verlening van omgevingsvergunningen kunnen dan voorschriften worden opgenomen over (bijvoorbeeld) aanpassingen van het bouwplan, archeologie-vriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is te zien dat het plangebied:

- een hoge verwachting (voor prehistorie tot middeleeuwen) aan of nabij het oppervlak heeft (bruin). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- een middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd heeft (roze). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- een zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd heeft (paars). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 38: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft enerzijds de sloop van alle bebouwing op het perceel, behoudens de bestaande karakteristieke woning, en de nieuwbouw van 32 grondgebonden woningen en een basisschool. Hiermee worden de vrijstellingsgrenzen van de gemeentelijke beleidskaart overschreden, waardoor een archeologisch onderzoek vereist is. Om aan deze onderzoeksplicht te voldoen is door ADC ArcheoProjecten een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

'*ADC ArcheoProjecten adviseert om in de gebieden met een hoge en zeer hoge archeologische verwachtingswaarde een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P). Het betreft hier het oostelijk deel van het plangebied (zuidelijk deel van het erf van Recht van Ter Leede 40 en 40a) waar een terpophoging is aangetroffen, en het centrale en noordelijke deel van het plangebied, waar crevasse-afzettingen van de Schoonrewoerdse stroomgordel zijn vastgesteld. In het oostelijk deel van het plangebied (zuidelijk deel van het erf van Recht van Ter Leede 40 en 40a) kan pas gestart worden met het proefsleuvenonderzoek na de bovengrondse sloop van de huidige bebouwing. Het doel van dit onderzoek is het onderzoeken van de gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten. De exacte*

invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).'

Cultuurhistorie
In het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen gelegen. Het pand met de twee huidige bedrijfswoningen aan het Recht van ter Leede 40-40a betreft een karakteristiek gebouw. Middels het onderhavige plan blijft dit gebouw en de twee woningen behouden.

Conclusie
Er dient een proefsleuvenonderzoek plaats te vinden op het oostelijke deel van het plangebied (zuidelijk deel van het erf van Recht van Ter Leede 40-40a) waar een terpophoging is aangetroffen, en het centrale en noordelijke deel van het plangebied, waar crevasse-afzettingen van de Schoonrewoerdse stroomgordel zijn vastgesteld. Het aanvullend archeologisch onderzoek zal als voorwaarde worden opgenomen bij de omgevingsvergunningaanvraag. Ter bescherming van de archeologische waarden worden de dubbelbestemmingen uit het bestemmingsplan 'Reparatieplan Buitengebied Zederik' overgenomen.

5.6 Watertoets

Beleidskader
In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen, beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties en wegbeheerder van de wegen buiten de bebouwde kom, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

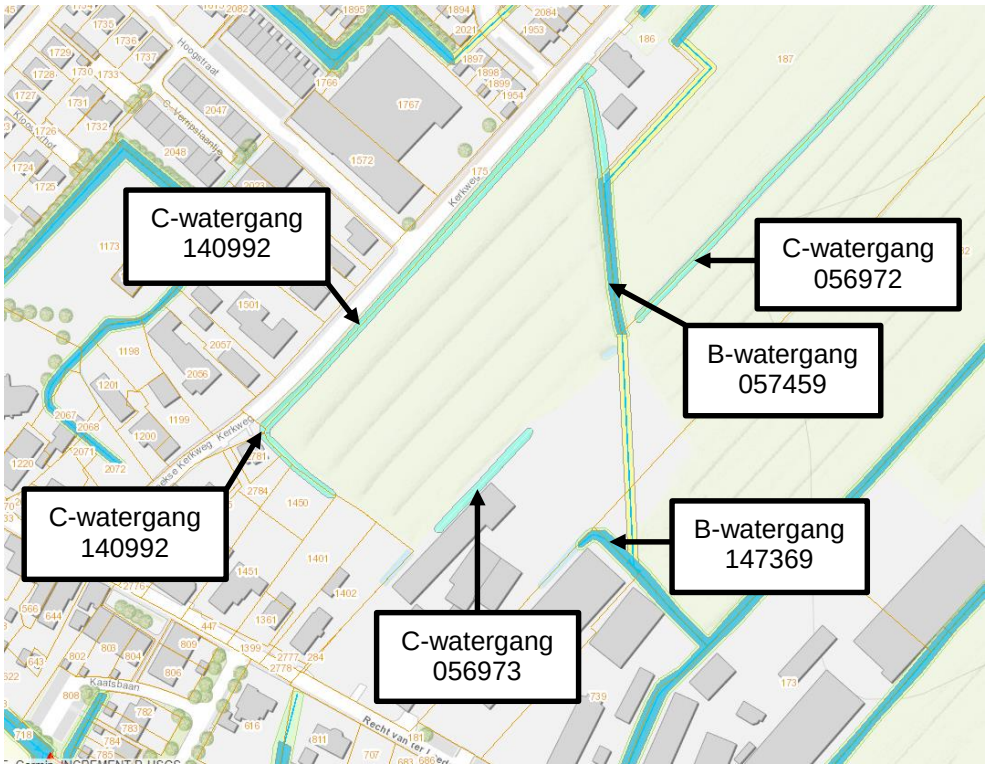
Waterschapsbeleid
Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om afvalwater effectief te zuiveren. De speerpunten hierin zijn:

- Een veilig rivierengebied. Verbeteren en versterken dijken en boezem-kades. Met daarnaast oog voor oplossingen door een aangepast ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijv. evacuatie);
- Anticiperen op klimaatveranderingen. Een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water van goede kwaliteit biedt aan landbouw, natuur, stedelijk gebied en recreatie;
- Het duurzaam en doelmatig zuiveren van afvalwater door o.a. centralisatie van zuiveringen en van slibverwerkingen.

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-waterloop mogen niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de waterloop. Voor een A-watergang geldt in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 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 aan- en afvoer van water, 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.

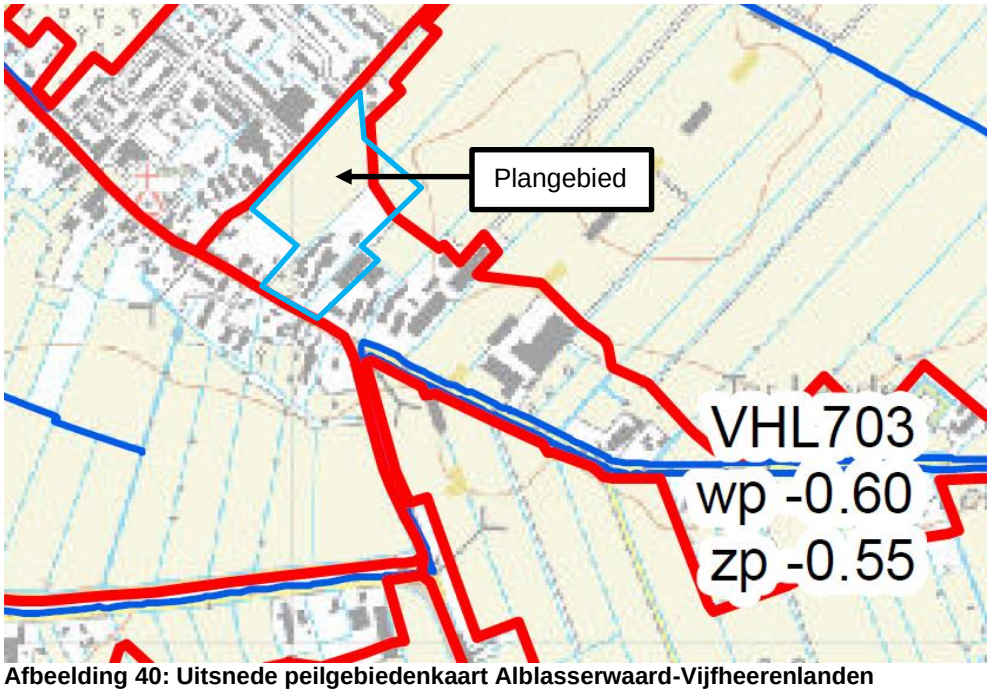
Binnen het plangebied en in de directe omgeving van deze locatie zijn enkele watergangen gelegen. Middels het onderhavige plan zullen enkele watergangen gedempt worden. De dempingen worden volledig gecompenseerd. Voor wat betreft de overige watergangen zullen in de beschermingszone van de watergangen geen werkzaamheden plaatsvinden.

Voor het dempen en graven van watergangen, het plaatsen en verwijderen van kunstwerken, nieuwe lozingen van verhard oppervlak en het wijzigen van de peilvakgrens dient een watervergunning aangevraagd te worden.



Afbeelding 39: Uitsnede legger Wateren

Onderzoek
Het plangebied is gelegen binnen twee peilgebieden: VHL703 en VHL 708. Het peilgebied VHL703 heeft een zomerpeil van -0,55 m NAP en een winterpeil van -0,60 m NAP. Het peilgebied VHL708 heeft een zomerpeil van -0,7 m NAP en een winterpeil van -0,8 m NAP. Doorgaans geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.



Afbeelding 40: Uitsnede peilgebiedenkaart Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

Waterkeringen
Het plangebied is niet gelegen nabij een waterkering.

Wegbeheer
Binnen de bebouwde kom van de is de gemeente Vijfheerenlanden verantwoordelijk voor het beheer van de wegen, waaronder het Recht van ter Leede en de Kerkweg. Omdat het plangebied deel gaat uitmaken van de bebouwde kom van Leerbroek, zal het wegbeheer van de wegen binnen het plangebied onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Vijfheerenlanden komen.

Verder is door Adcim een waterhuishoudkundig plan opgesteld voor het onderhavige plan. In het rapport is het volgende opgenomen:

'Algemeen
De realisatie van de nieuwe woonwijk vraagt om inpassing binnen het oppervlaktewater. Daarnaast dient het plan minimaal hydrologisch neutraal ontwikkeld te worden, wat betekent dat er compenserend oppervlaktewater gegraven moet worden, of dat er op andere manieren waterberging gerealiseerd dient te worden. Hier ligt een extra opgave omdat het plangebied zich in twee peilgebieden bevindt. Om deze reden wordt de grens van de peilgebieden omgelegd. Bij de exacte invulling van bovengenoemde zaken zijn zowel de gemeente Vijfheerenlanden, als Waterschap Rivierenland betrokken.



Afbeelding 41: Nieuwe grens peilgebieden

Watercompensatie
De benodigde compensatie vanuit de toename van verhard oppervlak wordt voorgeschreven in de algemene regels van Waterschap Rivierenland. Deze ontwikkeling bedraagt een toename van 6.745 m² verhard oppervlak, wat inhoudt dat er gecompenseerd moet worden. Momenteel ligt het plangebied in twee verschillende peilvakken, maar dit wordt voor de ontwikkeling aangepast, waardoor de compensatie zal worden verricht in 1 peilvak. Rekening houdend met de toegestane peilstijging van 0,20 m, bedraagt de te compenseren hoeveelheid 0,6745 ha x 436 m³/ha = 294 m³. Dit is gelijk aan 1.470 m². Echter, is er in het nieuwe ontwerp al 1.470 m² water toegevoegd, waardoor de benodigde watercompensatie al ingevuld is in het ontwerp.

Naar aanleiding van de berekende watercompensatie hoeft geen extra water gecompenseerd te worden.

Bestaande verharding			
onderdeel	verhard oppervlak (m²)	percentage (%)	meetelend verhard oppervlak (m²)
bebouwing	2.592	100	2.592
groen	20.567	0	-
grind	355	50	178
verharding			
betonstraatstenen	321	100	321
beton	3.508	100	3.508
asfalt	739	100	739
water	943	0	-
Totaal	29.025	**TOTAAL**	**7.338**

Nieuwe verharding				
onderdeel	verhard oppervlak (m²)	percentage (%)	meetellend verhard oppervlak (m²)	opmerkingen
bebouwing				
vrijstaand	830	100	830	
tweekappers	533	100	533	
rijtjes	750	100	750	
overig	11	100	11	
school	808	100	808	
schoolplein				
verhard	1.202	100	1.202	
onverhard	1.129	0	-	
grasbetontegels	646	50	323	
halfverharding	258	50	129	
verharding	4.440	100	4.440	asfalt, beton, BSS
tuin				
vrijstaand	2.446	50	1.223	*
tweekappers	4.091	61	2.496	*
rijtjes	1.760	76	1.338	*
groen	7.708	0	-	
water	2.413	0	-	
Totaal	29.025	**TOTAAL**	**14.082**	
		VRIJSTELLING	-	
		Toename	**6.745**	

compensatie als gevolg van demping oppervlaktewater (100 %)

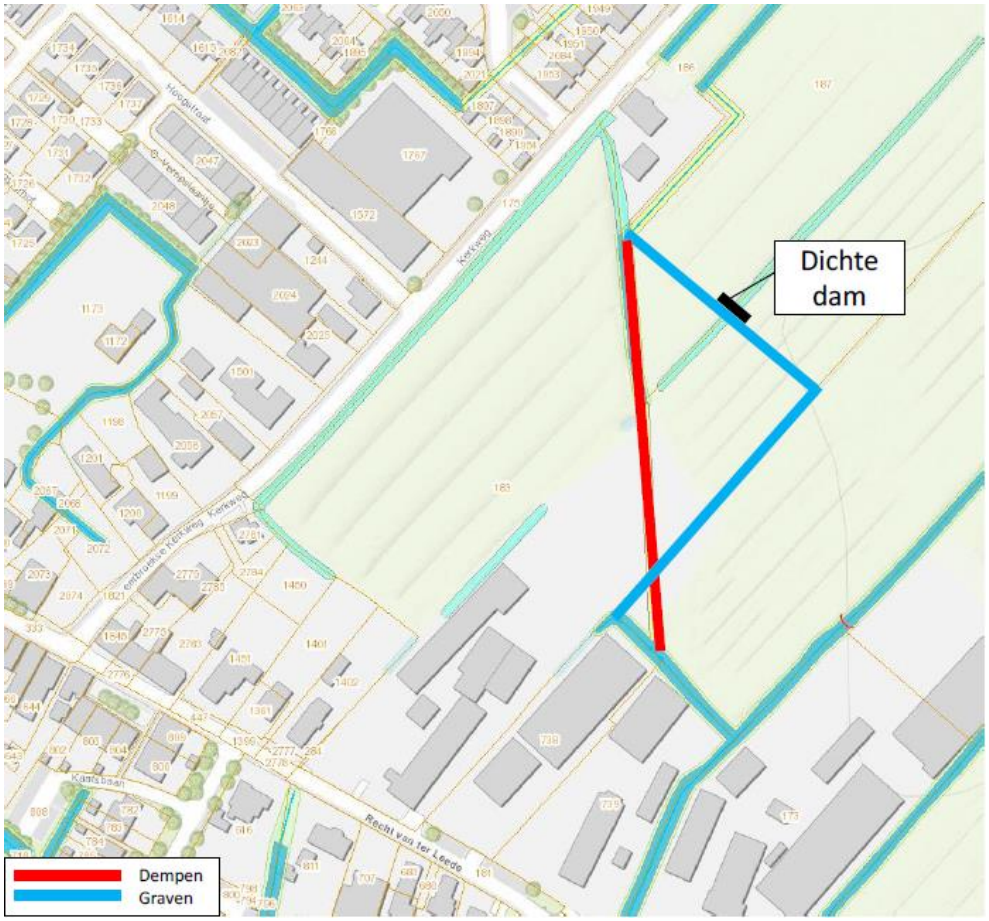
water	
Dempen water	303
Graven water	1.773
Totaal (m²)	**1.470**

- = dempen, + = graven

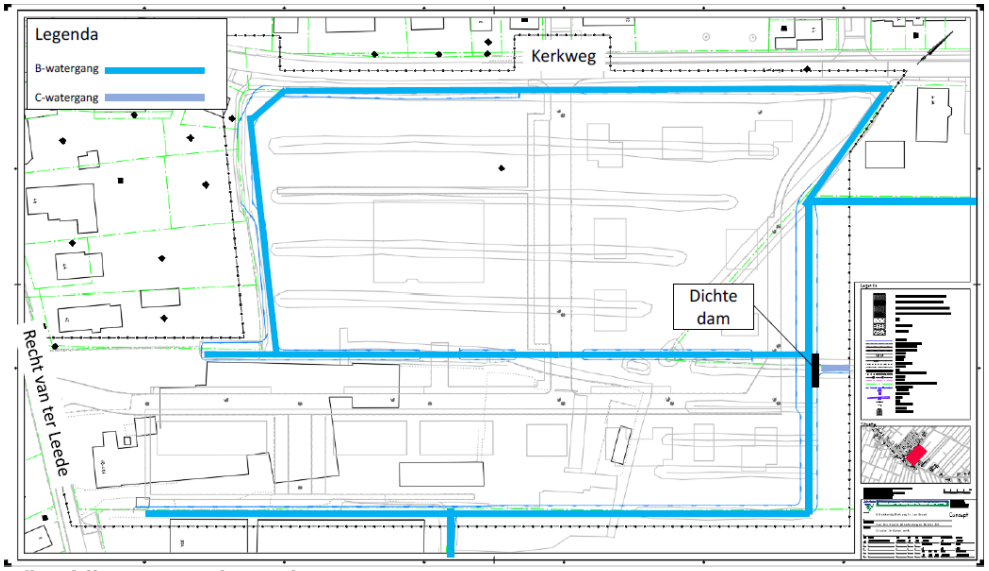
Compensatie als gevolg van toename verharding		
toename verharding	6.745	m²
compensatieregel	436	m³/ha
toegestane peilstijging	0,2	m
te creeren m³ water	294	m³
te creeren opp water	1.470	m²

Te creeren opp water	1.470	m²
Toegevoegd opp water	1.470	m²
TOTAAL	**0**	**m2**

Watergangen en kunstwerken
In de toekomstige situatie zal de peilgebiedsgrens worden omgelegd, zodat het plangebied zich in één peilvak bevindt. Om dit te realiseren wordt één watergang deels gedempt en wordt een nieuw stuk watergang gegraven. Verder moet er een nieuwe dam worden aangelegd (aan de noordoostkant), om de werking van het watersysteem zoveel mogelijk intact te houden. Het water kan het plangebied (en daarmee het peilvak) via de bestaande stuw aan de zuidoostkant van het plangebied verlaten.



Afbeelding 42: Toekomstige situatie



Afbeelding 43: Toekomstige status watergangen

Hemelwaterafvoer
De gemeente ziet graag een oppervlakkige afstroming van hemelwater naar oppervlaktewater. In het ontwerp zijn daarom alle wegen grenzend aan een watergang, op één oor gelegd en op bepaalde punten lage banden aangelegd om oppervlakkige afstroming te kunnen realiseren. Verder ziet de gemeente graag dat regenpijpen bovengronds afwateren om zo de oppervlakkige afstroming ook vanaf de dakoppervlakken te kunnen realiseren. Daarom wordt voorgesteld oppervlakkig

af te voeren waar dat mogelijk is. Op locaties waar dit niet mogelijk is ziet de gemeente graag afwatering via een wadi of een riool naar het oppervlaktewater.

Riolering
Vanuit de zorgplicht van de gemeente dient er een voorziening gerealiseerd te worden om afval- en regenwater in te zamelen. De aanleg van een rioolstelsel is hiertoe een doeltreffende voorziening. In het coalitieakkoord heeft de gemeente aangegeven klimaatadaptatie onderdeel te willen maken van het beleid. Dit houdt onder andere in dat de ambitie er is om regenwater af te koppelen van het VWA, voor nieuwbouw is dit verplicht. Dit wordt het liefst oppervlakkig, maar anders via een HWA stelsel afgevoerd. Voor de droogweerafvoer dient wel een DWA-stelsel aangelegd te worden, middels welke het water vervolgens onder vrij verval, of d.m.v. een pomp naar de AWZI pompt.

Grondwater
In het ontwerp is de maatgevende as-hoogte 0,47 m + NAP. T.o.v. het vigerend zomerpeil (0,55 m –NAP) geeft dit een drooglegging van 1,02 m. Omdat er veel oppervlaktewater in het (toekomstige) plangebied is, is het oppervlaktewaterpeil maatgevend voor de grondwaterstand. De volgende minimale peilen dienen binnen het plangebied gehanteerd te worden:

- *As weg 0,45 m + NAP > drooglegging 1,00 m*
- *Bouwpeil 0,65 m + NAP > drooglegging 1,20 m*

Op basis van deze waarden kan worden geconcludeerd dat de drooglegging t.o.v. de as van de weg voldoende groot is. De minimale drooglegging t.o.v. de as van de weg bedraagt 1,02 m. Ook de drooglegging t.o.v. het laagste bouwpeil is voldoende groot gebleken. Het maatgevende bouwpeil is 0,70 m + NAP, waardoor de drooglegging 1,25 m is. Gezien de omvang van het ontwikkelingsplan kan gesteld worden dat de invloed op de grondwaterstroming en grondwaterstand minimaal zijn. Schade aan derden, zowel in de bouwfase als in de uiteindelijke vorm, zijn niet te verwachten.

Waterkwaliteit
Aangezien het plangebied volledig geïntegreerd wordt met het oppervlaktewatersysteem is de kwaliteit van het oppervlaktewater van belang. Door geen uitloogbare materialen toe te passen bij de bouw wordt de vervuiling binnen de perken gehouden.

Daarnaast is het van belang dat er geen 'dood' water kan ontstaan. Doordat er geen doodlopende stukken in het oppervlaktewatersysteem aanwezig zijn en er oppervlakkig wordt afgewaterd, spoelt het systeem goed door. Daarnaast zijn de uitstroomvoorzieningen van het HWA systeem goed verdeeld over het oppervlaktewater systeem en stroomt water van de straat gelijkmatig over het hele plangebied het oppervlaktewater in, wat de kwaliteit ten goede komt. Een risico waar wel rekening mee gehouden dient te worden is dat er geen vervuilende stoffen vanaf de straat het oppervlaktewater instromen. Hierbij kan gedacht worden aan bewoners die hun auto op straat wassen, waarvan het zeepwater afstroomt richting de watergangen.

Er bevinden zich geen overstorten van DWA in het plangebied, dus dit is geen belemmerende factor voor de waterkwaliteit.'

Conclusie
Het plan vindt voor wat betreft het aspect waterhuishouding geen belemmeringen. Er wordt voldoende water gecompenseerd. Voor het plan dient een watervergunning te worden aangevraagd en de begrenzing van peilvakken moet worden gewijzigd.

5.7 Flora en fauna

Beleidskader
Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Voor wat soortenbescherming betreft is de Wet natuurbescherming (Wnb) toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Onderzoek
Het onderhavige plan gaat uit van de sanering van alle gebouwen en de nieuwbouw van 32 woningen en een basisschool aan het Recht van ter Leede. Hiermee is sprake van werkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor beschermde flora en fauna. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd op het perceel Recht van ter Leede 40-40a (voor de woningen en de school). Voor de locatie Recht van ter Leede 38a is geen ecologisch onderzoek noodzakelijk, gezien het terrein hier volledig verhard is en op voorhand de aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten uitgesloten kan worden. De conclusies uit het onderzoek luiden:

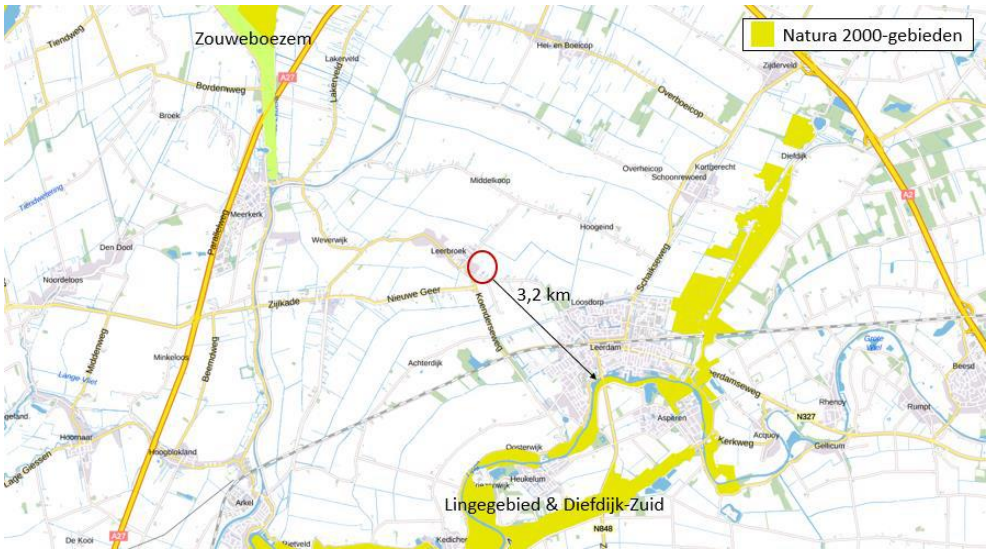
'Soortenbescherming
In het plangebied of de directe omgeving hiervan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. De te slopen bebouwing heeft, behoudens mogelijk vleermuis en huismus, geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Tevens dient er tijdens de uitvoering rekening gehouden te worden met het ontstaan van potentieel leefgebied, en daarmee de kans op vestiging, van de rugstreeppad op de planlocatie. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Te treffen maatregelen
- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).*
- *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- *Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodem bewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.*
- *Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- *Mogelijke overwinteringslocaties van reptielen/amfibieën (vorstvrije structuren als stenenstapels, houtwallen, dichte struwelen etc.) dienen verwijderd of ongeschikt gemaakt te worden buiten de overwinteringsperiode oktober – april.*
- *Voor het vaststellen van aan- of afwezigheid van nestlocaties van huismus in de te slopen bebouwing dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden. Dit kan door middel van twee gerichte veldbezoeken in het broedseizoen, in de periode 1 april – 15 mei met minstens 10 dagen tussen ieder veldbezoek of door middel van een eenmalige inspectie van de desbetreffende daken buiten het broedseizoen.*
- *Ten aanzien van vleermuizen dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de aan- of afwezigheid van vaste rust- en/of verblijfplaatsen*

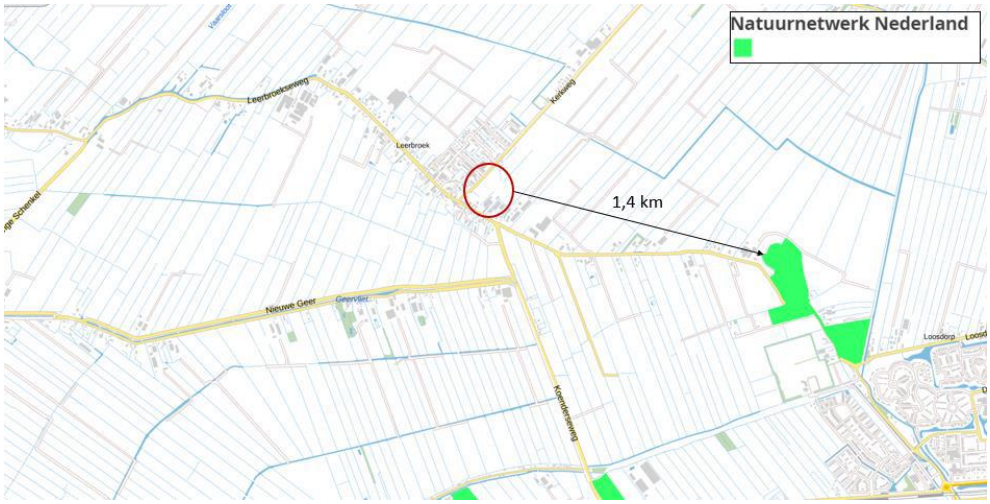
binnen het plangebied. Het aanvullende onderzoek dient uitgevoerd te worden conform de richtlijnen uit het vleermuisprotocol, met vijf gerichte veldbezoeken in de periode 15 mei t/m 1 oktober. Na uitvoering van eventuele maatregelen dienen de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlicht te worden en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).

- *Voor rugstreeppad dient het terrein gedurende de ontwikkeling ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.*
- *De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Indien dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.*

Gebiedsbescherming
De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 3,2 km ligt het Natura 2000-gebied Lingegebied & Diefdijk-Zuid. Overige Natura 2000-gebieden in de omgeving zijn op grotere afstand gelegen. De planlocatie ligt op een afstand van circa 1,4 km ten westen van het Natuurnetwerk Nederland. Wél maakt de planlocatie deel uit van een Belangrijk weidevogelgebied. Ten aanzien van het weidevogelgebied dient er volgens provinciaal beleid een 'nee, tenzij'-toets uitgevoerd te worden. De beoogde ontwikkeling betreft de sloop van de huidige bebouwing (bedrijfswoning, stallen en schuren) en de realisatie van een basisschool en 32 burgerwoningen, wat leidt tot een verkeerstoename. De nieuwbouw zal met hoge isolatiewaarden relatief lage tot geen stikstofuitstoot hebben. Gedurende de werkzaamheden kan er een beperkte en tijdelijke toename in stikstofemissie verwacht worden ten gevolge van het gebruik van mobiele werktuigen (het 'projecteffect'). Gezien de planlocatie gelegen is aan de rand van een (landelijk/agrarisch) dorp en het een kleinschalig project betreft, worden er geen enkele negatieve gevolgen voor het Natura 2000-gebied verwacht. Blom Ecologie B.V. adviseert om projecten die kunnen leiden tot een toename van de uitstoot van stikstofoxiden of ammoniak opnieuw te beoordelen met de herziene versie van de Aerius calculator.



Afbeelding 44: Plangebied t.o.v. Natura2000-gebieden



Afbeelding 45: Plangebied in relatie tot Natuurnetwerk Nederland



Afbeelding 46: Plangebied t.o.v. belangrijk weidevogelgebied

'Nee, tenzij'-toets
Een deel van de ontwikkeling vindt plaats in beschermd weidevogelgebied. Het gebied behoorde tot 1 januari 2019 tot de provincie Zuid-Holland. Daarna als

gevolg van gemeentelijke fusie tot de provincie Utrecht. In de praktijk wordt door de provincie Utrecht in beperkte mate getoetst aan het weidevogelbeleid. Onderstaand wordt beschouwd welke potentie de planlocatie heeft voor weidevogels en wat de mogelijk effecten zijn op het gebruik van (dit deel van) het weidevogelgebied. Ten aanzien van bebouwing, bomenrijen en menselijke activiteiten wordt een verstoringsafstand van tenminste 200m in acht genomen (Oosterveld et al, 2014). In onderstaande afbeelding wordt afgebeeld wat de huidige en nieuwe verstoringafstand is (op basis van 200m), hieruit blijkt dat er geen toename is van verstoring als gevolg van de beoogde ontwikkeling.



Afbeelding 47: De huidige (boven) en toekomstige verstoring (onder) van de aanwezige bebouwing op de aanwezigheid van weidevogels

Volledigheidshalve is de NDFF geraadpleegd of er in het recente verleden waarnemingen zijn gedaan van weidevogels. Uit deze database bleek dat in de afgelopen 10 jaar meerdere waarnemingen bekend zijn van een breed scala aan soorten die slechts kort aanwezig waren (overvliegend/even rustend). In deze periode is één baltsende grutto waargenomen. De beoogde ontwikkellocatie maakt aannemelijk geen deel uit van voor weidevogels relevant gebied. Het gebied wordt, voor zover bekend gebruikt als algemeen leefgebied en heeft geen bijzondere waarde voor weidevogels'.

Aanvullend onderzoek
Op basis van de conclusie van de ecologische quickscan is door Blom Ecologie een aanvullend onderzoek naar huismus en vleermuis uitgevoerd. De conclusie uit het aanvullend onderzoek luidt:

'Huismus
Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat de bedrijfswoning op de planlocatie nesten bieden voor de huismus. In totaal zijn in de woning op de planlocatie 4 nesten van huismussen waargenomen. De overige nesten bevinden zich in woningen buiten het plangebied. Tevens maakt de planlocatie (in beperkte mate) onderdeel uit van het functioneel habitat. Gezien de bedrijfswoning behouden blijft, is een ontheffing van de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk voor de beoogde ontwikkeling.

Vleermuizen
Tijdens het onderzoek zijn 3 verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat de bedrijfswoning op de planlocatie een functie heeft voor de laatvlieger als vaste rust- en verblijfplaats (zomerverblijfplaats). Gezien de bedrijfswoning waar deze verblijfplaats is vastgesteld behouden zal blijven, zal deze verblijfplaats niet verloren gaan. Gezien het vorengenoemde, is een ontheffing van de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk voor de beoogde ontwikkeling.

Vervolgstappen
Voor de beoogde ontwikkeling is het verkrijgen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk.'

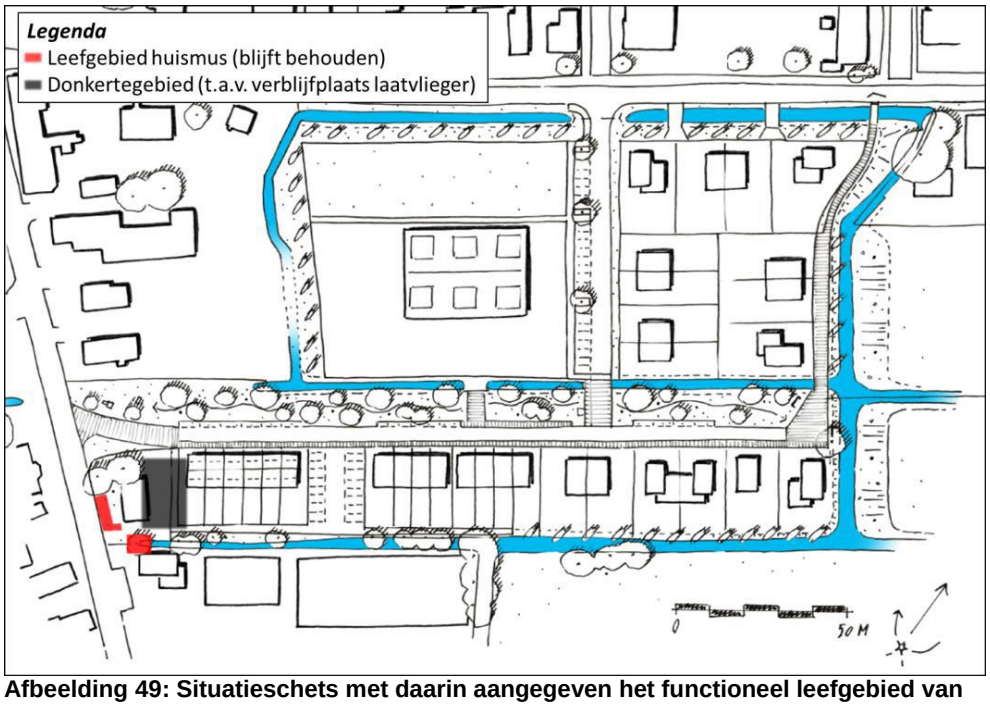
Notitie huismus en vleermuis
Om te kunnen concluderen dat het functioneel leefgebied van zowel de huismus en de laatvlieger gewaarborgd blijft in de toekomstige situatie, is door Blom Ecologie een notitie opgesteld om deze waarborging te onderbouwen.

Huismus
Om de nesten van de huismus voort laten te bestaan, dient tevens functioneel leefgebied (c.q. groenblijvende hagen, grind, etc.) aanwezig te zijn. In het onderzoek van 2019 is dergelijk leefgebied vastgesteld in de (voor)tuin van de woning aan de Recht van ter Leede 40a (afbeelding 43). Deze tuininrichting zal tevens behouden blijven.



Afbeelding 48: Het vastgestelde functioneel leefgebied van de huismus.

Laatvlieger
Voor een verblijfplaats van vleermuizen geldt dat er een vrije aanvliegroute gewaarborgd dient te worden. Daarbij dient voorkomen te worden dat er in de toekomst (meer) lichtuitstraling plaatsvindt op de opening van de verblijfplaats. In de toekomstige situatie zullen er op enige gepaste afstand nieuwe woningen gerealiseerd worden. Daarbij zal gewaarborgd worden dat er in de omgeving van de verblijfplaats geen extra verlichting zal worden gerealiseerd [zie afbeelding 44, donkertegebied]*. Indien verlichting toch een vereiste is in het plan, zal ervoor gezorgd worden dat de geplaatste armatuur vleermuisvriendelijke verlichting betreft. Dat wil zeggen geconvergeerde, naar beneden gerichte verlichting, zodat de opening van de verblijfplaats niet zal worden verlicht.*



Afbeelding 49: Situatieschets met daarin aangegeven het functioneel leefgebied van huismus en de straal waarin de donkerte van het gebied gewaarborgd dient te worden

De groenstrook met bomen tussen de basisschool en de rijwoningen zal fungeren als toekomstige aanvliegroute voor vleermuizen. Voor verblijfplaatsen van de wat algemenere soorten zoals gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger geldt dat 'rust' geen vereiste is. Vorengenoemde verblijfplaatsen worden ook met name in rijtjeswoningen in stedelijk gebied aangetroffen. Blom Ecologie B.V. is van mening dat de realisatie van de basisschool en 31 woningen, mits de vrije aanvliegroute en donkerte gewaarborgd zal blijven, de functionaliteit van de verblijfplaats van laatvlieger niet aan zal tasten.'

Het tuinontwerp van de bestaande bedrijfswoningen blijft behouden, waardoor het functioneel leefgebied van de huismus niet wordt aangetast. Daarnaast zijn de voorgestelde maatregelen ten aanzien van laatvlieger (donkertegebied) goed uitvoerbaar en zullen bij verdere planvorming als voorwaarde opgenomen.

Conclusie
De bedrijfswoningen blijven behouden, waardoor een ontheffing niet nodig is. Het tuinontwerp van de bestaande bedrijfswoningen blijft behouden en de voorgestelde maatregelen ten aanzien van laatvlieger (donkertegebied) worden bij verdere planvorming als voorwaarde opgenomen. Voor wat betreft het aspect ecologie ondervindt het plan geen belemmeringen.

5.8 Stikstofdepositie

Beleidskader
Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De bescherming van de Natura 2000-gebieden is ondervangen in het onderdeel ‘gebiedsbescherming’. In deze gebieden mogen in principe geen werkzaamheden binnen de grenzen uitgevoerd worden. Bij mogelijke negatieve effecten op Natura 2000-gebieden geldt een ontheffingsplicht. Uit een passende beoordeling dient te blijken dat de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden niet aangetast worden door het plan voordat een ontheffing verleend kan worden.

Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Hierom is een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig voor activiteiten welke voorzien in stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats. Voorheen was toestemming hiervoor gebaseerd op het PAS, waarbij de drempelwaarde van 0,05 mol per hectare per jaar werd gehanteerd om effecten van ontwikkelingen te toetsen.

De Raad van State heeft op 29 mei 2019 beoordeeld dat het PAS niet als basis voor toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt. Op basis van het PAS werd namelijk vooruitlopend op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden alvast toestemming gegeven voor activiteiten die mogelijk schadelijk zijn voor die gebieden. Een dergelijke toestemming ‘vooraf’ mag niet meer. Hierdoor zijn alle gemelde activiteiten alsnog vergunningplichtig en dient aangetoond te worden dat een ontwikkeling niet voorziet in stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State een nieuwe versie van het rekenprogramma AERIUS uitgebracht. Met deze nieuwe rekentool kan de depositie op stikstofgevoelige habitats berekend worden.

Onderzoek
Om de stikstofdepositie op beschermde natuurgebieden vanwege het onderhavige plan te bepalen is een stikstofdepositieonderzoek opgesteld. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

‘Uit de berekening blijkt dat zowel de aanlegfase als de gebruiksfase van de ontwikkeling niet voorzien in rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming in het kader van stikstofdepositie’.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat het plan niet voorziet in stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats binnen Natura2000-gebieden.

5.9 Luchtkwaliteit

Beleidskader
Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). Met haar Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) implementeert Nederland de Europese richtlijn in de Nederlandse wetgeving. Het Besluit Luchtkwaliteit is echter op 15 november 2007 vervangen. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit is sindsdien opgenomen in de Wet milieubeheer. Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor de ruimtelijke ordening van onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt bedragen:

Tabel 2: Grenswaarden			
Stof	**Toetsing van**	**Grenswaarde**	**Geldig**
Stikstofdioxide (NO_2)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m^3	Vanaf jan. 2015
Fijnstof (PM^{10})	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m^3	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m^3	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof ($PM^{2,5}$)	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m^3	Vanaf jan. 2015

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

Daarnaast hanteert de Wereldgezondheidsorganisatie een advieswaarden voor fijn stof van 20 µg/m^3 PM10 en 10 µg/m^3 PM2,5 voor het jaar 2030.

Onderzoek
Voor het plangebied geeft de NSL-monitoring 2018 het volgende overzicht voor het jaar 2020:

- Een stikstofconcentratie van 15,3 µg/m^3 NO_2;
- Een fijnstofconcentratie van 18,2 µg/m^3 PM^{10};
- Een fijnstofconcentratie van 11,1 µg/m^3 $PM^{2,5}$.

Voor het plangebied kan worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit ruimschoots aan de wettelijke grenswaarden wordt voldaan. Voor het jaar 2030 geeft dezelfde NSL-monitoring het volgende overzicht met betrekking tot fijnstof:

- Een fijnstofconcentratie van 14,9 µg/m^3 PM^{10};
- Een fijnstofconcentratie van 8,3 µg/m^3 $PM^{2,5}$.

Geconcludeerd kan worden dat tevens wordt voldaan aan de advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie, waardoor gesteld kan worden dat er sprake is van acceptabele concentraties.

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

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO_2 en PM^{10};
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Voor het onderhavige plan is gebruik gemaakt van de NIBM-rekentool. Middels deze rekentool kan de bijdrage van kleine ruimtelijke plannen aan de luchtkwaliteit vastgesteld worden. Uit het verkeersonderzoek van Megaborn blijkt dat het plan 556 extra voertuigbewegingen genereerd. Voor het percentage vrachtverkeer is uitgegaan van een worst-case scenario, namelijk dat 10% van de extra voertuigbewegingen vanwege de ontwikkeling bestaat uit zwaar verkeer. Het jaar 2021 wordt aangehouden voor de planrealisatie.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		556
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,77**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,13**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 50: Resultaat NIBM-rekentool

Gesteld kan worden dat het plan valt binnen het besluit NIBM en nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Conclusie
Het plan valt in het besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

5.10 Externe veiligheid

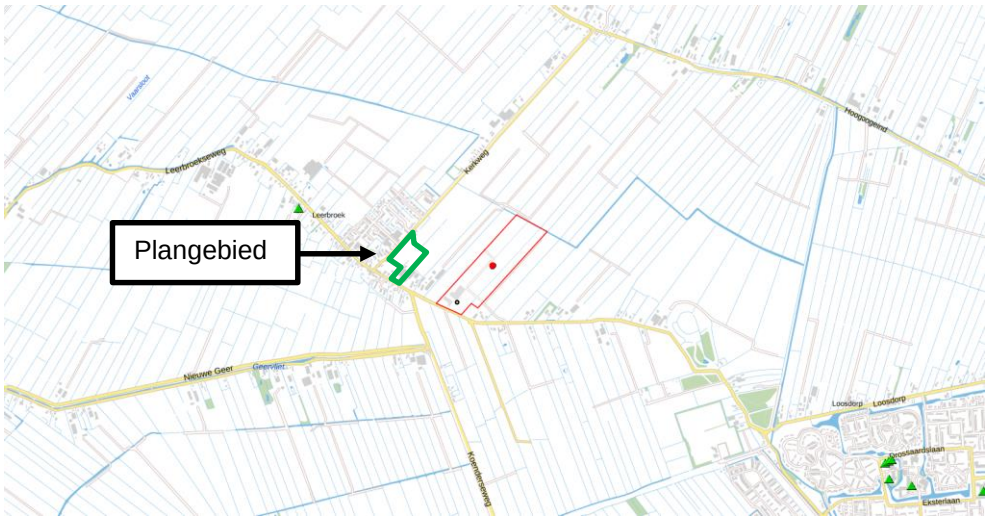
Beleidskader
Bij de invloed van de externe veiligheid wordt bezien in hoeverre de veiligheidsrisico's door de gewenste bestemmingen worden overschreden. Het gaat hierbij om risico's door stationaire (inrichtingsgebonden) activiteiten met gevaarlijke stoffen en risico's door het transport van gevaarlijke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

Onderzoek

Invloed van stationaire bronnen
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en LPG-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is, op enkele onderdelen na, op 27 oktober 2004 in werking getreden. Nieuwe kwetsbare objecten mogen niet worden gerealiseerd in gebieden waar sprake is van een plaatsgebonden risico van meer dan 10^{-6} per jaar. Voor het PR geldt als norm dat dit kleiner dan 10^{-6} per jaar moet zijn. De kans per jaar dat één persoon, die op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden door een ongeval van het vervoer van gevaarlijke stoffen moet kleiner zijn dan 1 op 1 miljoen. Ook het vaststellen van een bestemmingsplan geldt als een nieuwe situatie, waarbij voldaan moet worden aan de eisen uit het Bevi. Concreet betekent dit dat kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} per jaar contour niet zijn toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder voorwaarden toegestaan.

Wanneer zich binnen de 10^{-6} per jaar contour kwetsbare objecten kan een bestemmingsplan worden vastgesteld mits er zodanige voorschriften aan het besluit zijn verbonden dan wel er een traject van wijziging van de milieuvergunning is ingezet, zodat binnen 3 jaar na vaststelling van het besluit voldaan wordt aan de grenswaarde (artikel 8 lid 3 Bevi). Wel dient in de tussentijd voldaan te worden aan de grenswaarde van 10^{-5} per jaar. Naast Bevi-inrichtingen zijn er ook inrichting die niet onder het Bevi vallen, maar waar wel opslag van risicovolle stoffen plaatsvindt. Regulering van de risico- aspecten die samenhangen met de opslag van deze stoffen vindt plaats middels het Activiteitenbesluit dan wel de WM vergunning. Een belangrijke richtlijn voor opslag en gebruik vormen de zogenaamde PGS richtlijnen. De PGS richtlijnen beschrijven de eisen voor de opslag van verpakte gevaarlijke stoffen waarmee een aanvaardbaar beschermingsniveau voor mens en milieu kan worden bereikt.

Volgens de risicokaart bevindt zich op een afstand van ca. 189 meter van het plangebied een inrichting (fokken en houden van varkens). Dit bedrijf valt echter niet onder de werking van het Bevi (het betreft geen Bevi-bedrijf), maar valt onder de werking van het Activiteitenbesluit. Verder zijn in de omgeving van beide locaties geen Bevi-inrichtingen gevestigd.



Afbeelding 51: Uitsnede Risicokaart

Invloed transport gevaarlijke stoffen – transportroutes
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Hierin wordt ingegaan op het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en de verantwoordingsplicht. In de Regeling Basisnet staat waar risicoplafonds liggen langs de transportroutes, hoe hoog ze zijn en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen wegen, spoorwegen en vaarwegen gelegen waarvan bekend is dat daarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen is niet uit te sluiten, maar deze vallen tevens buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

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

In en om het plangebied zijn geen voor de externe veiligheid relevante buisleidingen aanwezig.

Kabels en leidingen
Voor zover bekend zijn binnen het plangebied geen noemenswaardige (hoofd)kabels en (hoofd)leidingen aanwezig. Het plangebied is tevens niet gelegen nabij een hoogspanningsleiding. De gebruikelijke kabels en leidingen van de nutsbedrijven, zoals KPN, elektriciteit, gas etc. zijn aanwezig. De uitvoering van het onderhavige plan levert geen bijzondere aandachtspunten op ten gevolge van aanwezige kabels en leidingen.

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

5.11 Brandveiligheid

Beleidskader

Bereikbaarheid brandweer via de openbare weg
Regelgeving: Bouwbesluit 2012 en Handboek Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid (NVBR) Een door de brandweer te gebruiken toegang van de gebouwen moet tot op een afstand van maximaal 40 meter te benaderen zijn met brandweervoertuigen. Een opstelplaats voor een blusvoertuig moet een minimale breedte hebben van 4 meter en een minimale lengte van 10 meter. De rijloper naar een opstelplaats of een bluswatervoorziening moet:

1. Een vrije breedte hebben van ten minste 4,5 meter en over een breedte van ten minste 3,25 meter zijn verhard, en over een breedte van ten minste 4,5 meter een vrije hoogte hebben van ten minste 4,2 meter;
2. Zijn verhard op een wijze die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 14.600 kg en een asbelasting van ten minste 100 kN; en
3. Op doeltreffende wijze kunnen afwateren;
4. Alleen bochten hebben met een straal c.q. een draaicirkel of rijcurve die afgestemd is op vrachtauto's.

Bluswatervoorziening
Regelgeving: Bouwbesluit 2012 en Handboek Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid (NVBR)

Primaire bluswatervoorziening
Op een afstand van maximaal 40 meter van een door de brandweer te gebruiken toegang van een gebouw moet een ondergrondse brandkraan aanwezig zijn. De capaciteit van de brandkraan dient minimaal 60 m^3 per uur te bedragen bij gelijktijdig gebruik van twee brandkranen. In onderstaande afbeelding is een voorstel gedaan waarbij alle woningen op een afstand van maximaal 40 m tot een ondergrondse brandkraan zijn gelegen.



Afbeelding 52: Voorstel positie brandkranen

Brandweerzorgnorm
Regelgeving: Wet op de Veiligheidsregio's (Dekkingsplan brandweer VRZHZ, zal in de toekomst worden vervat in het dekkingsplan van de VrU).

Voor (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen wordt gekeken naar de opkomsttijd van de eerste basisbrandweereenheid. In de genoemde regelgeving worden de wettelijk vastgestelde opkomsttijden per gebouwsoort aangegeven. Indien hier niet aan voldaan kan worden, dan worden door de brandweer aanvullende maatregelen geadviseerd om een gelijkwaardige veiligheid te behalen.

Secundaire bluswatervoorziening
Binnen een straal van 225 meter en binnen een afstand van 320 meter over de weg dient voor het gebouw en de woningen een secundaire bluswatervoorziening aanwezig te zijn in de vorm van een geboorde put, een brandput, een voor de brandweer te bereiken open water of een reservoir. De capaciteit van de secundaire bluswatervoorziening dient ten minste 90 m^3 per uur te bedragen.

Onderzoek
Het plan voldoet aan de voorwaarden ingevolge het Bouwbesluit 2012, Handboek Bluswater- voorziening en Bereikbaarheid (NVBR) en de Wet op Veiligheidsregio's.

Conclusie
Het plan voldoet aan de voorwaarden wat betreft brandveiligheid.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan ‘Ontwikkeling Leerbroek’ bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan ‘Ontwikkeling Leerbroek’ is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan ‘Ontwikkeling Leerbroek’ is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan ‘Herziening Kernen Zederik’. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.3 Bestemmingen

Bedrijf

De bedrijfsbestemming op het perceel Recht van ter Leede 38a blijft grotendeels gehandhaafd. Enkel op het zuidwestelijk deel van het perceel zal de bedrijfsbestemming gewijzigd worden. Verder is aangesloten bij de bedrijfsregels van het bestemmingsplan ‘Reparatieplan Buitengebied Zederik’. Hierbinnen zijn bedrijven uit de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (toegevoegd aan de bijlage van de regels) toegestaan. De grijs gemarkeerde bedrijven in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan. Verder is in aanvulling op de toegestane bedrijven een bedrijf in de in- en verkoop van automobielen en opslag toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – 1’ en een kantoorruimte ten dienste van het ter plaatse aanwezige bedrijf ter plaatse van de aanduiding ‘kantoor’. Ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 1’ uitsluitend bedrijven zijn toegestaan in de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Groen

Aan de noord- en westzijde van het plangebied (tussen de basisschool en de bestaande woonpercelen aan het Recht van ter Leede) wordt de bestemming ‘Groen’ gelegd, teneinde een (groene) bufferzone juridisch-planologisch vast te leggen. Ook het grasveldje bij de basisschool wordt bestemd met ‘Groen’. Binnen de bestemming ‘Groen’ zijn groenvoorzieningen, bermen, beplanting, parken, plantsoenen, nutsvoorzieningen, parkeerplaatsen, inritten, trottoirs, paden, water en voorzieningen voor de waterhuishouding toegestaan. Speeltoestellen worden niet meegenomen in deze bestemming.

Maatschappelijk

Ten behoeve van de basisschool wordt de bestemming ‘Maatschappelijk’ gebruikt. Binnen deze bestemming zijn voorzieningen op het gebied van gezondheidszorg, welzijn, openbare dienstverlening, godsdienstuitoefening, onderwijs, jeugdvoorzieningen, speelvoorzieningen en verenigingsleven toegestaan.

Begraafplaatsen en horeca-activiteiten worden in het onderhavige plan niet opgenomen binnen deze bestemming.

Tuin
Ter plaatse van de voortuin van de bestaande woningen wordt de bestemming ‘Tuin' toegekend.

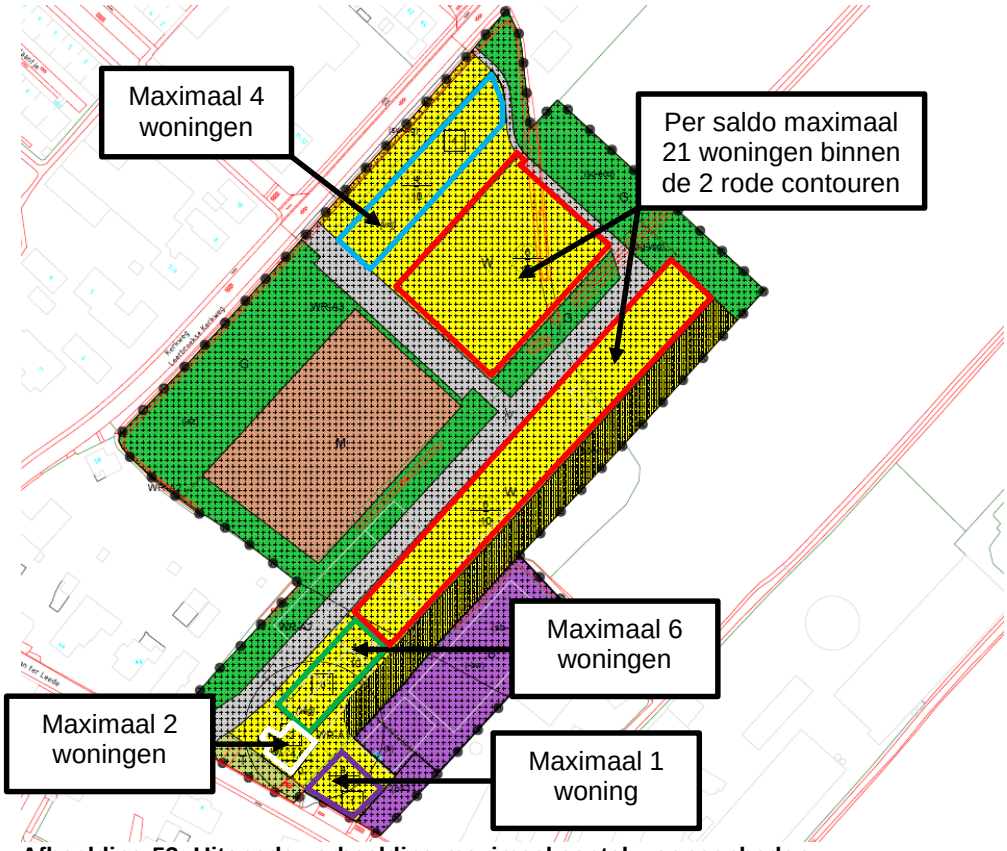
Verkeer
Ten behoeve van de ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, trottoirs en dergelijke is de bestemming ‘Verkeer’ opgenomen.

Wonen
Ten behoeve van de burgerwoningen (en het aan-huis-verbonden beroep en bedrijven), tuinen, erven, wegen, inritten, trottoirs, parkeerplaatsen, water, voorzieningen voor de waterhuishouding, groenvoorzieningen, etc. wordt de bestemming ‘Wonen’ gebruikt. In de regels is het percentage sociale wooneenheden (30%) vastgelegd.

Waarde – Archeologie 1, 2 en 3
Voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden worden de archeologische dubbelbestemmingen toegevoegd.

6.4 Aanduidingen

De verbeelding zal voorzien worden van de aanduidingen ‘maximum aantal wooneenheden: 4’ en ‘vrijstaand’ ter plaatse van de woningen langs de Kerkweg en de aanduiding ‘maximaal aantal wooneenheden: 6’ en ‘aaneengebouwd’ voor de woningen achter de huidige bestaande bedrijfswoningen Recht van ter Leede 40-40a. Binnen de aanduiding ‘vrijstaand’ zijn uitsluitend vrijstaande en twee-onder-een-kappers toegestaan en binnen de aanduiding ‘aaneengebouwd’ uitsluitend rij- en hoekwoningen. Op het voorerf van Recht van ter Leede 38 wordt met de aanduiding ‘maximaal aantal wooneenheden: 1’ 1 woning toegestaan, en op de huidige twee bedrijfswoningen wordt de aanduiding ‘maximaal aantal wooneenheden: 2’ gelegd. Op de overige gronden binnen de bestemming ‘Wonen’ wordt de gebiedsaanduiding ‘overige zone – maximaal aantal wooneenheden: 21’ gelegd. Binnen de gronden met deze aanduiding zijn per saldo maximaal 21 woningen toegestaan, waardoor flexibiliteit ontstaat. De aanduiding ‘maximum goothoogte, maximum bouwhoogte’ geeft de maximale goot- en bouwhoogte van de woningen aan’.



Afbeelding 53: Uitsnede verbeelding maximaal aantal wooneenheden

Omdat de bestaande woningen aan het Recht van ter Leede als karakteristiek worden aangemerkt, wordt de aanduiding ‘karakteristiek’ toegevoegd. Hiermee wordt het slopen van de karakteristieke woningen niet zonder meer toegestaan. Ten behoeve van het behoud van de watergang langs de Kerkweg (ter hoogte van Kerkweg 12) wordt de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – watergang’ opgenomen ter plaatse van deze watergang. In de regels is opgenomen dat de aanduiding is bestemd voor het behoud van de watergang.

Daarnaast wordt aan de noordoostzijde van het plangebied, binnen de Groenbestemming, de aanduiding ‘specifieke vorm van groen – ecologische oever’ toegevoegd. Hiermee wordt het mogelijk gemaakt om ter plaatse van deze aanduiding een ecologische oever te realiseren. Op het nabijgelegen verblijfsplekje is de aanduiding ‘specifieke vorm van groen – verblijfsplek’ gelegd, waardoor dagrecreatieve voorzieningen, zoals een steiger of een picknickbankje, hier tevens zijn toegestaan.

In het kader van bedrijven en milieuhinder is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – milieugevoelige functie' opgenomen. Deze aanduiding ligt vanaf de naastgelegen bedrijfsbestemming waar bedrijven tot en met categorie 2 zijn toegestaan tot 10 meter het plangebied in. Binnen de aanduiding is geregeld dat hier geen milieugevoelige functies zijn toegestaan, zodat het naastgelegen bedrijf niet wordt belemmerd in de bedrijfsvoering. De aanduiding is doorgetrokken naar het noordoosten zodat er meer afstand wordt gecreëerd tussen het agrarisch bedrijf Recht van ter Leede 34 en de nieuwe milieugevoelige objecten.

Met betrekking tot het bedrijf aan het Recht van ter Leede 38a wordt de aanduiding ‘bedrijfswoning uitgesloten’ op de gehele bedrijfsbestemming toegevoegd teneinde bedrijfswoningen uit te sluiten. Aan de zuidwestzijde van het bedrijfsperceel wordt de aanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 1’ toegevoegd. Binnen deze aanduiding zijn uitsluitend bedrijven tot en met categorie 1 toegestaan. Hiermee komt er extra

ruimte vrij voor milieugevoelige objecten voor de aangrenzende woonpercelen. Ter plaatse van het huidige bedrijf wordt de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – 1’ toegevoegd. Binnen deze aanduiding zijn, naast de standaard bedrijven tot en met categorie 2, tevens de in- en verkoop van automobielen (zoals auto's, boten, aanhangers, caravans, vouwwagens, aanhangers, en dergelijke) en opslag. Een dergelijk bedrijf betreft een categorie 2 bedrijf, waardoor deze aanduiding niet zorgt voor een zwaardere categorie.

Tenslotte is uit het buurtparticipatietraject naar voren gekomen dat omwonenden geen speelvoorzieningen ter plaatse van het beoogde grasveldje ten noordwesten van de beoogde basisschool wensen. Derhalve is hier de aanduiding ‘speelvoorziening uitgesloten’ opgenomen, waarmee speelvoorzieningen hier niet worden toegestaan.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid voor de gemeente wordt er een exploitatieovereenkomst met de ontwikkelaar gesloten, waarin zaken zoals onder meer watercompensatie, bodemsanering, uitvoering van de openbare ruimte, kostenverhaal, planschade en financiële zekerheidstellingen zijn gewaarborgd.

Conclusie

Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

8 OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Maatschappelijk draagvlak (inloopavond)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door de initiatiefnemer op 7 juni 2018 een informatieavond georganiseerd waarin de ontwikkeling is gepresenteerd aan omwonenden en overige belangstellenden. De omwonenden zijn middels een persoonlijke brief hiervoor uitgenodigd. De reacties op de inloopavond zijn geanonimiseerd opgenomen in de bijlage van de toelichting.

8.2 Vooroverleg/inspraak

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente Vijfheerenlanden bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan toegestuurd naar de provincie Utrecht, Rijkswaterstaat, het waterschap Rivierenland, de Veiligheidsregio Utrecht, Dunea, Gasunie en Vitens.

8.3 Zienswijzen

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

Het ontwerpbestemmingsplan “Ontwikkeling Leerbroek” heeft van 18 december 2020 tot en met 28 januari 2021 ter inzage gelegen.

Hiervan is kennisgegeven via de publicatie in het Gemeenteblad (nummer 334445).

Gedurende deze periode zijn zeven zienswijzen ingediend, binnen de daarvoor gestelde termijn en zijn ontvankelijk verklaard.

In de Nota beantwoording zienswijzen zijn de zienswijzen behandeld. De Nota beantwoording zienswijzen is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld. Een overzicht van wijzigingen is opgenomen in de Nota ambtshalve wijzigingen. De Nota ambtshalve wijzigingen is tevens opgenomen als bijlage bij de toelichting.