RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

“De Blauwbijl”

Kortgerecht 52 te Schoonrewoerd (Vijfheerenlanden)

behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning







Ruimtelijke Onderbouwing Kortgerecht 52 Schoonrewoerd, behorende bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteiten afwijken van het bestemmingsplan en de activiteiten slopen en (ver)bouwen.

Datum: 05-09-'22
(wijz. 21-09-'23, 29-11-'23, 24-01-'24, 27-02-'24)
Opgesteld door: H.ter Maat en E. Verbeek
In opdracht van: fam. M. de Ridder



Inhoud:

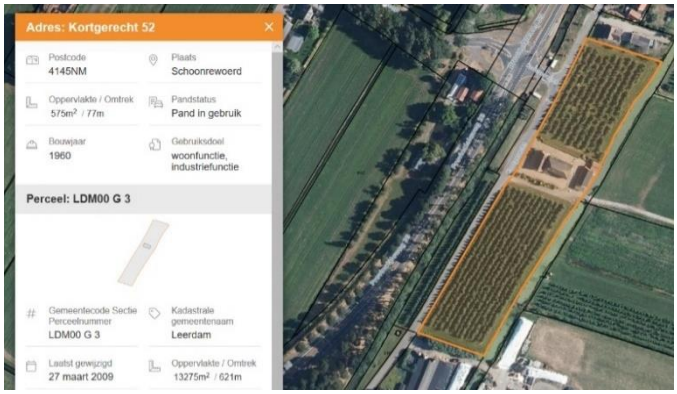
1. Opdrachtgevers, initiatief, activiteiten, raadsvergadering 6 okt 2021
2. Locatie
3. Omgeving
4. Rijksbeleid
    a. Nationale Omgevingsvisie
    b. Ladder voor duurzame verstedelijking
5. Provinciaal Beleid
    a. Interim omgevingsverordening
    b. Provinciaal programma wonen en werken
    c. Convenant toekomstbestendige woningbouw
6. Gemeentelijk beleid en Onderbouwing afwijking van het bestemmingsplan
    a. Vigerende bestemmingsplannen
    b. Woonvisie Vijfheerenlanden 2020
7. Milieu- en omgevingsaspecten:
    a. Landschap en Cultuurhistorie
    b. Verkeer en parkeren
    c. Archeologie
    d. Bedrijvigheid
    e. Flora en fauna
    f. Waterhuishouding
    g. Externe veiligheid
    h. Hoogspanningsleiding, magneetveldzones
    i. Bodemkwaliteit
    j. Geluid
    k. Luchtkwaliteit
8. Uitvoerbaarheid
9. Conclusie

Bijlagen in deze RO: I. Externe veiligheid
II. Grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland
III. Erfinrichtingsontwerp Ervenconsulent

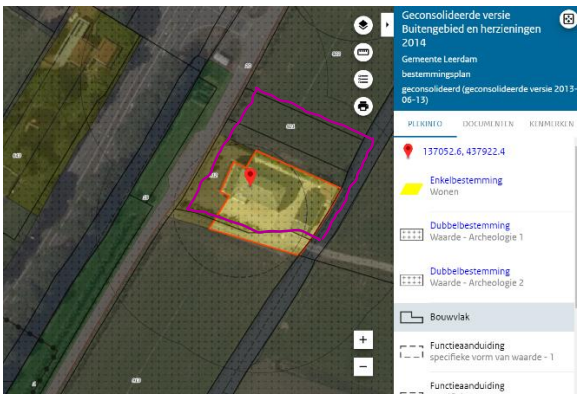
Bijlagen OLO: -Tekeningset Erik Verbeek volgens tekeningenlijst d.d. 27-02-2024
- Memo woningsplitsing Gem. Vijfheerenlanden 2022 nav toezegging raadsverg 6-10-2021
- Ecologische Quickscan d.d. december 2022 en Nadere inspectie gebouwbewonende soorten d.d. juli 2023
- Archeol. bureauonderzoek en inventaris. Veldonderz., rapport Transect d.d. 12-09-2023
- Milieuhygiënisch vooronderzoek RPS d.d. 4-4-2023
- Aerius-berekening verbouwfase en gebruiksfase d.d. 12-12-2022
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, rapport M-tech (A. van der Vleuten) d.d. 27-02-2024

1. Opdrachtgevers, het initiatief en de activiteiten.

De opdrachtgevers, Dhr. en Mevr. De Ridder, hebben in november 2020 van de weduwe van de toenmalige eigenaar/bewoner de grote voormalige boerderij "De Blauwbijl" gekocht. Sindsdien wonen zij beiden ook in dit pand.
De percelen, behorend bij Kortgerecht 52, hebben de kadastrale nummers 912, 921 en 19 in sectie G van de kadastrale gemeente Leerdam. Het huidige bouwperceel heeft het kadastrale nummer 912**.**
Bij de aankoop van de kavels is de perceelverdeling kadastraal gewijzigd, waardoor de vorm van het bouwvlak nu niet meer strookt met de kadastrale grenzen. Een deel van het bouwvlak (ca 200m²) aan de zuidzijde bevindt zich nu buiten de eigendomsgrenzen, zoals op onderstaande afbeeldingen te zien is.



oude kadastrale situatie



huidige kadastr. situatie, met bouwvlak eroverheen

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan ‘Buitengebied en herzieningen 2014 van gemeente Leerdam’ en heeft de enkelbestemmingen ‘Wonen’ en ‘Agrarisch met waarden’. Ook is sinds juni 2021 op dit perceel het Parapluplan ”Parkeren en Wonen” van toepassing.



Huidige situatie erf en bijgebouwen

Initiatief

De eigenaren hebben de intentie om dit pand op te knappen, te verbouwen en volledig te verduurzamen. Daartoe is het nodig om de voormalige boerderij voor bewoning door meerdere huishoudens geschikt te maken. Dhr. en mevr. De Ridder willen zelf als eigenaren vanzelfsprekend in het pand blijven wonen en daarvoor zal het achterhuis compleet verbouwd worden, zodat het voor wonen geschikt is. Het oorspronkelijke woongedeelte aan de voorzijde willen zij verdelen in twee aparte, zelfstandige wooneenheden. De twee wooneenheden in het voorhuis willen zij graag verhuren aan mensen die vanuit de gemeente Vijfheerenlanden op zoek zijn naar mooie, aangepaste, duurzame en betaalbare huurwoningen. Zij zijn bereid om met de gemeente te kijken op welke wijze deze inspanningsverplichting “handen en voeten” kan worden gegeven. De fraaie boerderij kan op deze manier worden behouden, de directe omgeving ervan wordt opgeknapt, het pand wordt geheel verduurzaamd en door de bewoning door meerdere huishoudens ontstaat extra woonruimte in de gemeente Vijfheerenlanden. Daartoe is letterlijk alle ruimte, omdat “De Blauwbijl” een volume heeft van 2500 m3.

Het bruto-vloeroppervlak van de drie wooneenheden bedragen: 461 m^2 voor het achterhuis en 153 m^2 resp. 144 m^2 voor de wooneenheden in het voorhuis. Het volume van de drie wooneenheden bedragen:

1708 m^3 voor het achterhuis, en 359 m^3 resp. 411 m^3 voor de wooneenheden in het voorhuis. Daarmee voldoen alle wooneenheden aan de grens van minimaal 250 m3, zoals opgenomen als voorwaarden in het bestemmingsplan onder art. 19.5.3.

De verbouwing vindt geheel plaats binnen het bestaande bouwoppervlak van het thans aanwezige hoofdgebouw. Er wordt dus geen nieuwe woning gebouwd op het bestaande erf. Dat is relevant, vanwege de relatie met de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht (zie ad 5.a). Het betreft geen stedelijke ontwikkeling, omdat het ruimtebeslag gelijk blijft en het aantal wooneenheden onder de 12 blijft Tevens zal het omringende erf zo worden ingericht dat sprake is van een kwaliteitsslag ten opzichte van de huidige situatie. Daartoe is op verzoek van de gemeente contact gezocht met de zg. ervenconsulent en dat heeft geleid tot een nieuw inrichtingsplan voor het bestaande erf (zie afb. hieronder).



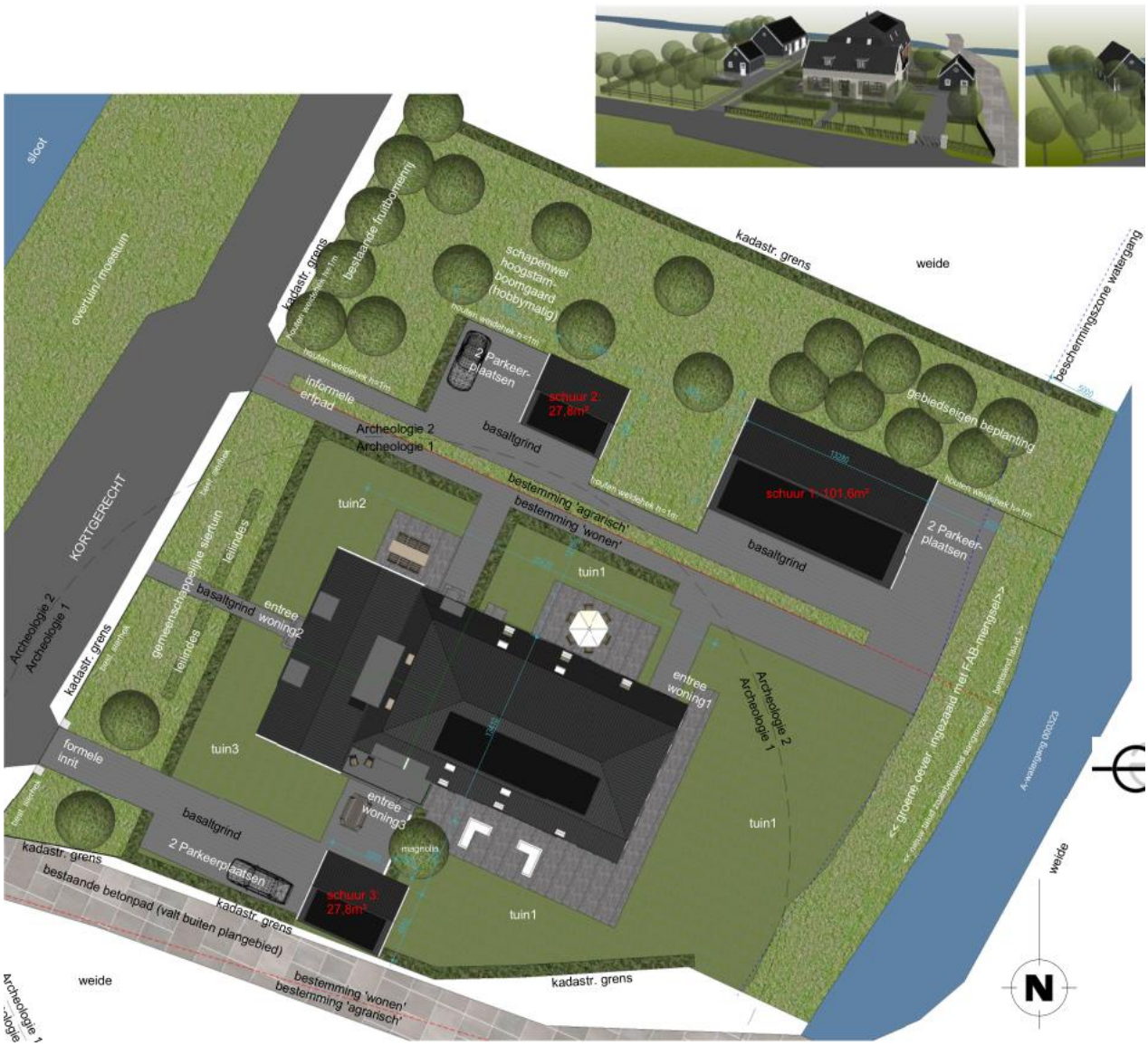
huidige situatie erfinrichting en bijgebouwen (foto)



nieuwe situatie erfinrichting en bijgebouwen (tekening ervenconsulent)

In het kader van ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt het bestaande bijgebouw gesloopt en het bebouwde oppervlak wordt verdeeld over drie nieuwe bijgebouwen: één bijgebouw voor dhr. en mevr. De Ridder en de twee kleinere bijgebouwen voor de beide huishoudens die het voorhuis huren. Deze bijgebouwen zullen worden belegd met zonnepanelen en in de nieuwe situatie zodanig worden

georiënteerd, dat de panelen meer effectieve zonuren kunnen ontvangen dan bij het bestaande bijgebouw. Door de nieuwe erfinrichting blijven de zichtlijnen naar het achterland beter gewaarborgd en tegelijkertijd wordt de voormalige boerderij “De Blauwbijl” van meerdere zijden beter zichtbaar.
De voormalige boerderij is weliswaar indertijd niet als karakteristiek aangewezen, maar de boerderij wordt door de inwoners van Schoonrewoerd wél als zodanig beschouwd. Door de sloop van de bijgebouwen aan de achterzijde van de boerderij én door het iets verder weg plaatsen van het grootste bijgebouw, past de indeling beter bij een oud boerenerf, is een logische zonering van het erf mogelijk en komt de bijzondere uitstraling van “De Blauwbijl” nog meer tot haar recht.



Aangevraagde activiteiten
Het project bestaat m.b.t. de aanvraag voor een omgevingsvergunning uit de volgende activiteiten:

- Afwijken van het bestemmingsplan voor wat betreft het aantal zelfstandige huishoudens per bouwvlak en bestemming “Wonen” voor deze locatie;
- Het verbouwen van de voormalige boerderij;
- Het bouwen van drie, zorgvuldig op het erf gesitueerde bijgebouwen conform het inrichtingsplan van de ervenconsulent;
- Het slopen van de thans aanwezige bijgebouwen.

<u>omschrijving inrichting van het erf (ervenconsulent):</u>
Het huidige erf heeft over het gehele oppervlak een bodembedekking van grind, omrand met heggen, hekken en lage beplanting. In de nieuwe situatie zal het erf worden aangepast conform de wensen van de ervenconsulent. Daarover staat in haar advies (zie ook bijlage III) het volgende opgenomen:

Het Ervenconsulentschap ziet voldoende mogelijkheden om tot een passende indeling te komen. De indeling gaat uit van een compact ensemble met een duidelijke hiërarchie tussen hoofd- en bijgebouwen.
De landschappelijke inpassing bestaat uit een samenspel van verschillende landschaps-elementen, zoals sier-/ moestuin, hagen, bomenrij, boomgaard, erfbosje. Door deze samenhangende inrichting zal de splitsing in twee of drie woningen geen ruimtelijke consequenties hebben. Om tot deze indeling en inrichting te komen, zijn er randvoorwaarden opgesteld. Deze randvoorwaarden zijn verbeeld in de schets. Er is enige flexibiliteit voor wat betreft de uitwerking van het ontwerp, zolang aan de onderstaande randvoorwaarden wordt voldaan.



Ensemble
• Maak een duidelijke zonering op het erf: 1. een representatief voorerf met een (formele) sier-, overtuin/moestuin, hoogstamboomgaard, kleine dierenweide. 2. een werkgerelateerde achtererf met bijgebouwen, bossages en relaties met het omliggende landschap. 3. een centrale/gemeenschappelijke erfruimte die de beide erven aan elkaar verbindt.
• Creëer een duidelijke hiërarchie in het ensemble. De boerderij staat als hoofdgebouw aan het lint. De bijgebouwen zijn daaraan ondergeschikt qua uitstraling, vorm en positie. Laat de bijgebouwen in vorm en grootte variëren.
• Maak een informeel erfpad wat zowel de boerderij als bijgebouwen ontsluit.
• Verwijder alle overbodige verharding rondom de boerderij, waardoor de boerderij weer in een groene, landschappelijke omgeving komt te liggen.

Beplanting en ecologie
• Maak een landschappelijke schil rond de boerderij als geleidelijke overgang van bebouwing - erf - landschap.
• Plant een rij bomen (bv leilinden) als natuurlijke zonnewering voor het voorhuis.
• Breidt de bestaande haag uit rondom het voorerf van de boerderij.
• Plaats hoogstam fruitbomen naast de boerderij. De hoogstamfruitbomen bestaan bij voorkeur uit Oud-Hollandse rassen.
• De wetering achter het erf krijgt over de gehele lengte een groene, natuurlijke oever, al dan niet verstevigd met wilgentenen.
• Gebruik gebiedseigen beplanting, bij voorkeur van biologische, autochtone afkomst.

Inrichting
• Renoveer het formele hek, met een kleine toegang tot het voorhuis.
• Parkeren op het erf, informeel van opzet en uit het zicht vanaf de weg.
• Type verharding past bij het erf (grind, gebakken klinkers).
• Passend materiaal- en kleurgebruik.

<u>omschrijving (ver)bouwactiviteiten.</u>
Het bestaande hoofdgebouw van de voormalige boerderij zal compleet aangepakt worden.
Het bestaand voorhuis zal worden ingericht als een twee-onder-twee-kap. De linkerwoning krijgt de bestaande entree aan de voorgevel en de rechterwoning krijgt de bestaande entree aan de rechter zijgevel.

Om de drievoudige bewoning mogelijk te maken, zal het complete achterhuis verbouwd worden tot loft-achtige woning, waar de eigenaars hun intrek willen gaan nemen. Het bruto-vloeroppervlak van de drie wooneenheden bedraagt: 474 m^2 (achterhuis) en 145 m^2 resp. 154 m^2 voor de wooneenheden in het voorhuis en het volume van de drie wooneenheden bedraagt**:** 1708 m^3 voor het achterhuis, en 359 m^3 resp. 411 m^3 voor de wooneenheden in het voorhuis.



Bestaande toestand noordzijde



Zicht op De Blauwbijl vanaf de weg uit noordzijde

In het achterhuis zullen de bestaande stalramen tot op maaiveldniveau worden verlengd, om zo optimaal uitzicht en daglicht te geven. Het hoofdgebouw heeft in de loop van de tijd meerdere soorten metselwerk gekregen, waardoor soms verschillende bouwstijlen door elkaar lopen. Om nu een eenduidig beeld te verkrijgen, worden alle gevels voorzien van een witte keimlaag. Net als dit bij de overburen gedaan is aan de Overboeicoop 1, waar de vernoemde herberg “Blauwbijl” gestaan heeft. Graag wordt hierbij ook gebruik gemaakt van de expertise van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, om samen tot een goed beeld te komen. De achtergevel is niet zichtbaar vanaf openbaar gebied. Deze zal een nieuwe indeling krijgen, eigentijds refererend naar de typische grote staldeuren. De bestaande landschaps-ontsierende bijgebouwen zullen, zoals aangegeven, worden gesloopt en dezelfde oppervlakte wordt opnieuw gebouwd op een ten behoeve van de uitstraling van “De Blauwbijl” meer geschikte plek op het kavel.

Raadsvergadering 6 oktober 2021

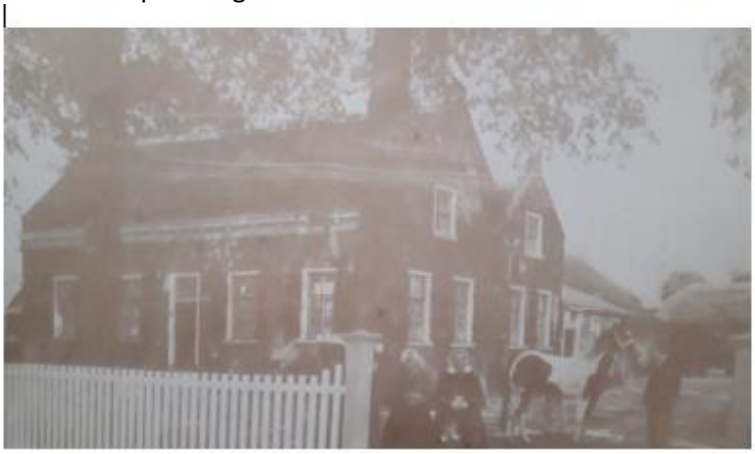
Tijdens de raadsvergadering van 6 oktober 2021 is door een tweetal fracties een motie “Vreemd” ingediend om afwijking van het bestemmingsplan t.b.v. het aanbrengen van meerdere wooneenheden in één woning te bevorderen. Van de zijde van het college is tijdens die vergadering door de wethouder aangegeven dat het college ”hieraan al meewerkt”, “dat de indieners dat ook weten”, “dat het college onder voorwaarden positief staat tegen deze ontwikkelingen” en dat er in dit specifieke geval “een groot bouwvlak is, dus dat splitsing mogelijk is. Gezien deze toezeggingen van de kant van het college hebben de indieners vervolgens besloten om de ingediende motie “Vreemd” in te trekken.

Vervolgens is naar aanleiding van die vergadering door het college van B&W een memo opgesteld om de gemeenteraad inzicht te bieden in de uitgangspunten en voorwaarden waaronder in het algemeen medewerking kan worden verleend aan woningsplitsing (zie bijlage). Tegelijkertijd is aangegeven dat het in dit soort gevallen om maatwerk gaat. Over “de Blauwbijl” heeft het college bij monde van de wethouder tijdens de raadsvergadering van 6-10- 2021 reeds aangegeven dat splitsing in principe mogelijk is. ”. De voorwaarden zijn later geconcretiseerd, in die zin dat aangegeven is dat ook sprake moet zijn van een kwaliteitsslag van de inrichting van het omringende erf. Daartoe zou, op verzoek van de gemeente en na overleg met de provincie Utrecht, door de initiatiefnemers de ervenconsulent moeten worden ingeschakeld. Zo kan een inrichtingsplan voor het erf tot stand komen, die de kwaliteitsverbetering geeft en

waar de initiatiefnemers mee kunnen instemmen. En dat is ook gebeurd. Bij de positieve grondhouding van de gemeente speelde ook mee dat “de Blauwbijl” in de achterliggende decennia al bewoond is geweest door meer dan één huishouden. Het ‘voorhuis’ en het ‘tussenhuis’ bestaan ook nu al uit twee zelfstandige woonruimtes, ieder met een eigen ingang, toilet, badkamer, woonkamer en slaapkamers. Alleen de keuken werd gezamenlijk gebruikt, hetgeen in die periode vanzelfsprekend was.

2. De locatie

Het perceel ligt landelijk, maar met diverse uitvalswegen en voorzieningen in de omtrek. Het betreft een voormalige boerderij aan de Kortgerecht 52, te Schoonrewoerd. Het pand “De Blauwbijl” is vernoemd naar de herberg die er schuin tegenover stond aan de kruising met de weg naar Hei- en Boeicop. De locatie valt binnen de kernrandzone rond Schoonrewoerd. Het hoofdgebouw is ca 2500 m³ groot en is van oudsher opgebouwd uit een ‘voorhuis’, een ‘tussenhuis’ en een ‘achterhuis’, zoals op de historische foto te zien is. Het pand werd bewoond door meerdere huishoudens. Ook zijn er bijgebouwen aanwezig, achter op het perceel. Het pand is gebouwd in 1847 en heeft sindsdien verschillende verbouwingen ondergaan.





Historische foto van “De Blauwbijl”

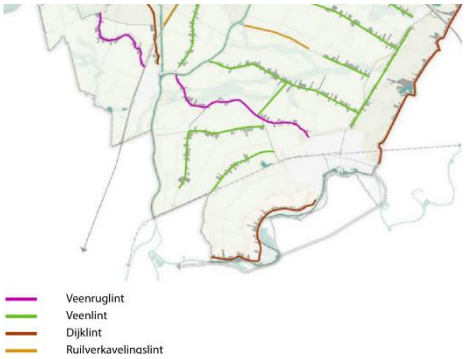
Na de brand in 1937 is het achterhuis opnieuw opgebouwd en heeft een grote mansardekap gekregen die sindsdien ook het tussenhuis overkapt. De rieten daken zijn vervangen door dakpannen.
Het voorhuis en het tussenhuis hebben, zoals gezegd, altijd een woonfunctie gehad. Het achterhuis bestaat uit twee lagen en had vroeger een agrarische functie. Op de begane grond stond het vee en op de verdieping lagen voorraden hooi, stro etc. Het materieel stond in de bijgebouwen.

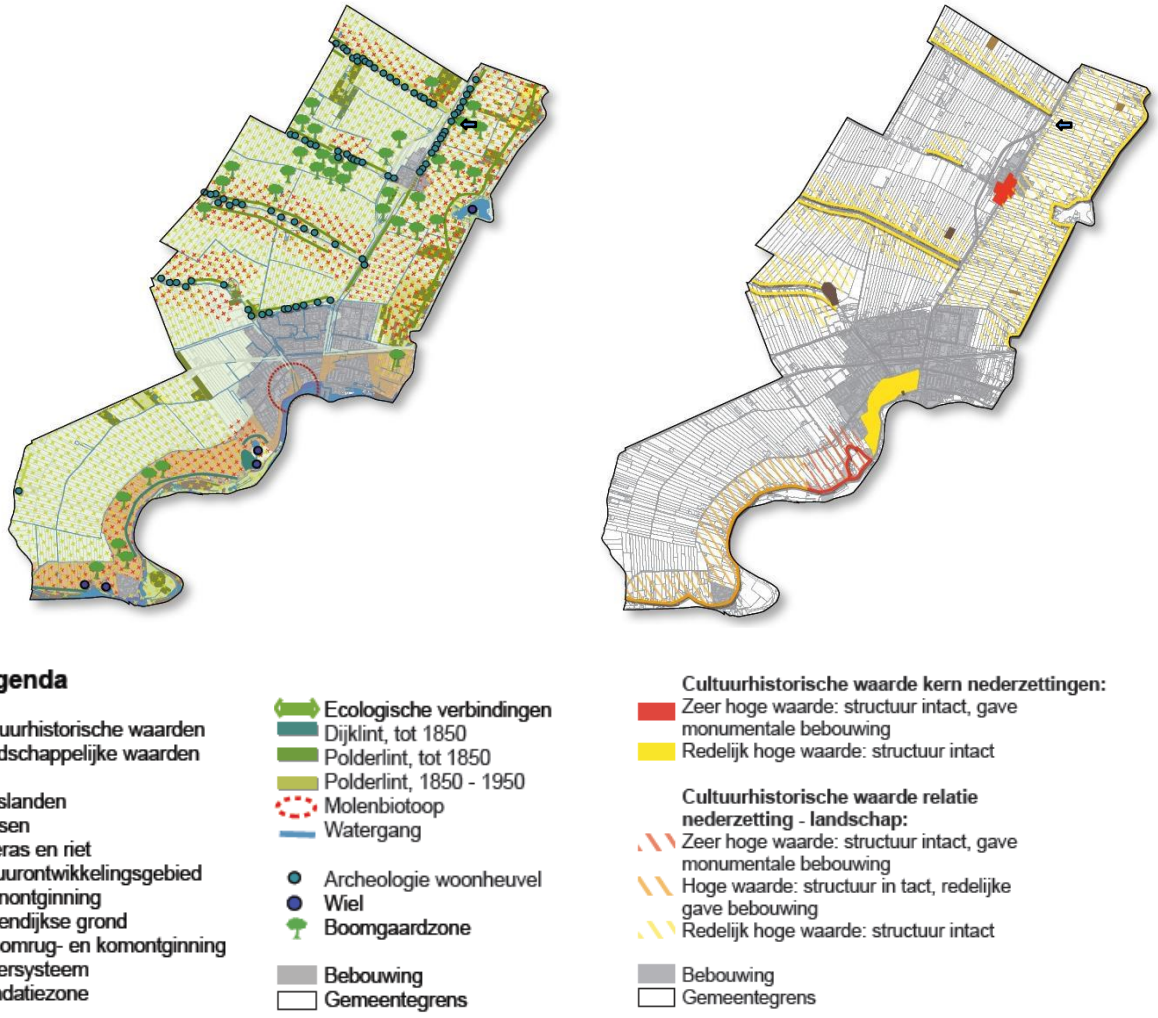


3. De omgeving

“De Blauwbijl” staat bij een kruispunt van straten die een lange historie hebben. Het is een belangrijke verbinding tussen Leerdam en Culemborg en de ontsluiting van de verschillende kernen. Inmiddels heeft de N484 het snelverkeer te verwerken, waardoor het Kortgerecht een ontsluitingsweg is geworden voor de aangrenzende percelen en de route voor langzaam verkeer. De omgeving is zeer in trek bij dagrecreanten, vooral fietsers. Het Kortgerecht is aangesloten op het fietsnetwerk van knooppunten en ligt op korte

afstand van een landelijke wandelroute. Voor het gebied geldt de Gemeentelijke Structuurvisie 2020 Leerdam 'Hart voor Kwaliteit aan de Linge' . Het landelijke gebied noordelijk van de dorpskern Schoonrewoerd, tussen het Kortgerecht en de Diefdijk, staat in de structuurvisie omschreven als een veengebied met zowel landschappelijke als cultuurhistorische waarde. Ter plaatse van nr. 52 ligt tevens een boomgaardzone. Aan het Kortgerecht is het landschap meer open grasland, met een enkel bouwlandperceel. Tegen de Diefdijk liggen verspreid bosjes en kleine natuurgebieden. Het Kortgerecht is een polderlint tot 1850, met Archeologische woonheuvels, waarvan nr. 52 er een is. De cultuurhistorische waarde is daar 'redelijk hoog' omdat bij de relatie tussen nederzetting en landschap de structuur nog in tact is. In de lintbebouwingskaart van de landschapsvisie is het ingedeeld bij de veenlinten





Kaarten uit de structuurvisie_d_NL.IMRO.0545.SVLeerdam-VS01

4. Rijksbeleid

a. Nationale Omgevingsvisie

Het Rijk is zich er de laatste terdege van bewust dat erop grote schaal woningen moeten worden bijgebouwd. In de voortgangsbrief over de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van 7 juni 2021 staat daarover het volgende geschreven:

In Nederland staan we voor urgente maatschappelijke opgaven, zoals klimaatverandering, stikstofreductie, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven benutten we om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. Met de vorig jaar september gepubliceerde Nationale Omgevingsvisie (NOVI) bieden we een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties en met regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werken we aan de uitvoering van de vier prioriteiten uit de NOVI: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Het duurzaam vernieuwen van Nederland is een proces van de lange adem.

NOVI-prioriteiten Sterke en gezonde steden en regio's

Realisatie van woningbouw zeker in de regio's met een gespannen woningmarkt is een zaak van de allerhoogste prioriteit, zoals ook uw Kamer met de motie Terpstra en Regterschot onderstreept heeft. In samenwerking met medeoverheden, corporaties en marktpartijen zorgen we dat er meer gebouwd wordt, vooral daar waar dit het hardste nodig is. Ik heb hierover afspraken gemaakt in woondeals, waardoor er extra plancapaciteit gerealiseerd wordt (tot 130% van behoefte 2030) en er zijn financiële middelen ter beschikking gesteld.

Over de aanpak, inzet en de resultaten woningbouw bericht ik u apart. Ik verwacht dat ook een nieuw kabinet een hoge prioriteit aan de woningbouw toekent.

In 2019 heeft het kabinet voor de woningbouw met het vrijmaken van 1 miljard voor de woningbouwimpuls al een krachtige ondersteuning gegeven aan het versnellen van de woningbouw en het beter betaalbaar maken van nieuwbouwwoningen. Op dit moment zijn er in de eerste tranche aanvragen voor het versneld bouwen van 51.021 woningen gehonoreerd en in de tweede tranche voor 44.666 woningen. Hiermee is het streven om ten minste 65.000 woningen versneld te bouwen ruimschoots gehaald. Voor de derde tranche resteert circa € 250 miljoen, daarna zijn de middelen voor de Woningbouwimpuls uitgeput. Het is aan het nieuwe kabinet om te besluiten of de woningbouwimpuls gecontinueerd kan worden.

In de NOVI zélf staat op pag. 28/29 gemeld:

Iedereen wil prettig wonen, in de stad of een kleinere gemeente, op bereikbare afstand van werk en voorzieningen in een gezonde en veilige omgeving. Het streven is een kwalitatief goede woningvoorraad, die regionaal aansluit op de woonbehoefte van alle groepen. Met groen in de directe nabijheid. Kwaliteit van leven bestaat voor een wezenlijk deel uit een aantrekkelijke en herkenbare woon- en leefomgeving en een goede verbondenheid van stad en land. We willen onze steden en dorpen naar 2050 ontwikkelen met kwaliteit. Geen ongebreidelde, maar gecontroleerde en doordachte groei waar dat nodig is. Met wensen van bewoners en gebruikers als centraal uitgangspunt. Diversiteit in wonen Onze steden en dorpen van de toekomst zijn gevarieerd, toegankelijk voor iedereen, aangepast aan de veranderende samenstelling van de bevolking. Woningen zijn van het gas af en verduurzaamd. Dorpen en steden zijn gezond en veilig: de luchtkwaliteit is sterk verbeterd ten opzichte van nu, de geluidhinder afgenomen, de omgevings-, verkeers-, fysieke en sociale veiligheid zijn vergroot. Het zijn inclusieve, sociale gemeenschappen: iedereen heeft de kans om deel te nemen aan het maatschappelijke leven, er zijn genoeg mogelijkheden voor sociale interactie, geschikt voor jong en oud, omdat we levensloopbestendig bouwen. Bij het vormgeven van de leefomgeving zorgen we voor inspraak, dialoog en betrokkenheid en houden we rekening met uiteenlopende belangen en leefstijlen. Het uiterlijk van onze steden en dorpen is in 2050 veranderd. Wonen, werken, natuur, openbare ruimte en voorzieningen zijn veel meer met elkaar verweven. Er is meer dichtheid, minder leegstand en verval, meer groen en water. Op sommige plekken hebben we meer de hoogte in gebouwd, maar altijd met kwaliteit. Hierbij maken we steeds gebruik van het historische karakter en de kracht van ontwerp. We zorgen ervoor dat specifieke waardevolle karakteristieken van onze steden en dorpen tenminste behouden zijn gebleven of zich verder hebben ontwikkeld. In de stad of in het groen bouwen Het is op korte termijn vaak sneller en goedkoper om in het buitengebied woningen of bedrijfsbebouwing te ontwikkelen. Echter op enig moment zijn investeringen in infrastructuur nodig, waardoor de kosten voor verstedelijken binnen of buiten bestaand stedelijk gebied weer anders worden. Daarbij, verstedelijkingsambities in het buitengebied raken ambities met betrekking tot bijvoorbeeld landschap en natuur, terwijl verdichten van bestaand stedelijk gebied kan raken aan ambities met betrekking tot gezondheid en hinder.

En op pag. 51. e.v. uit de NOVI staat:

5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften

Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. Iedereen in Nederland moet prettig kunnen wonen voor een redelijke prijs. Of dat in de praktijk nu huren of kopen betekent. Alleen, met je gezin of met anderen. In een huis met tuin of balkon, in een naar wens levendige of rustige omgeving. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang. Goed wonen betekent een fijne, leefbare omgeving en dat er genoeg woningen zijn voor iedereen en voor elke levensfase: van studentenkamers tot levensloopbestendige (zorg)woningen. Goed wonen betekent ook dat je kwaliteit mag verwachten: van bouwers en verhuurders die hun werk goed en transparant doen. En dat de overheid optreedt tegen excessen. Het betekent ook dat wonen betaalbaar moet zijn: voor elke portemonnee een passende en gezonde woning, en een betaalbare overgang naar schone energie in je huis. Bij kwaliteit gaat het niet alleen om de woning, maar ook om de woon- en leefomgeving.

Opgave

> Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De vergrijzing van de bevolking voegt een extra dimensie aan de bouwopgave toe. In sommige regio's speelt dat de bevolkingsaantallen teruglopen. In deze regio's is de opgave het behouden van een goede kwaliteit van de woningvoorraad, onder meer door sloop en renovatie van woningen van slechte kwaliteit. Daarnaast heeft de bouwkwaliteit van de woningvoorraad grote gevolgen voor de energiebehoefte en uitstoot van CO_2. Er is een grote opgave de gebouwde omgeving in 2050 CO_2-arm, klimaatbestendig en natuurinclusief te maken.

Tot slot wordt nog namens de minister een aantal zinnen uit het persbericht Woningbouwimpuls 2022 aangehaald om het belang van snel oplossen van het woningtekort te onderstrepen:

> "Het is heel goed nieuws dat we, op locaties waar de woningnood het grootst is, snel betaalbare woningen kunnen gaan bouwen. Dit is met name van belang voor starters en mensen met lagere inkomens. Omdat er ook de komende jaren nog een groot tekort is aan betaalbare woningen, heeft het demissionaire kabinet besloten om de woningbouwimpuls voort te zetten. In 2022 kunnen gemeenten zich inschrijven voor een vierde tranche. Ik verwacht ook dan weer veel aanmeldingen."

Het is evident dat het rijk sterk gaat inzetten op terugbrengen van het grote woningtekort en daarbij aandacht heeft voor die groepen waar het tekort het meest schrijnend is: betaalbaar wonen voor senioren, starters en mensen met een laag inkomen.
(Sinds de indiening van deze aanvraag, zijn alle beleidsplannen en voorstellen van minister van Volkshuisvesting gericht op versnelling van de aanpak van het woningtekort. Deze zijn in deze RO niet meegenomen, maar is algemeen bekend)

b. Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' hieraan toegevoegd. Overheden dienen op grond van het gewijzigde Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren om tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling te komen. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.
De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In de nieuwe systematiek worden de huidige definities niet gewijzigd. Ten aanzien van de "treden" van de Ladder zijn er wel wijzigingen: in de nieuwe Ladder zijn de treden 1 en 2 samengevoegd en trede 3 is geschrapt, waardoor er geen sprake meer is van verschillende treden.
In artikel 1.1.1 Bro worden relevante begrippen gedefinieerd. Een woningbouwontwikkeling valt onder de definitie van stedelijke ontwikkeling als deze groter is dan 11 woningen

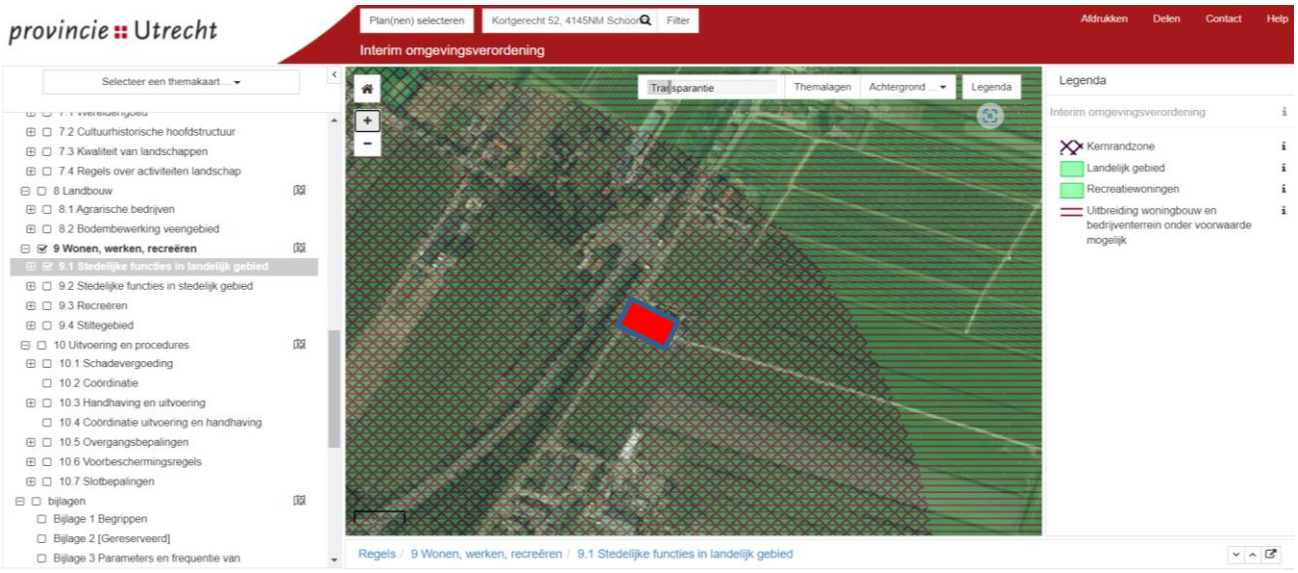
Door de voorgenomen ontwikkeling wordt binnen een woning twee extra wooneenheden gecreëerd, binnen landelijk gebied. Er is geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang (toename van bebouwing of ruimtegebruik) van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Uit afdelingsjurisprudentie blijkt dat voor het realiseren van woningen geldt, dat woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen worden beoordeeld als een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Hieronder worden deze uitspraken weergegeven:

- 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)
- 12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953)

Gezien het voorgaande wordt geconcludeerd dat in dit geval geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro. Bij het gebruik van de woning door meerdere huishoudens blijft het pand planologisch gezien één woning. Het nader toetsen van het initiatief aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is niet noodzakelijk.

5. Provinciaal Beleid

a. Interim Omgevingsverordening



Door Provinciale Staten van de provincie Utrecht is op 10 maart 2021 de Interim Omgevingsverordening vastgesteld. Voor dit initiatief is in het bijzonder art. 9.10 van de verordening van belang. Daarin staat het volgende opgenomen:

> Artikel 9.10 Instructieregel functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar woonfunctie
> 1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locatie binnen Landelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat een agrarisch bedrijfsperceel waar het agrarisch gebruik is beëindigd een woonbestemming wordt gegeven aan de bedrijfswoning en de tot het hoofdgebouw behorende aangebouwde bedrijfsruimte, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
> a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw, of, in het geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een concentratiegebied glastuinbouw;
> b. de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden of versterkt;
> c. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd;
> en d. een kantoor of bedrijf aan huis is mogelijk indien de omvang van die activiteiten ondergeschikt blijft aan de woonfunctie.
> 2. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Uit contacten met ambtenaren van de provincie is komen vast te staan dat het initiatief van dhr. en mevr. De Ridder, inhoudende om binnen een bestaand pand meerdere wooneenheden aan te brengen, valt om onder dit artikel. Sterker nog: de provincie heeft zowel hen als ook de gemeente Vijfheerenlanden schriftelijk meegedeeld dat er tegen dit initiatief geen bezwaar bestaat en dat het past binnen het betreffende artikel van de Interimverordening. Zie hiervoor een afschrift van de emailcorrespondentie met betreffende overheden in de bijlage.

b. Provinciaal Programma Wonen en Werken

Op 5 oktober 2021 is door het college van Gedeputeerde Staten het Provinciale Programma Wonen en Werken vastgesteld. Dat programma is regionaal uitgewerkt voor wat betreft de woningbouw-programmering. Het aantal inwoners van de provincie Utrecht blijft groeien en daarom zijn er meer woningen nodig. Voor Vijfheerenlanden en Schoonrewoerd is daaromtrent o.m. het volgende opgenomen:

Programma wonen regio U16:

Realisatie (aantallen gemeente Vijfheerenlanden)

Periode 2020 tot en met 2024			2025 tot en met 2029			Vanaf 2030			Totaal
Binnenstedelijk	Uitleg	Totaal	Binnenstedelijk	Uitleg	Totaal	Binnenstedelijk	Uitleg	Totaal	
1.460	9	1.469	100	0	100	0	0	0	1.569

In Vijfheerenlanden tenslotte bestaat het grootste deel van het realisatiedeel van het programma uit de (voormalige) uitbreidingslocatie Hoef en Haag in Vianen. Bij de kern Schoonrewoerd is een kleinschalige uitleglocatie (50 woningen) opgenomen (vitaliteitslocatie conform art 9.12). Over verdere uitbreidingen bij andere kernen kan, nadat die door de gemeente voor het realisatiedeel worden ingebracht, bij een volgende actualisatie een keuze worden gemaakt. Opgemerkt wordt een deel van de concrete binnenstedelijke plannen niet in het realisatiedeel van dit programma is opgenomen. Onder meer de al geplande woningen in de huidige binnenstedelijke locatie Broekgraaf. Deze locatie is opgenomen in het totaal van de binnenstedelijke pijplijnplannen. In dit programma is aangegeven dat de regionale programma's voor wat betreft binnenstedelijke locaties niet limitatief is: ook andere binnenstedelijke plannen kunnen worden ontwikkeld. Hiermee is er geen belemmering voor de uitvoering van de al concrete plannen. Bij de eerstvolgende actualisatie zullen wij in overleg met de gemeente de plannen in het realisatiedeel hierop aanpassen.

Versnelling woningbouw

Ten einde de noodzakelijke versnelling van de woningbouw te bewerkstelligen, ambieert ons college de woningbouwproductie te verhogen naar 10.000 woningen per jaar. Dit programma biedt daarvoor de mogelijkheid. Zo bedraagt het realisatiedeel van het programma voor de eerste vier jaar in totaal bijna 47.000 woningen, dat betekent gemiddeld 11.700 woningen/jaar.

2.2. Kwalitatieve afspraken

De hieronder uitgewerkte kwalitatieve afspraken hebben een nauwe relatie met de tekstpassages Een woning voor iedereen, Stedelijke kwaliteit en Vitaliteit kernen onder hoofdstuk 4.4. van de Omgevingsvisie.

Naast voldoende woningen is het zaak dat er ook woningen van goede kwaliteit worden gebouwd. Bij kwaliteit gaat het om de woning en de woonomgeving, en over zowel belevingswaarde, gebruikswaarde als toekomstwaarde. In het Kader voor regionale programmering wonen en werken hebben PS aangegeven dat er voor wat betreft wonen in de regionale programma's algemene afspraken zouden moeten worden gemaakt over de stedelijke kwaliteit, de ambitie om 50 % van het woningbouwprogramma te realiseren in het sociale en middeldure segment, de evenwichtige ontwikkeling van rood en groen, energieneutrale nieuwbouw, klimaatadaptatie, circulariteit, leefbaarheid en inclusiviteit.

Het is duidelijk dat zowel voor de provincie als voor deze regio sprake is van een behoefte aan woningen, vooral in het sociale en midden segment met aandacht voor een evenwichtige ontwikkeling van rood naar groen, voor energie neutrale (nieuw-)bouw en leefbaarheid. Dit initiatief geeft hieraan invulling.

c. Convenant toekomstbestendige woningbouw

Vertrekpunt van dit convenant is de ambitie van de provincie Utrecht, Metropoolregio Amsterdam, Provincie Noord-Holland, Provincie Flevoland en Provincie Zuid-Holland om de duurzaamheidsambities makkelijker en tegen lagere kosten onderdeel te maken van de grote woningbouwopgave. Nederland staat namelijk voor een flinke bouwopgave. In de periode tot 2030 is de ambitie om jaarlijks 100.000 woningen te realiseren. Tot 2030 is er een opgave om tot 900.000 woningen te bouwen. Dat betekent concreet: zo snel mogelijk, zo veel mogelijk woningen realiseren. Woningen die passen bij de huidige woonwensen en die ook voldoen aan de woningbehoefte op de lange termijn. Tegelijkertijd hebben we de taak om zo toekomstbestendig duurzaam mogelijk te bouwen. Dit convenant brengt de belangrijkste duurzaamheidsthema's samen en biedt een kader voor opdrachtgevende en opdrachtnemende partijen om de duurzaamheidsambities in de woningbouwopgave te integreren. De thema's waar dit convenant zich op richt zijn:
circulariteit, energie, klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit, natuurinclusiviteit en gezondheid.

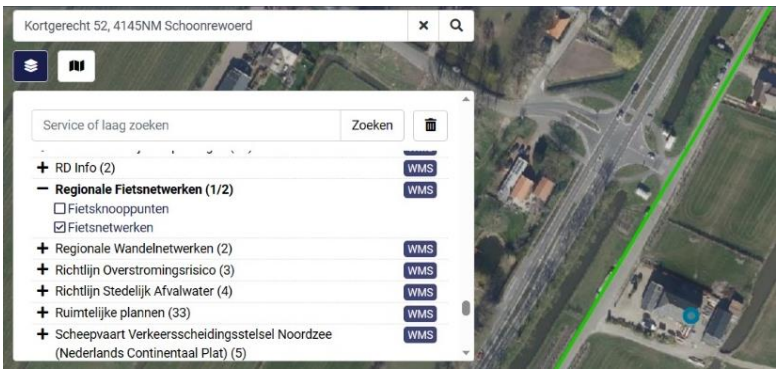
Het streven is een energieneutraal en gasloos pand te maken. Omdat de aanvraag omgevingsvergunning ingediend is op 06-09-2022 wordt aan de wettelijke eisen van dat moment voldaan. Daarom zal opdrachtgever geen BENG- of MPG-berekeningen laten opstellen. Omdat opdrachtgever wel ambities heeft die aansluiten bij de thema's van het convenant, zal hieronder per thema ingegaan worden hoe de ambities van dit project er op aansluiten.

Energie: Dit thema heeft voor opdrachtgever hoge prioriteit. Het streven is een energieneutraal en gasloos pand te maken. Het pand wordt daarvoor op minstens nieuwbouw-niveau geïsoleerd en voorzien van hoogwaardige HR++- beglazing. Ook voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zal het bestaande, van

zuid naar noord uitstrekkende, gebouw worden gesloopt en worden vervangen door meerdere kleinere bijgebouwen. De oriëntatie en situering ervan zijn zodanig gekozen, dat er zuid-gerichte dakvlakken ontstaan. Door deze te voorzien van zonnepanelen, kan voor energie-opwekking optimaal geprofiteerd worden van deze ligging. Het hoofdgebouw zelf ligt al goed georiënteerd. In totaal is er zo ruimte voor 82 zonnepanelen op zuid-zuid-west-oriëntatie. Dit zal ca 25.500 kWh per jaar opleveren. In theorie voldoende capaciteit om de complete energiebehoefte van de drie huishoudens te kunnen dekken. Er zal ook onderzocht worden of een grondgebonden warmtepomp geschikt is op deze locatie. Anders zijn de gewone warmtepomp-systemen ook prima te integreren in het gebouw, in combinatie met een laag-temperatuur vloerverwarmings-systeem.

Circulariteit: Opdrachtgever zit beroepsmatig eerste rang in de markt van circulariteit. Dit is te zien op de site https://deriddercirculair.nl/over-ons. Dit thema zal dus ook het hoogste ambitieniveau krijgen. Bij de verbouwing zal zoveel mogelijk gebruikt worden gemaakt van de bestaande constructies en waar mogelijk ook van hergebruikte materialen.

Duurzame mobiliteit: De parkeerplaatsen op eigen terrein zullen worden voorbereid op laadmogelijkheid voor elektrische voertuigen.
Op zeer korte loopafstand van het perceel, aan weerszijden van de kruising met de Overboeicop liggen de bushaltes voor de lijnen 85, 285, 903. Ook ligt het perceel direct aan een route van het regionale fietsnetwerk. De locatie ligt dus zeer gunstig én de opdrachtgever investeert op eigen terrein in duurzame mobiliteit.



Klimaatadaptie: Dit thema gaat over de voorbereidingen op wateroverlast, droogte, hitte en overstromingsrisico.

Wateroverlast wordt tegengegaan, doordat op de terrassen na, alleen half-verharding wordt toegepast door middel van grindpaden. De regen infiltreert direct in de bodem. De hemelwaterafvoeren van de nieuwe daken worden naar de achterliggende sloot geleid.
De aan te leggen beplanting geeft veel schaduwplekken. Dit is effectief tegen de hitte. Aan de gevel worden luiken gemonteerd, die heftige weersinvloeden, zoals de zon kunnen tegen houden.

Het overstromingsrisico van de locatie is aangegeven op onderstaande kaart. De boerderij is gebouwd op verhoogde grond. De begane-grond-vloer van de woningen in het voorhuis liggen op 1,95m boven N.A.P. De kans op wateroverlast in de woning door overstroming is dus nihil.



Natuur-inclusiviteit en biodiversiteit: Met de aanleg van alle bomen, heesters en hagen, volgens het inrichtingsplan van de ervenconsulent worden veel nieuwe aantrekkelijke habitats gecreëerd voor flora en

fauna. Langs de oever van de sloot wordt een strook ingezaaid met een bloemrijk strooizaadmengsel, waardoor wilde bijen en andere nuttige insecten aangetrokken kunnen worden.

Gezonde leefomgeving: Voor wat betreft de toegepaste bouwmaterialen, houdt opdrachtgever zich aan de geldende wetten, regels en normen. Er is geen kennis in huis om op dit thema meer te ondernemen.

Al met al kan gesproken worden over een hoog ambitieniveau met betrekking tot het convenant.

6. Gemeentelijk Beleid

a. Vigerende bestemmingsplannen

Bestemmingplan Buitengebied en herzieningen 2014

Op de locatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied Leerdam, 1e Herziening (2014-12-17)' van toepassing. Terplekke heeft het de enkelbestemming 'Wonen', de dubbelbestemmingen 'Waarde Archeologie 1 en 2', functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde-1', de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen-voormalig agrarisch bedrijf' en de gebiedsaanduiding 'wro-zone- wijzigingsgebied concentratie fruitteelt'. Door kadastrale wijzigingen valt het perceel nu deels onder de bestemming 'Agrarisch met waarden'
De afwijkingen van het bestemmingsplan bij deze vergunningaanvraag betreffen: situering van twee bijgebouwen buiten het huidige bouwvlak en de afwijking van de regel dat er per bouwvlak slechts één huishouden en één woning mag zijn.

<u>situering van twee bijgebouwen buiten het huidige bouwvlak:</u>
In afwijking van de bestemminsgplanregels van de bestemming 'Agrarisch met waarden' worden in het nieuwe plan de agrarische gronden voor een gedeelte van het erf en de bijgebouwen voor woondoeleinden gebruikt. Er zijn geen binnenplanse afwijkingsregels die voorzien in dit geval en er kan ook niet gekruimeld worden. Er kan enkel aan deze wijziging worden meegewerkt via een omgevingsvergunning buitenplans afwijken of een herziening van het bestemmingsplan.

<u>afwijking van de regel dat er per bouwvlak slechts één huishouden en één woning mag zijn:</u>
Op de gronden met de bestemming "Wonen" is het in de gemeente Vijfheerenlanden niet toegestaan om meer dan één woning te realiseren. In artikel 19.5.3 van het vigerende bestemmingsplan is echter een mogelijkheid opgenomen om hiervan ontheffing te verkrijgen, maar die mogelijkheid geldt slechts voor de gronden ter plaatse van de aanduiding karakteristiek.

Omdat "De Blauwbijl" als boerderij indertijd niet als karakteristiek is aangewezen - daartoe is toentertijd door de toenmalige eigenaren ook geen verzoek gedaan - kan deze mogelijkheid formeel niet voor dit perceel worden gebruikt. Wel is relevant om hier alvast de belangrijkste voorwaarden te noemen waaronder ontheffing in deze situatie mogelijk is:

- de bebouwde inhoud en oppervlakte mag niet worden vergroot;
- de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- de woningtoevoeging is noodzakelijk ten behoeve van het behoud, herstel of verbetering van de architectonische of cultuurhistorische waarden;
- de woningen hebben na splitsing elk een inhoud van 250 m3;
- de wijziging mag niet leiden tot belemmering van omliggende agrarische bedrijven;
- voldaan moet worden aan normen van de Wgh, de Wet Geurhinder en het Bouwbesluit;
- er moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;

Parapluplan Wonen en Parkeren Vijfheerenlanden 2021

Bij het gebruik van de woning door meerdere huishoudens blijft het pand planologisch gezien één woning. Daarom is dit bestemmingsplan niet relevant.

b. Woonvisie Vijfheerenlanden 2020

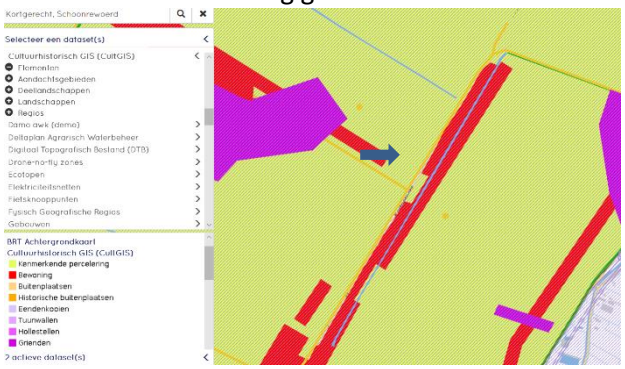
Daarbij komt ook nog dat in de in 2020 door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie Vijfheerenlanden is aangegeven dat particuliere initiatieven, welke leiden tot bereiken van de gestelde woondoelen, positief worden tegemoet getreden en worden gefaciliteerd. Nu dit initiatief toevoeging van niet al te grote, betaalbare wooneenheden t.b.v. de verhuur mogelijk maakt, zou dat aanleiding moeten zijn om de gevraagde buitenplanse afwijkingsvergunning op dit punt te verlenen. Zeker nu de initiatiefnemers hebben aangegeven dat zij bereid zijn om de twee wooneenheden in het voor- en middaghuis te verhuren aan personen die in de gemeente Vijfheerenlanden woonachtig zijn én behoren tot die doelgroepen die in de Woonvisie prioritair zijn genoemd t.w. senioren en starters. Dit initiatief draagt hierdoor ook bij aan vergroting van de leefbaarheid van de kleine kernen, hetgeen ook één van de doelstellingen is van de Woonvisie.

Tot slot zij aangegeven dat het initiatief van Dhr. en Mevr. De Ridder betekent dat de voormalige boerderij volledig wordt verduurzaamd en dat alle drie de wooneenheden derhalve ook voldoen aan de meest strenge en actuele eisen voor wat betreft energie(verbruik). Ook daardoor wordt voldaan aan het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Vijfheerenlanden, zoals dat ook in de Woonvisie is opgenomen.

7. Milieu- en omgevingsaspecten.

a. Landschap en Cultuurhistorie.

De invloed van de meervoudige bewoning op zichzelf op het huidige landschap is te verwaarlozen. Het pand in de bestaande situatie heeft een dermate groot volume dat nu drie kwart ervan niet gebruikt wordt. Deze leegstand is geen reële optie voor de toekomst. Onderhoud van het kolossale pand is door weinig mensen alleen op te brengen. Door een gedeelte van het pand te verhuren, komt geld beschikbaar voor groot en klein onderhoud. Het bestaande kale, grotendeels verharde en wat rommelige erf, kan mooi landschappelijk worden ingericht. Hiervoor is de Ervenconsulent ingeschakeld. Haar advies is de basis voor de her-inrichting van het perceel. Door toe te staan dat meer dan één huishoudens in meerdere wooneenheden in “De Blauwbijl” mogen wonen, ontstaat dus juist een verbetering voor het landschap en wordt een kwaliteitsslag gemaakt rondom deze voormalige boerderij. Dat komt ook omdat de oudere, vervallen huidige bijgebouwen aan de achterzijde worden gesloopt en worden vervangen door beter bij het erf passende bebouwing. De nieuwe bijgebouwen krijgen ook qua materialisering een ondergeschikte uiterlijke verschijning ten opzichte van het hoofdgebouw. Daardoor komt de vorm en de uitstraling van de voormalige boerderij nog meer tot haar recht. De bestaande cultuurhistorische waarden van “De Blauwbijl” blijven in tact.



Cultuurhistorische kaart PDOK

Het hoofdstuk 2 van de ‘Nota Ruimtelijk Kwaliteit’ geeft voor deze locatie het welstandsniveau ‘gewoon’ aan, en de gebiedsaanduiding G3. Het staat niet op de lijst van ‘karakteristieke’- , monumentale- of beeldbepalende gebouwen. (Zie de brief d.d. 4 maart 2021 met kenmerk PV-2020-0171-001, van het college, aan dhr. H. ter Maat). Hiermee gelden dus de criteria volgens H6 van het Ruimtelijk Kwaliteitsbeleid, de zogenaamde ‘kleine plannen’.
Omdat we zelf wel waarde hechten aan de mening van de adviseurs ruimtelijke kwaliteit, is de uiterlijke verschijning afgestemd met de CRK, om de “contrasten en toevoegingen in de gevels te temperen” en met respect om te gaan met het karakter van de boerderij. Zoals door de commissie is voorgesteld, wordt het keimen beperkt tot het voorhuis. Ook wordt de wit-tint afgestemd op de 10 witte boerderijen in de omgeving. De gevelaanpassingen zijn te zien op tekening a10, a16 en a23. Op het fotoblad a09 zijn foto’s

van de huidige staat van de verschillende typen metselwerk toegevoegd, als toelichting op onze overweging om deze vlakken bij het voorhuis en op de achtergevel te keimen.

b. Verkeer en parkeren

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Het plangebied ligt aan Kortgerecht, een parallelweg van de provinciale weg N484. Vanuit het plangebied worden conform de kentallen van het CROW (381) maximaal 23 voertuigbewegingen per etmaal verwacht. De bestaande parallelweg wordt gebruikt over een lengte van 100m, vanaf daar wordt het opgenomen in het verkeer van de provinciale weg. Verkeersveiligheid is niet in het geding.
De beperkte hoeveelheid verkeer die het gebruik van de twee extra woningen tot gevolg heeft, kan zonder problemen door deze wegen worden opgevangen.
Tot voor enige jaren werd het perceel gebruikt voor agrarische doeleinden, met alle mechanische bewegingen die erbij horen. De laatste jaren voor de wisseling van de eigenaars is het pand slechts bewoond door een ouder echtpaar – en tenslotte na het overlijden van de man des huizes nog alleen door de weduwe - waardoor er een periode van relatieve rust op het erf was. Zodra de nieuwe bewoners (opdrachtgever) het groene licht voor hun plannen krijgen, zal het pand een nieuw leven krijgen. Er zullen wellicht weer wat meer autobewegingen ontstaan van en naar dit erf voor het dagelijkse woon-werkverkeer van de verschillende huishoudens. Aan de andere kant zal er meer thuis gewerkt worden, vanwege de ruimtelijke mogelijkheden van het pand. Ook speelt dat door afwezigheid van agrarisch gebruik motorvoertuigen die daarmee direct van doen hebben, zijn verdwenen. Omdat de woning zodanig dicht bij het kruispunt ligt, is er van noemenswaardige extra verkeersbelasting van het Kortgerecht geen sprake. Het pand ligt op fietsafstand van het dorp Schoonrewoerd met zijn dagelijkse voorzieningen. Ook liggen aan het kruispunt twee bushaltes, waardoor het voor bewoners en bezoekers zeer aantrekkelijk is om gebruik te maken van het aanwezige openbaar vervoer.

Parkeren: om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen noodzakelijk zijn voor de ontwikkeling in het plan is gebruik gemaakt van ‘Nota Parkeernormen’ van de gemeente Vijfheerenlanden en de CROW, publicatie 381. Voor de planlocatie gelde de zone ‘rest bebouwde kom’,

Voor parkeren op eigen terrein geldt:

Omrekentabellen eenheden

Parkeervoorziening*	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal
Enkele oprit zonder garage(box)	1	0,8
Lange oprit zonder garage(box) of carport	2	1,5
Dubbele (brede) oprit zonder garage(box)	2	1,7
Garage(box) met enkele oprit	2	1,0
Garage(box) met dubbele (brede) oprit	3	1,7
Garage(box) met dubbele (brede) oprit	3	1,7

* Enkele oprit is minimaal 5,5 meter lang en een lange oprit is minimaal 10 meter lang

Toets dubbelgebruik:

	werkdag-ochtend	werkdag-middag	werkdag-avond	werkdag-nacht	koop-avond [1)]	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag
woningen bewoners	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
woningen bezoekers	10%	20%	80%	0%	70%	60%	80%	70%

Parkeernormen:

Functie	Per	Centrum	Schil-gebied	Rest bebouwde kom	Aandeel Bezoekers
WONEN					
Koop, huis, vrijstaand	Woning	1,4	2,1	2,3	0,3
Koop, huis, twee-onder-een-kap	Woning	1,3	2,0	2,2	0,3
Koop, huis, tussen/hoek	Woning	1,1	1,8	2,0	0,3
Huur, huis, vrije sector	Woning	1,1	1,8	2,0	0,3

De parkeernorm voor één twee-onder-een-kap-woning in het buitengebied bedraagt 2,0 parkeerplaats per woning. Voor de huurwoningen geldt de parkeernorm tussen 2,0 parkeerplaats per woning.

Zoals te zien op tekening a10 is op het terrein meer dan voldoende ruimte om in deze parkeerbehoefte te voorzien. Op het grote erf wordt op een subtiele manier voldoende parkeergelegenheid gecreëerd, verscholen tussen beplanting en achter een schuur. Er worden géén nieuwe opritten gerealiseerd. Dit is te zien op het erfinrichtingsplan.

c. Archeologie

Voor het perceel gelden de dubbelbestemmingen ‘waarde – archeologie 1 én 2’. Het pand is zoals eerder vermeld gelegen op een archeologische woonheuvel. Het hoofdgebouw, ca een kwart van de bestaande te slopen bijgebouwen en de nieuwe schuur 3 vallen binnen ‘waarde – archeologie 1’. Drie kwart van de bestaande bijgebouwen, de schuren 1 en 2, het nieuwe pad met parkeerplaatsen en de boomgaard vallen onder ‘waarde – archeologie 2’.

Artikel 24 Waarde - Archeologie 1

24.2 Bouwregels

24.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen bouwwerken worden opgericht ten dienste van de in 24.1 omschreven doeleinden, tenzij:

a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
b. het nieuw te bebouwen oppervlak, in aanvulling op het bepaalde onder a, niet groter is dan:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 1', **30 m²**;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 2', 100 m²;

24.5 Aanlegvergunning

24.5.1 Verbod op het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning op de in 24.1 bedoelde gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 2 m;
b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven/ aanleggen of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

24.5.2 Werken en werkzaamheden waarvoor het verbod niet geldt

Het onder 24.5.1 vervatte **verbod geldt niet:**

a. voor zover het **werkzaamheden in de bodem** betreft tot een diepte van :
    1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 1', **30 cm onder het bestaande maaiveld**;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 2', 30 cm onder het bestaande maaiveld;

Artikel 25 Waarde - Archeologie 2

25.2 Bouwregels

25.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen bouwwerken worden opgericht ten dienste van de in 25.1 omschreven doeleinden, tenzij:

a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; **of**
b. het nieuw te bebouwen oppervlak, in aanvulling op het bepaalde onder a, **niet groter is dan 50 m²**;
c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft **tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld**.

25.5 Aanlegvergunning

25.5.1 Verbod op het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning op de in 25.1 bedoelde gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 2 m;
b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven/ aanleggen of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

25.5.2 Werken en werkzaamheden waarvoor het **verbod niet geldt**

Het onder 25.5.1 vervatte verbod geldt niet:

a. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft **tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld**, waarbij tevens aan het bepaalde onder b. dient te worden voldaan;
b. voor zover het **werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 50 m2** , waarbij tevens aan het bepaalde onder a. dient te worden voldaan;
c. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanlegvergunning in dit kader is verleend;
e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende ontheffing op grond van het bepaalde in 25.4.1;
f. indien het agrarische werkzaamheden betreft binnen de bestemming Agrarisch met waarden en Agrarisch - Bouwvlak welke vallen onder het begrip 'normaal beheer en onderhoud'.

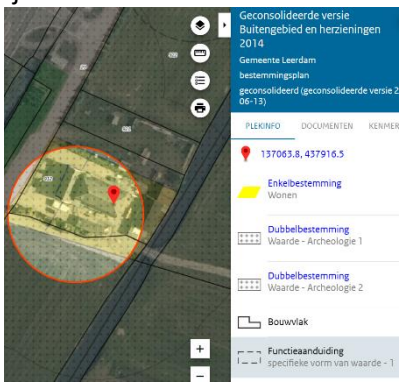
m.b.t. ‘waarde – archeologie 1’:

Alle bouwwerkzaamheden in het hoofdgebouw zijn zodanig dat er niet in de bodem hoeft te worden ingegrepen. Alle eventueel aanwezige archeologische waarden, blijven daardoor op hun plek. Bij de terreininrichting zal het bestaande grind afgegraven worden en waar nodig vervangen. Dit is echter een oppervlakkige behandeling van het terrein, welke reeds diverse malen eerder zal hebben plaats gevonden, het maaiveld ter plaatse van de paden wordt 15cm verhoogd, waardoor archeologische waarden niet bedreigd worden. Alle terreinwerkzaamheden voldoen aan de regels van art. 24.5.2 lid a1. Schuur 3 valt met betrekking tot Archeologie met het geringe oppervlak van 27,8m^2 binnen de bouwregels van art 24.2.1 lid b1. Alleen de sloop van de fundering van het gedeelte van de bestaande schuur is dieper dan de regels. Aangezien er indertijd ook is gegraven voor die fundering is de bodem er al verstoord. Bovendien zal het verwijderen van de fundering met zorg gebeuren.

m.b.t. ‘waarde – archeologie 2’:

Schuur 2 valt met betrekking tot Archeologie met het geringe oppervlak van 27,8m^2 binnen de bouwregels van art 25.2.1 lid b. De schuur 1 is groter dan 50m^2 , waardoor een bouwvergunning noodzakelijk is. Deze bijgebouwen zullen door lichte bouwwijze niet onderheid hoeven worden en hebben geen kruipruimte. Het maaiveld wordt terplaatse van oprit en schuren 15cm opgehoogd. Het graafwerk wordt beperkt tot de vorstrand. In de ‘handreiking voor Archeologie-vriendelijk bouwen’ staat deze funderingswijze benoemd.





Op tekening a20(zie bijlage) is de maatvoering en het oppervlak aangegeven van de stroken, die dieper dan 30cm worden uitgegraven. Het deel van de werkzaamheden dieper dan 30cm onder het bestaande maaiveld is minder dan 50m^{2,} waardoor deze voldoen aan de regels van art 25.5.2 lid a en b.

Op de plek van de nieuwe schuren en de nieuwe boomgaard was enkele jaren geleden al een boomgaard (zie luchtfoto hiernaast). De wortels van appel- en perenbomen gaan tot ca 70cm diep. De boomgaard is enkele jaren geleden verwijderd, om de bestemming 'wonen' mogelijk te maken. Dit kan dus ook beschouwd worden als geroerde grond, omdat de funderingen niet dieper gaan dan de boomwortels. Dit zelfde geldt voor de aanplant van landschapselementen en het grindpad conform het inrichtingsplan. Daarom is het in principe niet nodig om een archeologisch rapport op te stellen.
Op verzoek van de ODRU is toch een Archeologisch bureauonderzoek gedaan door archeologisch adviesbureau Transect. ODRU adviseerde een verkennend booronderzoek te laten uitvoeren ter plaatse van schuur 1 en 2, de boomgaard en de oprit/parkeerplaatsen. Ook adviseerden ze een veldonderzoek t.p.v. de bestaande schuren. Bij het het voorleggen van het Plan van Aanpak voor het booronderzoek, heeft

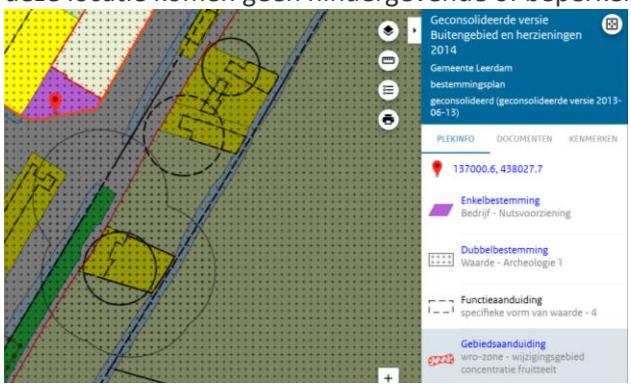


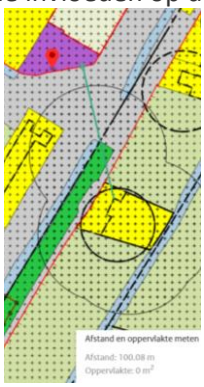


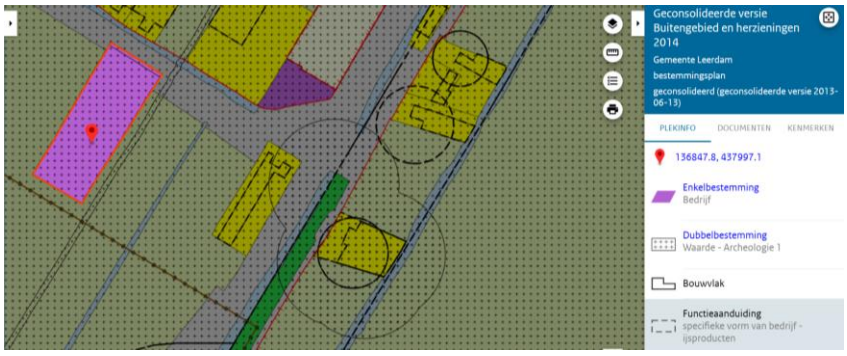
de ODRU de plaatsen van de boringen aan laten passen. Transect heeft het met de ODRU besproken boorplan uitgevoerd en verwerkt in een rapport met nummer 4635, ISSN: 2211-7067 en autorisatiedatum 12-09-2023 (zie de bijlagen in het omgevingsloket).
Het advies van de archeoloog is om alleen voor het graven van de funderingssleuven en voor de verwijdering van de ondergrondse funderingen van de bestaande schuren, archeologische begeleiding te laten plaats vinden. De rest van de werkzaamheden kunnen binnen de bestaande regels van de dubbelbestemming worden gedaan.

d. Bedrijvigheid in de omgeving

Het dichtst bij zijnde bedrijf ligt op 100m afstand, schuin tegenover aan het kruispunt. Het betreft een handel in landbouwmachines. Dit bedrijf heeft geen beperkende invloed op de woonfunctie van Kortgerecht 52. Iets verderop aan de Overboeicop ligt een bedrijf, dat ijsproducten verkoopt. Ook vanaf deze locatie komen geen hindergevende of beperkende invloeden op de woonfunctie van Kortgerecht 52.







De percelen binnen 50m rondom de planlocatie (kadastr. nr. 913, 922, 5 en 131) zijn volgens het kadaster in eigendom van de onderneming J. de Leeuw. De onderneming J. de Leeuw is volgens de kamer van koophandel gevestigd op Overboeicop 5a te Schoonrewoerd en is actief in de branche Fokken en houden van melkvee. Op deze percelen worden geen dus boomgaarden aangelegd. Hiermee bestaat er dus geen beperking van fruitteeltlocaties binnen 50 meter rondom het hoofdgebouw.





Bovendien geldt binnen een straal van 55 á 60m rondom de woning de dubbelbestemming waarde Archeologie 2 (zie ook 7c in deze RO). Hierin (art 25.5.1 lid g) staat dat het zonder omgevingsvergunning verboden is om een boomgaard aan te leggen, waardoor het risico op schadelijke invloeden op de woonbestemming wordt weggenomen.





e. Flora en fauna

Het ecologisch bureau MaasArend heeft op de locatie een ecologische quickscan voor flora en fauna gedaan. Dit is aangevuld met een nadere inspectie voor gebouwbewonende soorten. De resultaten van dit veldonderzoek zijn te lezen op pag. 13 van het laatste rapport d.d. 17-7-2023 (H4, paragraaf 1).
De conclusie is dat veruit het grootste gedeelte van de locatie ongeschikt is voor bedreigde soorten. De enige plek, waar nog iets zou kunnen zitten is achter een bekleding van een dakoverstek aan een deel van een kopgevel. Dit komt bij vrijwel ieder huis voor, dat gebouwd is voor 1980. Daarom stellen gemeenten zich hierbij altijd coulant op, bij verbouwingen van particulieren. Middels een aan de bouwaanvraag toegevoegd bouwkundig detail van die dakrand is voldoende aangetoond, dat isolatie van de bestaande woning mogelijk is zonder een eventuele verblijfplaats te verstoren. De vertraging die op zou treden, als hiervoor toch een jaarrond onderzoek wordt verlangd is niet in verhouding tot de urgentie van het isoleren van het dak van de woning (zie Convenant: versnellen van de actie tegen de opwarming van het klimaat). Opdrachtgever heeft nu al het mogelijke gedaan wat redelijkerwijs verwacht kan worden om te voorkomen, dat de plannen een negatieve uitwerking hebben op habitats van beschermde soorten.

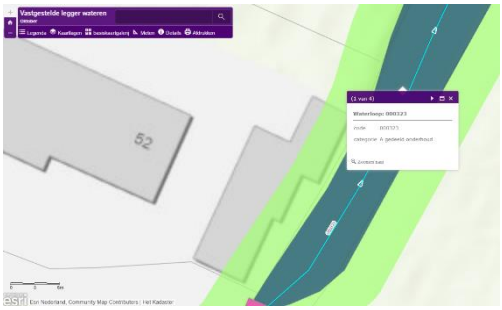
De werkzaamheden worden gefaseerd uitgevoerd. Er zal rekening gehouden worden met broedseizoenen van vogels. Ook zal oplettend te werk worden gegaan bij het verwijderen van de dakrand, opdat onverhoopt tóch aanwezige vleermuizen op tijd gezien worden. In dat geval zal H4 paragraaf 3 worden gehanteerd, de zorgplicht. Het isoleren van de bestaande gevels gebeurt van binnenuit, dus dat zal geen verstoring opleveren. Zoals te lezen is in 5c van deze RO, is er zelfs sprake van een verbetering van de leefomgeving voor beschermde soorten. Er worden 18 bomen én 148 meter aan hagen geplant. De locatie verandert van een kale grindvlakte naar een groen en gevarieerd natuur-paradijs.

Hiermee wordt voldaan aan de Wet Natuurbescherming.

Aeriusberekening: Ten eerste is de invloed van stikstofdepositie op Natura2000-gebied door de meerdere wooneenheden is berekend en ten tweede voor de bouwwerkzaamheden zelf. De conclusies zijn te lezen in de rapporten van agrarisch adviesbureau Hans Rietveld.
De stikstofemissie in de aanlegfase is 6,0 kg/jaar NOx. Uit de Aerius berekening blijkt, op basis van de gestelde uitgangspunten, geen effect groter dan 0,00 mol/ha/jaar.
De stikstofemissie in de gebruikersfase heeft een toename van 0,2 kg/jaar NOx. Uit de Aerius berekening blijkt, op basis van de gestelde uitgangspunten, geen effect groter dan 0,00 mol/ha/jaar.
Vanwege een afstand groter dan 500 meter vanaf het natura 2000 gebied zijn er geen overige effecten te verwachten. De planontwikkeling is daarmee niet in strijd met het onderdeel gebiedsbescherming van de Wet Natuurbescherming.

f. Waterhuishouding

De hwa van de woning is reeds ontkoppeld van het riool, met een afvoer op de sloot aan de oostzijde. De hemelwaterafvoer van schuren 1 en 2 wordt afgevoerd naar dezelfde sloot. Dit is nu ook aangegeven op tekening a20. De drie schuren worden ook aangesloten op het bestaande systeem van vuilwaterafvoer, water en elektra. Dit is aangegeven op tekening a11 en a20.



De achter de woning gelegen sloot heeft code 000323 en de categorie A, volgens de legger wateren van Waterschap Rivierenland. Het onderhoud ervan gebeurt varend vanuit de sloot. De bestaande hoge kade ter plaatse van het betreffende perceel wordt aangepast. Boven de waterlijn zal geen harde kade meer aanwezig zijn en de bestaande aangrenzende taluds worden doorgetrokken over het perceel. Daarnaast wordt een groenstrook van 5m breedte aangelegd op de plek van de huidige bijgebouwen, ingezaaid met FAB-mengsel. Een en ander is ook te zien op tekening a30.
In de periode eind augustus 2022 is gebeld en gecorrespondeerd met het Waterschap Rivierenland. Zij gaven aan, dat een watervergunning verlangd wordt voor de activiteiten in de beschermingsstrook van de A-watergang. Deze zal aangevraagd worden. Inhoudelijk heeft het Waterschap hierover het volgende geschreven:

> *"De watergang achter Kortgerecht 52 wordt varend onderhouden d.m.v. een maaiboot.*
> *De beschermingszone van 4m blijft van kracht, maar in principe kunt u dus iets vrijer het terrein herinrichten, omdat wij als waterschap, geen gebruik maken van deze onderhoudszone."*

De voorgenomen plannen vormen dus geen belemmering voor de waterhuishouding.

Waterschapsverordening Waterschap Rivierenland, art. 1.1.1 begrippen:
gesloten verharding: asfaltverharding, straatklinkers, (grasbeton)tegels en sierbestrating; halfverharding zoals grind valt niet onder gesloten verharding;
halfverharding: los materiaal dat meer draagkracht geeft aan de oorspronkelijke grond, zoals grind, gebroken puin en gebroken natuursteen;
verhard oppervlak: daken, bestrating, kassen en dergelijke, waarvan regenwater wordt afgevoerd naar de riolering of een oppervlaktewaterlichaam;

Artikel 3.22.3: Vrijstelling voor het afvoeren van hemelwater naar een oppervlaktewaterlichaam vanaf nieuw verhard oppervlak
Is voldaan aan onderstaande voorwaarden? Dan mag zonder melding of omgevingsvergunning hemelwater naar een oppervlaktewaterlichaam worden afgevoerd door versnelde afvoer vanaf nieuw verhard oppervlak. De voorwaarden zijn:

a. er is niet eerder gebruik gemaakt van een vrijstelling voor het afvoeren van hemelwater naar een water door het aanbrengen van gesloten verharding:
   i. niet voor het betreffende perceel; en
   ii. niet voor het grotere planologische geheel of inrichting; en
b. de toename van verhard oppervlak bedraagt:
   i. niet meer dan 500 m² binnen de bebouwde kom; of
   ii. niet meer dan 1.500 m² buiten de bebouwde kom.





terreinverharding bestaand en toekomstig (totaal oppervl. percelen: 3.192m²)

	toepassing	oppervl. Best. (m²)	oppervl. Nieuw (m²)	saldo:
verhard:	bebouwing	474	474	0
	verhard terrein	248	152	-96
	deeltotaal:	722	626	**-96**
onverhard:	groen	1760	2156	396
	halfverhard terrein	710	410	-300
	water	0	0	0
	deeltotaal:	2470	2566	**96**
totaal		3192	3192	

De toename van het totale verharde oppervlak is minus 96 m². Dit is minder dan de toegestane toename van 1500m² die voor het buitengebied geldt voor een ontheffing van compensatiemaatregelen (zie beleidsregels WSR 'Versnelde afvoer via nieuw verhard oppervlak', art. 3.22.3).
In de periode eind augustus 2022 is gebeld en gecorrespondeerd met het Waterschap Rivierenland. Zij gaven aan, dat de voorgenomen plannen in principe voorstelbaar zijn, maar dat een watervergunning verlangd wordt voor de activiteiten in de beschermingsstrook van de A-watergang. Deze zal aangevraagd worden. Inhoudelijk heeft het Waterschap hierover het volgende geschreven:

> *"De watergang achter Kortgerecht 52 wordt varend onderhouden d.m.v. een maaiboot.*
> *De beschermingszone van 4m blijft van kracht, maar in principe kunt u dus iets vrijer het terrein herinrichten, omdat wij als waterschap, geen gebruik maken van deze onderhoudszone."*

De voorgenomen plannen vormen dus geen belemmering voor de waterhuishouding.

g. Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

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

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

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²).

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

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is, dit risico moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico des te zwaarder de verantwoording is.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

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

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen
Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

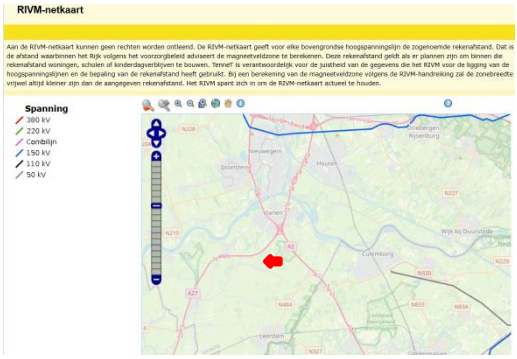
Voor de toets aan de externe veiligheid zijn onder andere de risicokaarten van www.atlasleefomgeving.nl gebruikt. Zie bijlage I. Er liggen geen risicobronnen in of nabij het plangebied.

Aangezien de initiatiefnemer voornemens is om de huidige bebouwing te slopen en te (ver)bouwen wordt

geen nieuw kwetsbaar object gerealiseerd. Daarnaast is voor het woongedeelte van het nieuwe plangebied de functie ‘Wonen’ reeds toegestaan. Deze woonfunctie verandert niet. Wel neemt de populatie binnen het plangebied met de ontwikkeling toe door het realiseren van meerdere wooneenheden binnen het plangebied.
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het daarom wenselijk om de hoogte van het groepsrisico te verantwoorden op basis van artikel 8 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Het plangebied ligt namelijk in de buurt van een LPG-tankstation. Ten behoeve van de bevoorrading van dit tankstation is het aannemelijk dat er gevaarlijke stoffen vervoerd worden over de Provincialeweg (N484). Het plangebied ligt aan deze route. Daarbij moeten het groepsrisico, de bestrijdbaarheid en de zelfredzaamheid worden beschouwd vanuit een brandscenario.
De transportaantallen liggen bij gemeentelijke route relatief laag. In plaats van een groepsrisicoberekening is gekozen om het risico kwalitatief te verantwoorden. Hiervoor zijn de tellingen van Rijkswaterstaat en de kengetallen van RHDHV gebruikt en vervolgens de vuistregels uit de bijlage van de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) toegepast.

Onder Tabel 1-12 van Handleiding Risicoberekeningen Bevt - Bijlage, versie 1.2 staat het volgende. Wanneer het aantal GF3 transporten per jaar kleiner is dan 4000 is het zeer onwaarschijnlijk dat dat door een combinatie van aantallen in de andere stofcategorieën het niveau van 10-6 per jaar nog wordt gehaald. In de Excel file ‘ Tabel verkeerscijfers 2020 tbv verkeersberekeningen (mrt2020)’ zijn per etmaal op dit stuk weg 9 transportbewegingen voor zwaar transport geteld. Per jaar zijn dit 3285 zware transporten. Zelfs als dit allemaal GF-3 tankwagens waren, blijft dit onder de ‘veilige’ 4000.

h. Hoogspanningsleidingen en magneetveldzones



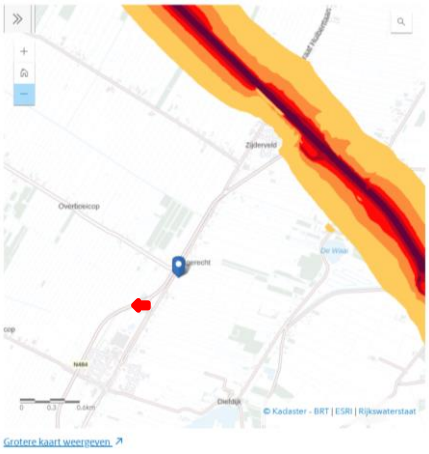
Er zijn geen hoogspanningsleidingen of magneetveldzones in de omgeving van het plangebied.

i. Bodemkwaliteit

Bodemonderzoek: De woning en schuur 3 liggen op het huidige bouwvlak, met de bestemming ‘wonen’
De schuren 1 en 2 liggen op grond met de bestemming Agrarisch. De bij de aanleg van de schuren uitgegraven grond wordt rondom die schuren verspreid op hetzelfde perceel, om de grond op te hogen. Op de locatie heeft een milieuhygiënisch vooronderzoek plaats gevonden, gerapporteerd door RPS d.d. 4-4-2023. In het rapport wordt vermeld, dat er geen bodemverontreiniging wordt verwacht en er dus geen belemmering wordt verwacht voor de geplande herontwikkeling. De plannen bestaan uit de verbouwing van de bestaande woning tot 3 woningen waarbij de verbouwing geheel plaatsvindt binnen het bestaande bouwoppervlak van de bestaande woning (interne verbouwing). De drie geplande nieuwe schuren krijgen geen verblijfsruimtes. Daarmee is een bodemonderzoek niet nodig.

j. Geluid





De nieuwe woningen worden binnen de bestaande woning gerealiseerd. Er is geen toename van de invloed van de bestaande omgevingsgeluiden op de gevels. Met de na-isolatie van het bestaande pand wordt het omgevingsgeluid nog meer getemperd. De locatie valt buiten de gebiedsaanduiding geluidszone industrie. Ook de afstand tot de snelweg A2 is groot genoeg om geen belemmering te vormen voor een woonfunctie. Vanwege de nabijheid van de N-weg is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door M-tech. De westgevel, 1e verdieping ter plaatse van woningen 2 en 3 dient 'doof' te worden uitgevoerd. Hier mogen dus geen te openen delen aanwezig zijn bij de verblijfsgebieden. Dit is verwerkt op de tekeningen. De geluidwering van de gevels zal voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit voor nieuwbouw.
Aangezien zowel het toepassen van bronmaatregelen als geluidbeperkende maatregelen in het overdrachtsgebied voor deze situatie als niet doelmatig c.q. niet haalbaar worden aangemerkt (de geluidsreducerende maatregelen voor de N484 zijn immers nog niet onherroepelijk en dus niet in het rapport meegenomen), dient in het kader van de procedure voor het realiseren van de woningsplitsing een hogere waarde procedure te worden gevolgd. Voor alle 3 de woningen dienen hogere waarden te worden aangevraagd.
Een overzicht van de aan te vragen hogere waarden ten gevolge van de N484 Provincialeweg:

- Woning 1: Zuidgevel : verdieping 52 dB
  Noordgevel : begane grond 52 dB; verdieping 56 dB
  Westgevel : begane grond 54 dB; verdieping 53 dB
- Woning 2: Noordgevel : begane grond 57 dB; verdieping 57 dB
  Westgevel : begane grond 58 dB;

  Woning 3: Zuidgevel : begane grond 53 dB; verdieping 56 dB
  Westgevel : begane grond 58 dB

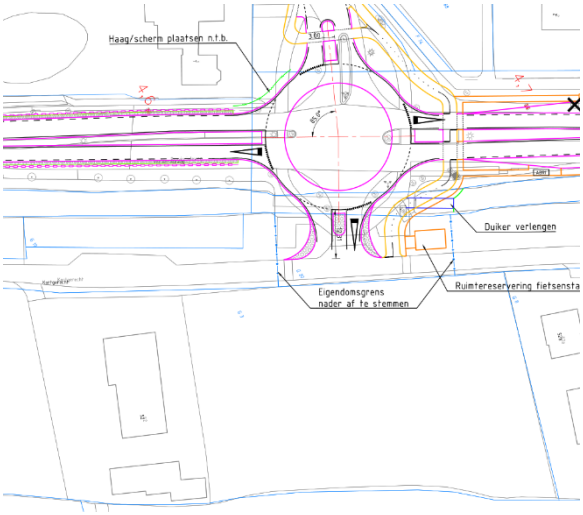
Verder wordt aan de criteria, conform het geluidbeleid van de gemeente, voldaan.

In de conclusie van het rapport staat het volgende:

Bij een woningsplitsing/ verbouwing wordt in het Bouwbesluit gesteld, dat moet worden voldaan aan het rechtens verkregen niveau woonfunctie, jaar 1937). In dit geval betekent dat, dat aan de eis voor woningbouw, bestaande bouw zou moeten worden voldaan. Er zijn geen eisen gesteld aan de gevelwering voor bestaande bouw in het Bouwbesluit 2012. Wij adviseren in dit geval om aansluiting te zoeken bij het toetsingskader voor geluidsaneringen, waarbij we 38-43 dB binnenniveau acceptabel vinden. En aangezien er veranderingen aan de gevels plaatsvinden, zou je kunnen streven naar een binnenniveau van 33 dB (nieuwbouweis Bouwbesluit). Per woning is de streefwaarde voor de karakteristieke gevelwering (Ga;k) als volgt:

- Woning 1: 59-33 = 26 dB
- Woning 2: 62-33 = 29 dB
- Woning 3: 62-33 = 29 dB

Er kan worden voldaan aan de voorwaarden gesteld in zowel de Wet/Besluit geluidhinder. Hierdoor kan worden gesteld dat uit oogpunt van de ruimtelijke ordening er ter plaatse van de 3 woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat uit oogpunt van geluid.



De sterkte van het verkeerslawaai zal binnen enkele jaren afnemen, aangezien het plan van Provincie Utrecht om de N484 minder geluid belastend te maken voor de omliggende bebouwing al ter visie heeft gelegen en er geen zienswijzen zijn ingediend (Het plan is nu nog niet onherroepelijk). Er zal geluidsabsorberend asfalt worden toegepast en snelheidsbeperkende maatregelen, zoals een rotonde op de nabije kruising. Hierdoor zal de snelheid van de voertuigen ter plaatse van de woningen laag zijn. Dit in combinatie met de toename van elektrische voertuigen leidt tot een verlaging van het verkeerslawaai.

De klimaatinstallatie van de woning betreft een bodemwarmtepomp, zonder geluidsproductie. Deze heeft dus geen invloed. De woningscheidende constructiedelen worden uitgevoerd conform de eisen van het Bouwbesluit voor nieuwbouw. Deze eisen zijn aangegeven op tekening en in de geplande situatie bouwkundig goed uitvoerbaar.

Hiermee is m.b.t. geluid een voldoende woonklimaat gewaarborgd.

k. Luchtkwaliteit

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

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide(NO2)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m³	sinds 2015
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m³	
Fijn stof (PM10)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m³	va. 11-6-2011
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m³	va. 11-6-2011
Fijn stof (PM2,5)	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m³	Sinds 2015

Tabel: grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO2 en PM10.

Invloed locatie op zijn omgeving:
De Wet Milieubeheer titel 5.2 schrijft voor dat bij het wijzigen van een planologische situatie, getoetst moet worden of de nieuwe situatie bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In de wet wordt het begrip ‘niet in betekenis zijnde mate (NIBM)’ gehanteerd. Het NIBM hanteert normen wanneer een plan bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningbouw komt dit bijvoorbeeld neer op plannen van 1.500 woningen of meer. Het plan overschrijdt de normen niet, dus is nader onderzoek niet nodig. Daarnaast zijn de kaarten van NCG bestudeerd (zie de bijlage II). Alle gemeten waarden zijn ruim binnen de toegestane grenzen.

Voor het verwarmen van de nieuwe woning zal energie moeten worden verbruikt. Maar door de nieuwe woningen hoogwaardig te isoleren en optimaal gebruik te maken van zonne-energie, zal het energiegebruik beperkt blijven. Bovendien wordt gebruik gemaakt van elektrische verwarming d.m.v. een grondgebonden warmtepomp, zodat er voor de dagelijkse energiebehoefte geen uitstoot van verbrandingsgassen zal zijn. Zie hiervoor paragraaf 5c over het convenant toekomstbestendig wonen. Af en toe zal woning 1 de houtkachel gebruiken voor de sfeer. Ook kunnen bewoners in de zomer barbecueën. Dit is normaal gebruik van een woning. Die uitstoot van verbrandingsgassen zal tot een minimum beperkt blijven en gezien de afstand tot de omringende woningen is de invloed hiervan te verwaarlozen.

In de GGD-Richtlijn Luchtkwaliteit en Gezondheid wordt aanbevolen om nieuwe gevoelige bestemmingen, inclusief woningen, bij voorkeur niet binnen 50 meter(buiten de bebouwde kom) van een drukke weg met meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal te bouwen. Dit is onafhankelijk van de vraag of de grenswaarden worden overschreden of niet. De nieuwe woningen worden op meer dan 50 meter van de weg gerealiseerd. Deze voldoen dus aan de richtlijn. De bestaande situatie verslechtert niet (er komen niet meer mensen te wonen binnen 50 meter van de provinciale weg). Door toename van het aantal elektrische auto’s zal de luchtkwaliteit in de teokomst verbeteren.

Er zijn m.b.t. de luchtkwaliteit dus geen wettelijke beperkingen voor het realiseren van de twee extra wooneenheden binnen het bestaande pand van de voormalige boerderij.

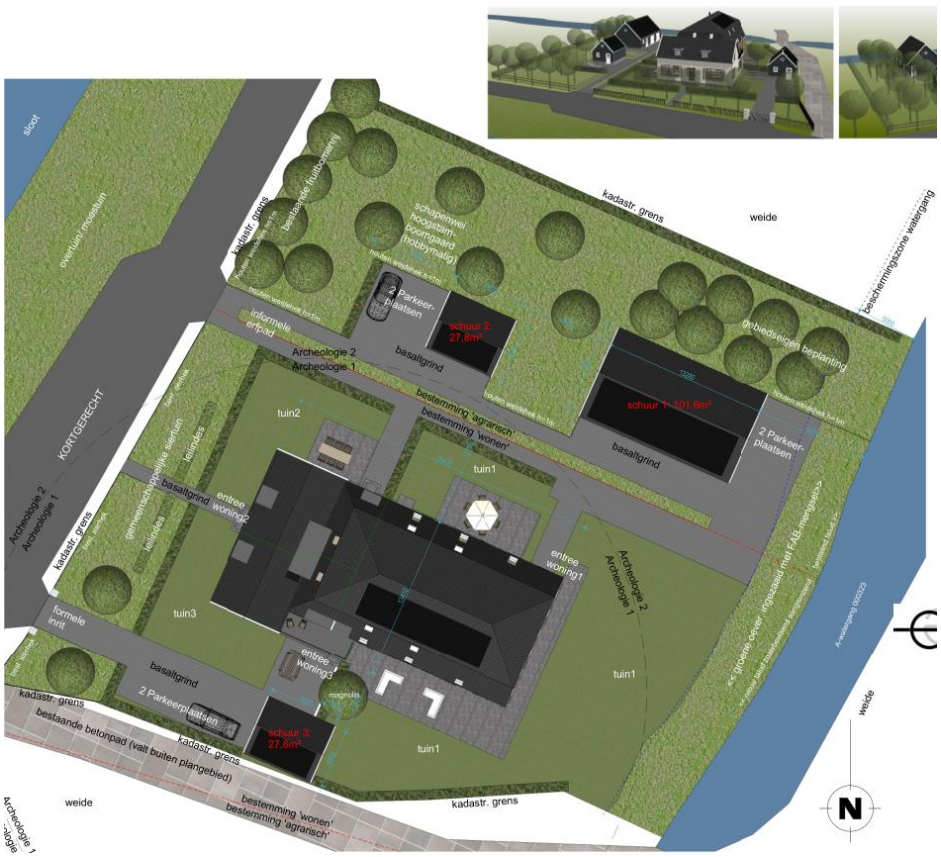
8. Uitvoerbaarheid

Maatschappelijke uitvoerbaarheid
o.b.v. de resultaten uit het bestuurlijk vooroverleg (3.1.1 lid 1 Besluit ruimtelijke ordening) en de zienswijzeperiode (3.8 Wet ruimtelijke ordening) wordt bepaald of een plan uitvoerbaar is.
Na de raadsvergadering van 6 oktober 2021, waarbij het college van B&W heeft verklaard medewerking te verlenen, is het plan besproken met de volgende bestuurlijke partners:
dienst Ruimtelijke ontwikkeling gemeente Vijfheerenlanden,
provincie Utrecht,
Waterschap Rivierenland.

De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning, die gezien de buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan de uitgebreide procedure kent. Op grond van artikel 2.12 van de Wabo is op de voorgenomen planontwikkeling afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbesluit zes weken ter inzage wordt gelegd. Iedereen kan mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen betreffende het ontwerpbesluit. Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging wordt beslist over de vaststelling. De stukken met betrekking tot de ruimtelijk onderbouwing Kortgerecht 52 zullen ter inzage worden gelegd.

Financiële uitvoerbaarheid
Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat overeenkomstig Hoofdstuk 6 in de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken (bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut) en de plankosten, deze verhaald moeten kunnen worden op de initiatiefnemer of ontwikkelaar.

Het uitvoeren van het project heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer. De gemeente zal ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst sluiten, als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening. In deze planschadeovereenkomst wordt onder andere de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de planschade, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld. De kosten zijn dankzij de overeenkomst anderszins verzekerd waardoor een exploitatieplan niet nodig is. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.



9. Resumerend en Conclusie

Zoals hierboven beschreven, zal de invloed van het geschikt maken van het bestaande pand voor drie zelfstandige huishoudens, een positieve invloed hebben op zijn omgeving. Het beoogde gebruik heeft een verwaarloosbaar effect op stedenbouw, verkeer, milieu. Er zijn geen onoplosbare beperkingen vanuit de wettelijke normen m.b.t. overlast vanuit de omgeving. De bijdrage aan het landschap en op het bestaande woon- en leefklimaat in de omgeving is positief te noemen, ook omdat het erf opnieuw zal worden ingericht volgens advies van de ervenconsulent. De bestaande verouderde bijgebouwen zullen worden gesloopt en vervangen door drie nieuw te bouwen bijgebouwen. Ook de beplanting met inheemse bomen en heesters is in hoofdzaak door de ervenconsulente bepaald. Hierdoor krijgt het perceel een zichtbare kwaliteitsverbetering in het landschap. Door verhuur van het oorspronkelijke voorhuis en tussenhuis blijft het gebruik en onderhoud van het erf gewaarborgd voor de toekomst, wat een garantie is voor de bestaande cultuurhistorische waarde. Voor het oplossen van het woningtekort in deze sector in de gemeente Vijfheerenlanden is het een welkom initiatief, waarbij door de initiatiefnemers is aangegeven dat zij de voorkeur hebben om de wooneenheden in het voorhuis te verhuren aan personen die een binding met deze omgeving hebben en op zoek zijn naar goede, en betaalbare huurwoningen.

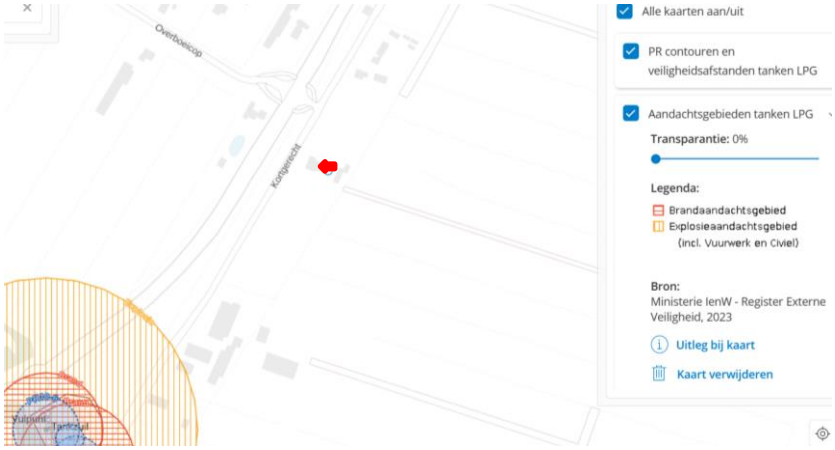
Tot slot zij vermeld dat de (ver)bouwplannen van het hoofdgebouw niet leiden tot een vergroting van het aanwezige bouwoppervlak van de voormalige boerderij. Ook het oppervlak van de bijgebouwen neemt niet toe. Het geeft dus geen aanslag op het ruimtegebruik. Het project is zowel ruimtelijk als milieuhygiënisch inpasbaar en heeft geen onaanvaardbare negatieve effecten op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen.

Er zijn naar onze mening geen zwaarwegende bezwaren aan te voeren tegen de realisatie van het plan. Op grond van deze, zorgvuldig met onderzoeken onderlegde overwegingen, wordt u verzocht om een omgevingsvergunning te geven voor de afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan voor wat betreft het aantal huishoudens en de bouw van de nieuwe bijgebouwen, voor de terreininrichting conform het inrichtingsplan van de ervenconsulent, voor de verbouwing van de voormalige boerderij en de sloop van de thans aanwezige bijgebouwen.

Bijlage I (bij 7 g): externe veiligheid

(bron: pdok-viewer, tabellen en kaarten basisnetten weg, water en spoor)

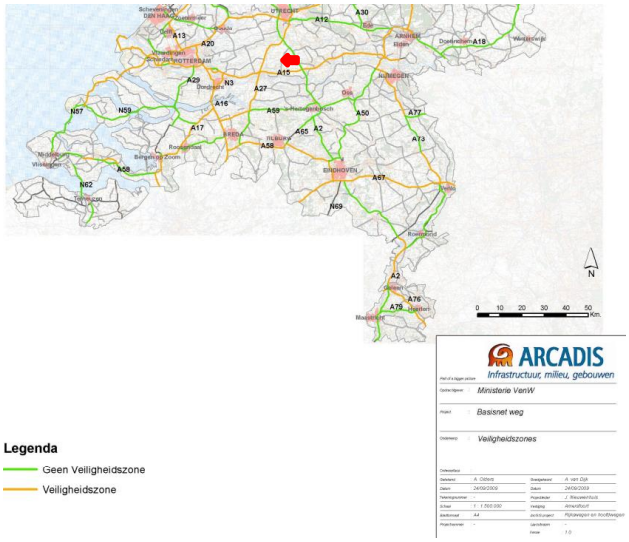
Directe omgeving:
Locatie valt buiten veiligheidscirkels van het tankstation. De kortste afstand voorgevel - N-weg is 45m



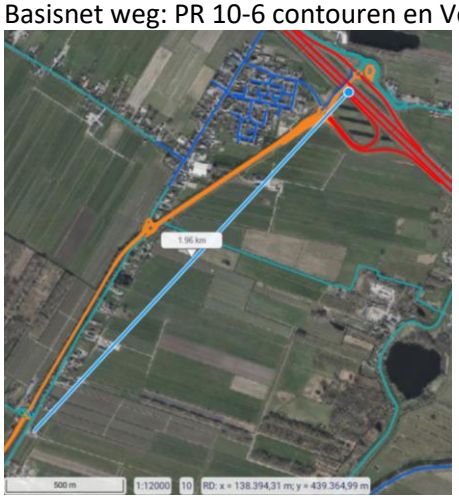


Weg:

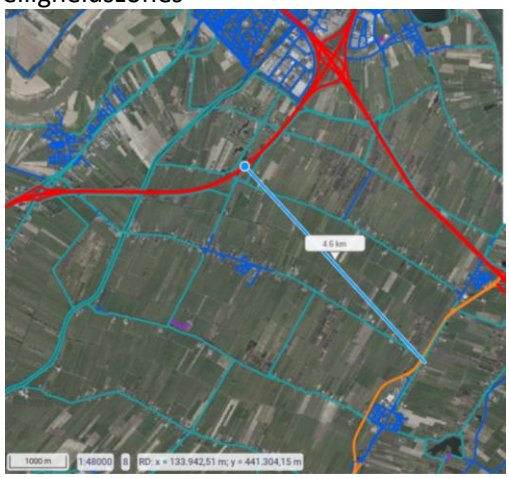




Basisnet weg: PR 10-6 contouren en Veiligheidszones



afstand tot A2: 1,96km

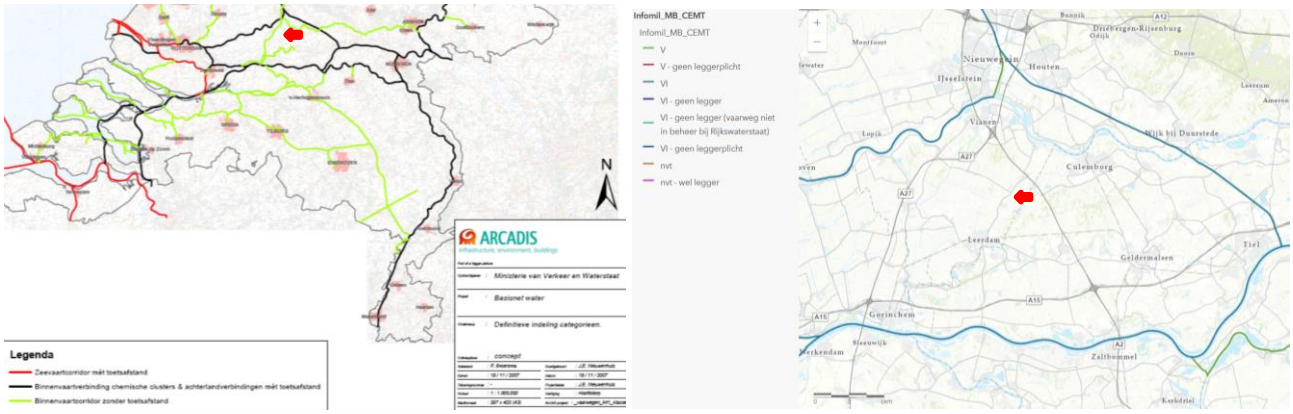


afstand tot A27: 4,6km



afstand tot A15: 9,04km

Water:



Basisnet water: binnenvaartverbindingen Lek en Waal hebben afstand VI, lekkanaal afstand V

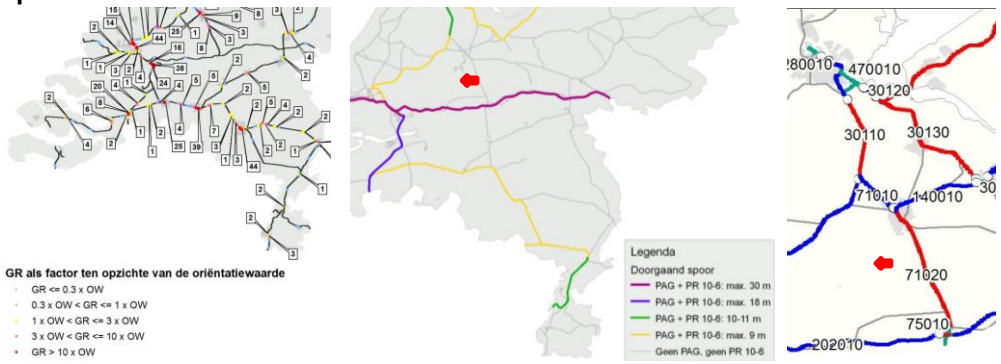


afstand tot Waal: 11,6km, Merwedekanaal: 5,67km, Linge: 4,4km, Lek(-kanaal): 5,12km

Bijlage III. Tabel Basisnet water

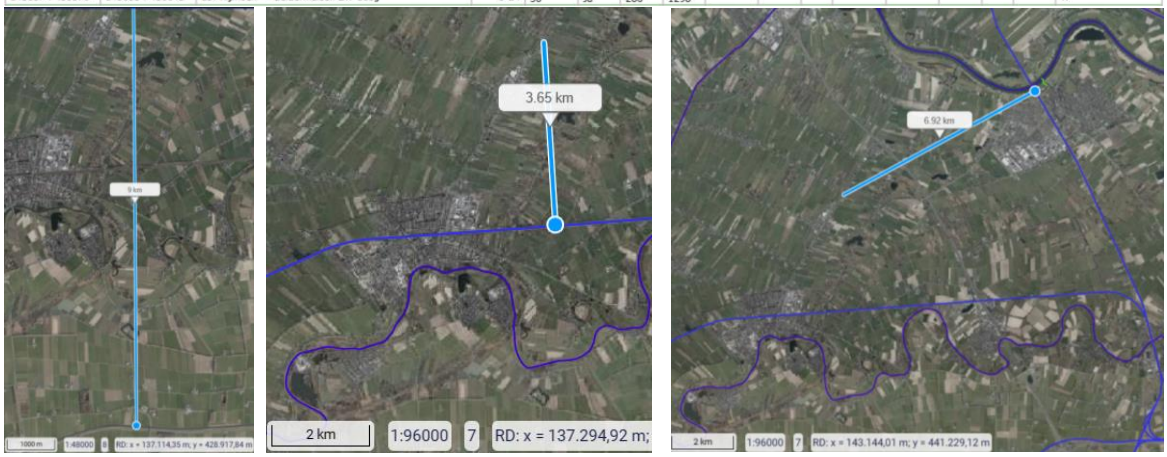
Aanwijzing Basisnetroutes	PR-plafond		Vervoershoeveelheden t.b.v. berekening Groepsrisico (aantallen schepen met gevaarlijke stoffen)						
Binnenvaartroutes	**PR 10-6 Contour**	**Type schepen**	**Stofcategorieën**						
			LF1	**LF2**	**LT1**	**LT2**	**GF2**	**GF3**	**GT3**
Corridor Rotterdam - Duitsland	0	Binnenvaartschepen	9.882	13.958	146	0	0	2.135	196
Waal									
Corridor Amsterdam - Rijn	0	Binnenvaartschepen	8.303	9.063	0	0	0	332	0
Lekkanaal									
Lek (vanaf Lekkanaal tot Nieuwe Maas)									

Spoor:



Basisnet spoor gebiedsrisico, PR 10-6 en trajectnummering

1	2	3	4	5	6	7	8	9								10
Spoorvak begincoördinaat, (m)	Spoorvak eindcoördinaat, (m)	Naamgeving	Breedte categorie spoor (m)	Veiligheids-zone PR10⁻⁶ contour (m)	PAG	PR 10⁻⁷ Contour	PR 10⁻⁶ Contour	Transportgegevens voor het berekenen van het GR (in aantal ketelwagenequivalenten)								Bijzonderheden
								Brandbare gassen	Toxische Gassen	Zeer toxische gassen	Zeer brandbare vloeistoffen	Toxische vloeistoffen	Zeer toxische vloeistoffen	Warme/ Koude Bleve verhouding		K = Kopmaken L = Lage snelheid W = Wissel T/ = Tunnel V/ = Veiligheids-maatregel (/ = volgnummer)
X : Y	X : Y							A	B2	B3	C3	D3	D4	A	B2	
73073 : 436527	72417 : 437073	3: Europoort - Maasvlakte	25-49	39	Ja	336	1494									W
72417 : 437073	71777 : 437676	4: Europoort - Maasvlakte	0-24	30	Ja	340	1495									W
71777 : 437676	71707 : 437809	5: Europoort - Maasvlakte	0-24	17	Ja	197	974									
71707 : 437809	71196 : 438657	6: Europoort - Maasvlakte	0-24	30	Ja	340	1495									W
71196 : 438657	69070 : 439287	7: Europoort - Maasvlakte	0-24	17	Ja	197	974									
69070 : 439287	67210 : 439937	8: Europoort - Maasvlakte	0-24	30	Ja	340	1495									W
67210 : 439937	63189 : 438798	9: Europoort - Maasvlakte	0-24	17	Ja	197	974									
63189 : 438798	61478 : 440730	10: Europoort - Maasvlakte	0-24	30	Ja	340	1495									W
100368 : 427447	142006 : 429076	Traject 202010: Kijfhoek - Geldermalsen ZW-boog						50920	6240	730	111880	6380	3920	0.15	0.89	Rotterdam V2
100368 : 427447	100595 : 427290	1: Kijfhoek - Geldermalsen ZW-boog	0-24	16	Ja	189	823									
100595 : 427290	101743 : 426597	2: Kijfhoek - Geldermalsen ZW-boog	0-24	30	Ja	280	1298									W
101743 : 426597	107235 : 428769	Sophiatunnel														T4
107235 : 428769	118889 : 427602	3: Kijfhoek - Geldermalsen ZW-boog	0-24	16	Ja	189	823									
118889 : 427602	119373 : 427485	Tunnel Giessen														T5
119373 : 427485	129045 : 428331	7: Kijfhoek - Geldermalsen ZW-boog	0-24	16	Ja	189	823									
129045 : 428331	130203 : 428179	8: Kijfhoek - Geldermalsen ZW-boog	0-24	30	Ja	280	1298									W
130203 : 428179	130363 : 428156	9: Kijfhoek - Geldermalsen ZW-boog	0-24	16	Ja	189	823									
130363 : 428156	131521 : 428000	10: Kijfhoek - Geldermalsen ZW-boog	0-24	30	Ja	280	1298									W
131521 : 428000	142006 : 429076	11: Kijfhoek - Geldermalsen ZW-boog	0-24	16	Ja	189	823									
142006 : 429076	145685 : 430043	Traject 202010: Kijfhoek - Geldermalsen ZW-boog						50920	6240	730	111880	6380	3920	0.15	0.89	Soesterberg V2
142006 : 429076	145187 : 430076	12: Kijfhoek - Geldermalsen ZW-boog	0-24	16	Ja	189	823									
145187 : 430076	145685 : 430043	13: Kijfhoek - Geldermalsen ZW-boog	0-24	30	Ja	280	1298									W

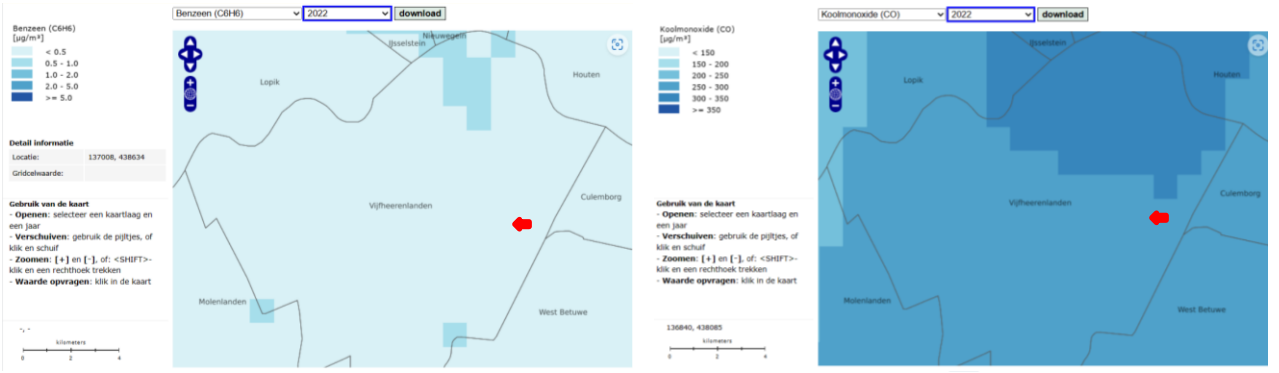


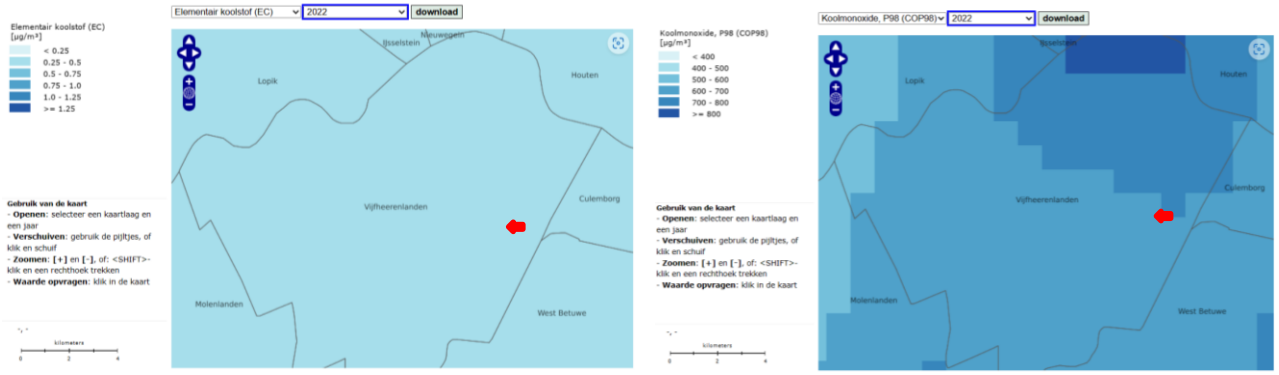
afstand tot betuweroute 9km, tot Arriva (personenvervoer): 3,65km, tot spoor Utrecht-DenBosch: 6,92km

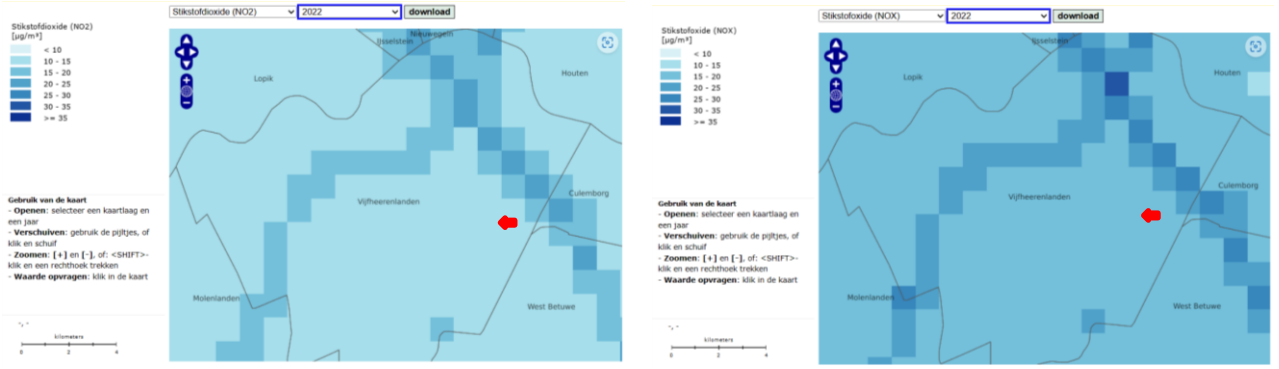
1	2	3	4	5	6	7	8	9								10
Spoorvak begincoördinaat, (m)	Spoorvak eindcoördinaat, (m)	Naamgeving	Breedte categorie spoor (m)	Veiligheids-zone PR10⁻⁶ contour (m)	PAG	PR 10⁻⁷ Contour	PR 10⁻⁶ Contour	Transportgegevens voor het berekenen van het GR (in aantal ketelwagenequivalenten)								Bijzonderheden
								Brandbare gassen	Toxische Gassen	Zeer toxische gassen	Zeer brandbare vloeistoffen	Toxische vloeistoffen	Zeer toxische vloeistoffen	Warme/ Koude Bleve verhouding		K = Kopmaken L = Lage snelheid W = Wissel T/ = Tunnel V/ = Veiligheids-maatregel (/ = volgnummer)
X : Y	X : Y							A	B2	B3	C3	D3	D4	A	B2	
136144 : 455443	136283 : 455198	6: Utrecht - Lunetten	75-99	-	Nee	-	49									W L
136283 : 455198	136441 : 454925	7: Utrecht - Lunetten	75-99	-	Nee	46	146									W
136441 : 454925	136477 : 454868	8: Utrecht - Lunetten	50-74	-	Nee	37	144									W
136477 : 454868	136537 : 454781	9: Utrecht - Lunetten	50-74	-	Nee	37	144									W
136537 : 454781	136607 : 454706	10: Utrecht - Lunetten	25-49	-	Nee	28	142									W
136607 : 454706	136975 : 454449	11: Utrecht - Lunetten	0-24	-	Nee	15	145									W
136975 : 454449	137376 : 454178	12: Utrecht - Lunetten	0-24	-	Nee	15	145									W
137376 : 454178	137745 : 453906	13: Utrecht - Lunetten	0-24	-	Nee	15	145									W
137745 : 453906	138231 : 453225	14: Lunetten - Geldermalsen	0-24	-	Nee	15	145									W
138231 : 453225	138486 : 452803	15: Lunetten - Geldermalsen	0-24	-	Nee	15	145									W
138486 : 452803	139367 : 451007	16: Lunetten - Geldermalsen	0-24	-	Nee	11	55									
139367 : 451007	139709 : 450175	17: Lunetten - Geldermalsen	0-24	-	Nee	15	145									W
139676 : 450254	139961 : 449560	18: Lunetten - Geldermalsen	0-24	-	Nee	11	55									
139961 : 449560	141002 : 446820	19: Lunetten - Geldermalsen	0-24	-	Nee	15	145									W
141002 : 446820	142377 : 442516	20: Lunetten - Geldermalsen	0-24	-	Nee	11	55									
142377 : 442516	142938 : 441571	21: Lunetten - Geldermalsen	0-24	-	Nee	15	145									W
142938 : 441571	143499 : 440626	22: Lunetten - Geldermalsen	0-24	-	Nee	11	55									
143499 : 440626	144062 : 439678	23: Lunetten - Geldermalsen	0-24	-	Nee	15	145									W
144062 : 439678	145749 : 436231	24: Lunetten - Geldermalsen	0-24	-	Nee	11	55									
145708 : 436322	146602 : 434333	25: Lunetten - Geldermalsen	0-24	-	Nee	11	55									
146602 : 434333	146918 : 433108	26: Lunetten - Geldermalsen	0-24	-	Nee	15	145									W
146918 : 433108	146946 : 432969	27: Lunetten - Geldermalsen	25-49	-	Nee	28	142									W
146946 : 432969	147082 : 432449	28: Lunetten - Geldermalsen	50-74	-	Nee	37	144									W
147082 : 432449	147108 : 432343	29: Lunetten - Geldermalsen	25-49	-	Nee	28	142									W
147108 : 432343	147136 : 432220	30: Lunetten - Geldermalsen	0-24	-	Nee	15	145									W
147136 : 432220	147017 : 431307	31: Geldermalsen - Aansl. Betuwelijn	0-24	-	Nee	15	145									W
147017 : 431307	146774 : 430527	32: Geldermalsen - Aansl. Betuwelijn	0-24	-	Nee	15	145									W
ë146774 : 430527	146881 : 430301	33: Geldermalsen - Aansl. Betuwelijn	0-24	-	Nee	11	55									
146881 : 430301	147554 : 430097	34: Geldermalsen - Aansl. Betuwelijn	0-24	-	Nee	15	145									W

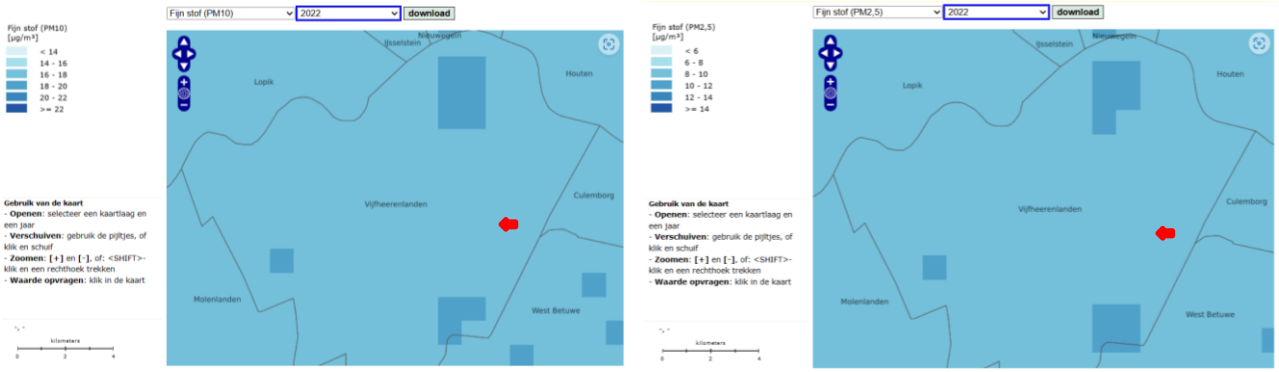
Bijlage II (bij 7k): luchtkwaliteit

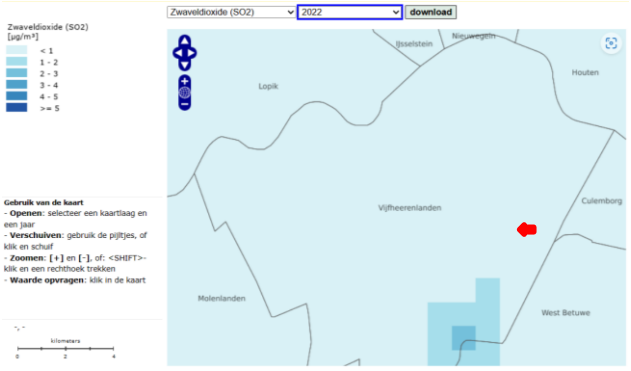
(bron: Rijksinstituut voor volksgezondheid en milieu: grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland)

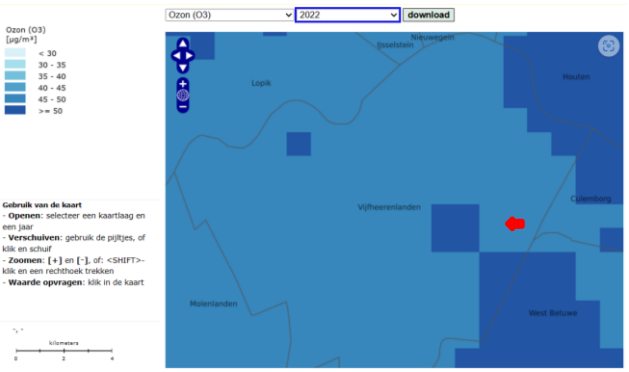


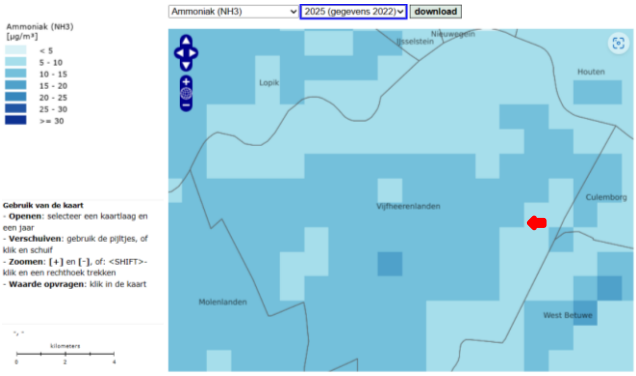


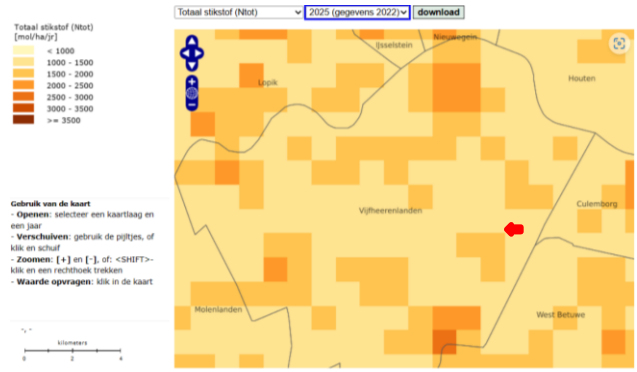


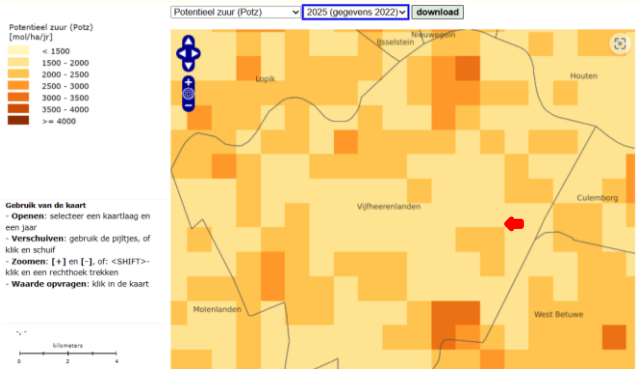


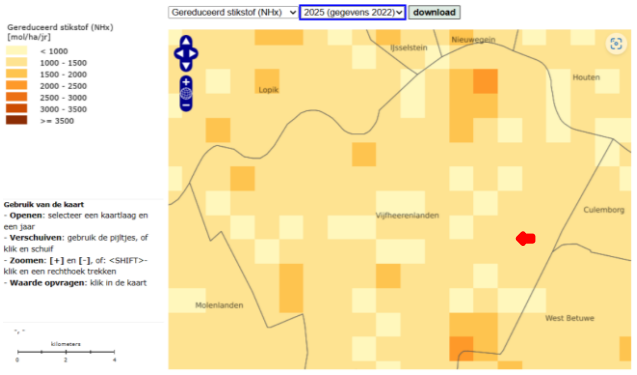

Zwaveldioxide (SO2)
2022
download
Zwaveldioxide (SO2)
[µg/m³]
< 1
1 - 2
2 - 3
3 - 4
4 - 5
>= 5
Gebruik van de kaart
- Openen: selecteer een kaartlaag en een jaar
- Verschuiven: gebruik de pijltjes, of klik en schuif
- Zoomen: [+] en [-], of: <SHIFT>-klik en een rechthoek trekken
- Waarde opvragen: klik in de kaart
kilometers
Lopik
Houten
Vijfheerenlanden
Culemborg
Molenlanden
West Betuwe


Ozon (O3)
2022
download
Ozon (O3)
[µg/m³]
< 30
30 - 35
35 - 40
40 - 45
45 - 50
>= 50
Gebruik van de kaart
- Openen: selecteer een kaartlaag en een jaar
- Verschuiven: gebruik de pijltjes, of klik en schuif
- Zoomen: [+] en [-], of: <SHIFT>-klik en een rechthoek trekken
- Waarde opvragen: klik in de kaart
kilometers
Lopik
Houten
Vijfheerenlanden
Culemborg
Molenlanden
West Betuwe


Ammoniak (NH3)
2025 (gegevens 2022)
download
Ammoniak (NH3)
[µg/m³]
< 5
5 - 10
10 - 15
15 - 20
20 - 25
25 - 30
>= 30
Gebruik van de kaart
- Openen: selecteer een kaartlaag en een jaar
- Verschuiven: gebruik de pijltjes, of klik en schuif
- Zoomen: [+] en [-], of: <SHIFT>-klik en een rechthoek trekken
- Waarde opvragen: klik in de kaart
kilometers
Lopik
Houten
Vijfheerenlanden
Culemborg
Molenlanden
West Betuwe


Totaal stikstof (Ntot)
2025 (gegevens 2022)
download
Totaal stikstof (Ntot)
[mol/ha/jr]
< 1000
1000 - 1500
1500 - 2000
2000 - 2500
2500 - 3000
3000 - 3500
>= 3500
Gebruik van de kaart
- Openen: selecteer een kaartlaag en een jaar
- Verschuiven: gebruik de pijltjes, of klik en schuif
- Zoomen: [+] en [-], of: <SHIFT>-klik en een rechthoek trekken
- Waarde opvragen: klik in de kaart
kilometers
Lopik
Houten
Vijfheerenlanden
Culemborg
Molenlanden
West Betuwe


Potentieel zuur (Potz)
2025 (gegevens 2022)
download
Potentieel zuur (Potz)
[mol/ha/jr]
< 1500
1500 - 2000
2000 - 2500
2500 - 3000
3000 - 3500
3500 - 4000
>= 4000
Gebruik van de kaart
- Openen: selecteer een kaartlaag en een jaar
- Verschuiven: gebruik de pijltjes, of klik en schuif
- Zoomen: [+] en [-], of: <SHIFT>-klik en een rechthoek trekken
- Waarde opvragen: klik in de kaart
kilometers
Lopik
Houten
Vijfheerenlanden
Culemborg
Molenlanden
West Betuwe


Gereduceerd stikstof (NHx)
2025 (gegevens 2022)
download
Gereduceerd stikstof (NHx)
[mol/ha/jr]
< 1000
1000 - 1500
1500 - 2000
2000 - 2500
2500 - 3000
3000 - 3500
>= 3500
Gebruik van de kaart
- Openen: selecteer een kaartlaag en een jaar
- Verschuiven: gebruik de pijltjes, of klik en schuif
- Zoomen: [+] en [-], of: <SHIFT>-klik en een rechthoek trekken
- Waarde opvragen: klik in de kaart
kilometers
Lopik
Houten
Vijfheerenlanden
Culemborg
Molenlanden
West Betuwe

Bijlage III: Erfinrichtngsontwerp Ervenconsulent

Kortgerecht 52 Schoonreweord

Familie de Ridder wil graag de boerderij 'Blauwbijt' aan het Kortgerecht 52 te Schoonreweord renoveren en opsplitsen in drie wooneenheden. De familie wil zelf in het achterhuis (voormalige deel van de boerderij) gaan wonen. De wens is om het voorhuis op te splitsen in twee kleinere wooneenheden voor verhuur aan senioren of jongeren uit de directe omgeving. De gemeente vraagt als tegenprestatie een passende indeling en inrichting van het erf, waardoor de ruimtelijke kwaliteit wordt verhoogd.

Het Ervenconsulentschap ziet voldoende mogelijkheden om tot een passende indeling te komen. De indeling gaat uit van een compact ensemble met een duidelijke hiërarchie tussen hoofd- en bijgebouwen. De landschappelijke inpassing bestaat uit een samenspel van verschillende landschapselementen, zoals sier/moestuin, hagen, bomenrij, boomgaard, erfbosje. Door deze samenhangende inrichting zal de splitsing in twee of drie woningen geen ruimtelijke consequenties hebben. Om tot deze indeling en inrichting te komen, zijn er randvoorwaarden opgesteld. Deze randvoorwaarden zijn verbeeld in de schets. Er is enige flexibiliteit voor wat betreft de uitwerking van het ontwerp, zolang aan de onderstaande randvoorwaarden wordt voldaan.

Ensemble

- Maak een duidelijke zonering op het erf:
  1. een representatief voorerf met een (formele) sier-, overtuin/moestuin, hoogstamboomgaard, kleine dierenweide.
  2. een werkgerelateerde achtererf met bijgebouwen, bossages en relaties met het omliggende landschap.
  3. een centrale/gemeenschappelijke erfruimte die de beide erven aan elkaar verbindt.
- Creëer een duidelijke hiërarchie in het ensemble. De boerderij staat als hoofdgebouw aan het lint. De bijgebouwen zijn daaraan ondergeschikt qua uitstraling, vorm en positie. Laat de bijgebouwen in vorm en grootte variëren.
- Maak een informeel erfpad wat zowel de boerderij als bijgebouwen ontsluit.
- Verwijder alle overbodige verharding rondom de boerderij, waardoor de boerderij weer in een groene, landschappelijke omgeving komt te liggen.

Beplanting en ecologie

- Maak een landschappelijke schil rond de boerderij als geleidelijke overgang van bebouwing - erf - landschap.
- Plant een rij bomen (bv leilinden) als natuurlijke zonnewering voor het voorhuis.
- Breidt de bestaande haag uit rondom het voorerf van de boerderij.
- Plaats hoogstam fruitbomen naast de boerderij. De hoogstamfruitbomen bestaan bij voorkeur uit Oud-Hollandse rassen.
- De wetering achter het erf krijgt over de gehele lengte een groene, natuurlijke oever, al dan niet verstevigd met wilgentenen.
- Gebruik gebiedseigen beplanting, bij voorkeur van biologische, autochtone afkomst.

Inrichting

- Renoveer het formele hek, met een kleine toegang tot het voorhuis.
- Parkeren op het erf, informeel van opzet en uit het zicht vanaf de weg.
- Type verharding past bij het erf (grind, gebakken klinkers).
- Passend materiaal- en kleurgebruik.

huidige situatie

toekomstige situatie

Project: Schets met randvoorwaarden
Datum: Juli 2022
Locatie: Kortgerecht 52 Schoonreweord
Eigenaar: Fam. de Ridder
Ervenconsulent: Jolanda van Looij

MOOISTICHT

MooiStícht
Regulierenring 10
Postbus 115
3980 CC Bunnik
Tel: 030 656 90 00
info@mooistícht.nl