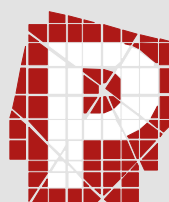


Bestemmingsplan

**Akkerstraat 2B, 2C en 2D
te Hei- en Boeicop**

Gemeente Vijfheerenlanden



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: vastgesteld

Identificatiecode: NL.IMRO.1961.BPHBAkkerstr2BCD-VA01

Datum: 6 december 2021

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM19044

Opdrachtgever: Langerak Teken- & Adviesbureau



*Plannen-makers
Europalaan 500
3526 KS Utrecht
www.plannen-makers.nl
BTW id: NL002150639B90
KvK nummer: 59112751*



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Leeswijzer	4
2	Het plan	5
2.1	Ligging van het plangebied	5
2.2	Beschrijving plan	6
3	Beleidsmatige onderbouwing	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Regionaal en gemeentelijk beleid	10
4	Milieutechnische uitvoerbaarheid	12
4.1	Bedrijven en milieuzonering	12
4.2	Geluidhinder	13
4.3	Ecologie	13
4.4	Bodem	16
4.5	Luchtkwaliteit	18
4.6	Externe Veiligheid	20
4.7	Archeologie	22
4.8	Waterhuishouding	23
4.9	Verkeer en parkeren	26
5	Juridische planbeschrijving	28
5.1	Plansystematiek	28
5.2	Opzet van de regels	28
5.3	De bestemmingen	29
6	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	30
6.1	Economische uitvoerbaarheid	30
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
7	Bijlagen	31



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De planlocatie betreft het perceel achter de Hei en Boecopseweg 43 in Hei- en Boeicop. In het plangebied zijn in de bestaande situatie een tweetal bijgebouwen gesitueerd. Ter plaatse van deze bijgebouwen komen 3 seniorenwoningen. Het bestemmingsplan heeft reeds de bestemming Wonen ter plaatse van de 3 seniorenwoningen, maar heeft geen bouwvlak waarbinnen de nieuwe woningen mogelijk zijn. De gemeente Vijfheerenlanden heeft de principebereidheid uitgesproken om het bestemmingsplan hiervoor te wijzigen en zo de nieuwe woningen mogelijk te maken.

Om de bestemming in overeenstemming te brengen met het beoogde gebruik is een nieuw bestemmingsplan nodig. De gemeente heeft aangegeven dat voor deze ontwikkeling een herziening van het bestemmingsplan ingediend moet worden.

1.2 Leeswijzer

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

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



2 Het plan

2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Hei en Boeicopseweg 43 in de kern Hei en Boeicop. Deze kern is gelegen op de grens van de polder Hei en Boeicop en ligt in het midden tussen de kernen Vianen, Meerkerk en Leerdam.

Het perceel grenst aan de voorzijde aan de watergang langs de Hei en Boeicopseweg. Aan deze zijde is ook de bestaande woning gesitueerd, welke geen deel uit maakt van dit bestemmingsplan. Aan de achterzijde grenst het perceel aan de Akkerstraat.



Luchtfoto met plangebied in omgeving, plangebied in rode cirkel. (bron: google Earth).



Luchtfoto met globale plangrens (bron: google Earth).



2.2 Beschrijving plan

Het plan betreft de realisatie van 3 seniorenwoningen ter plaatse van de bestaande bijgebouwen aan de achterzijde van het perceel, aangrenzend aan de Akkerstraat. De bebouwing in het plangebied in de bestaande situatie is vooruitlopend op de ontwikkeling recent gesloopt.



Bestaande situatie met in oranje de plangrens



Nieuwe situatie





3D Impressie

De 3 seniorenwoningen zijn zodanig ingepast dat het groene karakter van de locatie en het straatbeeld van de Akkerstraat wordt behouden. De voorkant van de woningen is aan de Akkerstraat. De woningen zijn zo gesitueerd dat ze inpassen in het speelse karakter van de Akkerstraat, die veel bochten en verspringingen kent. Ook door de detaillering en materiaalgebruik zal aangesloten worden op de omgeving. Dit is echter nog niet tot in detail uitgewerkt en zal ook pas getoetst worden bij de omgevingsvergunning.

De woningen zijn circa 80 m² groot en kennen een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 8 meter. Parkeergelegenheid wordt op eigen terrein gerealiseerd.

Voor het plan is een schetsplandocument uitgewerkt. Dit document bevat nadere informatie over het plan en is als bijlage 1 toegevoegd aan dit bestemmingsplan.



3 Beleidsmatige onderbouwing

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie is de opvolger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit. Het Rijk kiest daarin een aantal doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voorts benoemt het Rijk een aantal nationale belangen (vastgelegd in het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)). Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of project specifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan. In het MIRT wordt ook de samenhang met decentrale belangen en regionale opgaven besproken.

De ladder 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.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft de realisatie van 3 seniorenwoningen in de kern Hei- en Boeicop. Door het nationale karakter van de SVIR en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit bestemmingsplan geen direct raakvlak met het nationale beleid. Vanuit de SVIR zijn geen voorwaarden van toepassing op het plan, tevens ontstaat er geen strijdigheid met het nationale beleid.

De ladder voor duurzame verstedelijking is voor voorliggend plan niet van toepassing. De ladder schrijft voor dat bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling de behoefte gemotiveerd moet worden en in het geval dat de stedelijke ontwikkeling buiten het stedelijk gebied plaatsvindt dient gemotiveerd te worden waarom de ontwikkeling niet binnen het stedelijk gebied opgelost kan worden.

De definitie van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is (conform de Bro): *ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*. Voorts is op basis van jurisprudentie nader gedefinieerd bij welk aantallen er sprake is van een woningbouwlocatie dat aangemerkt kan worden als stedelijke ontwikkeling. In de uitspraak van de ABRvS 18 november 2015, is geconcludeerd dat bij 12 woningen



of meer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend plan betreft dus geen stedelijke ontwikkeling volgens de Bro aangezien het om drie woningen gaat. Het plan is dan ook niet ladderplichtig.

3.2 Provinciaal beleid

De gemeente Vijfheerenlanden is per 1 januari 2019 onderdeel geworden van de provincie Utrecht. Voorheen waren de gemeenten die nu de gemeente Vijfheerenlanden vormen grotendeels onderdeel van de provincie Zuid-Holland. Er is bestuurlijk afgesproken dat voor de gemeente Vijfheerenlanden nog voor een bepaalde periode het ruimtelijk beleid van de provincie Zuid-Holland gevolgd wordt. Onderstaand is daarom het provinciale beleid van Zuid-Holland aangehaald.

3.2.1 De omgevingsvisie en verordening

Per 1 april 2019 is een nieuwe omgevingsvisie en verordening in werking getreden. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd.

Omdat het beleid inhoudelijk niet gewijzigd is en de nieuwe visie en verordening niet opgesteld is voor de gemeente Vijfheerenlanden wordt onderstaand het oude beleid, de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit aangehaald. Inhoudelijk is dit beleid nog van toepassing op de planlocatie. Voor de toetsing aan de verordening is wel de provinciale verordening van 1 april 2019 gebruikt.

De provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit stuurt op hoofdlijnen de ruimtelijke ordening op (boven)regionaal niveau en geeft maatregelen op het gebied van mobiliteit. Het doel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat houdt in dat de provincie voorziet in een aantrekkelijke leefomgeving met goed functionerend mobiliteitsnetwerk en voldoende ruimte om te ondernemen. De VRM bevat als nieuwe sturingsfilosofie o.a. ruimte bieden aan ontwikkelingen, aansluiten bij maatschappelijke vragen en minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

De VRM is opgesteld volgens het principe van ontwikkelingsplanologie. Dit betekent dat er geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld wordt nagestreefd, maar een perspectief wordt geschetst voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in de provincie als geheel. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is,
2. vergroten van de agglomeratiekracht,
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit,
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

De huidige ruimtelijke situatie – gecombineerd met de vier rode draden - vormt het vertrekpunt voor de Visie ruimte en mobiliteit.

Tegelijk met de omgevingsvisie heeft de provincie ook de provinciale verordening vastgesteld. De verordening is het toetsingskader van de ambities neergelegd in de omgevingsvisie. De verordening stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria en/of spelregels en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor. De provincie heeft in de verordening daarom onder meer regels opgenomen over stedelijke ontwikkelingen, kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen - en landgoedbiotopen.



Planspecifiek

Voorliggend plan betreft de realisatie van drie seniorenwoningen. Het plan ligt in het stedelijk gebied en sluit aan op de bebouwingsintensiteit in het gebied. Regionale afstemming is dan ook niet vereist. Het gaat hier om het toevoegen van bouwvlakken binnen de bestaande Woonbestemming. De ladder duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing. Er vloeien geen overige voorwaarden voort uit de provinciale verordening. Gezien bovenstaande is het plan niet in strijd met het provinciale beleid.

3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

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

Planspecifiek

Voorliggend plan heeft beperkt raakvlak met de visie. De woonfunctie op de locatie blijft en wordt uitgebreid. De realisatie van de seniorenwoningen past binnen de doelen voor een vitale regio met een sociale cohesie. Verder zijn er geen overige randvoorwaarden van toepassing op het plan vanuit de visie.

3.3.2 Woonvisie Vijfheerenlanden

Het doel van de nieuwe Woonvisie voor Vijfheerenlanden is dat het voor iedereen goed wonen is in Vijfheerenlanden en de woonwensen en woningbehoefte van al onze inwoners zoveel mogelijk binnen onze gemeentegrenzen mogelijk te maken. Zo is Vijfheerenlanden samen sterk, met eigenheid en diversiteit in de verschillende kernen!

In de woondorpen is er sprake van huishoudensgroei. Dat betekent dat overal een (kleine) bouwopgave ligt. De netto huishoudenstoename komt in de woonkernen volledig voor rekening van de groeiende doelgroep 65-plussers, waardoor doorstroming op gang kan komen.

De Woonvisie gaat uit van de volgende uitgangspunten:

- Behoud en versterking van de vitaliteit heeft de prioriteit van de kleine kernen.
- Bouwen voor de doorstroming binnen Vijfheerenlanden: voor ouderen en voor jongeren.
- Aandacht voor lage inkomens en middeninkomens uit Vijfheerenlanden die in de knel komen.
- Bouwen primair voor de eigen inwoners, ruimte voor kleine dorpsgerichte plannen, die aansluiten bij initiatieven van dorpsbewoners.
- Ruimte bieden aan complementaire woningtypen: voorzien in de behoefte aan kleine woningen (tiny houses), mantelzorgwoningen, knarrenhofjes, en vrije kavels.
- Focus op de verduurzaming van de bestaande voorraad, bij nieuwbouw zorgen voor energieneutraliteit.
- Rekening houden met rode contour, en nieuwe regels zoals Omgevingswet, PAS en de POVI.
- Aansluiting zoeken bij de strategische visie 2035.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft de realisatie van 3 seniorenwoningen. Daarmee past deze ontwikkeling volledig in de Woonvisie omdat er een tekort aan seniorenwoningen is.



3.3.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie is het bestemmingsplan 'Kernen Zederik, geconsolideerd' d.d. 19-09-2019. Voor de locatie geldt de enkelbestemming Wonen. Daarnaast geldt tevens de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1'.



uitsnede bestemmingsplan Kernen Zederik met aanduiding voor Hei en Boeicopseweg 43, en in rood de globale plangrens

Daarnaast geldt tevens het paraplubestemming Wonen en Parkeren, vastgesteld op 2021-06-10. Dit is een bestemmingsplan dat regels ten aanzien van parkeren bij nieuwe woningen voorschrijft. In de toelichting is bij het onderdeel parkeren beschreven hoe invulling gegeven is aan dit vastgestelde beleid.

Planspecifiek

Voorliggend plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is derhalve een nieuw bestemmingsplan nodig. Voorliggend plan voorziet hier in.



4 Milieutechnische uitvoerbaarheid

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

4.1 Bedrijven en milieuzonering

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

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

Planspecifiek

In de directe omgeving van het plangebied is ten westen van het perceel op een afstand van ca 16 meter een perceel met een bedrijfsbestemming gelegen. Het betreft de Hei- en Boeikopseweg 37 met een bedrijfsbestemming categorie 1 en 2. Feitelijk zit er een rijwiel- en bromfietshandel. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. Een van de nieuw beoogde woningen ligt in deze cirkel.



uitsnede bestemmingsplan Kernen Zederik met afstand van Hei- en Boeikopseweg 37 tot plangebied.

Omdat er al andere woningen binnen de 30 meter cirkel liggen, zal het bedrijf niet extra worden belemmerd door de nieuwe woningen. De invloed van het bedrijf op het woon- en leefklimaat zal beperkt zijn omdat bestaande woningen al bepalend zullen zijn voor de bedrijfsactiviteiten en er een afschermende werking is door de bebouwing op nr. 39. Het woon- en leefklimaat kan als aanvaardbaar worden beschouwd.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.



4.2 Geluidhinder

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

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft de realisatie van 3 seniorenwoningen. Het perceel heeft reeds een Woonbestemming. Op basis van de Wet geluidhinder(Wgh) worden eisen gesteld aan maximaal toegestane geluidbelasting van geluidgevoelige bestemmingen (waaronder woningen). Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kunnen aanvullende akoestische maatregelen vereist worden voor een goed woon- en leefklimaat. Voor voorliggend plan is daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 2. De conclusies van het onderzoek luiden:

'Het plan aan de Akkerstraat behelst het bouwen van drie grondgebonden woningen. In de nabijheid bevinden zich alleen niet-gezoneerde wegen (wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur). Om te bezien of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting berekend op de gevels van de woningen. Het geluid vanwege het wegverkeer op de Hei- en Boeicopseweg leidt tot een geluidbelasting van ten hoogste $L_{den}=43$ dB. Aan de normering uit de Wet geluidhinder wordt voldaan, er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.'

Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

4.3 Ecologie

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

Planspecifiek

Bepaald moet worden of er geen beschermde soorten worden aangetast door de planontwikkeling. Voorliggend plangebied bestaat uit een groenstrook met bomen langs de weg en daarachter enkel grasland. Op onderstaande foto's is de bestaande situatie van het plangebied op 1 oktober 2020 weergegeven.





Foto plangebied (bron: Langerak Teken & Adviesbureau)



Foto plangebied (bron: Langerak Teken & Adviesbureau)





Foto plangebied (bron: Langerak Teken & Adviesbureau)



Foto plangebied (bron: Langerak Teken & Adviesbureau)

Soortenbescherming

De groenstrook langs de weg blijft behouden. Voor het plan hoeven geen bomen gekapt te worden en of bosschages verwijderd te worden. Het plangebied bestaat verder uit gras. Het is dan ook zeer aannemelijk dat door de ontwikkeling geen negatieve effecten voor beschermde soorten optreden.



Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op 575 meter van NNN gebied ten noorden van de kern Hei- en Boeicop. Tussen dit beschermde natuurgebied en het plangebied ligt over een lengte van 175 meter diverse vormen van bebouwing. Er zal geen externe werking vanaf het plangebied op het natuurgebied optreden.

Ten aanzien van stikstofdepositie op beschermde natuurgebieden is een Aeriusberekening uitgevoerd (zie bijlage 3). Uit de berekening blijkt dat de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot een toename van stikstof op de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Er is voor het plan dan ook geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk en de Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de uitvoering en exploitatie van het plan.

Het aspect Flora en Fauna vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.

4.4 Bodem

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

Planspecifiek

Bepaald moet worden of de grond geschikt is voor het beoogd gebruik. Voor het plan is een bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 4. De conclusies van bodemonderzoek luiden:

'De bodem van de locatie bestaat uit klei. Tot 0.5 á 0.8 m-mv is de klei bruingrijs, siltig en zandig. De diepere klei is humeus en donker van kleur. In een boring direct achter de woning is de bovengrond zandig.

De bovengrond is in de meeste boringen humeus en licht puinhoudend, tot een diepte van 0.5 m-mv. Het puin bestaat uit onverdacht steenachtig materiaal zoals baksteen en scherven aardewerk. Het gehalte is gekwalificeerd als licht. Deze grond is op asbest geanalyseerd.

Grond

In de kleiige bovengrond van het terrein aan de Hei- en Boeicopseweg wordt voor enkele metalen en PAK de Achtergrondwaarde overschreden. In het mengmonster van de ondergrond zijn dezelfde metalen verhoogd, alleen liggen de gehalten wat lager. Het lichte puin en de achtergrondverontreiniging in de lintbebouwing langs de Hei- en Boeicopseweg zijn de oorzaak voor de licht verhoogde gehalten in de boven- en ondergrond.

Van de bestrijdingsmiddelen zijn DDT, DDD en DDE meetbaar verhoogd. Voor geen van deze stoffen wordt echter de Achtergrondwaarde overschreden.

Asbest

Het asbestonderzoek betreft de licht puinhoudende bovengrond rond de opstallen plus de onverharde gootlijn onder het asbest-dak van de schuur in de achtertuin. De gootlijn heeft een lengte van 11 meter. Visueel is nergens asbest aangetroffen in of op de bodem.

Er zijn twee mengmonsters grond op asbest geanalyseerd. Analytisch is door het lab in beide monsters asbest kleiner dan 20 mm aangetoond. In het mengmonster van de puinhoudende bovengrond ligt het gewogen asbestgehalte met 57 mg/kg ds boven de tussenwaarde van 50 mg/kg ds. Asbest in de grond van de gootlijn is met 2.8 mg/kg ds licht verhoogd.



Voor asbest in grond is een interventiewaarde van toepassing van 100 mg/kg ds. Grond met gehalten aan asbest onder de 100 mg/kg ds wordt niet als risico beschouwd voor de volksgezondheid. Voorwaarde daarvoor is dat er geen asbest kleiner dan 0.5 mm aanwezig is, het zogenaamde respirabele asbest. Deze fractie is niet aangetoond op het terrein aan de Hei- en Boeicopseweg.

Voor asbest in grond wordt ook een tussenwaarde van 50 mg/kg ds gehanteerd. In een situatie waarin mengmonsters worden genomen is bij overschrijding van de tussenwaarde in principe nader onderzoek gewenst. Daarbij zouden een interventiewaarde-contour, ernst en omvang van de verontreiniging vastgesteld moeten worden.

Het asbest aan de Hei- en Boeicopseweg is waarschijnlijk gerelateerd zijn aan het lichte puin in de bovengrond. Er is geen reden aan te nemen dat er sprake is van een daadwerkelijke bron van of kern met asbest. Mede omdat er bij de ontwikkeling van het perceel gewerkt wordt met een gesloten grondbalans wordt nader onderzoek weinig zinvol geacht

Grondwater

Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Dit metaal is landelijk verhoogd en niet specifiek voor het perceel aan de Hei- en Boeicopseweg zelf.

Conclusie, aanbevelingen

De lichte verontreiniging in boven- en ondergrond is geen actueel risico voor de volksgezondheid. De licht verhoogde gehalten hebben geen consequenties voor de eventuele ontwikkeling van het terrein. Bevoegd gezag bij de beoordeling van de bodemkwaliteit in relatie tot de ontwikkeling van het perceel is Gemeente Vijfheerenlanden.

Op basis van bovenstaand onderzoek is een nader onderzoek voor de aangetroffen asbest in de bovengrond, zie bijlage 5. Het asbest is gerelateerd aan (licht) puin in de bovengrond. Doel van het onderzoek is het in kaart brengen van de ernst en omvang van de asbest-verontreiniging. De conclusies van het nader asbest onderzoek luiden:

'De bodem ter plaatse bestaat uit klei. Tot 0.5 á 0.8 m-mv is de klei bruingrijs, siltig en zandig. De diepere klei is humeus en erg donker van kleur. De bovengrond is in de meeste gaten humeus en licht puinhoudend, tot een diepte van 0.4 á 0.6 m-mv. Het puin bestaat uit steenachtig materiaal zoals baksteen en aardewerk.

Asbest grond

Visueel is nergens asbest waargenomen op het maaiveld of in de bodem van het terrein aan de Hei- en Boeicopseweg. Ook analytisch is door het lab geen asbest aangetoond in de vier grondmonsters van het onderzoek.

Conclusie

Het indicatieve gehalte van 57 mg/kg ds van het verkennend bodemonderzoek blijkt niet reproduceerbaar.

Conclusie van het onderzoek is dat er plaatselijk asbest in de grond aanwezig kan zijn, maar er worden geen interventiewaarden overschreden. Er is geen daadwerkelijk geval van asbest-bodemverontreiniging aanwezig op het perceel. Daarvoor is tenminste een overschrijding van de interventiewaarde van 100 mg/kg ds nodig. Grond met gehalten onder de 100 mg/kg ds worden geacht geen risico te vormen voor de volksgezondheid. Bij de ontwikkeling van de locatie hoeft dus geen rekening gehouden te worden met asbest. Bevoegd gezag bij de beoordeling van de resultaten van het onderzoek in relatie tot het benodigde grondverzet is Gemeente Vijfheerenlanden.

Gezien bovenstaande conclusies vormt het aspect bodem geen belemmering voor het plan.



4.5 Luchtkwaliteit

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

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Advieswaarde (WHO)
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	40 µg / m ³
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m ³	
Fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	20 µg / m ³
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m ³	
Fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³	10 µg / m ³

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.

Planspecifiek

Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². Voorliggend plan houdt de sloop van 2 bijgebouwen en de nieuwbouw van drie woning in. De gehele ontwikkeling blijft ruim onder het criterium. Nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

Daarnaast is de huidige situatie ten aanzien van de luchtkwaliteit in beeld gebracht. Hiervoor is de site Geoloket van de omgevingsdienst Regio Utrecht geraadpleegd.



Concentratie stikstof in 2018, plangebied nabij zwarte pijl (bron: omgevingsdienst regio Utrecht)





Concentratie stikstof in 2018, plangebied nabij zwarte pijl (bron: omgevingsdienst regio Utrecht)



Concentratie fijn stof PM10 in 2018, plangebied nabij zwarte pijl (bron: omgevingsdienst regio Utrecht)



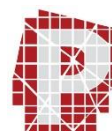
Concentratie fijn stof PM10 in 2030, plangebied nabij zwarte pijl (bron: omgevingsdienst regio Utrecht)



Concentratie PM2,5 fijnstof in 2018, plangebied nabij zwarte pijl (bron: omgevingsdienst regio Utrecht)



Concentratie PM2,5 fijnstof in 2030, plangebied nabij zwarte pijl (bron: omgevingsdienst regio Utrecht)



De concentraties blijven op basis van het Geoloket van de omgevingsdienst Utrecht onder de wettelijk vereiste gemiddelde concentraties voor zowel de huidige situatie (2018) als de toekomstige situatie (2030). Gelet op het bovenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen beletsel voor dit plan. Daarnaast is beoordeeld of ook voldaan kan worden aan de advieswaarden van de Wereld gezondheidsorganisatie (WHO). Uit bovenstaande blijkt dat voor stikstof en voor fijnstof PM₁₀ voldaan kan worden aan de advieswaarden. De norm voor fijnstof PM_{2,5} is in 10,0 – 10,5 microgram. De luchtkwaliteit voor de planlocatie in 2030 voor fijnstof PM_{2,5} wordt dus net wel dan wel net niet gehaald. Het betreft een zeer kleine marge boven de advieswaarde. Gezien de kleine marge's, en het landelijke beleid dat auto's met fossiele brandstoffen sterk verminderd zal worden is het goed mogelijk dat in 2030 ook hier de advieswaarden gehaald worden.

Gezien bovenstaande conclusies vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor voorliggend plan.

4.6 Externe Veiligheid

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

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

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

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en kampeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

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

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen



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

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

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Het toetsingskader voor het onderdeel transportroutes gevaarlijke stoffen is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). 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 (PR) en groepsrisico (GR). Een onderdeel van het Bevt houdt in dat voor sommige transportassen rekening moet worden 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 plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

Planspecifiek

Om te beoordelen of er externe veiligheidsrisico's zijn is risicokaart.nl geraadpleegd.



Uitsnede risicokaart (bron: IPO), plangebied nabij pijl



Nabij het plangebied liggen geen buisleidingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen, Bevi inrichtingen of inrichtingen met een externe veiligheidsrisico voor de omgeving. Op circa 1,5 km ligt de A27 en daarmee buiten de veiligheidszones. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Archeologie

Het archeologisch en cultuurhistorisch erfgoed wordt binnen Nederland als waardevol beschouwd. De Erfgoedwet, vastgesteld in 2016, regelt op welke wijze omgegaan dient te worden met archeologisch erfgoed in Nederland. De meldplicht voor archeologische vondsten staat in artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

In 1992 ondertekende Nederland mede het zogenaamde Verdrag van Valetta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In Nederland heeft dit geleid tot een herziening van de toenmalige Monumentenwet 1988 alsmede een aanvulling op of wijziging van bepaalde artikelen in enkele andere wetten. Deze Wijzigingswet is beter bekend als de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ), die op 1 september 2007 van kracht werd. Vanaf de inwerkingtreding van deze (wijzigings-)wet zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen.

Deze wetten zijn vervangen door de Erfgoedwet, echter overgangsrecht in de Erfgoedwet regelt dat bepaalde bepalingen uit de Monumentenwet (die dus niet in de Erfgoedwet staan) nog van kracht zijn tot de Omgevingswet van kracht is.

Planspecifiek

Archeologisch onderzoek is noodzakelijk wanneer in de ondergrond archeologische waarden verwacht worden en de planontwikkeling aantasting van deze ondergrond in zal houden.

Op basis van de gemeentelijke beleidskaart archeologie van de voormalige gemeente Zederik (wat vastgesteld beleid is totdat er een nieuwe beleidskaart is voor de gemeente Vijfheerenlanden) geldt voor het plangebied een zeer hoge archeologische verwachting voor de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd in verband met de ligging in de historische kern van het ontginningsdorp Hei- en Boeicop. Een archeologisch onderzoek is verplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100m² die dieper reiken dan 30 cm. Op basis van de beleidskaart is een onderzoek verplicht.

Voorts is in het vigerende bestemmingsplan voor de planlocatie de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1 opgenomen. Om te bepalen of er geen archeologische waarden aangetast worden als gevolg van het plan is een archeologisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 6. De conclusies van het onderzoek luiden:

4.1 Conclusie

Bureauonderzoek

Het bureauonderzoek wijst uit dat er binnen het plangebied sprake is van een bodemopbouw bestaande uit jonge rivierklei (komklei van de Formatie van Echteld) met inschakelingen van veen (Formatie van Nieuwkoop). Op een diepte van ca. 5,25 m-mv kunnen grofzandige grindrijke afzettingen van de Formatie van Kreftenheye aanwezig zijn binnen het plangebied. In de Formatie van Kreftenheye kunnen vroeg-prehistorische vindplaatsen aanwezig zijn. Mogelijk zijn deze vondsten verspoeld door de erosieve werking van de stroomgordel van Kortenhoeven, waarbinnen het plangebied gelegen is. Daarom geldt een nog onbekende verwachting voor vindplaatsen uit de vroege prehistorie. Een (middel)hoge verwachting geldt voor vindplaatsen uit de periode van het Laat-Mesolithicum en het Vroeg-Neolithicum door de ligging binnen de stroomgordel van Kortenhoeven, welke actief was gedurende 7.100 tot 6.260 jaar BP (5.900 tot 5.225 v. Chr.). Tijdens eerder archeologisch onderzoek in de omgeving van het plangebied zijn resten van deze stroomgordel aangetroffen op een diepte vanaf 2,4 m-mv. Op historisch kaartmateriaal is het plangebied gelegen in de tuin van twee historische erven. Tijdens archeologisch onderzoek aan de overzijde van de Hei- en Boeicopseweg zijn archeologische waarden vastgesteld in de vorm van enkele sporen (zoals greppels en (paal)kuilen), archeologisch



vondstmateriaal en twee antropogene bodemlagen daterend uit de 12e tot 19e eeuw. Voor de Middeleeuwen en de Nieuwe tijd geldt voor het plangebied dan ook een hoge archeologische verwachting, specifiek in relatie tot woonterpen en historische erven.

Binnen het plangebied hebben twee bijgebouwen gestaan, welke recentelijk zijn gesloopt. Ter hoogte van de gevellijnen is de bodem tijdens de sloopt tot circa 40 cm-mv verstoord. Ter plaatse van de vloeren is sprake van een bodemverstoring tot 20 cm-mv. Archeologisch booronderzoek dient aan te tonen in het plangebied nog intacte bodems aanwezig zijn en of hierin sporen van oude cultuurlagen aanwezig zijn, specifiek in relatie tot woonterpen en historische erven.

Verkennd booronderzoek

Op basis van de resultaten van het verkennd booronderzoek kan herleid worden dat in het plangebied onder een graszode en een subrecente bouwvoor sprake is van een dek van donker grijsbruine gevlekte matig gerijpte klei met puin en plantenresten. De donker gekleurde bovenlaag is kenmerkend voor leekerdgronden en is ontstaan doordat deze gronden tijdens (eeuwenlange) weidebouw opgebaggerd zijn met toemaak, een mengsel van slootbagger (met marien zand en klei), mest en stadsafval. Dit dek wordt daarom ook wel een “toemaakdek” genoemd. De top van deze laag is aangetroffen op dieptes variërend van 40 cm-mv in boring 1 tot 60 cm-mv in boring 5. De basis van het toemaakdek is aangetroffen op dieptes variërend van 65 cm-mv in boring 2 tot 105 cm-mv in boring 4.

Onder het toemaakdek is sprake van een intacte bodem met een natuurlijk profielverloop tot het einde van de boringen. Onder de subrecent opgebrachte bovenlaag en het toemaakdek is sprake van (rest)geulafzettingen bestaande uit bruine venige klei en kleiig veen met plantenresten en ongerijpte grijze klei met plantenresten, afzettingen die kenmerkend zijn voor komvlakten. In boring 4 is vanaf een diepte van 364 tot 400 cm-mv een pakket grijze ongerijpte kalkrijke klei aanwezig die als komafzettingen zijn geïnterpreteerd. Binnen de maximale boordiepte (400 cm-mv) zijn geen oever- of beddingafzettingen van de stroomgordel van Kortenhoeven aangetroffen.

4.2 Selectieadvies

Op grond van het ontbreken van cultuurlagen met bewoningssporen of gelaagde terplagen of een terpzool wordt de kans klein geacht dat met de voorgenomen bodemingrepen behoudenswaardige archeologische vindplaatsen verstoord worden. Wij adviseren om geen vervolgonderzoek uit te laten voeren en het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Selectiebesluit

Op 16-12-2020 zijn de resultaten van dit voorliggende onderzoek getoetst door de ODRU namens gemeente Vijfheerenlanden³³. Het door Hamaland Advies opgestelde selectieadvies is overgenomen door gemeente Vijfheerenlanden.’

Op basis van bovenstaand advies vormt het aspect archeologie dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.

4.8 Waterhuishouding

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

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

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

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



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

Waterwet

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

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan 2016 - 2021

Het NWP (dec. 2015) bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daarbij behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid voor de komende 6 jaar met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Waterschap Rivierenland

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

Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten'

Het waterbeheerprogramma geeft richting aan het waterbeheer in het hele rivierengebied voor de periode 2016-2021. Met dit programma blijft het waterschap op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Bij de uitvoering van het programma wordt meebewogen met alle veranderingen en worden kansen benut die zich voordoen in de regio. Het waterbeheerprogramma beschrijft wat het waterschap in de planperiode (2016-2021) wil bereiken en hoe.



Kaderrichtlijn water (planperiode 2)

In het eerste KRW Rivierenlandplan uit 2009 heeft Waterschap Rivierenland vastgesteld aan welke eisen de waterkwaliteit in het rivierengebied moet voldoen en welke maatregelen nodig zijn om deze doelen te bereiken. Het bevat een haalbaar en betaalbaar pakket aan maatregelen

Op 26 september 2014 heeft het algemeen bestuur van Waterschap Rivierenland ingestemd met het ontwerp KRW-Rivierenlandplan 2 (2016-2021). In dit plan wordt de 1e uitvoeringsperiode (2010-2015) geëvalueerd, wordt een strategie voor de nieuwe uitvoeringsperiode beschreven en worden verdere maatregelen ter verbetering van de waterkwaliteit voorgesteld. Daarnaast wordt een prognose gegeven van de toestand van de KRW waterlichamen in 2021. Ook wordt ingegaan op onderzoek en monitoring, samenwerking met andere organisaties en de kosten van het maatregelpakket.

Hoofdzakelijk wordt ingezet op inrichting- en beheermaatregelen en het beperken van de emissies van verontreinigende stoffen. Het gaat hierbij vooral om aanleg en reconstructie van natuurvriendelijke oevers, verbreden/verdiepen van watergangen en het vispasseerbaar maken van stuwen en overige kunstwerken. Maar ook om optimalisatie van beheer en onderhoud, natuurvriendelijk beheer, baggeren, nieuwe onderzoeksmaatregelen en het beperken van emissies uit de landbouw. Eveneens worden enkele rioolwaterzuiveringsinstallaties aangepast.

Planspecifiek

De effecten van het onderhavig plan op de waterhuishouding zijn zeer beperkt. De verharding neemt slechts beperkt toe.

Vuil- hemelwater

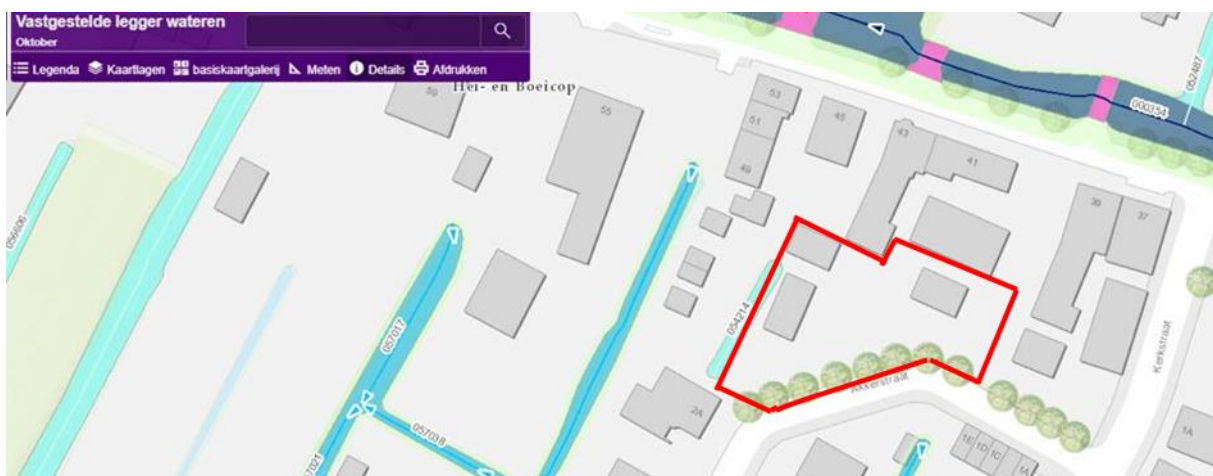
Het vuilwaterafvoer dat de woningen verlaat, de riolering, wordt per woning aangesloten op het rioleringssysteem in de openbare weg. Het hemelwater zal afgekoppeld worden en voor zover mogelijk naar de C-watergang geleid worden en anders direct in de grond geïnfiltreerd worden.

Materialen

Bij de uitwerking van het plan zullen uitloogbare materialen zo veel mogelijk vermeden worden.

Watergangen en of waterkeringen

In of nabij het plangebied liggen geen waterkeringen en of A- en B-watergangen. Aan de westzijde ligt wel een C-watergang. De onderhoudbaarheid van de c-watergang zal als gevolg van het plan niet wijzigen.



Verhard oppervlak

Om het verhard oppervlakte te bepalen is onderstaande berekening uitgevoerd:

- Woningen: 262 m²
- Bergingen: 12 m²
- Terrassen: 36 m²
- Straatwerk en paden incl. inrit: 145 m²

Het verhard oppervlakte in de nieuwe situatie bedraagt 455 m².

Het bestaande verharde oppervlakte bedraagt 405 m². Het verhard oppervlakte neemt met $455 - 405 = 50$ m² toe. In deze berekening zijn de parkeerplaatsen niet meegerekend omdat de parkeerplaatsen in verhard gras uitgevoerd zullen worden, zie voorbeeld op de volgende pagina.

De benodigde watercompensatie voor dit plan komt daarmee op $(50 \times 0.0436 = 2,18 \text{ m}^3 / 0,20 \text{ toegestane peilstijging})$ ca. 10,9 m². Deze watercompensatie zal gerealiseerd worden door de sloot aan de westzijde van het perceel, de C-watergang van ca. 23 meter, aan de oostzijde in het plangebied over een lengte van 15 meter met 0,75 meter te verbreden. Hierdoor wordt ca. 11,25 m² extra wateroppervlakte gerealiseerd. De sloot wordt niet over de volledige lengte verbreed omdat langs het zuidelijk deel nog enkele knotwilgen staan.



Voorbeeld toegepast materiaal voor verhard gras, (bron phytoparking)

Gezien bovenstaande uitwerking vormt het aspect water geen belemmering voor voorliggend plan.

4.9 Verkeer en parkeren

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

Planspecifiek

De woningen worden ontsloten via de Akkerstraat. Dit is een 30 km per uur weg waarbij de aangelegen woningen direct op worden ontsloten. Ook voor de drie nieuwe seniorenwoningen is dit het geval.

De nieuwe ontsluiting wordt als een inrit aangesloten op de Akkerstraat en wordt ook aangewezen als eigen weg. In de planregels is opgenomen dat de gemeente nadere eisen kan stellen aan de uitrit van de weg om onnodige kap van bomen in het openbaar gebied te voorkomen.

Conform het paraplubestemmingsplan Wonen en parkeren zijn de richtlijnen vanuit het CROW bepalend voor woningbouwontwikkelingen in de gemeente. Deze richtlijn wordt ook gehanteerd voor voorliggend



plan. Op basis van de bijlage bij de regels 1 van het parapluplan is het gebied aangewezen als rest bebouwde kom. De richtlijn van de CROW schrijft, als gemiddelde parkeernorm voor rest bebouwde kom in matig stedelijk gebied, een norm bij een twee onder één kapwoning van 2,1 pp en bij een vrijstaande woning van 2,2 pp voor. De totale parkeerbehoefte bedraagt dus $2 \times 2,1 + 2,2 = 6,4$.

Deze normen zijn voor gezinswoningen. De woningen in het plan zijn ten behoeve van senioren en daarom ook klein in omvang (80 m²). Deze norm is dus aan de hoge kant.

Er worden in het plan zes parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd. Daarnaast is in de Akkerstraat voldoende ruimte voor bezoekersparkeren, tenminste 2 parkeerplaatsen zoals onderstaand weergegeven. In voorliggend plan worden derhalve voldoende parkeervoorzieningen gerealiseerd.



Situatietekening met parkeeroplossing

Vanuit het aspect verkeer en parkeren vloeien geen aanvullende randvoorwaarden voort die van toepassing zijn op het plan.



5 Juridische planbeschrijving

5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'Hei- en Boeicopseweg 43' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van de bestemming bedrijf, met woning en bijgebouwen binnen een bouwvlak. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht met het vigerend bestemmingsplan Kernen Zederik geconsolideerd en bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

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

5.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

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

De verschillende bestemmingen bevatten, indien nodig, specifieke gebruiksregels. Per bestemming is daarnaast bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

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



Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

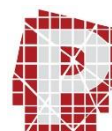
Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 De bestemmingen

In het plangebied zijn verschillende bestemmingen weergegeven. Hieronder wordt een nadere beschouwing gegeven van deze bestemmingen.

Bestemming Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen om de woning op de planlocatie mogelijk te maken. De regels voor de bestemming zijn overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan Kernen Zederik geconsolideerd.



6 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

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

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan "Akkerstraat 2b, 2c en 2d, Hei- en Boeicop, gemeente Vijfheerenlanden" is op 10 november 2020 volgens artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening aan de bestuurlijke partners gemaild en zijn in de gelegenheid gesteld om opmerkingen voor 10 december 2020 kenbaar te maken. De reacties en de beantwoording zijn opgenomen in bijlage 7.

Het plan heeft gedurende de ontwerpfase in het kader van art 3.8 Wro en volgens afdeling 3.4 van de Awb ter inzage gelegd. Het plan heeft van vrijdag 21 mei 2021 tot en met donderdag 1 juli 2021 ter inzage gelegen. Hiervan is kennisgegeven via de publicatie in het Gemeenteblad (nummer 151507).

Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingediend en zijn ontvankelijk verklaard.

In de nota Beantwoording zienswijzen, zie bijlage 8, zijn de ingediende reacties samengevat weergegeven en voorzien van een reactie. In de digitale versie zijn de persoonsgegevens anoniem gemaakt. In de nota is aangegeven of en in hoeverre de zienswijzen aanleiding geven tot aanpassen van het bestemmingsplan.



7 Bijlagen

1. Schetsplandocument ontwikkeling 3 woningen te Hei- en Boeicop, Langerak Teken- en Adviesbureau, 23 juli 2020
2. Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder Akkerstraat Hei- en Boeicop, Weel geluidadvies, Referentie: PLA 21.01, 14 januari 2021
3. Aeriusberekening Akkerstraat 2B, 2C en 2D, Plannen-makers, 29 oktober 2021
4. Verkennend bodemonderzoek incl. Asbest Hei- en Boecopseweg 43, Linge milieu bv, Projectnummer 19-2090, 20 september 2019
5. Asbest- bodemonderzoek Hei- en Boecopseweg 43, Linge milieu bv, Projectnummer 19-2090A, 2 oktober 2019
6. Bureauonderzoek en Verkennend Booronderzoek Archeologie, Hamaland Advies, projectnummer: 202708, 28-12-2020
7. Nota bestuurlijk vooroverleg, november 2020
8. Nota Beantwoording zienswijzen, juni 2021

