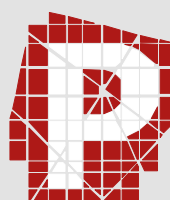


Buitengebied Zederik

**Wijzigingsplan
Middelkoop 68-70
Leerbroek**

Gemeente Vijfheerenlanden



plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: vastgesteld

Identificatiecode: NL.IMRO.1961.WPLBMiddelkoop6870-VA01

Datum: 21-06-2021

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes en mevr. H.N.E. de Roos

Kenmerk Plannen-makers: 19026

Opdrachtgever: Gemeente Vijfheerenlanden



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



Inhoudsopgave

1	Toelichting	4
1.1	Inleiding	4
1.2	Beschrijving plan.....	4
2	Beleidsmatige onderbouwing	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Rijksbeleid	7
2.3	Provinciaal en Regionaal beleid	8
2.4	Gemeentelijk beleid	13
3	Milieutechnische uitvoerbaarheid	17
3.1	Milieueffectrapportage	17
3.2	Bedrijven en milieuzonering	17
3.3	Geluidhinder	18
3.4	Ecologie en natuurbescherming	19
3.5	Bodemkwaliteit.....	22
3.6	Luchtkwaliteit	23
3.7	Externe Veiligheid	25
3.8	Archeologie	27
3.9	Waterhuishouding	28
3.10	Verkeer en Parkeren	30
4	Juridische planbeschrijving.....	31
4.1	Plansystematiek.....	31
4.2	Opzet van de regels	31
4.3	De bestemmingen.....	32
5	Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid.....	33
5.1	Economische uitvoerbaarheid	33
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
6	Bijlagen	34



1 Toelichting

1.1 Inleiding

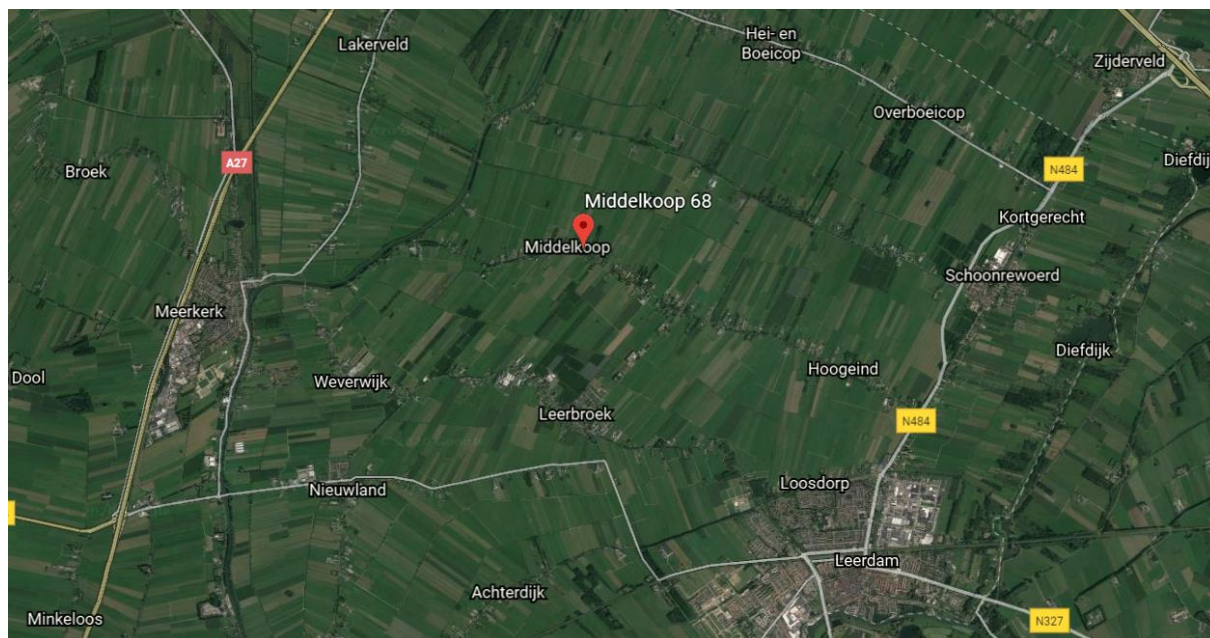
De aanleiding voor dit wijzigingsplan is het voornemen van de bewoners van Middelkoop 68-70 om de agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming. De twee bestaande bedrijfswoningen blijven behouden als burgerwoningen. Twee bijgebouwen worden gesloopt en een nieuwe schuur wordt ervoor in de plaats gebouwd.

De bestemming op de locatie kan gewijzigd worden op basis van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 3.6.4. van de vigerende bestemmingsplannen Buitengebied Zederik en Reparatieplan Buitengebied Zederik. Het perceel zal van Agrarisch een herbestemming krijgen als Wonen. Het woonvlak zal om de bebouwing heen komen te liggen, waarbij de overige gronden de bestemming Agrarisch behouden. Het bouwvlak komt alleen in de bestemming Wonen te liggen en wordt daarom verkleind.

Om het planologisch correct te regelen moet een wijzigingsplan opgesteld worden met daarin de opgenomen wijziging van de bestemming en het bouwvlak. Voorliggend plan voorziet in de onderbouwing en de bij het wijzigingsplan horende juridisch regels en verbeelding.

1.2 Beschrijving plan

Voorliggend plan is opgesteld om de bestemmingswijziging van Agrarisch naar Wonen mogelijk te maken. In onderstaande afbeeldingen is de planlocatie in de luchtfoto's weergegeven. Het plangebied ligt aan het woonlint van het buurtschap Middelkoop op 1,5 km afstand van de kern Leerbroek, waar het ook onderdeel van uitmaakt. Tot de gemeentelijke herindelingen viel Middelkoop onder de gemeente Zederik. Sinds 1 januari 2019 maakt Zederik samen met Leerdam en Vianen deel uit van de gemeente Vijfheerenlanden.



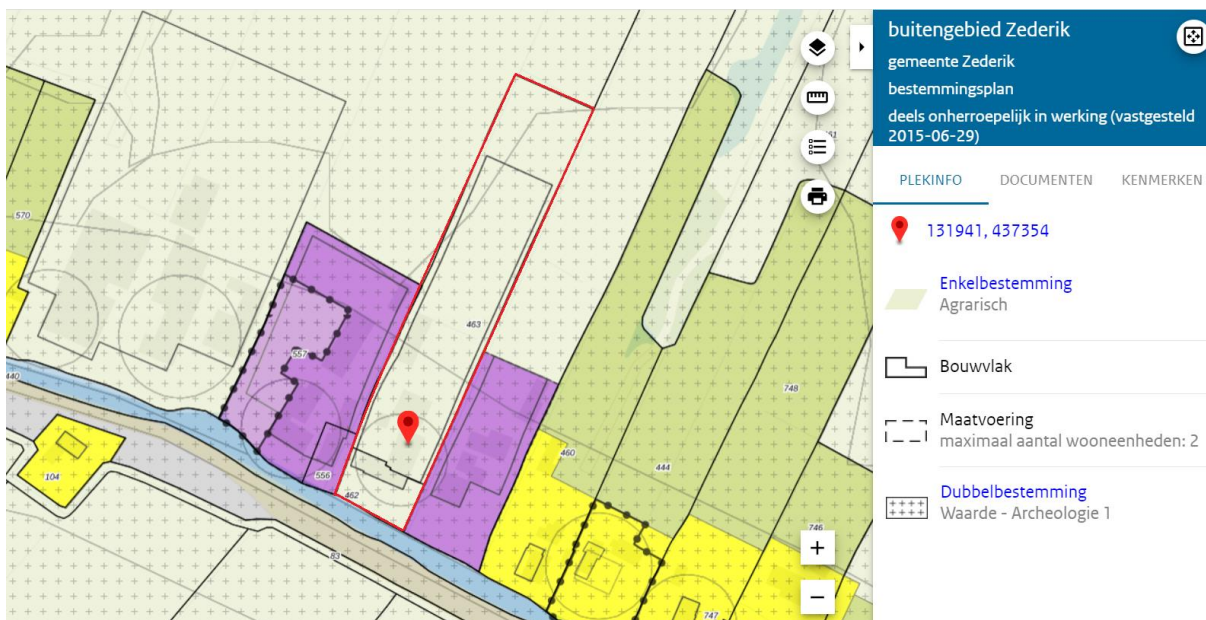
Figuur 1. Luchtfoto omgeving Middelkoop 68-70. Plangebied nabij rode pijl. (Bron: Google Earth)





Figuur 2. Luchtfoto Middelkoop 68-70. Planperceel globaal in rood kader. Woningen aangeduid met groen kader. (Bron: Google Earth)

Het plangebied bestaat uit Middelkoop 68 met perceelnummer 463 en een oppervlakte van 6.720 m² en daarnaast Middelkoop 70 met perceelnummer 462 en een oppervlakte van 780 m². Het gehele plangebied aan de Middelkoop 68-70 beslaat een oppervlakte van 7.500 m². Op elk perceelnummer is een agrarische bedrijfswoning aanwezig. Daarnaast staat op nummer 463 een aantal bijgebouwen. De bestemming van het perceel is Agrarisch. Het bouwvlak heeft als maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 2'. Ter plaatse van de woningen heeft het perceel de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1, dat opgenomen is in het 'Reparatieplan buitengebied Zederik'.



Figuur 3. Uitsnede vigerend bestemmingsplan Buitengebied Zederik. Plangebied in rood kader. De dubbelbestemming is overgenomen uit het 'Reparatieplan buitengebied Zederik'.

Het plan bestaat uit de voortzetting van de woonfunctie als burgerwoningen. Hiertoe dient de bestemming van het perceel gewijzigd te worden van Agrarisch naar Wonen. De (vervallen)



bijgebouwen zullen worden gesloopt en vervangen worden door een schuur die 70% van het bestaande schuuroppervlak beslaat. Het woonvlak zal strak om de bebouwing heen gelegd worden. Om het bouwvlak binnen het woonvlak te laten vallen zal het bouwvlak verkleind worden. De overige gronden buiten het woonvlak zullen de bestemming Agrarisch behouden. Op deze gronden is dan ook geen bebouwing meer mogelijk. In onderstaande afbeelding is de positionering van de nieuw te bouwen schuur aangegeven.



Figuur 4. Situatieschets beoogd plan. (Bron: Lakerveld ingenieurs- en architectenbureau)



2 Beleidsmatige onderbouwing

2.1 Inleiding

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

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het geldende beleidskader dat relevant is voor het plangebied. Paragraaf 2.2 belicht het rijksbeleid. Het provinciaal/regionaal beleid wordt weergegeven in paragraaf 2.3 en het gemeentelijk beleid in paragraaf 2.4.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 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):

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

Voorts benoemt het Rijk 13 nationale belangen. 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.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de (voormalige) gemeente Zederik, sinds 1 januari 2019 onderdeel van de gemeente Vijfheerenlanden. Voorliggend plan houdt de wijziging van de bestemming van Agrarisch naar Wonen in en de sloop van twee agrarische schuren voor een nieuwe hobbymatige schuur. Gezien de kleinschaligheid van het plan is de relatie met het Rijksbeleid zeer beperkt. Er ontstaat geen strijdigheid met het Rijksbeleid.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)

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

- Titel 2.1. Rijksvaarwegen



- Titel 2.2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Titel 2.3. Kustfundament
- Titel 2.4. Grote rivieren
- Titel 2.5. Waddenzee en waddengebied
- Titel 2.6. Defensie
- Titel 2.7. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Titel 2.8. Elektriciteitsvoorziening
- Titel 2.9. Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
- Titel 2.10. Natuurnetwerk Nederland
- Titel 2.11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- Titel 2.12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Titel 2.13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- Titel 2.14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

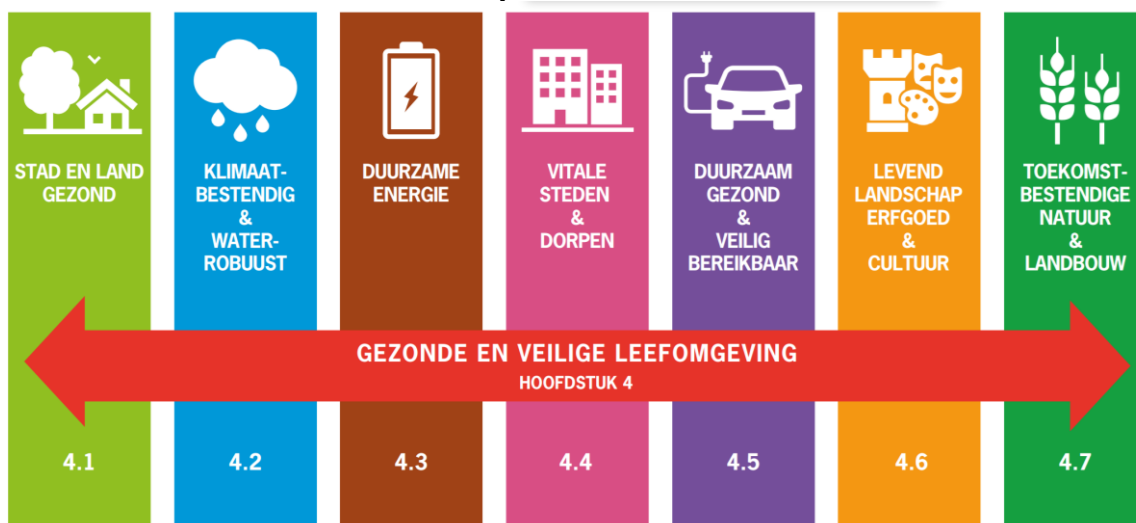
Planspecifiek

Door het nationale karakter van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit wijzigingsplan zeer beperkt raakvlak met dit nationale juridische kader. Het plangebied is niet gelegen in een van de projecten. Er kan daardoor geconcludeerd worden dat onderhavige plan niet in strijd is met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

2.3 Provinciaal en Regionaal beleid

2.3.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

10 maart 2021 is de nieuwe Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. In de visie staan de onderstaande zeven beleidsthema's als zijnde beleidskeuzen en ambities.



Zoals in de afbeelding hierboven te zien is loopt het onderwerp 'Gezonde en veilige leefomgeving' door de zeven thema's heen, dit onderwerp vormt dan ook de rode draad die alle verschillende thema's verbindt. Hieronder worden de diverse thema's toegelicht gericht op wat relevant is voor planologische ontwikkelingen.

- Stad en land gezond:
 - "2050: wij streven naar een gezonde en veilige leefomgeving: de milieukwaliteit is goed, de veiligheid is gewaarborgd, bewegen wordt gestimuleerd, er zijn voldoende ontspannings- en ontmoetingsmogelijkheden en iedereen doet mee.



- 2040: voor bestaande woningen en andere geluidgevoelige gebouwen streven we naar het niet verder toenemen van de geluidhinder; een geluidsbelasting van maximaal 60 dB is, gegeven de huidige infrastructuur, acceptabel.
 - 2040: wij hebben voldoende stiltegebieden.
 - 2040: wij streven er naar de toename van risico's van opslag en transport van gevaarlijke stoffen en van straling door hoogspanningslijnen te beperken, evenals geur- en geluidhinder door industriële bedrijven en lichthinder."
- Klimaatbestendig en waterrobuust:
- "2050: het bodem- en watersysteem (zowel grondwater als oppervlaktewater) is blijvend robuust en kan veerkrachtiger omgaan met grote hoeveelheden neerslag en droogte. Hier werken wij continu aan.
 - 2050: de ondergrond en het bodem- en watersysteem worden duurzaam gebruikt, waarbij gebruik en functies van de ondergrond en het bodem- en watersysteem in samenhang met de bovengrondse opgaven worden bekeken, zodat de juiste functie op de juiste plek ligt.
 - 2050: wij hebben op een veilige en verantwoorde manier de duurzame energie die het bodem- en watersysteem levert zo optimaal mogelijk benut.
 - 2050: nieuwe opkomende stoffen, zoals medicijnresten, microplastics en PFAS, in het grond- en oppervlaktewater zijn integraal onderdeel van het waterkwaliteitsbeleid.
 - 2040: wij zorgen dat er altijd voldoende en schoon drinkwater is, zelfs wanneer zich een extreme groei van de drinkwatervraag zou voordoen. Besparen van drinkwater en voorkomen van verspilling van grondwater zijn daarbij essentiële randvoorwaarden.
 - 2027: wij voldoen aan de doelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW-doelen)"
- Duurzame energie:
- "2050: de provincie Utrecht is zo spoedig mogelijk en uiterlijk in 2050 CO₂-neutraal.
 - 2030: minimaal 55% van het elektriciteitsgebruik in de provincie Utrecht wordt hernieuwbaar opgewekt. De energievoorziening is afkomstig uit duurzame bronnen op het eigen grondgebied. Daarbij zijn de duurzame energiebronnen met oog voor de Utrechtse kwaliteiten gerealiseerd en draagt de inpassing ervan zo veel mogelijk bij aan andere doelen.
 - 2030: de provincie Utrecht heeft samen met partners haar bijdrage geleverd in onder andere de Regionale Energiestrategieën om aan de afspraken in het nationale Klimaatakkoord te voldoen.
 - 2030: geschikte daken worden zoveel als mogelijk benut voor energie opwekken en/of klimaatadaptatie."
- Vitale steden en dorpen:
- "2050: Het realiseren van circulaire woningen of woonwijken
 - 2040: een sterke provincie met een duurzaam, gezond en divers woon- en leefklimaat.
 - 2040: behoud en versterking van de inclusiviteit van de Utrechtse samenleving, zodat alle inwoners kunnen wonen, werken of ontmoeten waar en wanneer zij dat wensen.
 - 2040: iedereen die in de provincie Utrecht wil wonen kan beschikken over passende woonruimte. Dit betekent onder andere een voldoende aanbod aan woningen in het sociale en middeldure segment.
 - 2040: behoud en versterking kwaliteit van de woonomgeving; gevarieerd en met aandacht voor de openbare ruimte met groen en blauw en ruimte om te bewegen en laagdrempelige en goed bereikbare voorzieningen.
 - 2040: het realiseren van energieneutrale woningen of woonwijken.
 - 2030: alle nieuwbouw in de provincie Utrecht gebruikt 50% minder primaire abiotische grondstoffen"
- Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar:
- "2040: de provincie Utrecht is goed bereikbaar per fiets, openbaar vervoer en auto in een gezonde en verkeersveilige omgeving. Dit is essentieel voor een vitale Utrechtse regio.



- 2040: alle belangrijke nieuwe en bestaande woon- en werklocaties en sociaal-recreatieve voorzieningen binnen de provincie Utrecht zijn op een ruimte-efficiënte, duurzame, gezonde en veilige manier bereikbaar.”
- Levend landschap, erfgoed en cultuur
 - “2050: bij ontwikkelingen is voortgebouwd op de kernkwaliteiten van onze karakteristieke landschappen. Aardkundige waarden zijn zichtbaar in het landschap.
 - 2030: bestaande en nieuwe aardkundige monumenten vertellen het verhaal van het aardkundig erfgoed en dragen bij aan de recreatieve beleving van het landschap.
 - 2030: alle gemeenten hebben initiatieven ontplooid die ten goede komen aan de kernrandzone.”
- Toekomstbestendige natuur en landbouw
 - “2050: de provincie Utrecht heeft een robuust klimaatbestendig natuurnetwerk van hoge kwaliteit.
 - 2050: binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN), in zowel het landelijk als het stedelijk gebied, is er in 2050 een gunstige staat van instandhouding van beschermde en bedreigde flora en fauna, en is de biodiversiteit ten opzichte van 1990 toegenomen.
 - 2050: de natuur heeft een hoge belevingswaarde en er is een grote maatschappelijke betrokkenheid bij natuur.
 - 2040: in totaal is 3.000 ha natuur in de Groene contour gerealiseerd en toegevoegd aan het NNN.
 - 2040: houtopstanden dragen bij aan schone lucht, landschappelijke kwaliteit, hogere biodiversiteit en CO2-vastlegging.
 - 2028: alle nieuwe natuur die nog nodig is voor het Natuurnetwerk Nederland heeft de functie natuur en is met hoogwaardige natuur ingericht.”

Planspecifiek

Het voorliggende plan heeft raakvlakken met de volgende beleidsthema uit de Omgevingsvisie:

- Stad en land gezond: in hoofdstuk 3.3 Geluidhinder wordt beschreven dat de geluidhinder onder de voorkeurswaarde van 48 dB blijft.
- Klimaatbestendig en waterrobuust: in hoofdstuk 3.9 Waterhuishouding wordt toegelicht dat in het voorliggende plan sprake is van een afname aan verharding.
- Duurzame energie: In het plan zal aan de geldende wet en regelgeving ten aanzien van duurzaamheidsmaatregelen worden voldaan.
- Vitale steden en dorpen: Het plan sluit daarmee aan op het beter benutten van de ruimte door functioneel de gronden beter te benutten. Daarnaast wordt aangegeven dat woningen kwaliteit goed ingepast dienen te worden. In voorliggend plan gaat het om de bestaande situatie dus er treedt geen wijziging op ten opzichte van de bestaande aanwezige kwaliteit.
- Levend landschap, erfgoed en cultuur: Het plangebied is aangeduid als cultuurhistorisch waardevol lint. Het plan houdt echter beperkte fysieke wijzigingen in. De woningen worden behouden en de bestaande schuur wordt vervangen. Er treedt daardoor een beperkte wijziging van het straatbeeld op dat aansluit bij het bestaande beeld.
- Toekomstbestendige natuur en landbouw: Voor het plangebied geldt de specifieke aanduiding waterwinbeschermingsgebied. Het plan houdt het omzetten van de bestemming naar wonen in. Als gevolg van de nieuwe bestemming neemt de kans op verontreiniging van het waterwingebied af.

2.3.2 Interim Omgevingsverordening

Tegelijk met de Omgevingsvisie Provincie Utrecht heeft de provincie de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht vastgesteld op 10 maart 2021. 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:

- Watersystemen
- Ondergrond en bodem
- Bereikbaarheid
- Energie
- Natuur
- Cultuurhistorie en landschap
- Landbouw
- Wonen, werken en recreëren

Planspecifiek

Om te bepalen welke artikelen relevant zijn voor het plan is de webviewer van de interim omgevingsverordening van de provincie geraadpleegd. Er zijn diverse artikelen die gelden op de locatie met verboden die gelden. Het betreft in voorliggend plan het omzetten van de agrarische bestemming naar de woonbestemming. De bestaande bedrijfswoningen blijven behouden en de schuur wordt gesloopt en er wordt een nieuwe schuur voor in de plaats gebouwd. De onderstaande artikelen zijn relevant voor voorliggend plan.

Hoofdstuk 2 Watersysteem

Het plangebied is gelegen in een gebied waar regels gelden ten aanzien van waterkeringen, overstromingsgebied etc. In paragraaf 3.9 waterhuishouding is gemotiveerd hoe rekening gehouden wordt met het vigerende beleid ten aanzien van water.

Art. 3.5. grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied is aangewezen als grondwaterbeschermingsgebied. Hier zijn verschillende verbodsartikelen aan gekoppeld. Er ontstaat ten aanzien van grondwater geen knelpunt met de omgevingsverordening omdat als gevolg van de nieuwe bestemming neemt de kans op verontreiniging van het waterwingebied af.

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.*

De wijziging van de bestemming wordt in de provinciale regelgeving mogelijk gemaakt door middel van bovenstaand artikel. Het plan voldoet aan de voorwaarden omdat het als agrarisch bedrijf tussen de omliggende (bedrijfs-) woningen, met de daarbij behorende milieuregelgeving, niet gunstig is gelegen om het goed kunnen exploiteren. De bestaande cultuurhistorische waarden worden niet angetast omdat de bestaande bedrijfswoningen behouden blijven, enkel de bestaande schuur wordt gesloopt en



gedeeltelijk herbouwd. Dit heeft een zeer beperkte impact op de aanwezige waarden en er is geen sprake van een verslechtering van deze waarden. Tot slot worden omliggende bedrijven niet extra beperkt omdat in de huidige situatie deze bedrijfswoningen reeds aanwezig waren en dus de milieubeperking voor deze bedrijven ook al aanwezig was en niet verder beperkt wordt.

Hoofdstuk 9.4 Stiltegebied.

Het plan is aangewezen als stiltegebied. Het omzetten van de agrarische functie naar de woonbestemming leidt niet tot een potentiële verhoging van de geluidhinder op de omgeving. De agrarische activiteit betreft een bedrijfsactiviteit en daarmee meer geluidhinder dan de woonfunctie. Er is derhalve sprake van een verbetering als gevolg van voorliggend plan.

Gezien bovenstaande conclusies sluit het plan aan op de omgevingsverordening en zijn er geen knelpunten.

2.3.3 Regionale woonvisie

De Regionale woonvisie Alblasserwaard – Vijfheerenlanden (2013) geeft een wensbeeld 2020 en stuurt aan op een intergemeentelijke samenwerking op het gebied van wonen. Daarbij is oog voor de onderlinge verschillen. Voor de woondorpen Streefkerk, Schelluinen, Leerbroek en Schoonrewoerd is uitgangspunt dat deze hun kwaliteit behouden door investeringen in particuliere woningen en de openbare ruimte. De woondorpen kenmerken zich door hechte gemeenschappen en veel huishoudens behoren tot traditionele of moderne burgerij. Zij hebben een sterk lokaal sociaal netwerk en gebruiken dat. Voorzieningen vinden ze op korte afstand in nabij gelegen voorzieningendorpen. Als er lokaal een concrete vraag naar nieuwe woningen ontstaat, is er ruimte voor vraaggerichte maat-werkplannen, vaak slechts enkele woningen, maar wel van belang voor de inwoners van een dorp.

Kwantitatieve behoefte

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

Kwalitatieve behoefte

Investeren doet de regio overal, maar niet overal hetzelfde. Voor alle dorpen en wijken geldt dat behoud van kwaliteit in de bestaande woningen, woonomgeving en leefbaarheid urgenter is dan nieuwbouw. Het grootste deel van de woonomgeving van 2020 staat er nu ook al en de kwaliteit daarvan is grotendeels bepalend voor de totale woonkwaliteit van de regio. Dit is in de visie uitgedrukt in: 1. Behoud van kwaliteit en uitstraling, 2. Woonlastenbeperking en energie en 3. Comfortverbetering in relatie tot zorg.

Geen van de gebieden gaat 'op slot' maar de vraag naar uitbreiding via nieuwbouw is naar verhouding het grootst in het stedelijk gebied en in dorpen met een breed pakket aan voorzieningen. Alleen vraaggerichte plannen hebben kans van slagen: het juiste product, voor de juiste doelgroep, op de juiste plek, op het juiste moment. Dit wordt uitgedrukt in vier strategieën op hoofdlijnen: 1. Starters mogelijkheden bieden, 2. Binden van doorgroeiers, 3. Binden van senioren en 4. Aantrekken van nieuwkomers. In woondorpen (zoals Schoonrewoerd) en landelijk gebied wordt nieuwbouw afgestemd op het bedienen van lokale vraag, is zelden projectmatig en vooral voor het binden van starters en doorstromers.



Planspecifiek

In voorliggend plan worden de bestaande bedrijfswoningen behouden en planologisch omgezet naar burgerwoningen. Het plan sluit aan op de woonvisie doordat de bestaande woningen worden behouden en de kwaliteit van de woonomgeving wordt bevorderd door het beëindigen van de agrarische activiteiten.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Intergemeentelijk Landschapskader 'Giessen, Linge, Zouwe' (2011)

De gemeenteraad heeft op 24 maart 2011 het Intergemeentelijk Landschapskader 'Giessen, Linge, Zouwe' vastgesteld, een gezamenlijk landschapsplan van de gemeenten Giessenlanden, Leerdam en Zederik. In het landschapsplan wil de gemeente bereiken dat (meer) rekening wordt gehouden met de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van het gebied, zodat deze niet sluipenderwijs verloren gaan. Gebiedseigen beplanting, een goede situering van gebouwen op het erf, het situeren en inpassen van paardenbakken, het voorkomen van verrommeling etc. kan een positieve impuls aan de omgeving geven. Dit maakt het gebied aantrekkelijker om in te wonen en te recreëren. Gezien de huidige kwaliteiten van het landschap en de problematiek en opgaven is gekozen voor de volgende doelstellingen voor het buitengebied voor de komende 10 jaar tot 2020:

- Behouden en versterken van de verschillen tussen de landschapstypen van de uiterwaarden en stroomruggen van Lek en Linge en van de polders van de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden.
- Het behouden van de agrarische identiteit (open veenweidelandschap en fruitteelt); bieden van toekomstmogelijkheden en alternatieven aan de agrarische sector.
- Behouden en versterken van archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten.
- Optimaliseren van het beheer en de verbindingen tussen de natuurgebieden.
- Het behouden van de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwingslinten, randvoorwaarden stellen aan ontwikkelingen.
- Streven naar kwalitatieve overgangen tussen de kernen en het buitengebied, knelpunten verbeteren.
- Het versterken van de recreatieve gebruiksmogelijkheden en de samenhang van het recreatieve netwerk.

Als gevolg van de crisis en de daaruit volgende politieke en economische ontwikkelingen zijn tijdens het planproces bepaalde ambities ingehaald, zoals van de EHS. De gemeenten stellen zich volgend op ten opzichte van het veranderende beleid van het rijk en de provincie.

Planspecifiek

Voorliggend plan houdt de wijziging van Agrarisch naar Wonen in. De bestaande woningen blijven behouden als burgerwoningen. De (vervallen) schuren worden vervangen door een nieuw te bouwen schuur. Hierdoor zal de kwaliteit van de leefomgeving verbeterd worden. Het plan sluit aan op het landschapskader van de gemeente.

2.4.2 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

Voorliggende ontwikkeling betreft de wijziging van de bestemming van Agrarisch naar Wonen. De bestaande bedrijfswoningen blijven behouden maar krijgen een andere functie. Het raakvlak met de woonvisie is beperkt omdat het plan geen toevoegen van woningen betreft. Het plan draagt wel bij aan het in stand houden van het aantal huishoudens. Er ontstaat dan ook geen strijdigheid met dit onderdeel van het gemeentelijk beleid.

2.4.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Zederik' (vastgesteld 29 juni 2015). Voor de locatie geldt de bestemming Agrarisch. Er zijn twee woningen toegestaan op het perceel. Als dubbelbestemming hebben de bestaande woningen Waarde – Archeologie 1, zoals aangegeven in het 'Reparatieplan Buitengebied Zederik' (vastgesteld 19 november 2018).



Figuur 5. Uitsnede vigerend bestemmingsplan Buitengebied Zederik. Plangebied nabij pijl. Dubbelbestemming toegevoegd uit het 'Reparatieplan buitengebied Zederik'.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf. Onderstaand de vigerende planregels met daarbij de voorwaarden op basis waarvan burgemeester en wethouders de bestemming mogen wijzigen. De verantwoording hoe invulling gegeven wordt aan de criteria van de artikelen wordt in de volgende paragraaf gegeven.

Wijzigingsbevoegdheid naar Wonen (artikel 3.6.4 van bestemmingsplan Reparatieplan Buitengebied Zederik)



Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in artikel 3.1 bedoelde gronden te wijzigen, voor zover het betreft de gronden gelegen binnen een bouwvlak, in de bestemming Wonen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. voor bewoning mag worden gebruikt de ten tijde van bedrijfsbeëindiging bestaande bedrijfswoning(en) inclusief aangebouwd bedrijfsgedeelte met dien verstande dat ter plaatse van een monument, de bestaande bebouwing voor bewoning aangewend mag worden indien dit noodzakelijk is voor de instandhouding van het pand;
- b. het aantal woningen dient beperkt te blijven tot het aantal woningen dat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezig is;
- c. in afwijking van sub b mag het ter plaatse aanwezige aantal woningen ter plaatse van monumenten met één of twee wooneenheden worden uitgebreid, indien dit noodzakelijk is voor de instandhouding van het pand, met dien verstande dat voor deze wooneenheden geen extra erfbebouwing is toegestaan;
- d. de bestaande oppervlakte bijgebouwen mag blijven bestaan; in geval van nieuwbouw bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen maximaal 70% van de gezamenlijke oppervlakte van gesloopte agrarische bedrijfsbebouwing met een minimum van 75 m²;
- e. de inhoud van de woning mag maximaal 750 m³, dan wel de inhoud bedragen van het huidige hoofdgebouw inclusief aangebouwd bedrijfsgedeelte;
- f. buitenopslag is niet toegestaan;
- g. de aanwezige cultuurhistorische karakteristiek mag niet onevenredig worden aangetast;
- h. de omliggende agrarische bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.
- i. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:
 1. de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde bestemming(en);
 2. de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, danwel een vóór vaststelling van het wijzigingsplan vastgestelde hogere grenswaarde, niet wordt overschreden;
 3. het wijzigingsplan niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
 4. voldaan wordt aan het bepaalde in de Flora- en faunawet;
 5. geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden;
 6. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.
- j. de bevoegdheid in het geval van een monument niet eerder wordt toegepast dan dat advies is verkregen van een ter zake deskundige.
- k. de bevoegdheid er tevens in voorziet dat het bouwvlak kan worden verkleind.

2.4.4 Toetsing plan aan wijzigingsbevoegdheid

Het verzoek is getoetst aan de bovengenoemde voorwaarden en het ruimtelijk beleid van de gemeente.

Bestemming Agrarisch, artikel 3.6.4: Wijzigingsbevoegdheid naar Wonen

Om de beoogde functiewijziging toe te passen is het plan getoetst aan onderstaande criteria:

- a. *voor bewoning mag worden gebruikt de ten tijde van bedrijfsbeëindiging bestaande bedrijfswoning(en) inclusief aangebouwd bedrijfsgedeelte met dien verstande dat ter plaatse van een monument, de bestaande bebouwing voor bewoning aangewend mag worden indien dit noodzakelijk is voor de instandhouding van het pand;*
In de bestaande situatie zijn er 2 bedrijfswoningen aanwezig die omgezet zullen worden naar burgerwoningen. Er is geen sprake van een monumentaal pand.



- b. *het aantal woningen dient beperkt te blijven tot het aantal woningen dat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezig is;*
In de bestaande situatie zijn er 2 bedrijfswoningen aanwezig die omgezet zullen worden naar burgerwoningen. Er zullen geen woningen worden toegevoegd.
- c. *in afwijking van sub b mag het ter plaatse aanwezige aantal woningen ter plaatse van monumenten met één of twee wooneenheden worden uitgebreid, indien dit noodzakelijk is voor de instandhouding van het pand, met dien verstande dat voor deze wooneenheden geen extra erfbebouwing is toegestaan;*
Er is geen sprake van een monumentaal pand.
- d. *de bestaande oppervlakte bijgebouwen mag blijven bestaan; in geval van nieuwbouw bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen maximaal 70% van de gezamenlijke oppervlakte van gesloopte agrarische bedrijfsbebouwing met een minimum van 75 m²;*
De twee bijgebouwen van 33 m² en 180 m² worden gesloopt, dus in totaal 213 m². Er wordt een schuur van 149,8 m² teruggebouwd. De nieuwe schuur bedraagt daarmee 70% van het bestaande bedrijfsbebouwing oppervlak.
- e. *de inhoud van de woning mag maximaal 750 m³, dan wel de inhoud bedragen van het huidige hoofdgebouw inclusief aangebouwd bedrijfsgedeelte;*
Aan de bestaande (bedrijfs)woningen wordt niks gewijzigd.
- f. *buitenopslag is niet toegestaan;*
Er zal geen buitenopslag plaatsvinden.
- g. *de aanwezige cultuurhistorische karakteristiek mag niet onevenredig worden aangetast;*
Het aanzicht vanaf de weg zal niet wijzigen, aangezien de woningen niet gewijzigd worden. De nieuwe schuur zal een verbetering zijn ten opzichte van de huidige vervallen agrarische schuren. Verder zal de schuur in lijn met de omliggende gebouwen worden gebouwd.
- h. *de omliggende agrarische bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.*
Zie voor uitwerking in het volgende hoofdstuk paragraaf Bedrijven en milieuzonering.
- i. *de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:*
1. *de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde bestemming(en);*
 2. *de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, danwel een vóór vaststelling van het wijzigingsplan vastgestelde hogere grenswaarde, niet wordt overschreden;*
 3. *het wijzigingsplan niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;*
 4. *voldaan wordt aan het bepaalde in de Flora- en faunawet;*
 5. *geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden;*
 6. *het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.*
- Zie voor uitwerking van deze punten in het volgende hoofdstuk Milieutechnische aspecten.
- j. *de bevoegdheid in het geval van een monument niet eerder wordt toegepast dan dat advies is verkregen van een ter zake deskundige.*
Er is geen sprake van een monumentaal pand.
- k. *de bevoegdheid er tevens in voorziet dat het bouwvlak kan worden verkleind.*
In voorliggend plan wordt het agrarisch bouwvlak verkleind naar een bouwvlak dat aansluit op de bestaande woningen. Tevens wijzigt voor een deel de bestemming van Agrarisch naar Wonen. Voor de achterliggende agrarische gronden in dit wijzigingsplan komt het bouwvlak te vervallen.

Het voorgaande in overweging nemende, mede onderbouwd door de milieutechnische uitvoerbaarheid aangetoond in het volgende hoofdstuk, wordt geconcludeerd dat aan de voorwaarden van de binnenplanse wijziging wordt voldaan. De wijzigingsbevoegdheid kan dan ook worden toegepast.



3 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.

3.1 Milieueffectrapportage

Toetsingskader

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd en in lijn gebracht met de Europese richtlijn hieromtrent (nr. 85/337/EEG). Voor deze wetswijziging kon bij de vraag of er een MER moest worden gemaakt, dan wel een mer-beoordeling moest worden uitgevoerd, worden volstaan met een toets aan de activiteiten en de bijbehorende getalsmatige grenzen uit het Besluit m.e.r. (bijlage C en D). Omdat de Europese richtlijn geen getalsmatige grenzen kent voor mer-plichtige activiteiten, zijn deze getalsmatige grenzen niet meer 'hard', maar hebben ze meer een indicatieve waarde.

Concreet betekent dit dat bij de vraag of er een m.e.r. of een mer-beoordeling dan wel een planmer moet worden uitgevoerd, niet zonder meer kan worden uitgegaan van de getalsmatige grenzen in kolom 2 van bijlage C en D, maar dat meer in algemene zin beoordeeld moet worden of er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, waardoor het opstellen van een MER noodzakelijk zou zijn.

Een planmer is wettelijk verplicht wanneer:

- Het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor een (project-)mer noodzakelijk is, dan wel waarvoor beoordeeld moet worden of een (project-)mer noodzakelijk is;
- Een bestemmingsplan activiteiten mogelijk maakt die kunnen leiden tot significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden (dan is een passende beoordeling noodzakelijk).

Bij een planmer gaat het om besluiten uit kolom 3 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

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

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

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft geen activiteit zoals benoemt in het Besluit-m.e.r. (Bijlage C en D). Dit betekent dat er geen sprake is van een m.e.r.-plicht en dat geen vormvrije m.e.r. beoordeling noodzakelijk is. Voor onderliggend plan kan voor de milieugevolgen op basis van de in dit hoofdstuk behandelde milieuaspecten geoordeeld worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

3.2 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen), worden



hinder en gevaar beperkt of voorkomen en wordt het voor bedrijven of woonfuncties mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Er dient dus beoordeeld te worden:

1. Past de nieuwe functie in de omgeving?
2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

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

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

Planspecifiek

Voorliggend plan maakt een wijziging van agrarische bestemming naar woonbestemming mogelijk. De bestaande bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoningen. Beoordeeld moet worden of de woonbestemming inpasbaar is in de omgeving en of de omliggende bedrijven niet beperkt worden in hun functioneren door de gevoelige woonbestemming.

De woningen op de locatie zijn reeds toegestaan in de vorm van (bedrijfs-)woningen. Er is in het geldende bestemmingsplan reeds de afweging gemaakt dat op de planlocatie een woonfunctie passend is. Er is daarmee in het geldende bestemmingsplan al afgewogen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Ten tweede geldt voor de omliggende bedrijven dat een bedrijfswoning van derden en een burgerwoning dezelfde bescherming genieten ten opzichte van bedrijven niet gelegen op een bedrijventerrein. Dus de naastgelegen bedrijven worden niet (extra) beperkt door de bestemmingswijziging. Dat de bedrijfswoningen binnen de richtafstand van naastgelegen bedrijven liggen, is nu niet relevant, die afweging is destijds al gemaakt in het bestemmingsplan.

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

3.3 Geluidhinder

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

Planspecifiek

Voorliggend plan houdt wijzigen van bedrijfswoningen naar burgerwoningen in. Een woning is een geluidsgevoelige bestemming. Om de geluidswaarden te beoordelen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 1. De conclusies van het onderzoek luiden:

Toetsing Wet Geluidhinder en hogere waarden

De geluidbelasting op de gevels van de woningen door wegverkeer op de Middelkoop bedraagt ten hoogste 42 resp. 48 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee niet overschreden.

Er hoeft voor de geluidbelasting door de Middelkoop geen hogere waarde te worden vastgesteld.

Toets goede ruimtelijke ordening

Bij het toetsen of sprake is van een "goede ruimtelijke ordening" is aangesloten bij het toetsingskader van de Wgh en het gemeentelijk beleid. Aan dit toetsingskader wordt voor de Middelkoop zonder maatregelen voldaan.



Er zal voor het aspect geluid sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als voor de nieuwe woningen daarnaast wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit.

Eis geluidwering

Volgens het Bouwbesluit moet de zgn. karakteristieke geluidwering $GA_{k,k}$ van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied in een woning ten minste gelijk zijn aan de invallende geluidbelasting verminderd met 33 dB;

voor verblijfsruimten gelden 2 dB lagere waarden voor de geluidwering $GA_{k,k}$. De voorschriften hebben tot doel de geluidbelasting binnenshuis in de verblijfsgebieden van een woning te beperken tot 33 dB.

Bij het bepalen van de benodigde geluidwering mag geen aftrek plaatsvinden ex. artikel 110-g Wgh. De hoogste geluidbelasting op de gevels van de woningen bedraagt zonder aftrek 47 resp. 53 dB. De benodigde karakteristieke geluidwering voor deze gevels bedraagt dan $GA_{k,k}$ 20 dB. Dit is de minimumwaarde uit het Bouwbesluit. Er zijn voor de gevels geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig..

Gezien de conclusies vormt het aspect Geluid geen belemmering voor voorliggend plan.

3.4 Ecologie en natuurbescherming

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

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

3.4.1 Flora en Fauna (soortenbescherming)

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

Planspecifiek

Voorliggend plan houdt de wijziging van de bestemming van Agrarisch naar Wonen in. In aanvulling daarop zullen twee bijgebouwen gesloopt worden en één schuur teruggebouwd worden. Vanwege de sloop van de gebouwen moet een verkennend ecologisch onderzoek worden uitgevoerd, zie bijlage 2. De conclusie van het onderzoek luidt:

[Om na te gaan of door de ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming al dan niet overtreden worden, worden de onderzoeksvragen onderstaand beantwoord.

- Zijn in het plangebied beschermde soorten en/of verblijfplaatsen van deze soorten aanwezig of te verwachten?



Ja, tijdens het veldonderzoek zijn minimaal vier nesten van huismus vastgesteld, mogelijk zijn er nog meer nesten aanwezig. Tevens kunnen algemene broedvogels tot broeden komen in het plangebied.

Ondervinden aanwezige beschermde soorten negatieve effecten van de voorgenomen ruimtelijke ingreep en de benodigde werkzaamheden?

Ja, bij sloop van de schuren worden de nesten van de huismus vernietigd.

Is het mogelijk om optredende negatieve effecten op beschermde soorten te mitigeren? Zo ja, op welke wijze dient dit te geschieden?

Het is deels mogelijk om negatieve effecten te mitigeren, het is echter niet te voorkomen dat er verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming overtreden worden bij sloop van de schuren.

Is het noodzakelijk aanvullend onderzoek uit te voeren?

Ja, het is noodzakelijk een aanvullend onderzoek naar huismus uit te voeren om te bepalen hoeveel nesten aanwezig zijn in de te slopen schuren.

..

Mitigerende maatregelen

De sloop van de schuren zal een overtreding van de Wet natuurbescherming veroorzaken, de aanwezige nesten van de huismus zullen vernietigd worden. Het is daarom noodzakelijk om voor de huismus een aanvullend onderzoek uit te voeren om te bepalen hoeveel nesten aanwezig zijn alvorens mitigerende maatregelen opgesteld kunnen worden. Het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming zal na uitvoering van het aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn.

Met betrekking tot de algemene broedvogels die mogelijk in de schuren en het groen tot broeden kunnen komen is het mogelijk om mitigerende maatregelen uit te voeren. Indien de beschreven mitigerende maatregelen in acht worden genomen, is er met betrekking tot algemene broedvogels geen sprake van een overtreding van de Wet natuurbescherming.

Het betreft de volgende mitigerende maatregelen:

- Het is nooit mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het vernielen van in gebruik zijnde nesten, alle werkzaamheden dienen daarom buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden, dit betreft zowel werkzaamheden aan de schuren als het verwijderen van het omliggende groen;*
- Het broedseizoen loopt globaal van 1 april tot eind augustus, maar ook buiten deze periode kunnen vogels tot broeden komen;*
- Indien tijdens de uitvoer van de werkzaamheden in gebruik zijnde nesten aangetroffen worden moeten de werkzaamheden per direct stilgelegd worden en moet er gewacht worden tot het nest geheel verlaten is.*

Vanuit de Wet Natuurbescherming geldt een algemene zorgverplichting (artikel 1.11 van de Wet Natuurbescherming). Om invulling te geven aan deze zorgverplichting zijn de volgende mitigerende maatregelen noodzakelijk:

- Werkzaamheden in het plangebied dienen met de minste schade voor aanwezige planten en dieren uitgevoerd te worden;*
- De werkzaamheden dienen vanuit één richting te worden uitgevoerd zodat eventueel aanwezige dieren de tijd hebben voor de werkzaamheden uit te vluchten naar een nieuwe leefomgeving;*
- Daarnaast dient zoveel mogelijk gebruik te worden gemaakt van bestaande wegen en paden...*



Conclusie

Ondanks inachtneming van de beschreven mitigerende maatregelen, kunnen negatieve effecten op beschermde soorten door de voorgenomen sloop niet uitgesloten worden. Het is noodzakelijk een aanvullend onderzoek naar huismus uit te voeren.]

Bovenstaand onderzoek concludeert dat aanvullend onderzoek nodig is om het aantal nesten van de huismus goed te kunnen bepalen. Andere beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Gezien de slechte bouwkundige staat van de schuur is het praktisch gezien nagenoeg onuitvoerbaar om aanvullend onderzoek te doen zonder daarbij de te onderzoeken nesten te verstoren dan wel te beschadigen. Gelet hierop zal het aanvullende onderzoek naar de huismus worden uitgevoerd op het moment dat onderhavig wijzigingsplan onherroepelijk is en de sloop van de gebouwen zijn ingepland. Na het uitvoeren van het onderzoek zal de ontheffing aangaande de Wet Natuurbescherming worden aangevraagd.

Het aanvullende onderzoek naar de huismus zal zodoende vooruitlopend op de sloop van de gebouwen worden uitgevoerd. Hierdoor wordt de kans op verstoren voorkomen en kan het aantal nesten goed in beeld worden gebracht. De ecooloog die het verkennend ecologisch onderzoek heeft uitgevoerd, geeft aan dat het verkrijgen van een ontheffing voor de huismus hoogstwaarschijnlijk geen probleem zal zijn wanneer voldoende mitigerende maatregelen (alternatieve huisvesting voor de huismussen) getroffen worden. De toekomstig nieuw te bouwen schuur zal worden bedekt met de bestaande Oud Hollandse pannen die van de bestaande schuur komen. Daar zal dan wederom gelegenheid zijn voor de mussen om zich opnieuw te nestelen, mede omdat ook de ondergelegen opbouw van het dak (spanten, gordingen, panlatten) identiek zal worden aan die van de huidige schuur.

Het verkrijgen van een ontheffing bij het bevoegd gezag kan indien wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. Eén van deze voorwaarden is dat de handelingen een zogenaamd wettelijk belang dienen. Voor Vogelrichtlijnsoorten (art. 3.1) is een beperkt aantal belangen gespecificeerd die als onderbouwing kunnen dienen voor een ontheffingsaanvraag (zie art. 3.3 lid 4 onderdeel b Wnb). In dit geval is het aannemelijk het belang van volksgezondheid en openbare veiligheid aan te dragen, maar dat behoeft enige onderbouwing richting bevoegd gezag. Het mitigeren door huismuskasten of ruimte onder pannen te realiseren in het nieuwe gebouw, in combinatie met tijdelijke kasten ter overbrugging is een haalbare en veel toegepaste aanpak en heeft daardoor een goede kans van slagen.

3.4.2 Stikstofdepositie (gebiedsbescherming)

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

Het uitgangspunt is sindsdien nog steeds dat voor nieuwe initiatieven aangetoond moet worden dat er geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofemissies en -deposities ontstaan als gevolg van het initiatief. Het instrument waarmee de stikstof berekend kan worden is de AERIUS Calculator (update april 2020).

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft een wijziging in bestemming. Daarnaast worden er ook gebouwen gesloopt en gebouwd. Het plangebied ligt op minimaal 4 km afstand van Natura-2000 gebieden. Ten noordwesten ligt op 4 km afstand het gebied Zouweboezem en op 6 km afstand Uiterwaarden Lek. Ten oosten en



zuiden ligt op 5 km het natuurgebied Lingegebied & Diefdijk-Zuid. Omdat de gebieden op meer dan 3 km afstand liggen en het bouwplan daarnaast kleinschalig is, is op basis van de Handreiking woningbouw en AERIUS van de Rijksoverheid de verwachting dat de natuurgebieden geen invloed ondervinden van voorliggend plan.

3.5 Bodemkwaliteit

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

Planspecifiek

Voorliggend plan houdt de wijziging in van de bestemming Agrarisch naar Wonen en het vervangen van de bijgebouwen door een nieuwe schuur. Het nieuwe gebruik als woonbestemming stelt hogere milieueisen aan de bodem dan het huidige gebruik. Een algemeen verkennend bodemonderzoek moet daarom worden uitgevoerd, zie bijlage 3. De conclusie van het onderzoek luidt:

Voor het perceel Middelkoop 68-70 te Leerbroek, gemeente Vijfheerenlanden, is in verband met een bestemmingsplanwijziging een historisch vooronderzoek uitgevoerd volgens de richtlijnen uit de NEN 5725. Uit de verkregen gegevens dient redelijkerwijs opgemaakt te worden of potentieel bodembedreigende activiteiten ter plaatse hebben plaatsgevonden. Het historisch onderzoek heeft aldus tot doel het vaststellen van een hypothese betreffende de vermeende aan- of afwezigheid van bodemverontreiniging op het perceel.

Op basis van het totaal aan informatie zijn over het algemeen geen aanwijzingen gevonden dat ter plaatse van onderhavige locatie (bodembedreigende) activiteiten hebben plaatsgevonden, die hebben kunnen leiden tot aanwezigheid van een bodemverontreiniging.

Wel zijn er aanwijzingen dat centraal op het perceel, zie de situatietekening SIT-02 in de bijlage B, een sloot is gedempt. Volgens opgave en (doorgegeven) herinnering van de opdrachtgever, zou dit niet gebeurd zijn met bodemvreemd of 'verdacht' materiaal, zie § 2.3.6. Aanbevolen wordt dit middels enkele gerichte controleboringen te verifiëren.

Tot slot wordt geadviseerd voorliggende rapportage aan het bevoegd gezag ter beoordeling voor te leggen.

Het bodemonderzoek is beoordeeld door de omgevingsdienst en zij heeft geadviseerd om een verificatie onderzoek naar de slootdemping uit te voeren om te bepalen dat er daadwerkelijk geen bodemvreemd of 'verdacht' materiaal in de slootdemping aanwezig is. Dit vervolgonderzoek is toegevoegd als bijlage 4. De conclusies van dit onderzoek luiden: ‘

‘Uit het onderzoek blijkt dat lokaal geroerde (puinhoudende) bodemlagen zijn aangetroffen, deze geroerde lagen kunnen duiden op vroegere dempingen. Eén grondmengmonster, bestaande uit deze zintuiglijk meest ‘verdachte’ bodemlagen, is in het laboratorium samengesteld en onderzocht op de parameters uit het NEN grondpakket.

Uit de toetsing van de laboratoriumresultaten blijkt dat in het onderzochte grondmengmonster de gemeten gehalten aan koper, kwik, lood, nikkel en zink de generieke achtergrondwaarden overschrijden. Deze overschrijdingen zijn echter niet meer dan marginaal, < 2 x AW. Het criterium voor nader onderzoek wordt niet overschreden; nader onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Aanbevolen wordt voorliggend rapport ter beoordeling aan de gemeente/Omgevingsdienst voor te leggen.



Tot slot wordt nog het volgende opgemerkt:

– *bijmengingen met puin ‘van onbekende herkomst’ maken een bodem ‘asbestverdacht’. In enkele boringen zijn zintuiglijk puin- en baksteenresten aangetroffen, zintuiglijk is géén asbestverdacht materiaal aangetroffen. Er is echter geen asbest bodemonderzoek conform NEN 5707 uitgevoerd.*

– *de constatering dat bepaalde gehalten de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijden, kan tot slot consequenties hebben bij eventuele grondafvoer; de vrijkomende grond is binnen of buiten het perceel niet noodzakelijkerwijs als ‘schone grond’ multifunctioneel toepasbaar. Afhankelijk van de bestemming en toepassing zal bij afvoer van de grond om een partijkeuring conform het protocol uit het Besluit bodemkwaliteit worden gevraagd.*

Het onderzoek naar de slootdemping is door de Omgevingsdienst regio Utrecht beoordeeld en akkoord bevonden. Bovenstaande adviezen in acht nemend, vormt het aspect Bodemkwaliteit geen belemmering voor voorliggend plan.

3.6 Luchtkwaliteit

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

Tabel 1. Grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit.

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

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 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². Voorliggend plan houdt de wijziging van de bestemming van Agrarisch naar Wonen in. De ontwikkeling blijft ruim onder de NIBM-norm en nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

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





Concentratie stikstof 2018, plangebied nabij blauwe marker (bron: Odru)



Concentratie stikstof 2030, plangebied nabij blauwe marker (bron: Odru)



Concentratie PM10 fijnstof 2018, plangebied nabij blauwe marker (bron: Odru)





Concentratie PM10 fijnstof 2030, plangebied nabij blauwe marker (bron: Odru)



Concentratie PM 2,5 fijnstof 2018, plangebied nabij blauwe marker (bron: Odru)



Concentratie PM 2,5 fijnstof 2030, plangebied nabij blauwe marker (bron: Odru)

De concentraties van fijnstof en stikstof blijven op basis van de gegevens van de omgevingsdienst voor het jaar 2018 als het jaar 2030 onder zowel de wettelijk vereiste gemiddelde concentraties als de advieswaarden van de WHO en GGD.

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen beletsel voor dit plan.

3.7 Externe Veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke



activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen; (*Bevi staat voor Besluit externe veiligheid inrichtingen*)
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

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

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

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

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

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

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

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

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



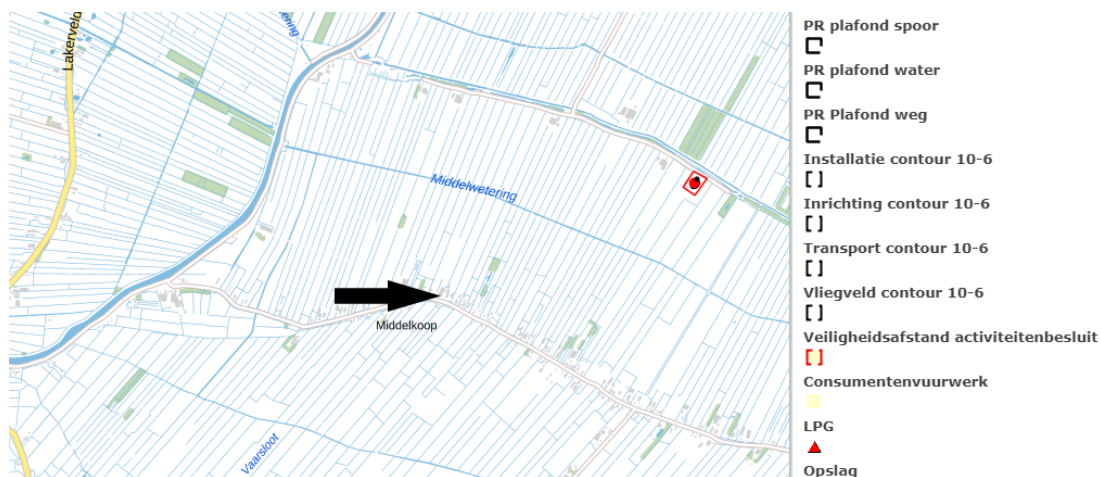
de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

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

Planspecifiek

Om te beoordelen of er risico's Externe Veiligheidsrisico's zijn, is de risicokaart van de provincie geraadpleegd, zie navolgende afbeelding.



Figuur 6: Uitsnede risicokaart, plangebied nabij pijl (bron: IPO)

De risicokaart toont dat er geen Bevi-inrichtingen, transportroutes gevaarlijke stoffen en buisleidingen aanwezig zijn in de directe nabijheid van het plangebied

3.8 Archeologie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als waardevol beschouwd. De Monumentenwet legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed grotendeels bij de gemeente. Sinds 1 september 2007 kent Nederland de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz). Vanaf de inwerkingtreding van deze (wijzigings-)wet zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen. Als instrument om een goed onderbouwde belangenafweging te kunnen maken heeft de (toenmalige) gemeente Zederik in 2009 een archeologische beleidskaart laten ontwikkelen. Op de archeologische beleidskaart staan archeologische waarden- en verwachtingszones aangegeven waaraan beleidsregels zijn gekoppeld die in de bestemmingsplannen kunnen worden opgenomen. In de beleidsregels zijn vrijstellingsgrenzen opgenomen voor de oppervlakte en diepte van de voorgenomen ingreep. Indien een plangebied groter is dan de gestelde oppervlakteondergrens en de ingreep dieper gaat dan de diepte-ondergrens dient archeologisch onderzoek conform de Archeologische MonumentenZorg-Cyclus (AMZ-cyclus) te worden uitgevoerd.



Planspecifiek

In voorliggend plan zal de bestemming gewijzigd worden van Agrarisch naar Wonen. Daarbij zullen de bijgebouwen gesloopt worden en vervangen door een nieuwe schuur. Bij de sloop van de bijgebouwen en de bouw van de schuur zal de bodem geroerd worden. Ter plaatse van de woningen geldt de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1. Ter plaatse van de nieuw te bouwen schuur geldt de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2. Bij Waarde – Archeologie 2 geldt dat voor het realiseren van een bouwwerk met een oppervlakte groter dan 100 m² een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. De te bouwen schuur heeft een oppervlakte van 149,8 m². Bij de omgevingsvergunning voor het bouwen van de schuur zal een archeologisch onderzoek uitgevoerd en overlegd moeten worden. Door het opnemen van de dubbelbestemming Waarde – archeologie in het wijzigingsplan blijven de potentiële waarden in de ondergrond bij toekomstige ontwikkelingen afdoende geborgd. Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.

3.9 Waterhuishouding

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

3.9.1 Nationaal waterbeleid

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

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 – 2015 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 in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

3.9.2 Regionaal waterbeleid

Waterschapsbeleid Rivierenland

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

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

Verordening 'de Keur'.

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

Planspecifiek

Het plan betreft de wijziging van de bestemming van Agrarisch naar Wonen. Daarbij zal een nieuwe schuur gebouwd worden in plaats van de bestaande bijgebouwen.

Materialen

Om te voorkomen dat bijvoorbeeld zink of koper in de sloten terechtkomt, wordt door het waterschap geadviseerd om bij nieuwbouw geen excessief gebruik te maken van uitlopende materialen. Bij de toepassing van uitlopende materialen, kunnen maatregelen zoals het afkoppelen van afstromend water via een humusrijke bodempassage noodzakelijk zijn.

Het gebruik van uitlopende materialen zal in het voorliggende plan zo veel mogelijk worden beperkt.

Waterkering

Het plangebied ligt niet in de buurt van een waterkering.

Watergangen

Het planperceel is gelegen nabij een watergang aan de wegzijde van het perceel. Het plan heeft echter geen gevolgen voor het onderhoud van de watergangen en waterkering. Er zal nabij de watergang geen verandering plaatsvinden op het perceel. De werkzaamheden beoogd in het plan vallen niet in de beschermingszone van de watergang.

Hemelwater en vuil water

Het hemelwater van de nieuwe schuur zal op omliggende gronden afgevoerd worden, zoals reeds gebeurd bij de te vervangen bijgebouwen.

Toename verhard oppervlak

In de beoogde situatie zal de nieuwe schuur 70% van het oppervlak hebben van de bestaande bijgebouwen die gesloopt zullen worden. De overige bedrijfsverharding zal worden verwijderd. Er zal



dus een afname van de verharding zijn. In navolgende afbeelding is duidelijk gemaakt dat de afname ca. 65 m² bedraagt.

VERHARD OPPERVLAK BESTAAND versus TOEKOMSTIG

sloop/bouw bijgebouwen | bestemmingswijziging
a/d Middelkoop 68 te Leerbroek



Overzicht bestaande en toekomstige verharding

Overig

Het plangebied ligt aan een weg in het beheer van het waterschap.

Het aspect waterhuishouding vormt gezien bovenstaande bevindingen geen belemmering voor voorliggend plan.

3.10 Verkeer en Parkeren

Verkeer en parkeren is een wezenlijk onderdeel van een goede ruimtelijke ordening. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat een plan voorziet in voldoende parkeermogelijkheden. Hierbij geldt doorgaans dat de omgeving niet nadelig belast mag worden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

Ten tweede dient beoordeeld te worden of de bestaande infrastructuur toereikend is voor de beoogde ontwikkeling en dat er als gevolg van de ontwikkeling geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

Planspecifiek

Voorliggend plan houdt de wijziging van de bestemming van Agrarisch naar Wonen in. De aanwezige (agrarische) bedrijfswoningen zullen omgezet worden naar burgerwoningen. De parkeerbehoefte en verkeersgeneratie van de woningen blijft gelijk. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor voorliggend plan.



4 Juridische planbeschrijving

4.1 Plansystematiek

Het wijzigingsplan 'Middelkoop 68-70' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het wijzigingsplan is gericht op het omzetten van een agrarische bestemming naar de woonbestemming. Bij het opstellen van voorliggend wijzigingsplan wordt verwezen naar het moederbestemmingsplan 'Buitengebied Zederik', het 'Reparatieplan Buitengebied Zederik' en bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende 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.

4.2 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 afwijkinsregels;
- 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.

4.3 De bestemmingen

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

Artikel 3 Agrarisch

De gronden in het bestemmingsplan die niet wijzigen naar wonen blijven de bestemming Agrarisch behouden. Onderdeel van het wijzigingsplan is het verkleinen van het agrarisch bouwvlak naar de locatie van de bedrijfswoning. De gronden waar het bouwvlak komt te vervallen moeten in het wijzigingsplan opgenomen worden om de agrarische bestemming zonder bouwvlak planologisch correct te regelen. De overige regels ten aanzien van de gronden blijft verder gelijk.

Artikel 4 Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd om de agrarische bedrijfswoningen om te zetten naar wonen met de reguliere woonbestemming. Hiermee komt het gebruik in overeenstemming met het feitelijk gebruik.

Artikel 5 t/m 8 Waarde – Archeologie 1, 2, 5 en 6

Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn de gronden waar mogelijk archeologische waarden in de grond zitten aangeduid met archeologische waarde. Door middel van deze dubbelbestemming blijven de eventueel aanwezige waarden in de ondergrond afdoende beschermd.



5 Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid

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

5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

Het ontwerp wijzigingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden worden aan organisaties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het ontwerp wijzigingsplan is in dit kader toegezonden naar de volgende instanties:

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

De provincie Utrecht, Gasunie en de Veiligheidsregio Utrecht hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan. Het waterschap Rivierenland vraagt in hun reactie een aantal zaken toe te voegen dan wel te verduidelijken in de toelichting van het wijzigingsplan. Al deze zaken zijn overeenkomstig deze reactie verwerkt. Van Vitens is geen reactie ontvangen.

5.2.2 Verslag zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf 7 mei tot en met 17 juni 2021 ter inzage gelegen, waarbij een ieder de gelegenheid had een zienswijze in te dienen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.



6 Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek:
Geluidbelasting wegverkeer op woning Middelkoop 68 en 70 te Leerbroek, Adviesburo van der Boom, opdrachtnummer 20-038, datum 22 oktober 2020
2. Ecologisch onderzoek:
Quicscan Wet natuurbescherming Middelkoop 68 te Leerbroek, Ecologisch Adviesbureau Viridis bv, Projectnummer: 2020-109, juli 2020
3. Bodemonderzoek:
Historisch vooronderzoek aan de Middelkoop 68-70 te Leerbroek, Inpijn-Blokpoel Milieu BV, documentnummer 14P003156-ADV-02, datum 29 juni 2020
4. Onderzoek slootdemping
Onderzoek slootdempingen aan de Middelkoop 68 te Leerbroek, Inpijn Blokpoel Milieu B.V. kenmerk, 14P003156-01, 24 Februari 2021

