

Toelichting bestemmingsplan

‘Dorpsstraat 23, Hagestein’



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Gemeente Vijfheerenlanden

Toelichting bestemmingsplan

‘Dorpsstraat 23, Hagestein’

IMRO-code

NL.IMRO.1961.BPHADorpsstraat23-VA01

Planstatus

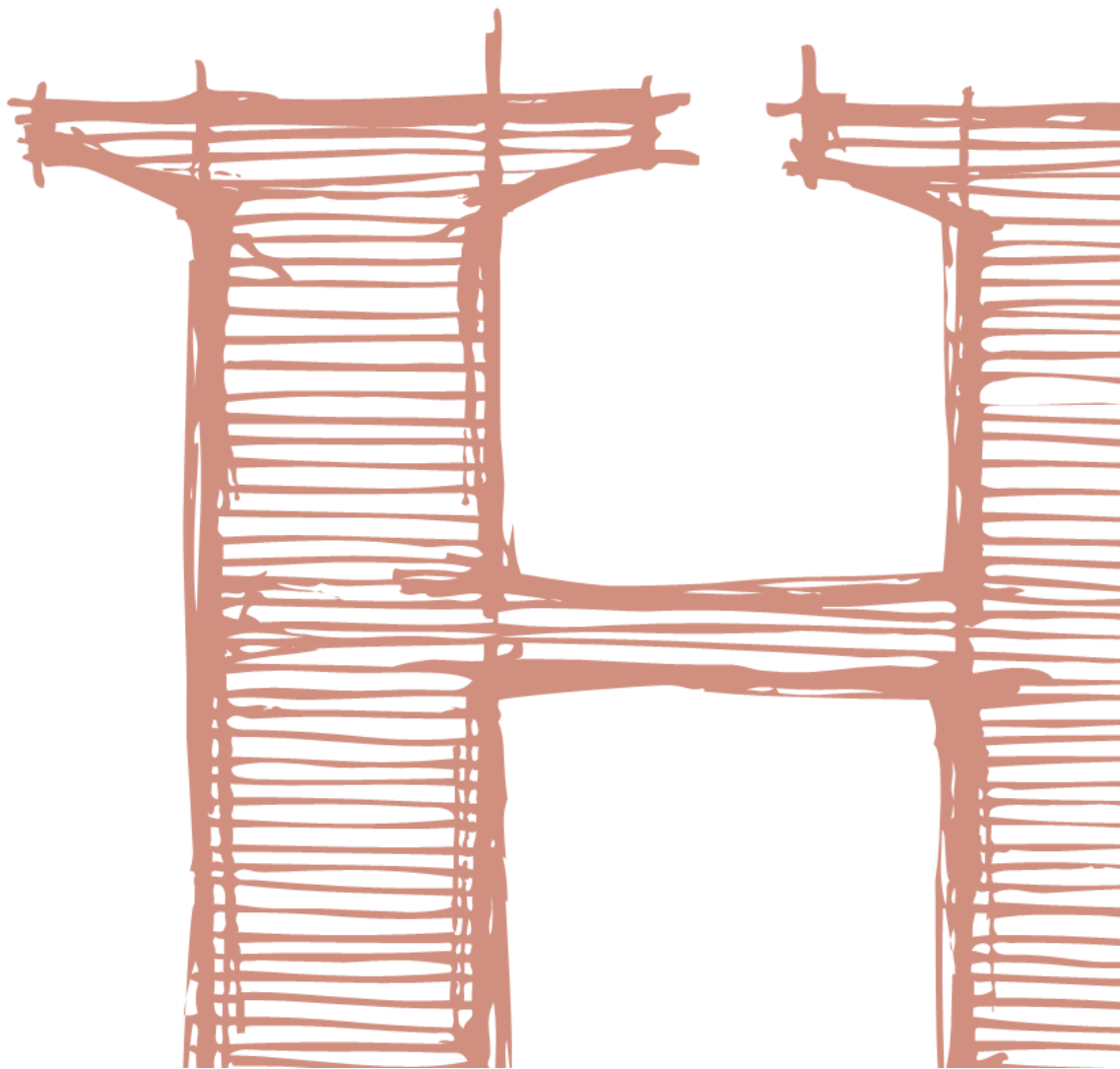
Vastgesteld

Datum

24 mei 2024

Versie

2.0



1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
2. Bestaande situatie	7
2.1 Algemeen	7
2.2 Huidig gebruik	7
3. Planbeschrijving	9
3.1 Plan	9
3.2 Verkeer en parkeren	12
4. Beleidskader	13
4.1 Rijksbeleid	13
4.2 Provinciaal beleid	15
4.3 Gemeentelijk beleid	17
5. Milieuaspecten	24
5.1 Milieueffectrapportage	24
5.2 Geluidhinder	25
5.3 Bedrijven en milieuzonering	27
5.4 Bodem	30
5.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden	32
5.6 Waterparagraaf	39
5.7 Ecologie	43
5.8 Luchtkwaliteit	49
5.9 Externe veiligheid	51
5.10 Technische infrastructuur	53
6. Juridische planbeschrijving	54
6.1 Inleiding	54
6.2 Systematiek van de regels	54
6.3 Bestemmingen	54
6.4 Aanduidingen	55
7. Economische uitvoerbaarheid	56
7.1 Uitvoerbaarheid	56
7.2 Kostenverhaal	56

8. Overleg en inspraak	57
8.1 Vooroverleg/inspraak	57
8.2 Zienswijzen	57

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1911	09-06-2023
2	Verkennd bodemonderzoek	Linge Milieu	23-2074	02-08-2023
3	Archeologisch onderzoek	ADC ArcheoProjecten	ADC Rapport 6123	16-02-2024
4	Quickscan Wet natuurbescherming	Blom Ecologie	2023-0371	09-06-2023
5	Voortoets stikstofdepositie	Van den Heuvel Milieuadvies	22126	22-11-2023
6	Nota beantwoording zienswijzen	Gemeente Vijfheerenlanden	Ontwerp-bestemmingsplan 'Dorpsstraat 23, Hagestein'	Mei 2024

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

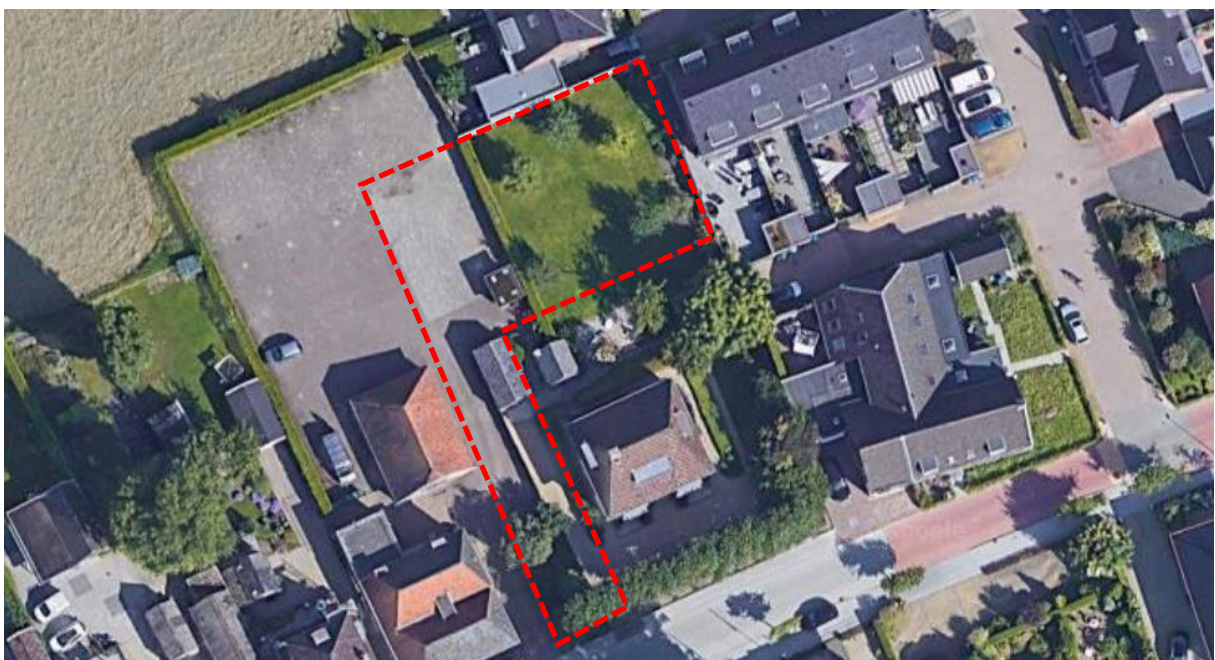
Het perceel Dorpsstraat 23 te Hagestein betreft een pastoriewoning met een vrij groot achtererf. De pastoriewoning met tuin is te groot voor de functie en behoefte van de kerk (Hervormde Gemeente Hagestein – Hoef en Haag). Daarnaast is deze woning toe aan restauratie, maar de restauratie blijkt voor de kerk te duur te zijn. Daardoor is de kerk voornemens geweest om de pastoriewoning te verkopen en elders een nieuwe woning te kopen. Door de krapte op de woningmarkt is een andere pastoriewoning in Hagestein echter niet makkelijk te vinden. De kerk heeft vervolgens het idee opgedaan om een nieuwe woning te realiseren op het achtererf van de huidige pastoriewoning, gefinancierd door de verhuur of verkoop van de bestaande woning. Met dit plan krijgt de Hervormde Gemeente Hagestein – Hoef en Haag een meer eigentijdse pastoriewoning. De nieuwe pastoriewoning zal gebruikmaken van de bestaande ontsluiting op de Dorpsstraat. Dit is reeds in eigendom van de kerk.

Het plan is in strijd met het vigerend bestemmingsplan. De locatie heeft hierin een woonbestemming zonder bouwvlak. Omdat er geen bouwvlak aanwezig is, is het bouwen van een nieuwe woning niet toegestaan.

Het initiatief is met een principeverzoek voorgelegd aan de gemeente. De gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het plan door het doorlopen van een bestemmingsplanherziening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het erf van de pastoriewoning aan de Dorpsstraat 23 te Hagestein. Ook de ontsluiting naar de Dorpsstraat maakt onderdeel uit van het plangebied. Het plangebied betreft het kadastrale perceel gemeente Hagestein, sectie C, nummers 723 en 724 (deels).



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Dorpen'

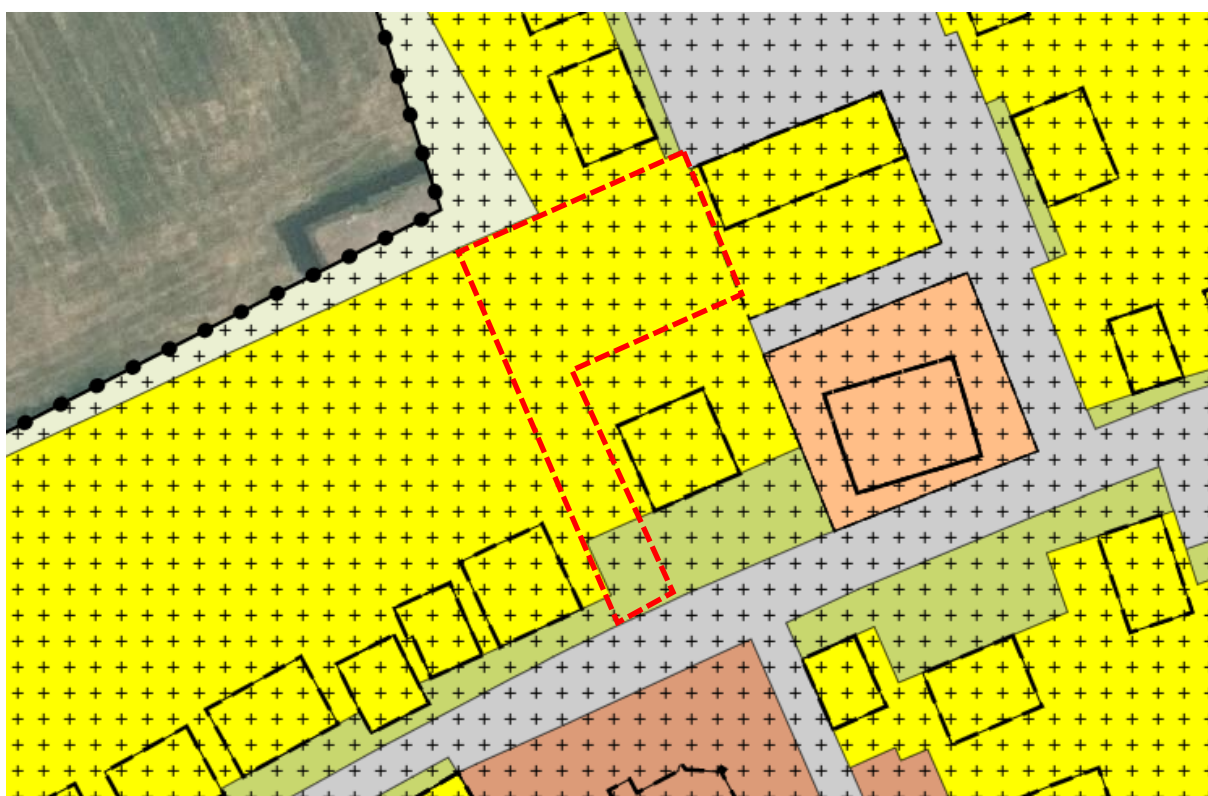
Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Dorpen', vastgesteld op 1 april 2015 door de voormalige gemeente Vianen. Het plangebied heeft de enkelbestemmingen:

- Tuin;
- Wonen.

De dubbelbestemming:

- Waarde - Archeologie - 1.

En geen aanduidingen.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Dorpen'

Het plan is strijdig met het bestemmingsplan 'Dorpen'. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn woningen uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Het plangebied is niet voorzien van een bouwvlak.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken.

- Hoofdstuk 2: Bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 4: Beleidskader;
- Hoofdstuk 5: Milieuaspecten;
- Hoofdstuk 6: Juridische planbeschrijving;
- Hoofdstuk 7: Economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 8: Overleg en inspraak.

2. Bestaande situatie

2.1 Algemeen

Hagestein is één van de kernen van de gemeente Vijfheerenlanden. Het dorp telt circa 1.500 inwoners.

Vroeger stond Hagestein voornamelijk bekend om zijn kasteel, kasteel Hagestein. In 1382 verleende Jan van Arkel stadsrechten aan Hagestein, waardoor de heer van Vianen zich bedreigd voelde. Samen met de graaf van Holland en de bisschop van Utrecht zorgde hij voor de vernietiging van Hagestein. Het platgebrande Hagestein werd toegewezen aan de bisschop van Utrecht. In 1820 wordt het dorp weer bij Zuid-Holland gevoegd.

Het dorp heeft nu een eigen karakter en een hechte gemeenschap. Het dorp staat voornamelijk bekend om het grote stuw- en sluizencomplex in de Lek. Met twee hefbomen in de stuw kan de waterafvoer van de rivier geregeld worden. Gezamenlijk kunnen deze stuwen een groot deel van de waterhuishouding van Nederland regelen.

2.2 Huidig gebruik

Het plangebied betreft het erf van de bestaande pastoriewoning Dorpsstraat 23. Ten noorden van deze woning is de tuin gelegen, welke vrijwel onverhard is en waar enkele houtopstanden staan. Ten westen van de woning is de ontsluiting en parkeerterrein van de kerk aanwezig, die met klinkerbestrating is verhard. Daarnaast zijn binnen het plangebied enkele schuren en bijgebouwen van de huidige pastoriewoning aanwezig.



Afbeelding 3: Zicht op het achtererf, waar de nieuwe woning zal worden gebouwd



Afbeelding 4: Deel van het plangebied en de ontsluiting naar de dorpsstraat

3. Planbeschrijving

3.1 Plan

Aan de Dorpsstraat 23 te Hagestein is een woonperceel met een vrijstaande pastoriewoning van de Hervormde kerk Hagestein – Hoef en Haag gelegen. Ten noordwesten van de woning zijn enkele bijgebouwtjes/schuurtjes gebouwd. Ten noorden van de woning is het achtererf gelegen.

De pastoriewoning is toe aan restauratie, maar de restauratie bleek de duur voor de kerk te zijn. Daarom is de kerk op zoek gegaan naar een nieuwe en eigentijdse woning in het dorp, waarbij de huidige pastoriewoning verkocht zou worden. Gezien de krapte op de (lokale) woningmarkt bleek het vrijwel onmogelijk te zijn om een nieuwe woning in het dorp te kopen.

De kerk heeft vervolgens het idee opgedaan om een nieuwe pastoriewoning te realiseren op het achtererf van de huidige pastoriewoning. De bouw van de woning wordt gefinancierd door de verkoop of verhuur van de huidige woning. Met dit plan krijgt de Hervormde Gemeente Hagestein – Hoef en Haag een duurzame pastoriewoning die voldoet aan de wensen en eisen van deze tijd. De nieuwe pastoriewoning zal gebruikmaken van de bestaande ontsluiting op de Dorpsstraat. Het naastgelegen terrein en ontsluiting is reeds in eigendom van de kerk.

De nieuwe woning is zodanig gepositioneerd en georiënteerd, dat de woning ruimtelijk gezien onderdeel uitmaakt en zich voegt naar de bestaande uitbreidingswijk De Poort. De extra woning achterin de tuin is daarmee ruimtelijk gezien goed ingepast. Omdat de locatie is gelegen binnen de bebouwde kom, is de locatie geschikt voor een inpassing van een nieuwe woning. Er is sprake van het beter benutten van de beschikbare ruimte.

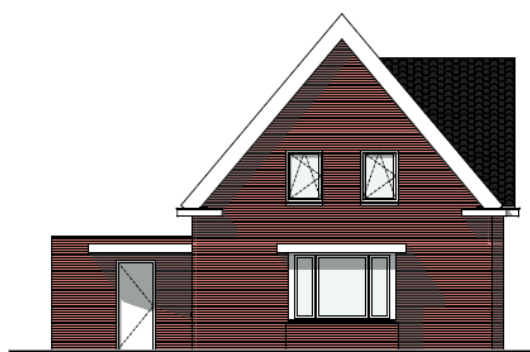


Afbeelding 5: Woning ingepast in de omgeving



Afbeelding 6: Nieuwe situatietekening

De woning wordt voorzien van één bouwlaag met een zadeldak met haaks daarop een 'uitbouw' op de verdieping. De woning krijgt een goot- en nokhoogte van respectievelijk 4,0 en 9 meter. Daarmee sluit het ontwerp aan qua maatvoering en opzet bij de woningen aan De Poort.



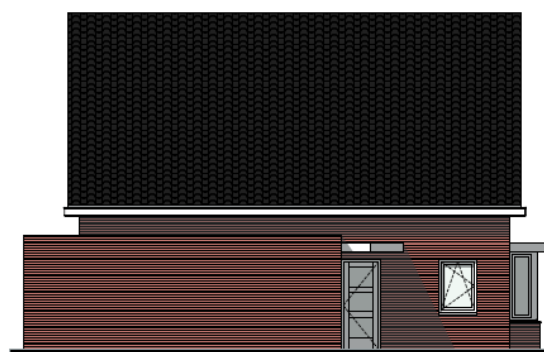
VOORGEVEL



ZIJGEVEL RECHTS



ACHTERGEVEL



ZIJGEVEL LINKS

Afbeelding 7: Voorlopig ontwerp nieuwe woning



Afbeelding 8: Straatbeeld uitbreidingswijk De Poort

3.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

De bestaande pastoriewoning Dorpsstraat 23 maakt gebruik van de bestaande ontsluiting op de Dorpsstraat. Deze inrit loopt langs het woonperceel. De nieuwe pastoriewoning zal ook van deze ontsluiting gebruik maken. Ter bevordering van een groene leefomgeving is in de regels van dit plan de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de verharding van de bestaande inrit wordt teruggebracht naar 50% van het oppervlak van de inrit.

Parkeren

De gemeenteraad van de gemeente Vijfheerenlanden heeft op 10 juni 2021 het 'Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren' vastgesteld. In dit bestemmingsplan is in de regels een regeling voor het parkeren opgenomen.

In de regeling is opgenomen dat voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden bij bouwplannen en gebruikswijzigingen. De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid. Op 9 juni 2022 heeft de gemeenteraad de 'Nota parkeernormen' vastgesteld. De nota gaat voor wat betreft het plangebied uit van de stedelijke zone 'rest bebouwde kom' van een 'niet stedelijk' gebied. Aan de hand van het parkeerbeleid is de parkeerbehoefte berekend voor de woning.

Tabel 1: Berekening parkeerbehoefte

Categorie	Norm	Eenheid	Aantal	Parkeerbehoefte
Koop, huis, vrijstaand	2,3	per woning	1	2,3 parkeerplaatsen
Totaal:				2,3 parkeerplaatsen

De berekende parkeerbehoefte moet volgens de Nota parkeernormen naar boven worden afgerond. Derhalve voorziet het plan in een parkeerbehoefte van 3 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen zijn voorzien op het reeds verharde parkeerterrein. Daarmee kan de parkeerbehoefte volledig opgelost worden op het eigen terrein. Hoe de parkeerbehoefte uiteindelijk op eigen terrein wordt opgelost, zal inzichtelijk worden gemaakt in de omgevingsvergunningaanvraag. Wel is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat het parkeren uitsluitend gerealiseerd mag worden ter plaatse van het reeds verharde terrein. De bedoeling daarmee is om de oppervlakteverharding in de tuin enigszins te beperken.

Juridische regeling voldoende parkeerplaatsen

De parkeerregels uit het 'paraplubestemmingsplan wonen en parkeren' zijn in de regels van dit plan overgenomen in de planregels. In de fase van vergunningverlening wordt getoetst aan deze parkeerregels. Zodoende is het realiseren van voldoende parkeerplaatsen in dit plan juridisch-planologisch geborgd.

Verkeersgeneratie

Het plan voorziet in het toevoegen van een woning. Om de verkeersgeneratie te berekenen is gebruik gemaakt van de gemiddelde kencijfers uit de CROW publicatie 381, waarbij qua stedelijkheidsgraad en stedelijke zone aan is gesloten bij het gemeentelijk parkeerbeleid. Daarmee komt de verkeersgeneratie van de woning op 8,2 verkeersbewegingen per etmaal. Redelijkerwijs kan geacht worden dat een dergelijke geringe toename van het aantal verkeersbewegingen gemakkelijk opgevangen kan worden door de omliggende infrastructuur.

4. Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat er zowel maatregelen op korte termijn als maatregelen op lange termijn nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

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

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in de AMvB Ruimte. De nieuwe AMvB Ruimte, het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is gebaseerd op enkele hoofdstukken uit de voorgaande AMvB Ruimte en enkele nieuwe toevoegingen. Het Barro omvat alle ruimtelijke Rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

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

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting van een bestemmingsplan waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een beschrijving op te nemen over de behoefte aan de voorgenomen stedelijke

ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

Er is geen verdere definitie gegeven van het begrip. Inmiddels biedt jurisprudentie een verdere beoordelingskader van welke ontwikkelingen als nieuwe ‘stedelijke ontwikkeling’ worden aangemerkt:

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

Het plan voorziet in de toevoeging van één woning binnen het bestaand stedelijk gebied. Het plan voorziet daarmee niet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Bro. Toetsing aan de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ is daardoor niet nodig.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

De provincie Utrecht beslaat circa 1.550 km², grenst aan vier andere provincies, heeft 26 gemeenten, 4 waterschappen en circa 1,35 miljoen inwoners. De toekomst laat zich niet exact voorspellen. Eén ding is echter zeker: Utrecht ziet er in 2050 anders uit dan nu. De komende 30 jaar pakt de provincie omvangrijke, complexe en urgente opgaven aan. Er is veel ruimte nodig voor duurzame ontwikkeling van diverse functies, zoals wonen, werken, mobiliteit, energie, recreatie, natuur en landbouw. Tegelijkertijd heeft de provincie de ambitie om de bestaande Utrechtse kwaliteiten verder te versterken. Het is belangrijk om nu al na te denken over de juiste balans tussen opgaven en Utrechtse kwaliteiten en keuzes te maken die daarvoor nodig zijn. Hiervoor is de Omgevingsvisie provincie Utrecht opgesteld, welke is opgebouwd uit 7 beleidsthema's:

1. Stad en land gezond;
2. Klimaatbestendig en waterrobuust;
3. Duurzame energie;
4. Vitale steden en dorpen;
5. Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
6. Levend landschap, erfgoed en cultuur;
7. Toekomstbestendige natuur en landbouw.

Samenvattend houden de beleidsthema's het volgende in.

Stad en land gezond

De provincie zet zich in op de ontwikkeling van een groenblauwe en recreatieve structuur die robuust is langs bestaande doorgaande waterlopen en biedt daarbij voldoende gelegenheid om te zwemmen. Stad/land-verbindingen worden versterkt en er wordt geïnvesteerd in groen in en om bebouwd gebied, recreatieve verbindingen, recreatiezones en -terreinen.

Klimaatbestendig en waterrobuust

Utrecht zet zich in voor een klimaatbestendige en waterveilige provincie en draagt zorg voor aantrekkelijke en toekomstbestendige dijken en omgeving langs de Nederrijn en Lek en verzilveren meekoppelkansen met andere functies. Het hydrologische systeem van de Utrechtse Heuvelrug wordt benut om regenwater vast te houden en te infiltreren. In de veenweidegebieden worden maatregelen genomen voor het tegengaan van bodemdaling. Verder zorgt de provincie ervoor dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater voldoet. Nieuwe ontwikkelingen in stedelijk en landelijk gebied worden klimaatadaptief ingericht.

Duurzame energie

De ambitie van de provincie is om in 2040 een energieneutrale provincie te zijn door energiebesparing te stimuleren. Nieuwe technieken voor duurzame energieopwekking faciliteert de provincie als ze minder impact hebben op de leefomgeving. Ook biedt Utrecht in grote delen van de provincie ruimte om op zoek te gaan naar geschikte locaties met draagvlak voor wind- en zonne-energie.

Vitale steden en dorpen

Er wordt in algemene zin gekozen om de ruimtevraag voor wonen en werken binnenstedelijk en binnendorps te ontwikkelen. De provincie heeft in aanvulling hierop enkele potentiële locaties rond knooppunten benoemd voor integrale

ontwikkelingen. Van deze locaties zijn twee locaties rond de stad Utrecht opgenomen als zoekrichting voor grootschalige integrale ontwikkeling wonen-werken-bereikbaarheid. Naast de omvangrijke opgave krijgen kleinere steden en dorpen zo mogelijk passende ontwikkelruimte om te bouwen ten behoeve van lokale vitaliteit.

Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar

Om goed bereikbaar te blijven is het streven om het spoor- en hoogwaardig OV-netwerk beter te benutten met aandacht voor het beter benutten van het hoofdwegennet en het provinciale wegennet. Daarbij wordt ingezet op knooppuntontwikkeling om overstap tussen vervoerswijzen mogelijk te maken en het OV- en fietsgebruik te stimuleren. Tussen een aantal woon-, werk- en leefgebieden wordt een regionaal netwerk van (snel)fietsroutes aangelegd.

Levend landschap, erfgoed en cultuur

Utrecht beschermt en benut landschappelijke, aardkundige, cultuurhistorische en archeologische waarden als dragers en aanjagers van omgevingskwaliteit. In de landschappen ontwikkelt de provincie met de kernkwaliteiten van het landschap mee. De universele waarden van de Hollandse Waterlinie en Neder-Germaanse Limes worden verzilverd.

Toekomstbestendige natuur en landbouw

De ambitie is om een robuust klimaatbestendig natuurnetwerk van hoge kwaliteiten met hoge biodiversiteit te ontwikkelen. Bestaande natuurgebieden worden beschermd, verder ontwikkeld en onderling beter verbonden. Verder wordt de transitie naar een duurzame landbouw gestimuleerd.

Het plan is kleinschalig van aard, er wordt slechts een woning toegevoegd binnen bestaand stedelijk gebied. Zodoende sluit het plan aan bij de wens om binnendorps te ontwikkelen om te komen tot voldoende woningen en het stimuleren van de lokale vitaliteit.

4.2.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

De omgevingsverordening is een juridische vertaling van de Omgevingsvisie Utrecht. De verordening is daarom opgebouwd uit dezelfde 7 thema's uit de Omgevingsvisie. Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende artikelen uit het Omgevingsverordening van belang.

Stedelijk gebied

De Interim Omgevingsverordening heeft als basisprincipe voor verstedelijking (woningbouw) dat deze in eerste instantie zoveel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps nabij knooppunten plaatsvinden en daarnaast ook in overig stedelijk gebied.

Het plan maakt het mogelijk om een extra woning toe te voegen in een binnendorpse locatie. Daarmee is het plan in overeenstemming met de Omgevingsverordening.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Toekomstvisie 2025 Vianen

De gemeente Vianen heeft in 2013 een strategische toekomstvisie ontwikkeld. In deze visie is een gewenst beeld opgenomen van de toekomst op het gebied van wonen, werken, voorzieningen, onderwijs, recreatie, sport en cultuur. Op het gebied van wonen heeft de gemeente de volgende uitgangspunten:

- Er zijn voldoende woningen voor de verschillende doelgroepen, zoals gehandicapten, alleenstaanden, starters en jongeren;
- Het bevorderen van doorstroming, zodat er meer huur- en koopwoningen vrijkomen voor bepaalde doelgroepen (zoals starters en doorstromers);
- Het ontwikkelen van een levensloopbestendige gemeente;
- Het behouden van de kwaliteiten in de bestaande woongebieden;
- Bij de (her)ontwikkeling van projecten wordt uitgegaan van 30% seniorenwoningen en 20% jongerenhuisvesting;
- Bij het zoeken naar nieuwe woningbouwlocaties de combinatie wonen-zorg-dienstverlening leidend zal zijn;
- Het verduurzamen van de woningvoorraad, onder meer via prestatieafspraken met de woningcorporatie.

Het plan betreft een kleinschalig plan in de vorm van het realiseren van één woning in de kern van Hagestein. Met het plan komt de huidige pastoriewoning vrij op de woningmarkt als reguliere burgerwoning. Daarmee draagt het plan bij aan het komen tot voldoende woningen in de kern van Hagestein.

4.3.2 Structuurvisie Vianen

De Structuurvisie Vianen is door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Vianen vastgesteld op 4 december 2012. De visie vormt een actualisatie van de 'Structuurvisie Vianen 2015' en borduurt daar in hoofdlijnen op voort. In het beleidsdocument is een visie opgenomen voor de volgende punten:

- Landschap, natuur en water;
- Recreatie en toerisme;
- Voorzieningen en leefbaarheid;
- Infrastructuur en verkeer;
- Werken;
- Bevolking en wonen.

Voor dit plan is met name het aspect 'bevolking en wonen' van belang.

Bevolking en wonen

De gemeente Vianen heeft de ambitie om het inwonersaantal te laten groeien naar minimaal 21.000 inwoners om het huidige stedelijke voorzieningenniveau in stand te houden. Uitgangspunten van het woonbeleid:

- Voldoende woningen voor verschillende doelgroepen;
- Bevorderen van doorstroming;
- Ontwikkelen levensloopbestendige woningen;
- Behoud van de kwaliteiten in de bestaande woongebieden;
- Bij (her)ontwikkeling wordt uitgegaan van 30% seniorenwoningen en 20% jongerenhuisvesting;
- De combinatie wonen-zorg-dienstverlening is leidend;
- Verduurzamen van de woningvoorraad.

Het plan voorziet in de toevoeging van een woning in de kern van Hagestein, waarmee een woning wordt toegevoegd aan de woningmarkt. Met de toevoeging van één woning wordt doorstroming in de (lokale) woningmarkt bevorderd. Het plan is in overeenstemming met de Structuurvisie Vianen.

4.3.3 Woonvisie gemeente Vijfheerenlanden 2020-2025

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

Het plan betreft slechts de toevoeging van een enkele woning binnen de bebouwde kom van het dorp Hagestein. De nieuwe woning zal worden bewoond door de pastoor/predikant van de kerk in Hagestein. De huidige pastoriewoning wordt vervolgens aangeboden op de reguliere woningmarkt. Zodoende wordt als gevolg van dit plan een woning toegevoegd aan de (lokale) woningmarkt. Daarmee draagt het plan bij aan de gewenste doorstroming in een kleine kern als Hagestein. Gezien het slechts om één woning gaat, wordt gesteld dat het plan geen concurrentie vormt voor andere ontwikkelingen.

4.3.4 Nota parkeernormen Vijfheerenlanden

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen of veranderingen betekenen vaak een toename in de verkeersstromen op bestaande wegen met extra vraag naar parkeerplaatsen. Om te voorkomen dat bij de ontwikkeling van een locatie of een functieverandering de parkeerdruk moet worden opgevangen in de omgeving, worden parkeernormen opgelegd. Hierbij gelden een drietal uitgangspunten:

- Het voorzien in van de parkeerbehoefte behoort tot de verantwoordelijkheden van de initiatiefnemer van de ontwikkeling.
- De parkeerbehoefte dient op eigen terrein (de met het plan gemoeide gronden) te worden voorzien. Het college van B&W kan hiervan afwijken mits de parkeerbalans het toelaat om in de omgeving van het plangebied de parkeervraag op te vangen. Dit is afhankelijk van de mate van disbalans (monitoring), waarbij het college van B&W besluit om wel of geen vergunning te verlenen.

- Het toepassen van de parkeernormen dient een positieve invloed te hebben op de bereikbaarheid, leefbaarheid en de economische ontwikkeling van de gemeente.

Het plan is in §3.2 getoetst aan de Nota parkeernormen Vijfheerenlanden. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de Nota parkeernormen.

4.3.5 Beleid hogere waarde gemeente Vijfheerenlanden 2020

Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij (spoor)wegen en gezoneerde industrieterreinen moeten geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen en scholen getoetst worden aan wettelijke voorkeurswaarden. Bij wijzigingen aan wegen en gezoneerde industrieterreinen moet ook getoetst worden bij nabijgelegen bestaande geluidsgevoelige bestemmingen. Als blijkt dat de voorkeurswaarden worden overschreden dan kan de ontwikkeling onder bepaalde voorwaarden toch doorgang vinden. In dat geval heeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid om hogere waarden vast te stellen.

Op 14 juli 2020 is het gemeentelijk geluidsbeleid "Beleidsregel hogere waarden Wgh, gemeente Vijfheerenlanden" vastgesteld. Het doel van het geluidsbeleid is om:

- de gemeentelijke uitvoering van deze bevoegdheid transparant te maken;
- duidelijke kaders te stellen voor ruimtelijke plannen en verkeersplannen;
- zorg te dragen voor een zo goed mogelijke akoestische kwaliteit van de leefomgeving in nieuwe situaties met geluidsniveaus boven de wettelijke voorkeurswaarden.

In de beleidsregel zijn voorwaarden geformuleerd waarbinnen de gemeente hogere waarden toestaat. De uitvoering wordt voor een deel door de Wet geluidhinder (Wgh) opgelegd en voor een deel door de gemeente ingevuld. De gemeente Vijfheerenlanden heeft de volgende eisen gesteld als voorwaarde tot het verlenen van hogere waarden:

- Elke woning dient minimaal één stille gevel te hebben. Op deze gevel wordt de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder niet overschreden;
- Wanneer een hogere waarde wordt verleend moet altijd onderzoek worden gedaan naar de gecumuleerde geluidsbelasting. Hierbij wordt rekening gehouden met het geluid van alle verschillende geluidsbronnen samen (incl. wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur);
- Een woning mag maximaal twee dove gevels hebben. Een dove gevel is een gevel zonder te openen deuren en ramen;
- Wanneer balkons of loggia's aanwezig zijn, dienen deze aan de onderkant te worden voorzien van geluidsabsorptie;
- Wanneer sprake is van nieuwbouw van meer dan 10 woningen, moet gemotiveerd worden waarom voor de betreffende inrichting van het plangebied is gekozen.

Naast eisen zijn er ook een aantal inspanningsverplichtingen opgenomen. In principe moet aan deze inspanningsverplichting worden voldaan. Alleen als absoluut niet kan worden voldaan aan de inspanningsverplichting kan hiervan worden afgeweken. De initiatiefnemer dient dan te motiveren waarom niet kan worden voldaan (of waarom voor een alternatieve oplossing is gekozen). De initiatiefnemer geeft aan welke compensatie hiervoor in het plan aanwezig is. De inspanningsverplichtingen zijn als volgt:

- Elke woning heeft per etage minimaal één slaap- of woonkamer aan de stille zijde;
- Indien de woning beschikt over één of meer buitenruimten (tuin of balkon), dan ligt minimaal één van deze buitenruimte aan de stille zijde;
- Een woning heeft voor binnenstedelijke situaties geen hogere waarden hoger dan de voorkeurswaarde + 10 dB.

Het plan is getoetst aan het aspect geluidhinder (zie §5.2). Hieruit volgt dat het aspect geluidhinder geen belemmering is voor het plan en het vaststellen van hogere waarden niet aan de orde is.

4.3.6 Omgevingsvisie gemeente Vijfheerenlanden (ontwerp)

Op 20 april 2023 heeft de gemeenteraad ingestemd met het ontwerp van de Omgevingsvisie gemeente Vijfheerenlanden. De Omgevingsvisie Vijfheerenlanden gaat over de toekomst van onze dorpen en steden en van het buitengebied en laat zien wat we belangrijk vinden voor de fysieke leefomgeving. De visie richt zich op mogelijkheden om te wonen, werken, recreëren, ondernemen, maar ook op een gezond, duurzaam en veilig leefklimaat. De omgevingsvisie vormt het kader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig beleid en het omgevingsplan. De gemeente heeft tot het jaar 2040 doelen gesteld om een vitale samenleving te behouden. Aan de hand van 11 ambities en een visiekaart heeft de gemeente aangegeven hoe zij deze doelen wil halen.

1. Woningen bouwen naar behoefte;
2. Versterken en behouden van landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
3. Zorgen voor duurzame werkgelegenheid;
4. Inzetten op duurzame bereikbaarheid;
5. Inzetten op toekomstbestendige landbouw;
6. Recreatie aansluiten op identiteit van de gemeente;
7. Zorgen voor voldoende, toegankelijke en bereikbare voorzieningen;
8. Leefomgeving stimuleert positieve gezondheid;
9. Waarborgen van een gezonde en veilige leefomgeving;
10. Klimaatbestendige gemeente en vergroten van biodiversiteit;
11. Inzetten op duurzame, energie- en klimaat neutrale inrichting.

4.3.7 Convenant Duurzame Woningbouw provincie Utrecht

Het college van de gemeente Vijfheerenlanden heeft het convenant Duurzame Woningbouw provincie Utrecht op 29 september 2022 ondertekent. In het convenant komen doelstellingen samen op het gebied van klimaatadaptatie, energietransitie, circulair en natuurinclusief bouwen, duurzame mobiliteit en een gezonde leefomgeving. Dit draagt bij aan een gezonde, vitale en toekomstbestendige leefomgeving in de gemeente Vijfheerenlanden.

Het convenant is niet juridisch bindend, maar is de basis van afspraken die vertrouwen met elkaar worden gemaakt, omdat de ondertekende partijen geloven dat ze de toekomst van Nederland verder helpen door in te zetten op duurzaam of duurzamer te bouwen. Met het ondertekenen van het convenant spreekt de gemeente de intentie uit dat de organisatie en normen en standaarden die toekomstbestendigbouwen.nl aanbiedt, gaat gebruiken. De gemeente wil voor wat betreft het thema klimaatadaptatie en energie voor toetsingskader 'goud' gaan.

Energie

Ten aanzien van de BENG-normen zal bij de omgevingsvergunning blijken aan welke normen de nieuwe woning zal voldoen. De gemeente zal de ontwikkelende partij stimuleren om de gouden toetsingskaders van het convenant te halen (BENG 1: ≤ 50 , BENG 3: ≥ 125).

Klimaatadaptatie

Voor wat betreft het aspect klimaatadaptatie wordt per thema ingegaan op het plan.

Wateroverlast

Gezien het natter wordt moet de waterhuishouding geschikt zijn om zware regenbuien op te kunnen vangen. Tegelijkertijd moet worden voorkomen dat het hemelwater te snel in het open water verdwijnt. Het moet de gelegenheid krijgen om te infiltreren in de bodem.

Het plan betreft een kleinschalige ontwikkeling, maar zal voorzien in een toename aan verharding. De toename aan verharding is echter gering, waardoor directe wateroverlast als gevolg van hemelwater niet direct zal toenemen. Derhalve kan daarmee ook volgens het beleid van het waterschap gebruikgemaakt worden van de particuliere vrijstelling. Wel is in de regels van dit plan opgenomen dat de verharding van de inrit wordt teruggebracht naar maximaal 50% van de inrit. Daarmee wordt weer groen toegevoegd en kan hemelwater beter infiltreren, hetgeen het risico op wateroverlast wordt verminderd.

Droogte

Omdat het steeds droger wordt, zal de bodem sneller verdroogt raken. De bewoners zullen geïnformeerd worden over de nut en noodzaak van het toepassen van een regenton. Op die manier wordt hemelwater opgevangen en vastgehouden. Indien houtstructuren of planten door droogte een gebrek aan water hebben, kan het opgevangen hemelwater gebruikt worden om de bodem te hydrateren. De beplanting kan daardoor blijven voorzien in het afbreken van CO₂ en het produceren van zuurstof. Overigens is er volgens de Klimaatatlas ter plaatse van het plangebied geen probleem ten aanzien van een tekort aan oppervlaktewater bij extreem droog jaar.

Hitte

Gezien het warmer wordt, wordt bij de uitwerking van de woning rekening gehouden met de accumulatie van warmte. Het plan voorziet in het toevoegen van

een woning. Het aspect hittestress wordt bij de initiatiefnemers onder de aandacht gebracht. Mogelijk dat in de nieuwe woning installaties worden geïnstalleerd die naast verwarmen ook kunnen koelen, zodat de binnentemperatuur geregeld kan worden. Daarnaast is in de regels van het plan een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de aanplant van een grote boom. Daardoor ontstaat schaduwvorming, hetgeen bijdraagt aan het tegengaan van hittestress.

Overstromingsrisico

Volgens de Klimaatatlas is ter plaatse van het plangebied een zeer kleine kans (eenmaal in de 3.000 tot 30.000 jaar) dat het plangebied overstroomt. Daarmee zijn er geen overstromingsrisico's te verwachten.

5. Milieuaspecten

5.1 Milieueffectrapportage

Beleidskader

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

Onderzoek

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

Voor het plan wordt gesteld dat er geen directe m.e.r.-plicht vanuit de Wm en vanuit het besluit m.e.r. geldt op grond van Bijlage C. Gezien het plan voorziet in de bouw van een enkele woning binnen een bestaand woonperceel en binnen de bebouwde kom, kan gesteld worden dat het plan zeer kleinschalig van aard en omvang is en daarmee niet aan te merken is als een stedelijk ontwikkelingsproject. De planontwikkeling valt daardoor ook niet binnen activiteit D11.2 van Bijlage D bij het Besluit m.e.r. Het plan valt verder niet binnen overige activiteiten in bijlage D bij het Besluit m.e.r. Dit betekent dat voor dit plan een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling niet nodig is.

Conclusie

Een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is niet nodig en kan derhalve achterwege worden gelaten.

5.2 Geluidhinder

Beleidskader

Wet geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De Wgh stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen. De Wgh stelt dat alle wegen een geluidszone hebben, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Conform artikel 74 lid 2 van de Wgh hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht voor 30 km/h wegen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone van wegen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 58 in landelijk gebied en 63 dB in stedelijk gebied.

Beleid hogere waarde gemeente Vijfheerenlanden 2020

Als uit akoestisch onderzoek volgt dat het plan niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde en er hogere waarden moeten worden vastgesteld, dient het plan getoetst te worden aan het Beleid hogere waarde gemeente Vijfheerenlanden 2020. In de beleidsregel zijn voorwaarden geformuleerd waarbinnen de gemeente hogere waarden toestaat.

Onderzoek

Het plan voorziet in het realiseren van een woning binnen de bebouwde kom. Vanuit de Wgh is hiermee sprake van het toevoegen van een geluidsgevoelig object en is een akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van een gezoneerd industrieterrein of een spoorweg. Deze bronnen kunnen derhalve verder buiten beschouwing worden gelaten. Het plangebied is wel gelegen binnen de invloedssfeer van wegen. Derhalve is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Dit onderzoek is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting. Uit het akoestisch onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

“Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle 30 km/h wegen ten hoogste 43 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh bedraagt. 30 km/h wegen hebben van rechtswege geen geluidzone en worden in het kader van de ruimtelijke ordening niet getoetst aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder;*
- De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle overige (niet gezoneerde rijks)wegen en 30 km/h wegen ten hoogste 47 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh bedraagt.*
- Conform het gemeentelijk geluidbeleid wordt de geluidbelasting van 30 km/h wegen wel inzichtelijk gemaakt in het kader van de beoordeling van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft geluid;*

- *De woning beschikt alzijdig over geluidluwe gevels en een geluidluwe buitenruimte zodat aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan;*
- *Ten aanzien van wegverkeerslawaaï er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.*

Aan te vragen hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï

Voor de onderzochte woning hoeft geen hogere waarde te worden vastgesteld.

Geluidwering van de gevel

Algemeen geldt dat voor verblijfsruimten met een geluidbelasting tot 53 dB, excl. aftrek art. 110g Wgh zonder aanvullende geluidwerende voorzieningen en bij toepassing van gebruikelijke bouwconstructies/materialen (spouwmuren, standaard dubbel glas, enkele kierdichting, ventilatieroosters etc.) een minimale geluidwering van 20 dB wordt bereikt.

Een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel is derhalve niet noodzakelijk."

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft geluid geen belemmeringen.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen).

Tabel 2: Afstanden/toelaatbaarheid per (milieu)categorie				
Gebied met functiemenging		Gebied met functiescheiding		
Cat.	Toelaatbaarheid	Milieu-categorie	Rustige woonwijk of rustig buitengebied	Gemengd gebied
A	Activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving, dat deze aanpandig aan woningen – in gebieden met functiemenging – kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.	1	10 m	0 m
		2	30 m	10 m
		3.1	50 m	30 m
		3.2	100 m	50 m
		4.1	200 m	100 m
		4.2	300 m	200 m
		5.1	500 m	300 m
		5.2	700 m	500 m
		5.3	1.000 m	700 m
		6	1.500 m	1.000 m
B	Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.			
C	Activiteiten uit categorie B waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.			

Bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009)

In de praktijk wordt gebruik gemaakt van de handreiking “Bedrijven en Milieuzonering” van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG, editie 2009). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een grotere functiescheiding dan een

gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). In beide gevallen wordt er gewerkt met milieucategorieën met bijbehorende richtafstanden om de functies van elkaar te scheiden.

Onderzoek

Het plan voorziet in een toevoeging van een woning. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele bedrijfs- en milieuhinder van de omliggende bedrijven en de eventuele beperking van de bedrijfsvoering van deze bedrijven. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handreiking Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Omgevingstype

De richtafstanden in het VNG-Handreiking hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. Onder het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' wordt het volgende verstaan: *"Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie, een stiltegebied of een natuurgebied)."*

Onder het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt het volgende verstaan: *"Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend."*

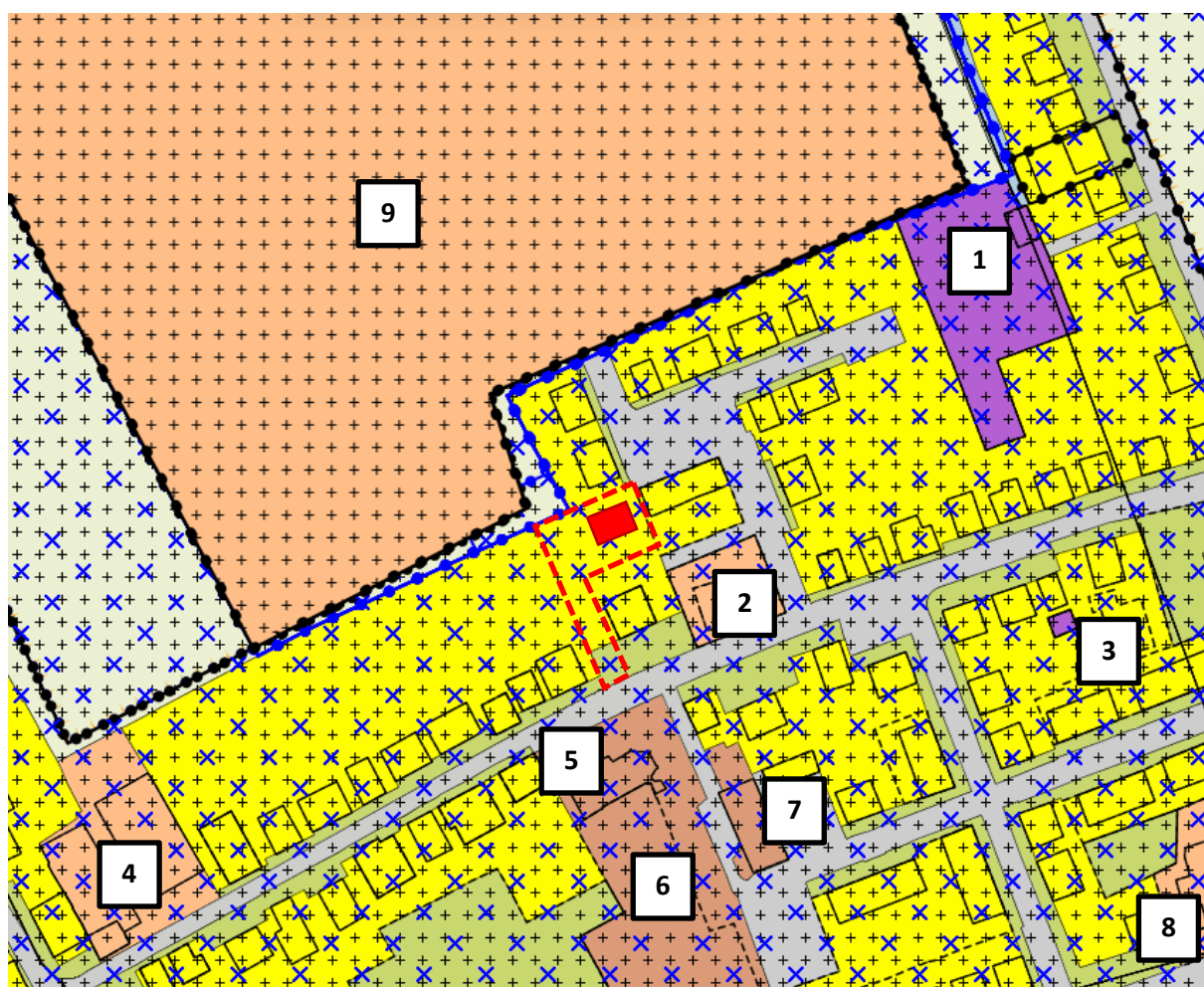
Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Hagestein, waar naast woningen ook maatschappelijke functies en kleine bedrijven voorkomen. In de toelichting van het bestemmingsplan 'Dorpen' is het volgende opgenomen:

'Het plangebied bestaat voornamelijk uit woongebied waar grote en hinderlijke bedrijven niet gewenst zijn. Enige mate van functiemenging is wel wenselijk. Binnen het plangebied worden daarom bedrijven uit ten hoogste milieucategorie B1 algemeen toelaatbaar geacht. Dit zijn bedrijven die direct naast of beneden woningen toelaatbaar zijn en zodanig weinig milieubelastend zijn dat de eisen uit het bouwbesluit voldoende zijn om relevante milieuhinder te voorkomen. Met behulp van de SvB 'functiemenging' wordt bepaald welke bedrijven binnen de algemene toelaatbaarheid passen. Bestaande bedrijven uit hogere categorieën dan de algemene toelaatbaarheid worden mogelijk gemaakt via een maatbestemming. Bij bedrijfsbeëindiging of verplaatsing kan zich op die locatie alleen nog een gelijksoortig bedrijf vestigen, of een bedrijf dat past binnen de algemene toelaatbaarheid. Op deze manier wordt relevante milieuhinder in de toekomst voorkomen.'

Hieruit kan geconcludeerd worden dat de locatie onderdeel uitmaakt van een gebied waar functiemenging wenselijk is. Er is daarmee sprake van een 'gebied met functiemenging' en wordt er getoetst aan de Staat van Bedrijven 'functiemenging'.

In de omgeving van het plangebied zijn de volgende bedrijven aanwezig.

Tabel 3: Bedrijven in de omgeving van het plangebied			
#	Bedrijfs categorie	Cat.	Voldoet?
1	Timmerwerkfabriek	B	Ja
2	Ten hoogste categorie B1 toegestaan	B	Ja
3	Nutsvoorziening	B	Ja
4	Ten hoogste categorie B1 toegestaan	B	Ja
5	Kerkgebouw	B	Ja
6	Begraafplaats	B	Ja
7	Brandweerkazerne	C	Ja
8	Tuincentrum	B	Ja
9	'Gemengd - Nader uit te werken' - geen bedrijven toegestaan	-	Ja



Afbeelding 10: Overzicht aanwezige bestemmingen / bedrijven

Geconcludeerd wordt dat er wordt voldaan aan de richtafstanden en daarmee sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Omliggende bedrijven worden niet belemmerd als gevolg van het plan.

Conclusie

Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat en omliggende bedrijven en functies worden niet belemmerd als gevolg van het plan. Het plan ondervindt wat betreft bedrijven- en milieuhinder geen belemmeringen.

5.4 Bodem

Beleidskader

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

Onderzoek

Om de kwaliteit van de bodem voor het beoogde woongebruik in kaart te brengen, is door Linge Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting. De conclusie van dit onderzoek luidt:

“De bodem ter plaatse bestaat uit zand, overgaand in klei op gemiddeld 0.5 m-mv. In de diepere ondergrond is de klei venig. De grond bevat sporen aan baksteenpuin. Dat geldt zowel de zandige bovengrond als de kleiige ondergrond tot een diepte van 1.5 m-mv.

Grond

De zandige bovengrond van het terrein aan de Dorpsstraat is licht verontreinigd met enkele metalen en PAK. Indicatief is de bovengrond wonen- of industrie-kwaliteit. Dat komt overeen met de gegevens van de bodemkwaliteitskaart voor Hagestein. De kleiige ondergrond is indicatief wonen-kwaliteit, door een licht verhoogd gehalte aan koper, kwik en lood.

Lood is een aandachtstof bij een bestemming wonen met tuin. Het loodgehalte is geverifieerd door een analyse van de toplaag van de boringen 7 en 8. Er zijn totaal drie analyses lood beschikbaar van de bovengrond. Alle gehalten liggen onder de tussenwaarde. Olie en PCB's zijn nergens boven de achtergrondwaarde verhoogd.

Grondwater

De peilbuis staat in de contour van de beoogde nieuwbouw. Alleen voor naftaleen wordt in het grondwater een streefwaarde overschreden. Barium is wel meetbaar maar niet boven de streefwaarde verhoogd.

Asbest

Er is een mengmonster van de zandige bovengrond met sporen aan baksteenpuin geanalyseerd op asbest. Analytisch is door het lab geen asbest aangetoond in het monster. Ook visueel is nergens asbest waargenomen in of op de bodem.

Conclusie, aanbevelingen

De licht verhoogde gehalten in grond en grondwater zijn geen risico voor de volksgezondheid en geen belemmering voor de ontwikkeling van de locatie. Als er grond bij de nieuwbouw vrijkomt, dan kan deze zonder belemmering op het terrein worden hergebruikt. Daarbij moet bovengrond bovengrond blijven en ondergrond ondergrond. Bevoegd gezag bij de beoordeling van de resultaten van het onderzoek in relatie tot de nieuwbouw is omgevingsdienst Utrecht, namens Gemeente Vijfheerenlanden.”

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect bodem geen belemmeringen.

5.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Beleidskader

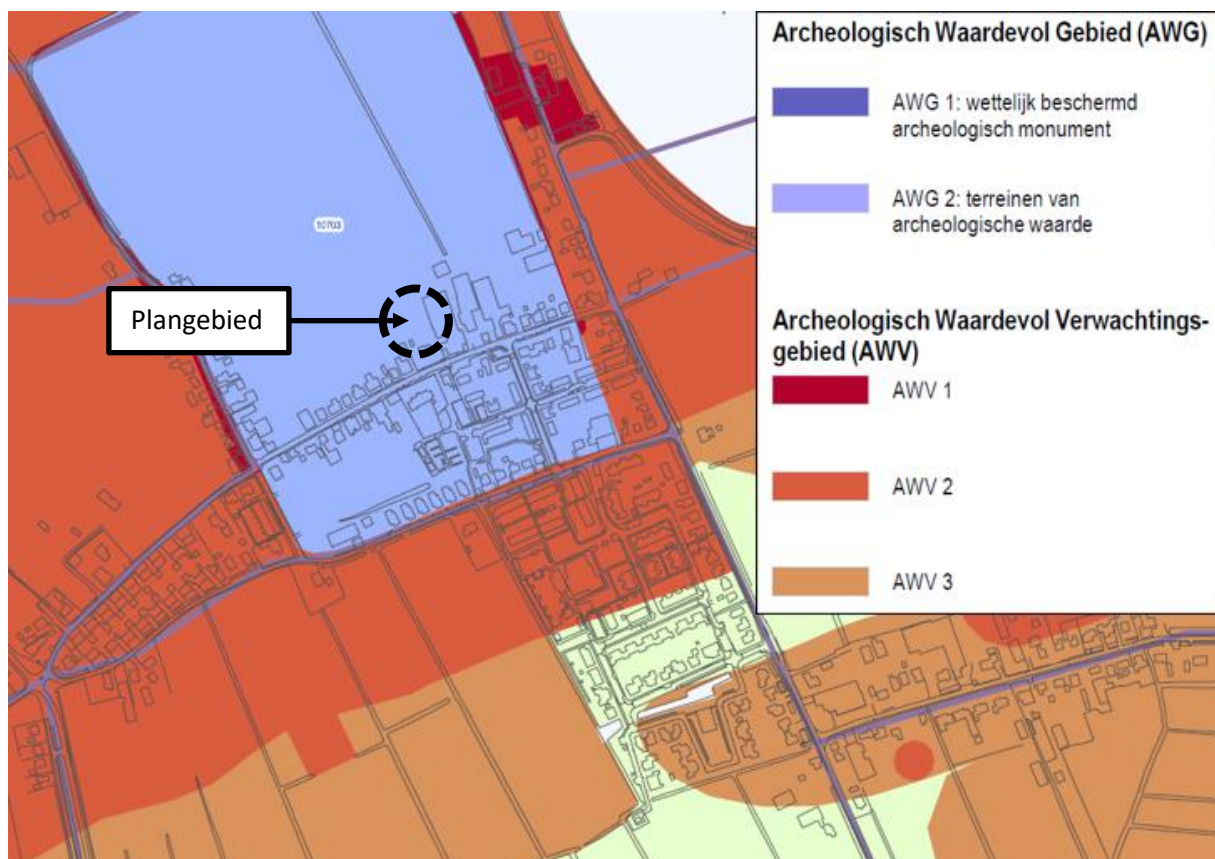
Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Erfgoedwet, sinds 1 juli 2016 van kracht, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige en de te verwachten waarden. De Erfgoedwet maakt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed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

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

Onderzoek

Archeologie

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van het gemeentelijk archeologiebeleid is te zien dat het plangebied is gelegen op een terrein van archeologische waarde.



Afbeelding 11: Archeologische beleidsadvieskaart

Hagestein en omgeving werd ontgonnen in de vroege middeleeuwen. Het plangebied ligt in de middeleeuwse bewoningskern van het dorp. Deze historische kern is een bekend behoudenswaardig archeologisch terrein en is opgenomen op de Archeologische Monumentenkaart uit 2014 als AMK-terrein met monumentnummer 10703. Op dit terrein zijn de restanten van kasteel Hagestein uit waarschijnlijk de veertiende eeuw en de resten van de allervroegste stadsvorming van Hagestein bij archeologisch onderzoek vastgesteld. Het plangebied ligt daarmee in een gebied met een vastgestelde hoge archeologische waarde.

De bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden in de bodem zijn in het bestemmingsplan 'Dorpen' beschermd door archeologische dubbelbestemmingen. Ter plaatse van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' opgenomen. In de regels is opgenomen dat bij werkzaamheden een archeologisch rapport wordt overlegd waarin blijkt dat archeologische waarden niet worden geschaad. Een dergelijk rapport is niet nodig als de werkzaamheden voorzien in vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Ook is geen archeologisch rapport nodig als het plan niet voorziet in graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden gerealiseerd.

Het plan voorziet in werkzaamheden waarbij er graafwerkzaamheden plaatsvinden. Derhalve is door ADC ArcheoProjecten een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting. De conclusie van dit onderzoek luidt:

"De [...] gestelde onderzoeksvragen kunnen op basis van de bereikte resultaten als volgt worden beantwoord:

- ***Wat is de geomorfologische situatie en de geologische en bodemkundige opbouw van het plangebied?***
De ondergrond van het plangebied bestaat uit beddingafzettingen van de Hagestein stroomgordel, waarboven een ophogingspakket is opgeworpen. De top van dit pakket is verstoord door recentere bodemingrepen. Langs de huidige Dorpsstraat zijn oeverafzettingen aanwezig onder het ophogingspakket. De top van deze oever is verstoord door activiteiten op het latere ophoogdek.
- ***Is sprake van een natuurlijke (intacte) bodemopbouw of is deze (deels) verstoord? Indien sprake is van verstoringen, wat is de diepte en omvang van de verstoring?***
De top van het ophoogdek is verstoord door latere bodemingrepen. Deze verstoringen reiken tussen 0,60 m tot 0,80 m -mv.
- ***Zijn er archeologisch relevante geo(morfo)logische eenheden of lagen aanwezig in het plangebied?***
De top van de bedding- en oeverafzettingen, en de onverstoorde ophogingslaag vormen een potentieel archeologisch niveau. Deze zijn in het gehele plangebied aanwezig.
- ***Zo ja, op welke diepte ten opzichte van maaiveld en NAP?***
De top van onverstoorde ophooglaag ligt op 0,60 m tot 0,80 m -mv (2,75 m tot 4,75 m +NAP). De top van de onderliggende oever- en beddingafzettingen

liggen op respectievelijk 3,50 m -mv of 1,85 m +NAP, en 2,40 m tot 2,70 m -mv (1,15 m tot 1,30 m +NAP).

- ***Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?***
Er zijn houtskoolspikkels, puinresten en fosfaatvlekken aanwezig in het ophoogdek, en de top van de oeverafzettingen langs de Dorpsstraat.
Zo ja:
 - *Op welke diepte ten opzichte van maaiveld en NAP zijn deze archeologische indicatoren aangetroffen?*
De indicatoren zijn aangetroffen tussen 0,60 m en 4,00 m -mv, of 1,15 m tot 4,75 m +NAP.
 - *Wat is de horizontaal ruimtelijke spreiding van deze archeologische indicatoren?*
De indicatoren zijn in het hele plangebied aangetroffen.
 - *Wat is de aard en ouderdom van deze indicatoren?*
Gezien de datering van het opwerpen van het ophoogdek, en de activiteitsfase van de Hagestein stroomgordel zullen de indicatoren uit de Middeleeuwen dateren. De indicatoren zelf zijn echter ongedateerd. Het is niet uit te sluiten dat de indicatoren in de top van de oeverafzettingen nabij de Dorpsstraat dateren van voor de vorming van het antropogene dek. Gezien het ontbreken van bodemvorming of ontkalking is de waarschijnlijkheid hiervan echter laag.
- ***In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?***
De hoge verwachting voor archeologische resten in het plangebied kan blijven gehandhaafd.
- ***In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?***
De bodemverstorende ingrepen van de geplande ontwikkelingen zullen enkel ter hoogte van de geplande nieuwbouw plaatsvinden. Bij de eerste variant voor de funderingsconstructie wordt de ondergrond tot 0,60 m -mv geroerd. Het is aannemelijk dat bij de graafwerkzaamheden het archeologisch niveau zal worden geraakt.

Indien het terrein opgehoogd wordt met 0,4 m zal er geen ernstig informatieverlies optreden aan de archeologische sporen en het risico op fragmentatie van vondsten is gering. Aangezien de vondsten zich in slappe bodemlagen bevinden is het aannemelijk dat bezwijken pas plaatsvindt bij een totale druk van de reeds aanwezige afdekkende lagen inclusief de ophoging van 350 KPa. De beoogde ophoging van 0,4 m zand staat gelijk aan een druk van 7,2 KPa en ligt dus ver onder druk waarbij het risico op fragmentatie optreed.

Een risico bij het aanbrengen van een ophoging is dat de bodemlagen verblauwen waardoor de archeologische sporen niet meer herkenbaar zijn. Dit betreft een ernstig informatie verlies. Dit effect kan verkleind worden door er voor te zorgen dat de bodem niet volledig wordt afgedekt, waardoor bodemvocht niet kan verdampen, noch dat regenwater op de oorspronkelijke

bodem stagneert. Het aanbrengen van drainage op het huidige maaiveld in combinatie met zand als ophogingsmateriaal wordt daarom geadviseerd indien verkozen wordt om het maaiveld op te hogen.

- ***Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?***

De aan- of afwezigheid van archeologische resten in het plangebied is met het uitgevoerde onderzoek niet vastgesteld. Om de aan- of afwezigheid van archeologische resten vast te kunnen stellen wordt, indien het niveau door voor de aanleg van de funderingen wordt bedreigd, geadviseerd een archeologisch proefsleuvenonderzoek, protocol begeleiding uit te voeren tijdens het uitgraven van de funderingssleuven. Indien gekozen wordt voor de funderingsvariant met een ophoging van het maaiveld van 0,4 m wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd, mits de bodem niet volledig wordt afgedekt door de ophoging maar drainage op het huidige maaiveld wordt aangebracht en zand als ophogingsmateriaal wordt gebruikt.

Aanbeveling

Het is niet uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied archeologische resten voorkomen. ADC ArcheoProjecten adviseert om in het plangebied tijdens de graafwerkzaamheden in een archeologische begeleiding te voorzien, indien de geplande nieuwbouw zonder ophoging wordt aangelegd.

De archeologische begeleiding dient hetzelfde doel als een inventariserend veldonderzoek door middel van het aanleggen van proefsleuven (AB/IVO-P). Dit betekent dat indien bij de civiele werkzaamheden toch vondsten of archeologische sporen worden aangetroffen, deze worden geregistreerd en, in zover de werkzaamheden dat toelaten, worden gedocumenteerd.

De exacte invulling van de werkzaamheden dient voorafgaand aan het veldwerk te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

Indien gekozen wordt voor een funderingsvariant met een ophoging van het maaiveld van 0,4 m wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd, mits de bodem niet volledig wordt afgedekt door de ophoging maar drainage op het huidige maaiveld wordt aangebracht en zand als ophogingsmateriaal wordt gebruikt."

Selectiebesluit

Het bevoegd gezag heeft het volgende selectieadvies genomen:

'Op basis van het uitgevoerde bureau- en inventariserend veldonderzoek geldt voor het ophogingspakket binnen het plangebied een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit de middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd. Het onderzoeksbureau adviseert een vervolgonderzoek in de vorm van een archeologische begeleiding uit te laten voeren indien toekomstige ingrepen de bodem dieper dan de top van het archeologische niveau (0,6 m - mv; 4,74 m +NAP) zullen verstoren. Wij onderschrijven de conclusie dat een vervolgonderzoek bij verstoring van het ophogingspakket nodig is, maar houden hierbij een buffer van 30 cm aan in verband met werkruimte. Dit betekent dat toekomstige ingrepen de bodem niet dieper dan 0,3 m -Mv mogen verstoren. Ook zijn wij van mening dat in plaats van door middel van een archeologische begeleiding, de archeologische verwachting onderzocht moet worden door middel van een regulier proefsleuvenonderzoek. Deze onderzoeksvorm is de standaard volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). De variant archeologische begeleiding wordt doorgaans toegepast in geval van bijzondere

omstandigheden of belemmeringen, zoals al aanwezige bebouwing. Deze zijn hier niet van toepassing.

Voor de voorgenomen ontwikkeling wordt ook de optie genoemd om het terrein op te hogen, waardoor vervolgonderzoek niet noodzakelijk is. Wij kunnen ons hierin vinden, maar stellen dat hierbij de 'Handreiking Archeologievriendelijk Bouwen' van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed gevolgd moet worden. Dit betekent dat ook het palenplan archeologievriendelijk moet worden opgesteld, met minimaal 4 meter afstand tussen de rijen palen.'

Cultuurhistorie

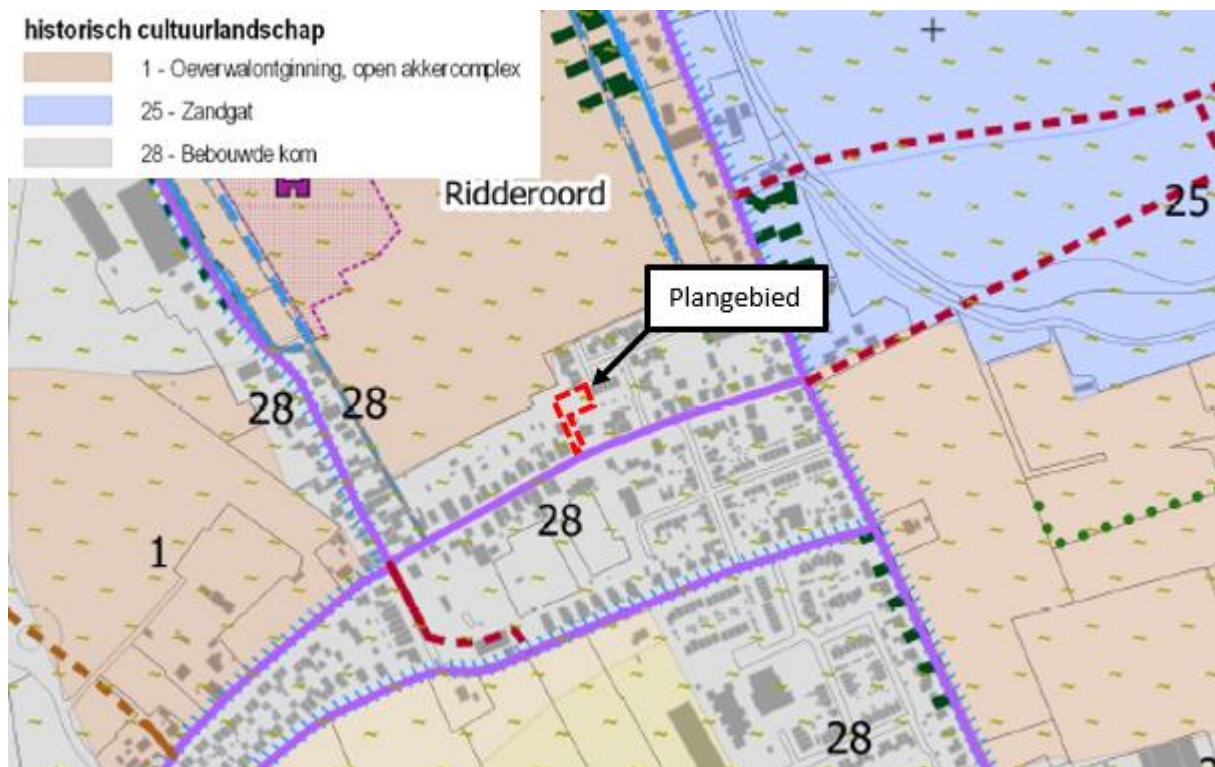
Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan/bestemmingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" dient te bevatten.

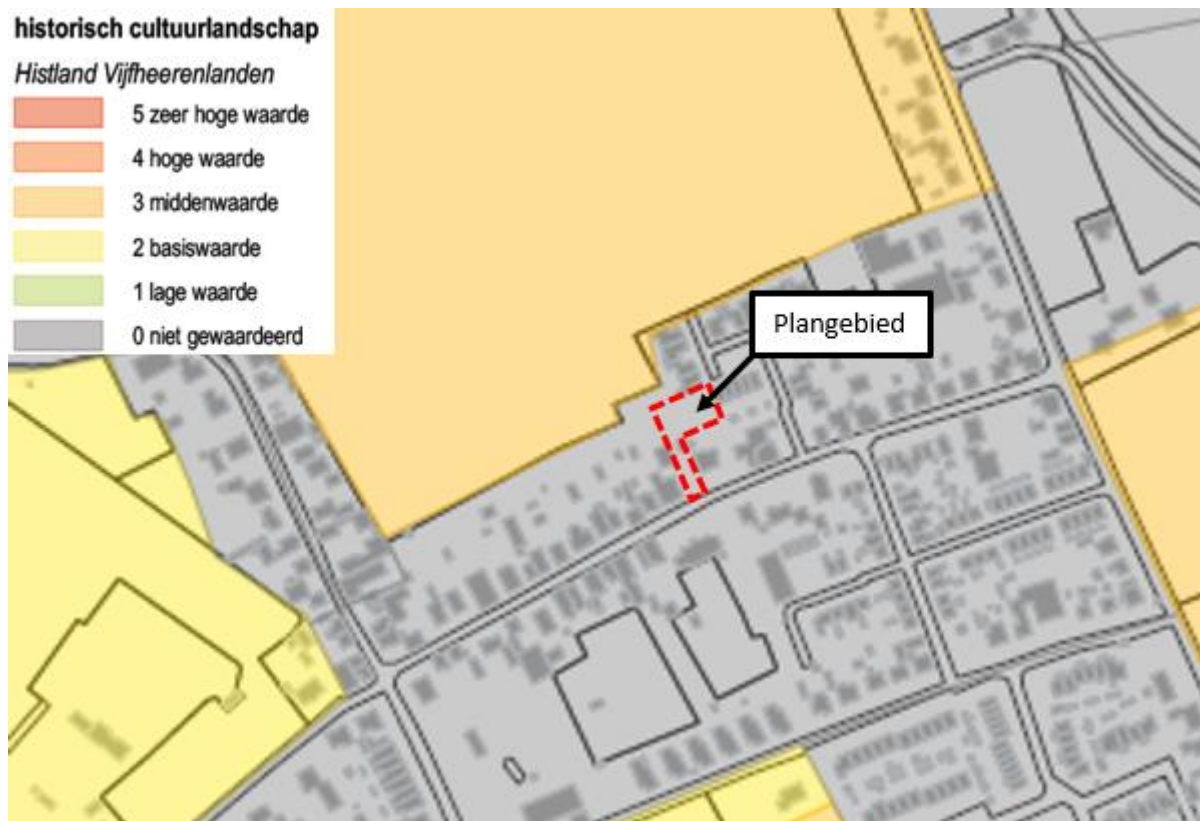
Er bevinden zich, op basis van de Utrechtse Cultuurhistorische atlas, in de directe omgeving van het plangebied enkele rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. Gezien de locatie, aard en omvang van dit plan is geen sprake van aantasting van deze cultuurhistorische waarden.

Verder zijn de cultuurhistorische waardenkaarten van de gemeente Vijfheerenlanden geraadpleegd. Deze bestaan uit de volgende kaarten:

1. Inventarisatie historisch cultuurlandschap
2. Waardering historisch cultuurlandschap
3. Inventarisatie historische bouwkunst en stedenbouw
4. Waardering historische bouwkunst en stedenbouw



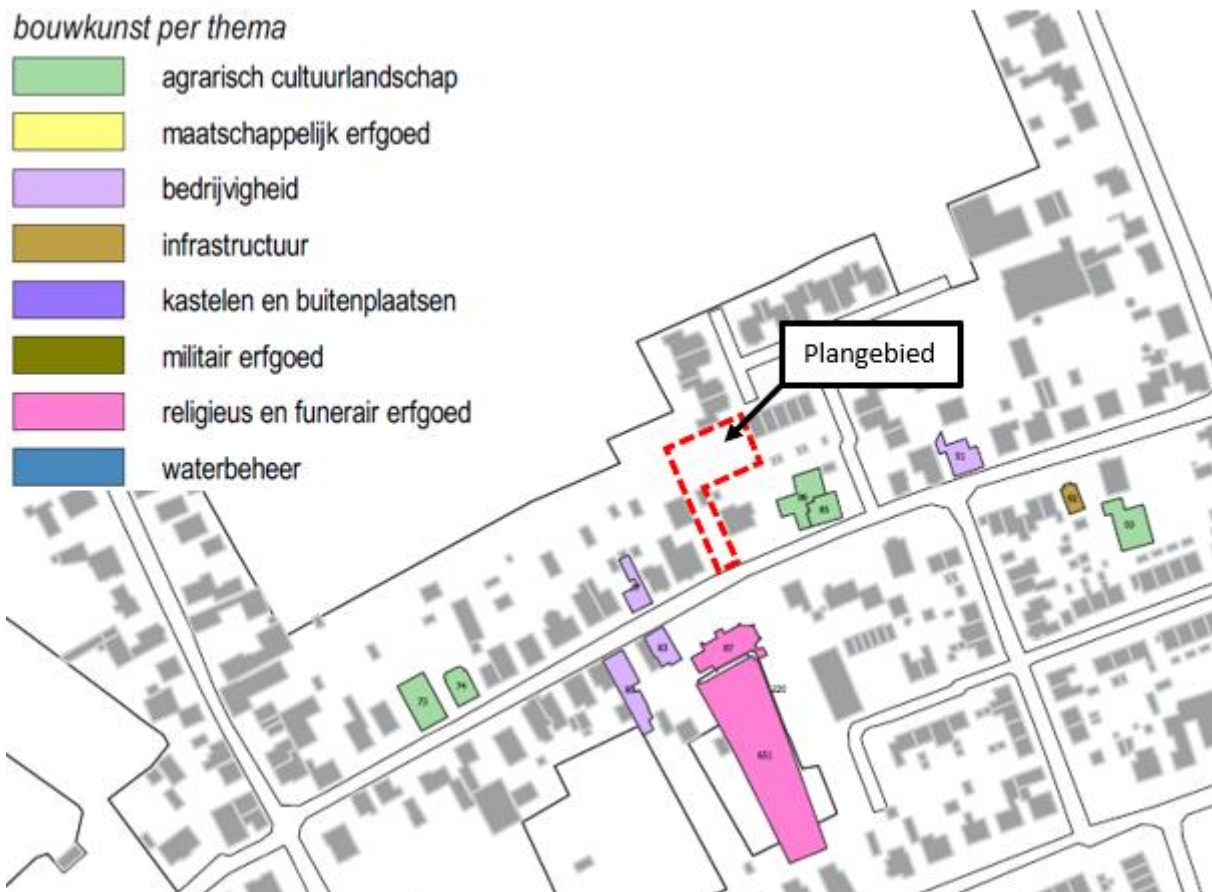
Afbeelding 12: Kaart inventarisatie cultuurhistorisch landschap



Afbeelding 13: Kaart waardering historisch landschap



Afbeelding 14: Kaart waardering historische bouwkunst en stedenbouw



Afbeelding 15: Kaart inventarisatie historische bouwkunst en stedenbouw

Ten aanzien van het cultuurlandschap is het plangebied gelegen binnen de bebouwde kom dat is geclassificeerd als '0 niet gewaardeerd'. Dit betekent dat er geen bijzondere landschapswaarde zijn. Het landschap is sterk veranderd ten opzichte van 1850 of 1930.

Voor wat betreft de historische bouwkunst en stedenbouw is het plangebied gelegen binnen het stedenbouwkundig ensemble Hagestein. Het ensemble bestaat uit historische woonhuizen, boerderijen, kerk met entourage en andere artefacten, voornamelijk langs de Dorpsstraat, de hoofdas in de nederzetting. Er is sprake van een bebouwing met een opvallende en gave samenhang in schaal, korrelgrootte, traditionele bouwvormen en -typen en materiaalgebruik, ingebed in een bijzondere en kenmerkende historische nederzettingsstructuur. In het plangebied is geen bouwkunst aanwezig. Het plan ondervindt geen belemmeringen ten aanzien van cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen. Er dient aanvullend archeologisch onderzoek plaats te vinden. Dit is niet het geval indien wordt gekozen voor een funderingsvariant met een ophoging van het maaiveld van 0,4 m, mits de bodem niet volledig wordt afgedekt door de ophoging maar drainage op het huidige maaiveld wordt aangebracht en zand als ophogingsmateriaal wordt gebruikt.

5.6 Waterparagraaf

Beleidskader

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

Waterschapsbeleid

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

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 Keur is geregeld dat langs A- en B-watergangen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. Dit houdt in dat binnen de beschermingszone van een A- of B-watergang niet zonder toestemming van het waterschap Rivierenland werkzaamheden mogen plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de Keur. Het onderhoud en de toestand van de watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Onderzoek

Waterkering

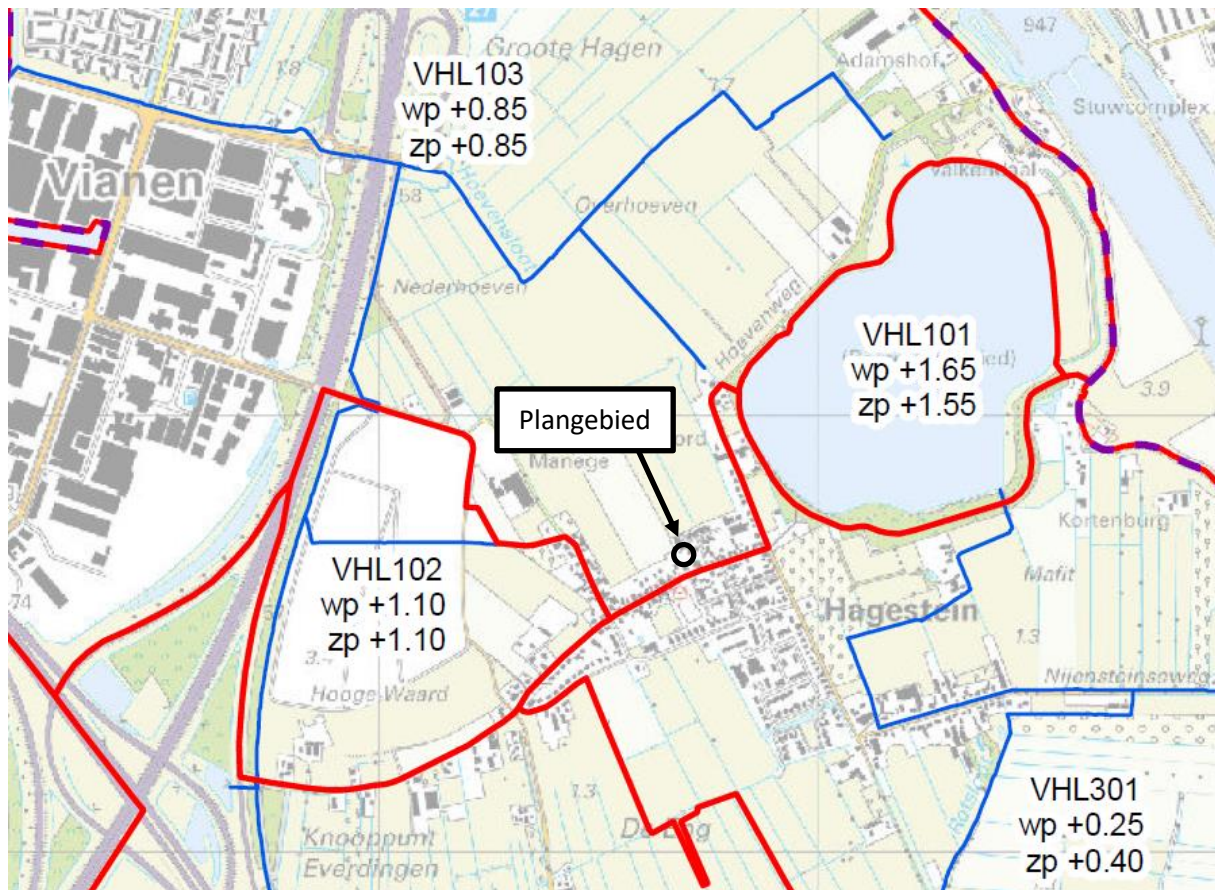
Het plangebied is niet gelegen in de kern- en/of beschermingszone van een regionale of primaire waterkering.

Watergangen

In de omgeving van het plangebied zijn geen watergangen aanwezig.

Peilgebied

Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied VHL103. Het peilgebied heeft een winter- en zomerpeil van +0,85 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.

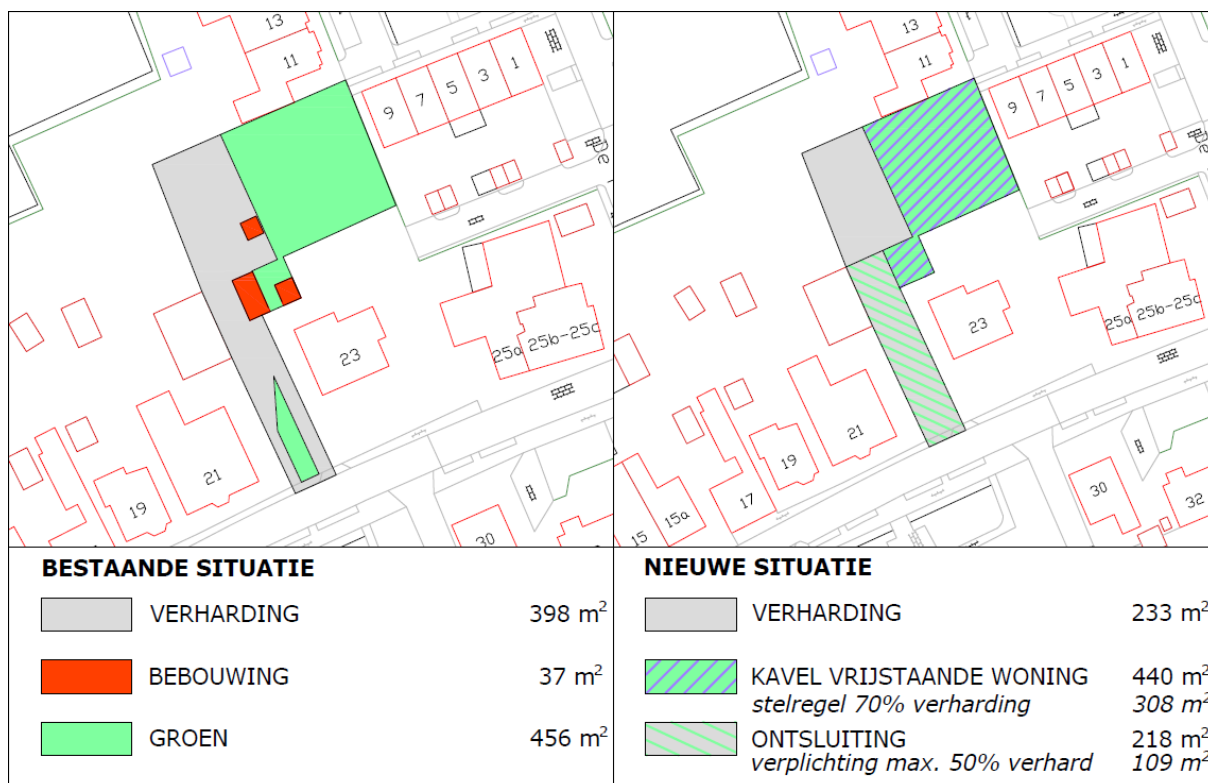


Afbeelding 16: Uitsnede peilgebiedenkaart

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te bereken welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m². Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren wanneer deze nog niet eerder is benut. In het stedelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 500 m².

Het plan voorziet in de realisatie van een woning. Daarmee zal er sprake zijn van een toename in de verharding. Om een indicatie te krijgen van het oppervlak van de toename, is de verharding in de bestaande situatie inzichtelijk gemaakt, alsook in de nieuwe situatie. Voor wat betreft de nieuwe situatie is uitgegaan dat het erf van de nieuwe vrijstaande woning met 70% zal worden verhard. Daarmee wordt aangesloten bij de uitgangspunten van het waterschap Rivierenland. Tevens is in de regels van dit plan opgenomen dat de verharding ter plaatse van de ontsluiting wordt teruggebracht naar maximaal 50% van het oppervlak. Ook dit aspect is meegenomen in de verhardingsbalans.



Afbeelding 17: Overzicht verharding bestaande en nieuwe situatie

In de bestaande situatie is er sprake van $(398 + 37 =) 435 \text{ m}^2$ aan verharding. In de nieuwe situatie zal dat $(233 + 308 + 109 =) 650 \text{ m}^2$ zijn. Zodoende voorziet het plan in een toename van 215 m^2 aan verharding. Conform de stelregel van het waterschap is daarmee een watercompensatie-opgave nodig van $(215 \div 10.000 \times 436 =) 9,38 \text{ m}^3$. Uitgaande van een peil van $0,2 \text{ m}$ is daarmee sprake van $46,90 \text{ m}^2$ aan watercompensatie.

Omdat de toename aan verharding kleiner is dan 500 m^2 , kan ook gebruik worden gemaakt van de eenmalige particuliere vrijstelling. In dat geval is er geen watercompensatie nodig. De afdeling Vergunningen van het waterschap zal uiteindelijk bepalen of gebruik kan worden gemaakt van de vrijstelling.

Waar de erfverharding uiteindelijk gaat plaatsvinden zal inzichtelijk worden gemaakt bij de omgevingsvergunningaanvraag. De eventuele watercompensatie zal inzichtelijk worden gemaakt bij de watervergunning.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

Conform de Leidraad Riolering en het waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- Het gebruiken van het hemelwater;
- Het opvangen van het hemelwater op een vegetatiedak;
- Het infiltreren van het hemelwater zonder overloop;
- Het infiltreren van hemelwater met overloop naar oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar het oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Het beleid van het waterschap Rivierenland is erop gericht om hemelwater van daken en wegooppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen. Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan. Indien schoon hemelwater vervuild wordt door het oppervlak waar het over afstroomt kan maatwerk mogelijk blijven.

Hemelwater en afvalwater wordt afgevoerd via het bestaande rioleringsstelsel. Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Vijfheerenlanden. Nieuwe rioolaansluitingen dienen te worden aangevraagd via het digitale loket van de gemeente Vijfheerenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het waterschap Rivierenland.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

5.7 Ecologie

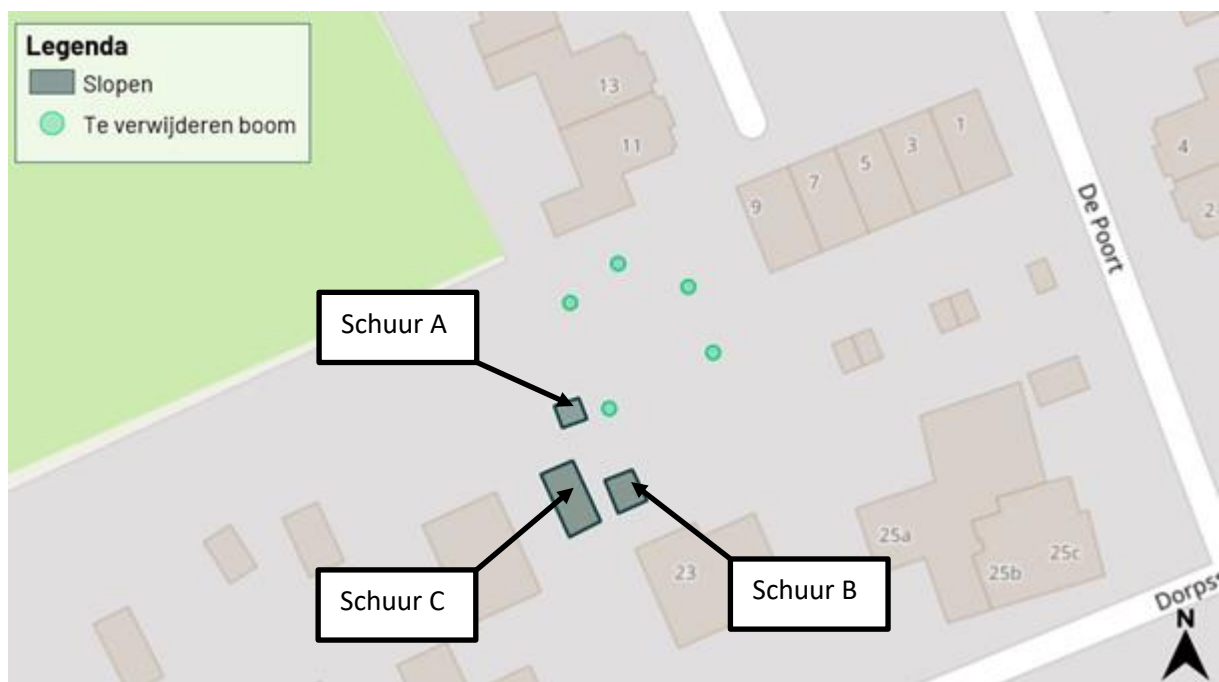
Beleidskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is het wettelijke kader waarin de bescherming van soorten en gebieden is verankerd. De soortenbescherming binnen de Wnb is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Het doel van de Wnb is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten, Natura 2000-gebieden en bossen. Onder de Wnb geldt een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat werkzaamheden die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nagelaten worden of dat er maatregelen genomen worden om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen.

Ter bescherming van natuurwaarden is er door de Europese Unie een netwerk van speciale beschermingszones aangewezen onder de naam Natura 2000. De richtlijnen zijn in Nederland onder meer verankerd in de Wnb. De Nederlandse Natura 2000-gebieden worden op basis van de Wnb vastgelegd, waarbij de bescherming gericht is op beheer en instandhouding van natuurlijke habitats en leefgebieden van plant- en diersoorten. Kaders hiervoor zijn uitgewerkt in het Natura 2000-doelendocument. Op basis van de Wnb worden speciale beschermingszones aangewezen. Voor deze gebieden worden instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd. Het Nationaal Natuurnetwerk (NNN) is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. Het NNN is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Robuuste leefgebieden voor planten en dieren zijn nodig om soorten van uitsterven te behoeden.

Onderzoek

Het plan voorziet in de bouw van een woning, waarbij er tevens groeningrepen plaats zullen vinden. Hiermee is er sprake van werkzaamheden die nadelige gevolgen kunnen hebben voor beschermde flora en fauna.



Afbeelding 18: Beoogde ingrepen

Om de effecten van het plan op beschermde flora en fauna in beeld te brengen, is door Blom Ecologie een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. De quickscan is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting. De resultaten van de quickscan luiden:

“Soortenbescherming

Er dient voorafgaande de sloop van schuur c aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de volgende soorten of soortgroepen: vleermuizen. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen beschermde gebieden. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Echter heeft gemeente Vijfheerenlanden verzocht om een Voortoets stikstofdepositie uit te voeren. Een Voortoets is derhalve noodzakelijk.

Houtopstanden

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

Conclusie

De beoogde sloop van drie schuren, de kap van vijf bomen en de verwijdering van een gedeelte van de heg ten behoeve van de realisatie van een nieuwe woning aan de Dorpsstraat 23 te Hagestein is uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming.

Uitvoerbaarheid

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming.

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Er dienen enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen schuur c een relevante functie heeft voor vleermuizen (soortenbescherming). Indien er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming kan bevoegd gezag onder voorwaarden een ontheffing verlenen. De voorwaarden betreffen: er is geen andere bevredigende oplossing, er is sprake van een wettelijk belang (vleermuizen: er is sprake van een reden van sociale of economische aard) en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (een robuust en ruim maatregelenpakket van tijdelijke en permanente voorzieningen wordt hiertoe voorgesteld en uitgevoerd). Wegens het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden. Om negatieve effecten omtrent gebiedsbescherming uit te sluiten, dient vooraf een voortoets stikstof uitgevoerd te worden. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden

gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Vervolgstappen

- Voor de beoogde sloop van schuur c dient aanvullend onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd te worden. Een aanvullend onderzoek naar vleermuizen wordt uitgevoerd middels minimaal vijf gerichte veldbezoeken in de periode 15 april t/m 30 september, conform het meest actuele Vleermuisprotocol (NGB). Hiervan dienen drie rondes in het voorjaar en twee rondes in het najaar plaats te vinden. De potentie van de planlocatie voor verschillende typen verblijfplaatsen en vleermuissoorten wordt in tabel 3.1 en 3.2 [van de quickscan] uiteengezet. Er is geen sprake van aantasting van een mogelijk essentieel foerageergebied of essentiële vliegroute.
- Voor de beoogde ruimtelijke ingreep dient rekenkundig inzichtelijk te worden gemaakt of er sprake is van een verhoging van stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van Natura 2000-gebieden. Dit kan door een stikstofonderzoek uit te voeren middels de AERIUS Calculator een voortoets stikstof.

Te treffen maatregelen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- De kap- en sloopwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn."

Er dient een aanvullend onderzoek naar vleermuis uitgevoerd te worden. De initiatiefnemer heeft Blom Ecologie reeds opdracht gegeven tot het uitvoeren van dit onderzoek. Om te kunnen voldoen aan het vleermuisprotocol, kan het aanvullend onderzoek naar vleermuis niet eerder dan in het najaar van 2024 opgeleverd worden. Omwille van de tijd en de druk op de woningmarkt wordt de

bestemmingsplanprocedure alvast doorlopen. Dit kan zonder het aanvullend vleermuisonderzoek, als er voldoende aanknopingspunten bestaan voor het oordeel dat het soortenbeschermingsregime de planrealisatie niet in de weg staat (zie de uitspraak van de Raad van State, 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1740).

Proces

De eerste stap in het proces is het uitvoeren van een Quickscan Wet natuurbescherming. Uit dit onderzoek is gebleken dat niet op voorhand kan worden uitgesloten dat de beoogde ontwikkeling resulteert in een overtreding Wet natuurbescherming. De mogelijke overtreding betreft uitsluitend het wegnemen van vleermuisverblijfplaatsen en het verstoren van vleermuizen (Wet nb art. 3.5 lid 2 en lid 4). Het onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuisverblijfplaatsen betreft een jaarrond onderzoek. Hiermee kunnen de resultaten in het najaar van 2024 verkregen worden. Het onderzoek heeft twee mogelijke uitkomsten:

1. Er is geen sprake van vleermuisverblijfplaatsen die weg worden genomen ten gevolge van de beoogde ontwikkeling. Er hoeft geen ontheffing Wet natuurbescherming voorhanden te zijn alvorens de ontwikkeling uitgevoerd kan worden. Er hoeven geen verdere vervolgstappen inzake Wet natuurbescherming te worden genomen.
2. Er is wel sprake van vleermuisverblijfplaatsen die weg worden genomen ten gevolge van de beoogde ontwikkeling. Er dient een ontheffing Wet natuurbescherming voorhanden te zijn alvorens de ontwikkeling uitgevoerd kan worden.

Voorwaarde 1 (Wet nb, artikel 3.8, lid 5a): er bestaat geen andere bevredigende oplossing

Voorafgaand van de sloopwerkzaamheden wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen om een woning op de locatie Dorpsstraat 23 te Hagestein toe te kunnen voegen. Om tot een stedenbouwkundig aanvaardbare situatie te komen en de verharding terug te dringen, dienen de bestaande bijgebouwen gesloopt te worden. Daarnaast is het bijgebouw wat verouderd om in de huidige staat te gebruiken als bijgebouw bij een woning. Het pand dient in dat geval beter geïsoleerd te worden en gaatjes en kieren gedicht te worden. Daarbij zou tevens een dakbeschot gerealiseerd kunnen worden. Deze werkzaamheden zouden leiden tot ongeschikt worden van de eventuele verblijfplaatsen. Er is geen bevredigende oplossing voorhanden waarbij eventuele vleermuisverblijfplaatsen behouden kunnen blijven.

Voorwaarde 2 (Wnb, artikel 3.8, lid 5b): er is sprake van een wettelijk belang

Er zijn diverse wettelijke belangen aan te voeren voor het wegnemen van een vleermuisverblijfplaats. Het belang zoals omschreven in de Wnb artikel 3.8 lid 5 onder b sub 3 (belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten), is van toepassing op het project.

Volgens het in 2019 gesloten Klimaatakkoord moet een op de vijf Nederlandse huizen en gebouwen in 2030 van het gas af zijn (www.rijksoverheid.nl).

Ontwikkelingen laten echter zien dat dit met de bestaande bebouwing zeer lastig tot vrijwel onmogelijk is. Nog te bouwen bouwwerken (nieuwbouw) krijgen sinds 1 juli 2018 in beginsel geen aardgasaansluiting meer. De wetgever heeft de Gaswet gewijzigd en zodoende is de uitfasering van het gebruik van aardgas in de gebouwde omgeving in gang gezet. De nieuwe woningen wordt niet meer aangesloten op het gasnetwerk. De woning wordt voorzien van voldoende voorzieningen voor het opwekken van schone energie zodat wordt voldaan aan de huidige EPC-eisen voor nieuwbouw.

Alle vergunningaanvragen voor nieuwbouw (woningbouw en utiliteitsbouw) moeten voldoen aan de eisen voor Bijna-energie neutrale gebouwen (BENG) zodra deze eisen ingaan. Verder is per 1 juli 2018 de Gaswet veranderd. Hierdoor krijgen de meeste nieuwe gebouwen geen gasaansluiting meer. Dit geldt voor nieuwe gebouwen in de categorie kleinverbruikers, waarvoor de bouwvergunning is aangevraagd op of na 1 juli 2018 (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2020). De nieuwbouw zal derhalve gerealiseerd worden met hoge isolatiewaarden, waardoor minder energie gebruikt hoeft te worden om deze te verwarmen. Dit betekent dat de realisatie van de nieuwbouw zal bijdragen aan het afgesloten Klimaatakkoord en de huidige bouweisen.

Op landelijk niveau is er sprake van een woningtekort. Met het toevoegen van een woning contribueert de beoogde ontwikkeling bij aan vergroting van de lokale en nationale woningaanbod.

Met vorengenoemde argumenten wordt onderbouwd dat de ontwikkeling nodig is in het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten.

Voorwaarde 3 (Wnb, artikel 3.8, lid 5c): er wordt geen afbreuk gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

Indien uit het aanvullend vleermuisonderzoek blijkt dat vleermuis het pand gebruikt als verblijfplaats, zal door Blom Ecologie een mitigatie- en compensatieplan worden opgesteld. Hierbij worden voldoende alternatieve tijdelijke en permanente verblijfplaatsen voor vleermuizen aangeboden, zodat de mogelijk aanwezige vleermuizen tijdens en na de ontwikkeling gebruik kunnen maken van geschikte verblijfplaatsen. Het plangebied biedt voldoende mogelijkheden om voldoende alternatieve tijdelijke en permanente voorzieningen voor vleermuizen toe te passen. Daarnaast voorziet het compensatie- en mitigatieplan in maatregelen om het onnodig verwonden of doden van vleermuizen te voorkomen.

Voor alle mogelijk voorkomende soorten geldt dat Blom Ecologie in het verleden met succes ontheffingen hebben aangevraagd en verkregen in diverse provincies, waaronder Utrecht. Daarnaast gaat het om een streven naar, oftewel Blom Ecologie doet op basis van de meest actuele kennis een zo goed en passend mogelijk voorstel ter mitigatie en compensatie.

Dat een eventuele verlening van een ontheffing in de lijn der verwachting ligt, blijkt tevens uit vergelijkbare projecten waarbij een ontheffing Wet natuurbescherming voor het wegnemen van een vleermuisverblijfplaats is verleend. Gewezen wordt op de volgende projecten waar sprake is geweest van een vergelijkbare situatie:

- Wegnemen van een verblijfplaats van gewone dwergvleermuis te Odijk (ZWNB-RI-REG-2019-0152)
- Wegnemen van een verblijfplaats van gewone dwergvleermuis te Benschop (ZWNB-RI-REG-2019-2373)
- Wegnemen van twee verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis te Laren (OD.296565)
- Wegnemen van een verblijfplaats van gewone grootoorvleermuis te Culemborg (2020-000500)
- Wegnemen van vier verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis te Strijen (ODH-2019-00141916)
- Wegnemen van verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis te Rotterdam (ODH-2021-00017808)

Conclusie

Uit vorengenoemde blijkt dat, mits noodzakelijk, een ontheffing Wet natuurbescherming redelijkerwijs te verkrijgen is voor de beoogde ontwikkeling aan de Aaksterveld te Ameide. Hiermee bestaan er aanknopingspunten voor het oordeel dat het soortenbeschermingsregime de planrealisatie niet in de weg staat.

Stikstofdepositie

Verder is onderzocht of de aanleg- en gebruiksfase het plan voorziet in stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden. Hiervoor is een voortoets stikstofdepositie uitgevoerd. De voortoets is toegevoegd als bijlagen bij deze toelichting. De conclusie van de voortoets luidt:

“Uit de berekening blijkt dat de ontwikkeling niet voorziet in rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming in het kader van stikstofdepositie.”

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft ecologie en stikstofdepositie geen belemmeringen. Wel dient voorafgaand aan de sloop dient een aanvullend onderzoek naar vleermuis plaats te vinden. Indien uit het aanvullend onderzoek blijkt dat vleermuizen het plangebied niet gebruiken als verblijfplaats, vliegroute en foerageergebied kan het plan uitgevoerd worden. Indien uit het aanvullend onderzoek blijkt dat het plangebied wel wordt gebruikt voor vleermuizen, dien een ontheffing te worden aangevraagd. Het verkrijgen van de eventueel benodigde ontheffing ligt in lijn der verwachting. Daarmee is het plan uitvoerbaar.

5.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

Tabel 4: Grenswaarden luchtkwaliteit

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM10)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM2,5)	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf 2015

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

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

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM10;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring 2022 voor het jaar 2021 het volgende overzicht (receptor 73547026_16066838):

- Een stikstofconcentratie van 15,4 µg/m³ NO₂;
- Een fijnstofconcentratie van 16,9 µg/m³ PM10 met niet meer dan 7 overschrijdingsdagen per jaar;
- Een fijnstofconcentratie van 9,7 µg/m³ PM2,5;

Geconcludeerd wordt dat wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden. Daarnaast is het plan kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het Besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

5.9 Externe veiligheid

Beleidskader

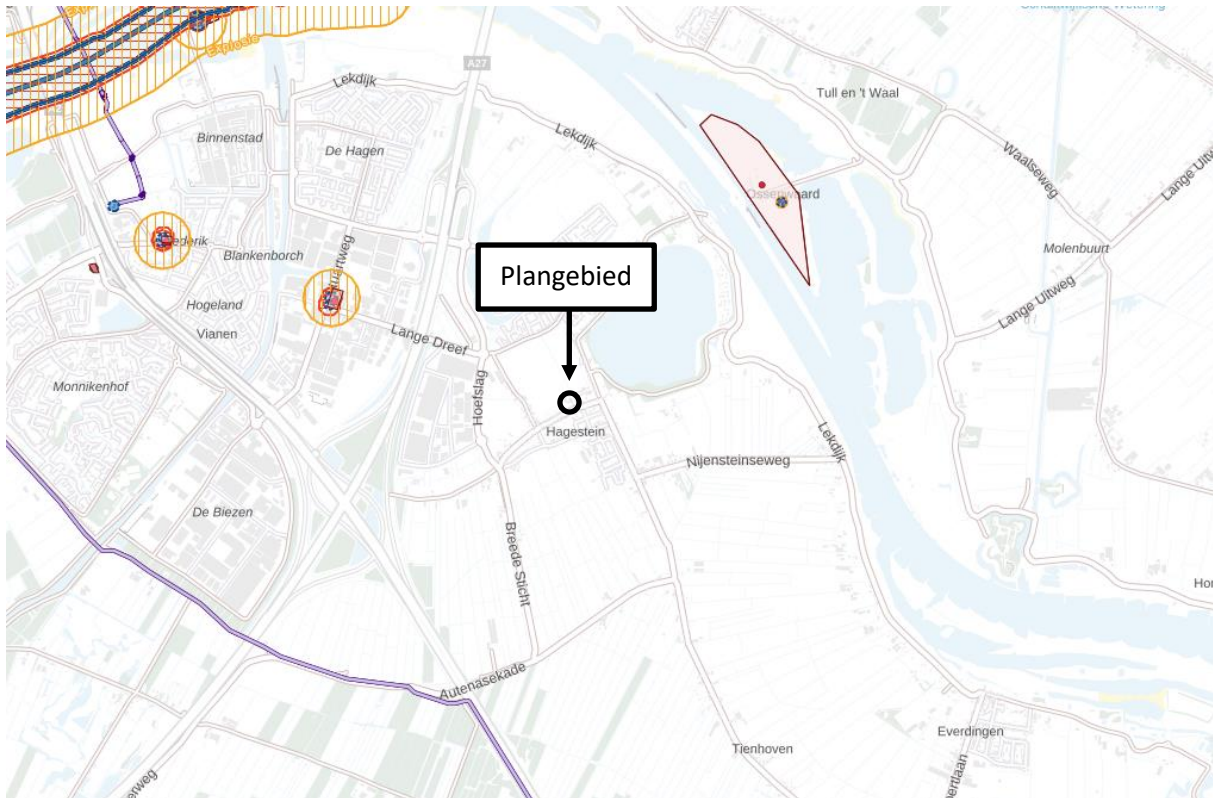
Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geendirecte relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.



Abbeelding 19: Uitsnede Atlas voor de Leefomgeving – veilige leefomgeving

Invloed transport gevaarlijke stoffen – buisleidingen

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

In de omgeving van het plangebied zijn geen voor de externe veiligheid relevante buisleidingen aanwezig

Invloed transport gevaarlijke stoffen – transportroutes

Wegverkeer

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats.

Spoorverkeer

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

Vaarwegen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen voor de beroepsvaart relevante vaarwegen gelegen.

Conclusie

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

5.10 Technische infrastructuur

Beleidskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Onderzoek

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologische relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van het plan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

6. Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 23, Hagestein' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Dorpsstraat 23, Hagestein' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 23, Hagestein' is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Dorpen' (NL.IMRO.0620.bp0022-VG01), het bestemmingsplan 'Reparatieplan bijgebouwen' (NL.IMRO.0620.bp0038-VG01) en het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren' (NL.IMRO.1961.BPWoonenparkeren-VA01). De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.3 Bestemmingen

Tuin

De tuinbestemming is overgenomen uit het moederplan. In de bestemmingsomschrijving is toegevoegd dat binnen de bestemming ook een toegangsweg is toegestaan.

Wonen

De woonbestemming wordt overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan. Binnen de woonbestemming wordt een bouwvlak opgenomen ter plaatse van de beoogde woning. Binnen deze bestemming zijn woningen uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Binnen het bouwvlak is een maatvoeringsaanduiding opgenomen waarin de maximale goot- en bouwhoogte van 4 en 9 meter zijn opgenomen. Een 'aan-huis-verbonden beroep of bedrijf' is niet direct toegestaan. Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van de regels om een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf worden toegestaan, mits wordt voldaan aan de in de regels opgenomen voorwaarden.

Bijbehorende bouwwerken zijn binnen en buiten het bouwvlak toegestaan, maar dienen wel in het achtererfgebied te worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte van deze gebouwen betreffen 3 en 4,5 meter.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen, zijn aparte maximale maatvoeringen opgenomen.

Waarde – Archeologie 1

Ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden, is de archeologische dubbelbestemming overgenomen uit het moederplan.

6.4 Aanduidingen

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – parkeren’
- Maatvoeringsaanduiding: maximum goothoogte: 4,0 m, maximum bouwhoogte: 9 m.

7. Economische uitvoerbaarheid

7.1 Uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd.

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van dit plan, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid voor de gemeente wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten, waarin zaken zoals planschade en financiële zekerheidstellingen zijn gewaarborgd.

7.2 Kostenverhaal

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan/bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is. In het voorliggende geval wordt het plan gerealiseerd op particulier initiatief. Initiatiefnemer draagt hiermee de kosten voor de gewenste ontwikkeling.

Voor de gemeente Vijfheerenlanden is geen sprake van kosten verbonden aan opstellen van het bestemmingsplan en de uitvoering hiervan. De initiatiefnemer is leges verschuldigd voor het in procedure brengen van dit bestemmingsplan. Met betrekking tot planschade wordt er een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer van dit plan. Hiermee zijn de kosten voor de gemeente anderszins verzekerd. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond. Het is niet nodig om voor onderhavig bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

8. Overleg en inspraak

8.1 Vooroverleg/inspraak

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

De reacties uit het vooroverleg gaven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8.2 Zienswijzen

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

Het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat 23, Hagestein' is conform de procedure van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegd. Het ontwerpwijzigingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen in te dienen.

Tijdens de terinzagelegging is er één zienswijze ontvangen. De zienswijze is binnen de daarvoor geldende termijn ingediend, en is ontvankelijk verklaard. In de 'Nota beantwoording van zienswijzen' is de ingediende zienswijze samengevat, is de zienswijze voorzien van een beantwoording en is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De Nota beantwoording van zienswijzen is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Tevens wordt in de Nota ook ingegaan op de ambtshalve wijzigingen die zijn doorgevoerd.