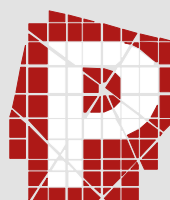


Bestemmingsplan

Kerkstraat 37, Kedichem

**Gemeente
Vijfheerenlanden**



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Plannaam: Kerkstraat 37, Kedichem

Planstatus: vastgesteld

Datum: 12 augustus 2024

Identificatiecode: NL.IMRO.1961.BPKEKerkstraat37-VA01

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM22080

Opdrachtgever: Langerak Teken- en Adviesbureau



*Plannen-makers
Europalaan 500
3526 KS Utrecht
www.plannen-makers.nl
BTW id: NL863445639B01
KvK nummer: 84970502*



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Leeswijzer	4
2	Het plan	5
2.1	Ligging van het plangebied	5
2.2	Beschrijving van het plan	6
2.3	Vigerend bestemmingsplan	9
3	Beleidsmatige onderbouwing	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	16
4	Milieutechnische uitvoerbaarheid	18
4.1	Bedrijven en milieuzonering	19
4.2	Geluidhinder	20
4.3	Ecologie	21
4.4	Bodem	22
4.5	Luchtkwaliteit	24
4.6	Externe veiligheid	25
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	29
4.8	Waterhuishouding	30
4.9	Verkeer en parkeren	33
5	Juridische planbeschrijving	36
5.1	Plansystematiek	36
5.2	Opzet van de regels	36
5.3	De bestemmingen	37
6	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	38
6.1	Economische uitvoerbaarheid	38
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
7	Bijlagen	39



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de Kerkstraat 37 in Kedichem is een bedrijfsperceel gesitueerd. Binnen het perceel is een bedrijfswoning met verschillende bedrijfsopstallen en bijgebouwen aanwezig. De initiatiefnemer is voornemens om in de bestaande bedrijfswoning en de bestaande bedrijfsopstallen in totaal drie wooneenheden te realiseren. Het gaat om het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning en het realiseren van twee woningen in de twee bestaande karakteristieke bedrijfsgebouwen. Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kedichem-Dorp' (vastgesteld 22-04-2010). Het planvoornemen ligt in de bestemming 'Bedrijf', waar ten hoogste bedrijfscategorie 1 is toegestaan. Voorgenomen ontwikkeling past niet in de huidige bestemming. Hiervoor moet een nieuw (postzegel)bestemmingsplan worden opgesteld waarbij de bedrijfsbestemming wordt omgezet naar een woonbestemming.

Het bestemmingsplan vormt het toetsingskader voor de daarna aan te vragen reguliere omgevingsvergunning. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de benodigde goede ruimtelijke onderbouwing en een juridisch bindend kader in de vorm van regels en een verbeelding.

1.2 Leeswijzer

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

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



2 Het plan

2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Kerkstraat 37 in Kedichem. Kedichem is als dorp onderdeel van de gemeente Vijfheerenlanden en is gelegen in de provincie Utrecht. Het plangebied ligt op de grens van de kern en het buitengebied, maar maakt zelf nog onderdeel uit van het dorp. Het plangebied wordt ontsloten via de Kerkstraat en is gelegen langs de Zwaansweg. Aan de achterzijde van het plangebied ligt de Lingedijk met daarachter de rivier de Linge. De Lingedijk is de verbindingdijk tussen Kedichem en Arkel.



Figuur 1: Uitsnede luchtfoto, plangebied in rode cirkel. (Bron: Google Earth)





Figuur 2: Uitsnede luchtfoto met globale plangrens (Bron: Google Earth)

2.2 Beschrijving van het plan

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Kedichem, sectie B, nummer 2357 en heeft een totale oppervlakte van ongeveer 807 m². In de huidige situatie zijn binnen het plangebied een bedrijfswoning en twee werkplaatsen gesitueerd. Ook bevindt zich in het midden van het plangebied nog een klein bijgebouw. De vrijstaande bedrijfswoning is het meest zuidelijk gelegen en kijkt uit op de Lingedijk. Eén werkplaats ligt direct tegen de Zwaansweg aan en bestaat uit twee bouwlagen zonder kap, de andere werkplaats is direct langs de Kerkstraat gesitueerd en bestaat uit twee aan elkaar gebouwde gebouwen met ieder één bouwlaag afgewerkt met een kap.

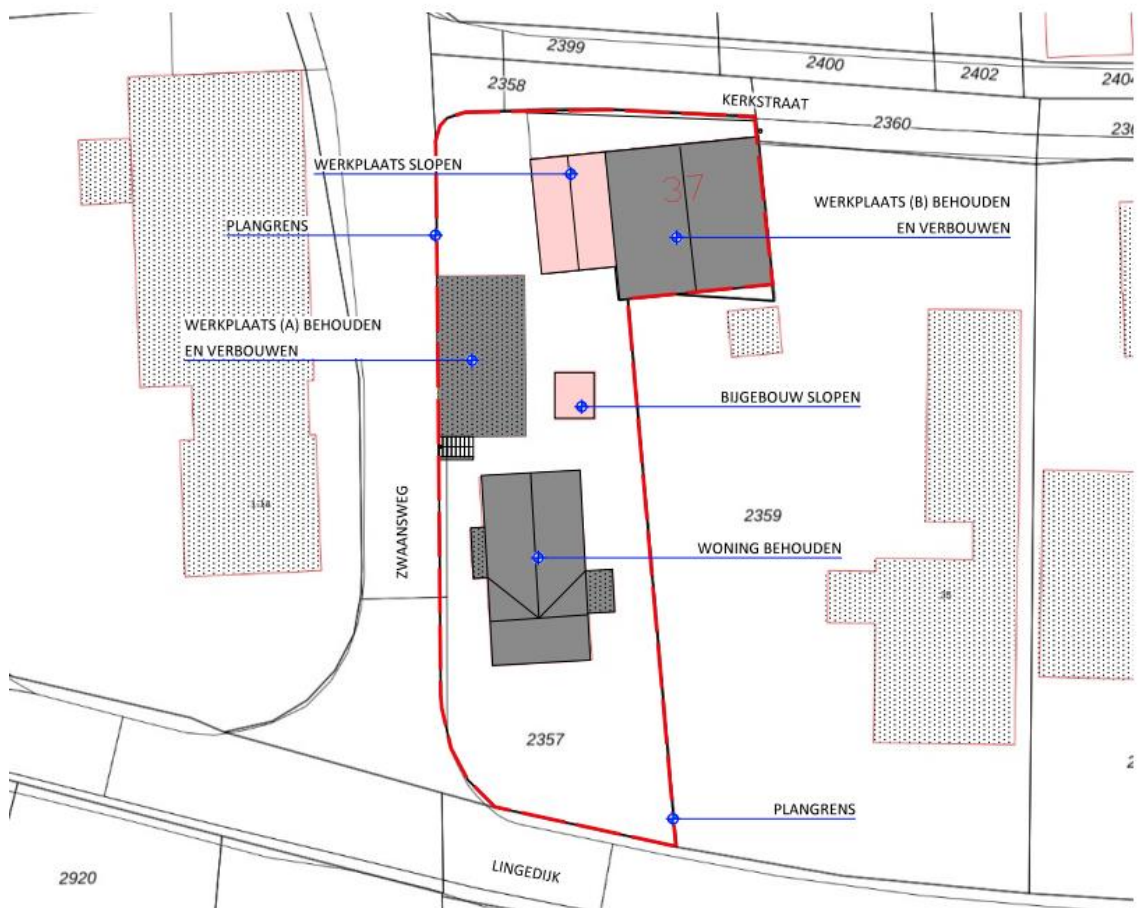
De voorgenomen ontwikkeling is beoogd binnen het huidige bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan. Dat betekent dat het stuk tuin grenzend aan de Lingedijk onveranderd blijft en niet wordt meegenomen in de ontwikkeling. De huidige vrijstaande bedrijfswoning blijft bestaan, maar zal worden omgezet naar een reguliere woning. De werkplaats die is gesitueerd tegen de Zwaansweg zal worden verbouwd tot één woning.. De werkplaats aan de Kerkstraat zal deels worden gesloopt, waardoor er ruimte wordt gecreëerd voor een gezamenlijk binnenerf en het parkeren. Er blijft één gebouw over van de werkplaats aan de Kerkstraat die wordt verbouwd tot één woning.

De twee nieuwe woningen krijgen ieder een oppervlakte tussen de 100 en 130 m². De doelgroep van de woningen zijn starters, alleenstaanden en of senioren.

Het parkeren wordt binnen het plangebied opgelost. Er worden in totaal 6 parkeerplaatsen op het terrein gerealiseerd. Twee van de parkeerplaatsen liggen achter elkaar dus kunnen niet volwaardig meegeteld worden volgens de parkeernorm. De ontsluiting blijft plaatsvinden via de Kerkstraat.



BESTAANDE SITUATIE:

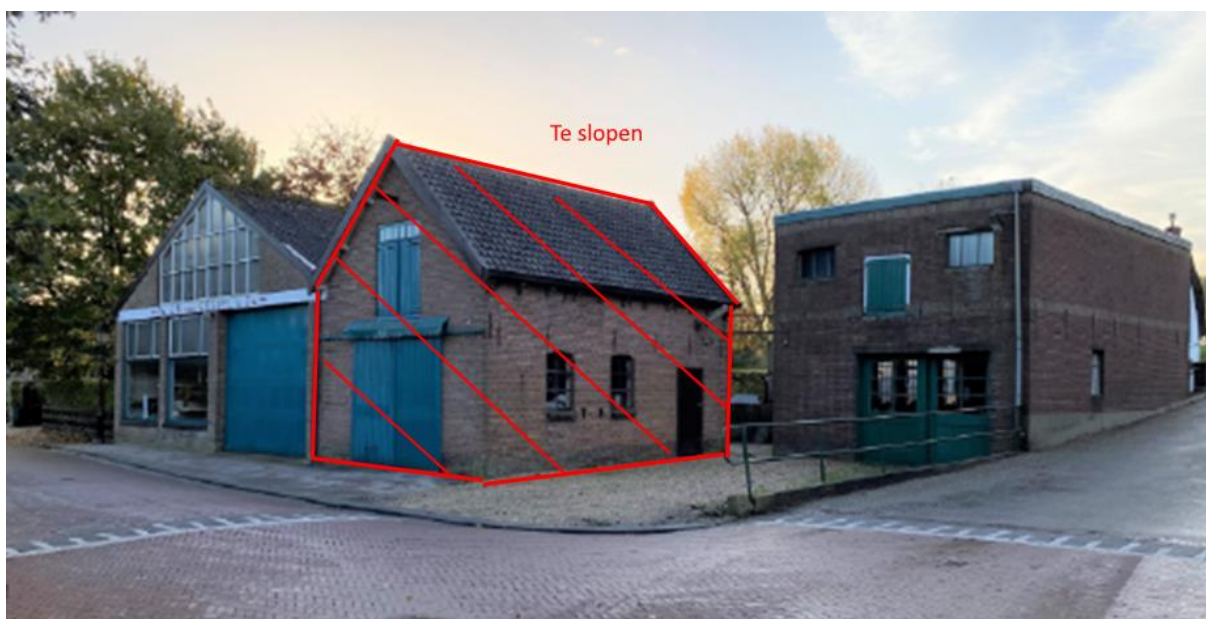


Figuur 3: situatieschets bestaande situatie met globale plangrens (Bron: Google Earth)



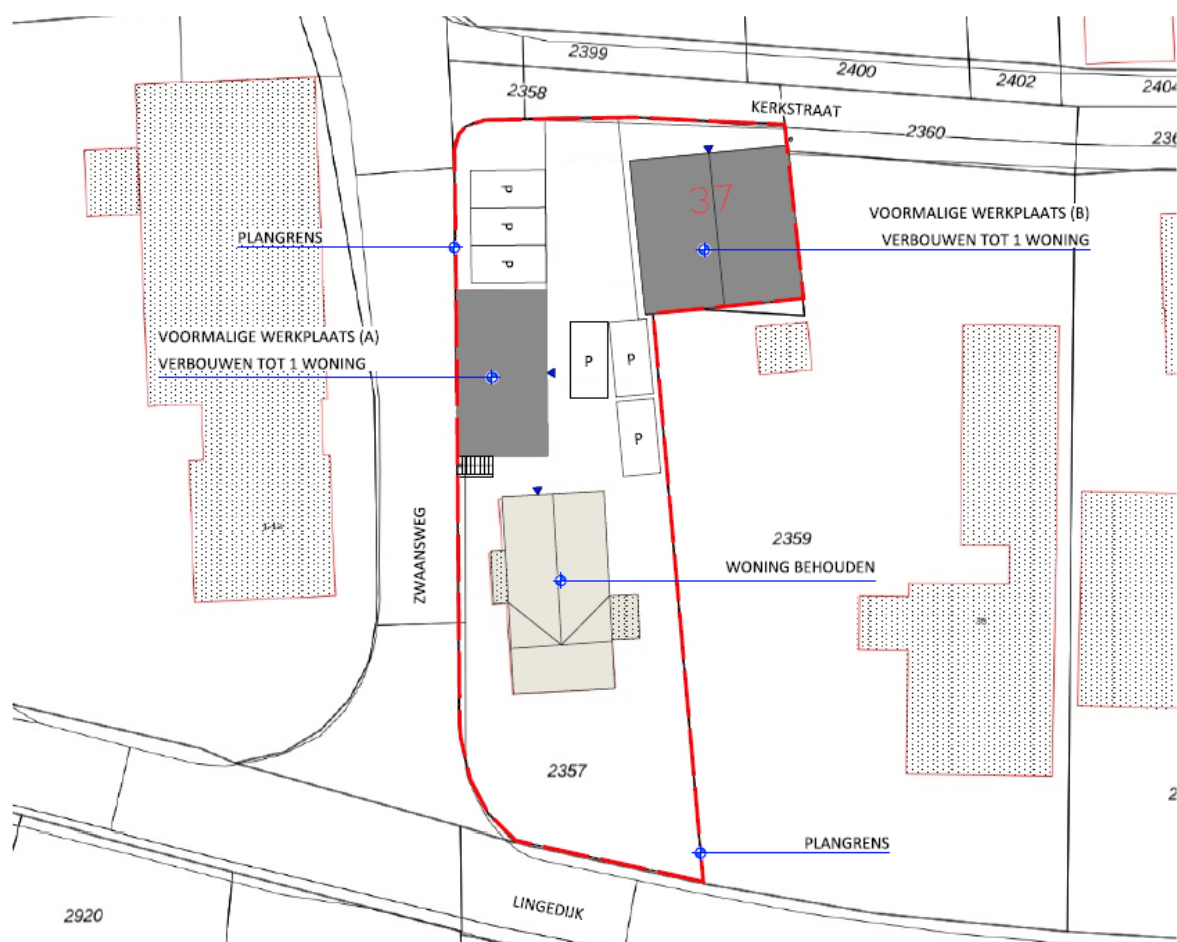
Figuur 4: Foto's bestaande woning en werkplaats aan de Kerkstraat (bron: Langerak Tekening- en Adviesbureau).





Figuur 5: Foto van de twee werkplaatsen (bron: Langerak Teken- en Adviesbureau).

NIEUWE SITUATIE:



Figuur 6: Toekomstige situatie plangebied (bron: Langerak Teken- en Adviesbureau)



2.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingplan is Kedichem-dorp (vastgesteld 22 april 2010). Binnen het plangebied geldt de enkelbestemming 'Bedrijf'. Binnen de bedrijfsbestemming geldt de aanduiding (b**sb**1) waardoor er ten hoogste bedrijven in bedrijfscategorie 1 mogelijk zijn. Het bouwvlak is even groot als de bedrijfsbestemming. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 50 % en de maximum goothoogte 4 meter. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Voor een klein deel van het plangebied geldt ook nog de dubbelbestemming 'Waterstaat'. De voor 'Waterstaat' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor waterstaatkundige voorzieningen.

Het paraplubestemmingsplan 'Wonen en parkeren' (vastgesteld 10 juni 2021) heeft betrekking op twee aspecten: wonen en parkeren. Het doel is om voor het gehele gemeentelijk grondgebied in één keer op een goede en eenduidige manier te beschikken over een toetsingskader, voor wonen en parkeren. In paragraaf 4.9 wordt het planvoornemen getoetst aan het gemeentelijke parkeerbeleid. Met dit paraplubestemmingsplan wordt daarnaast een eenduidige regeling voor wonen in relatie tot mogelijke woonvormen vastgesteld. Het gaat hier om een wijziging van begrippen die over de gehele gemeente gelijk worden getrokken. De regels van het paraplubestemmingsplan zijn ook overgenomen in de planregels van voorliggend plan.



Figuur 7: Uitsnede bestemmingsplan Kedichem-dorp met het plangebied rood omlijnd (bron: ruimtelijke plannen).

De beoogde nieuwe woningen zijn niet toegestaan op de locatie. Om de ontwikkeling te realiseren is een nieuw planologisch kader nodig. Voorliggend plan voorziet in het nieuwe planologische kader.



3 Beleidsmatige onderbouwing

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het geldende beleidskader dat relevant is voor het plangebied. Paragraaf 3.1 licht het rijksbeleid toe. Het provinciaal/regionaal beleid wordt weergegeven in paragraaf 3.2 en het gemeentelijk beleid in paragraaf 3.3.

3.1 Rijksbeleid

Wet ruimtelijke ordening / Omgevingswet

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering) uit. Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. De normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. Streekplannen en planologische kernbeslissingen zijn vanaf 1 juli 2008 gelijkgesteld aan structuurvisies. Het overgangsrecht van de Wro regelt dat praktische beleidsbeslissingen van Rijk en provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. Naar verwachting treedt op 1 juli de Omgevingswet in werking. De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke omgeving. De Omgevingswet bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet zorgt voor minder maar overzichtelijkere regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

De NOVI heeft als toekomstperspectief een duurzame leefomgeving waarbij de kwaliteiten van de omgeving worden behouden en versterkt. Daarnaast bestaan ook de Nederlandse uitdagingen van de ruimtelijke inrichting in een klimaatbestendige delta en nauwkeurig gebruik van de schaarse ruimte in Nederland. Deze uitdagingen kunnen worden benaderd door goede samenwerking tussen de verschillende betrokken instanties. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Binnen deze prioriteiten zal aandacht zijn voor de onderlinge verwevenheden en spanningen daartussen. Ook is er aandacht voor thema's en opgaven die daar dwars doorheen lopen, zoals leefomgevingskwaliteit, gezondheid, cultureel erfgoed, water, bodem en (nationale) veiligheid.

Binnen de prioriteiten hanteert het Rijk drie afwegingsprincipes die helpen om beleidskeuzes te maken:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het omzetten van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming om zo 2 nieuwe wooneenheden mogelijk te maken en de huidige bedrijfswoning te bestemmen als reguliere woning. De woningen zijn allen beoogd binnen de reeds bestaande bebouwing. Gezien de ligging van het plan en het kleinschalige karakter van de ontwikkeling treden er geen strijdigheden op met Rijksbelangen. De ontwikkeling is daarom passend binnen de NOVI.



Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

- Rijkswaardwegen
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
- Natuurnetwerk Nederland
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Planspecifiek

Voorliggend plan valt niet onder een van de projecten uit het Barro. Vanuit het Barro volgen verder dan ook geen aanvullende randvoorwaarden voor het plan.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' hieraan toegevoegd. Overheden dienen op grond van het gewijzigde Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren om tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling te komen. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Gemotiveerd dient te worden hoe er deze zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De kernbepaling van de ladder (artikel 3.1.6 lid 2 Bro) luidt:

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In de nieuwe systematiek worden de huidige definities niet gewijzigd. Ten aanzien van de "treden" van de Ladder zijn er wel wijzigingen: in de nieuwe Ladder zijn de treden 1 en 2 samengevoegd en trede 3 is geschrapt, waardoor er geen sprake meer is van verschillende treden. De volgende 2 stappen dienen nu doorlopen te worden:

Beoordeeld moet worden door betrokken overheden of de geplande ontwikkeling voorziet in een behoefte;



1. indien er een vraag is aangetoond, dient een beoordeling plaats te vinden door betrokken overheden of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten. Indien het bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, is een motivering benodigd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Er dient allereerst te worden beoordeeld of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het Bro is het begrip 'stedelijke ontwikkeling' als volgt vastgelegd: *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'*

Uit jurisprudentie blijkt dat de ondergrens van wat als een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen, afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt.

Planspecifiek

Bij voorliggend plan is sprake van het realiseren van twee nieuwe woningen en het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning. Er worden daarmee in totaal 3 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Er is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en er is dan ook geen verantwoording noodzakelijk in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie Rijksbeleid

Het planvoornemen voldoet aan de gestelde eisen vanuit het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 is de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht vastgesteld door de Provinciale Staten (PS). In de Omgevingsvisie worden de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie vastgelegd. De Omgevingsvisie is een instrument uit de Omgevingswet die op 1 juli 2023 inwerking treedt. De visie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuervisie en het bodem-, water- en milieuplan. Het vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma's en Omgevingsverordening.

In de Omgevingsvisie wordt met behulp van zeven beleidsthema's richting gegeven aan de ontwikkeling en bescherming van een gezonde en veilige leefomgeving. De provincie Utrecht heeft als ambitie om in 2050 een inclusieve en circulaire provincie te zijn:

- Waarin stad en land gezond zijn;
- Die klimaatbestendig en waterrobuust is;
- Waarin duurzame energie een plek heeft;
- Met vitale steden en dorpen;
- Die duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
- Met een levend landschap, erfgoed en cultuur;
- Die een toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

De gewenste richting om de fysieke leefomgeving te ontwikkelen en te beschermen verschilt per regio of gebied en is afhankelijk van specifieke kenmerken en identiteit van een plek. De Omgevingsvisie is zelfbindend voor de provincie Utrecht.



Planspecifiek

Het planvoornemen ligt in een aantal thema's van de omgevingsvisie. Deze thema's worden hieronder besproken. Het planvoornemen wordt tegelijkertijd aan deze thema's getoetst.

Overstroombaar gebied

Eén van de belangrijkste risico's van klimaatveranderingen in de delta Nederland is een overstroming. Het plangebied bevindt zich in een overstroombaar gebied. Bij eventuele overstromingen dienen de gevolgen beperkt te worden. Vooral de gevolgenbeperking bij overstromingen voor de vitale en kwetsbare functies is van belang.

Gelet op de aard en de omvang van voorliggend plan, heeft het geen invloed op het overstroombaar gebied waar het in ligt. Er vinden tevens geen ontwikkelingen plaats die een nadelige invloed kunnen hebben op de waterkering (Lingedijk).

Stedelijk gebied

De provincie Utrecht kiest er in algemene zin voor om de ruimtevraag voor wonen en werken op een duurzame wijze te accommoderen via binnenstedelijke en binnendorpse ontwikkeling. Binnenstedelijke ontwikkeling, dat wil zeggen binnen het stedelijk gebied van steden, dorpen en overige kernen, inclusief transformatie, herstructurering en de aanpak van leegstand, heeft bovengemeentelijke aspecten, omdat we te maken hebben met regionale markten voor woon en werk- en kantoorlocaties.

Voorliggend plan betreft een ontwikkeling binnen de kern Kedichem. De planlocatie wordt getransformeerd, waarbij de bedrijfsbestemming wordt omgezet naar een woonbestemming en binnen bestaande bebouwing 2 woningen worden toegevoegd. Er is sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik en het plan sluit aan bij het provinciaal beleid om de woningbehoefte binnen het bestaand stedelijk gebied op te lossen.

Landschap Het Groene Hart

Het plangebied is gelegen binnen de gebiedsbegrenzing het Groene Hart. Het Groene Hart loopt naast Utrecht door in Noord- en Zuid-Holland en is de centrale open ruimte in de Randstad. Het Groene Hart is in de NOVI door het Rijk opgenomen als één van de acht NOVI-gebieden binnen Nederland. NOVI-gebieden zijn gebieden met essentiële, complexe en urgente opgaven met een nationaal belang waar samenwerking tussen alle overheidslagen noodzakelijk is om succesvol antwoord te geven op de opgaven.

Het Groene Hart wordt in de Omgevingsvisie aangewezen als een open landschap met een (veen)weide karakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing etc.) en waar sprake is van landschappelijke diversiteit en rust & stilte. Binnen het Groene Hart dienen de waarden van het agrarische cultuurlandschap beschermd en benut te worden. Voorgenomen ontwikkeling is gesitueerd binnen de kern Kedichem. De woningen worden beoogd binnen de reeds bestaande bebouwing. Gezien de ligging van het plangebied doet de ontwikkeling geen afbreuk aan de kenmerken van het open veen(weide)landschap.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de provinciale Omgevingsvisie.

Omgevingsverordening Provincie Utrecht

De Interim Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht vervangt bestaande verordeningen, zoals de ruimtelijke verordening, de milieuverordening, de natuur en landschapsverordening. De Interim Omgevingsverordening bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de Interim Omgevingsverordening direct werkende regels. Dit zijn regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit. De Interim Omgevingsverordening is op 10 maart 2021 in werking getreden en zal een



looptijd hebben totdat de Omgevingswet van kracht is en de omgevingsverordening inwerking treedt.

Planspecifiek

Onderstaand zijn enkel relevante regels voor voorgenomen ontwikkeling opgenomen. Na elke instructieregel wordt beargumenteerd of het plan aan de regel voldoet.

Instructieregel vrijwaringszone regionale waterkeringen

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Vrijwaringszone regionale waterkering bevat bestemmingen en regels die de waterkerende functie beschermen en voorzien in een vrijwaringszone aan weerszijden van de waterkering.

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een regionale waterkering. In dit bestemmingsplan zal de dubbelbestemming 'Waterstaat' worden overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Kedichem-dorp' om zo het functioneren van de regionale waterkering te beschermen. Daarmee is de bescherming van de regionale waterkering voldoende geborgd. Gesteld kan worden dat het plan voldoet aan de instructieregel.

Instructieregel overstroombaar gebied

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Overstroombaar gebied bevat bestemmingen en regels die rekening houden met overstromingsrisico's. Binnendijs is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. Buitendijs is dit ook van toepassing op individuele woningen en bedrijven.

De motivering op een bestemmingsplan bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het overstromingsrisico is omgegaan.

Voorliggend plan is binnendijs gelegen. Er worden in dit plan twee nieuwe woningen toegevoegd binnen reeds bestaande bebouwing. Tevens wordt een bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning. Het voorliggende plan wijzigt niets aan de waterkering en daarmee aan de wijze waarop de buitendijsse woningen in de gemeente en daarmee de kern Kedichem worden beschermd. Nadere verantwoording is dan ook niet noodzakelijk.

Instructieregel geluidsniveau in aandachtsgebied stiltegebied

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen 'Aandachtsgebied stiltegebied' bevat regels die rekening houden met de doelstellingen voor het geluidsniveau bedoeld in *Artikel 9.24 Doelstelling voor het geluidsniveau in stiltegebied*.

De motivering van een bestemmingsplan bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met de doelstelling voor het geluidsniveau is omgegaan.

Het plangebied maakt onderdeel uit van een aandachtsgebied stiltegebied. In deze gebieden wil de provincie de rust die aanwezig is handhaven. Activiteiten die de geluidbelasting negatief beïnvloeden zijn niet zonder meer mogelijk. Met de beoogde ontwikkeling worden geen nieuwe activiteiten toegevoegd die de rust mogelijk verstoren. Door de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten is er zelfs sprake van een positief effect op het aandachtsgebied stiltegebied.

Conclusie provinciaal beleid

Het planvoornemen voldoet aan de gestelde eisen van de Omgevingsvisie en Interim-Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht.



3.3 Regionaal beleid

Regionale Structuurvisie 2030 'Open voor elkaar'

De gemeente Vijfheerenlanden is ontstaan op 1 januari 2019 door een fusie van de gemeenten Leerdam, Vianen en Zederik. Voor het regionale gebied is een structuurvisie opgesteld. In de Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar' komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren. In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol.

De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooiën. De opvolgende visie 'open voor elkaar' benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

Planspecifiek

Door voorgenomen plan wordt een bedrijfsperceel geherstructureerd en worden er woningen toegevoegd. Het plan gaat uit van een duurzaam ruimtegebruik waarbij binnen aanwezige bebouwing woningen worden gerealiseerd. Door het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming zal tevens de leefbaarheid verbeteren. Het plan sluit daarmee aan bij de visie van de gemeente.

Integraal Ruimtelijk Perspectief 2021 – 2040

Het Integraal Ruimtelijk Perspectief 2021-2040 (IRP) is een gezamenlijke visie van de 16 gemeenten in de U10 het is een wegwijzer naar de toekomst voor:

- De omgang met groen, landschap en water;
- Zorgen voor voldoende en passende woningen en banen voor iedereen;
- Ruimte voor economie door voldoende en complementaire werklocaties;
- Goede bereikbaarheid van dorpen en steden in de regio, vooral op duurzame wijze;
- Gezonde en vitale leefomgevingen voor iedereen.
- We maken de energietransitie mogelijk door de opwekking van duurzame opwekking energie.

Door goed met elkaar samen te werken, mogelijkheden te onderzoeken en door innovatie kan de beperkte ruimte slim verdeeld worden en de beste keuzes maken voor gemeenten en regio. Het Integraal Ruimtelijk Perspectief 2040 is te zien als een convenant tussen de gemeenten: samen geven we invulling aan de regionale opgaven. Het is een adaptief perspectief, dus in de toekomst kan de inhoud veranderen.

Planspecifiek

In het IRP staat ten aanzien van wonen het volgende: *'De bevolking ziet er in 2040 anders uit. We bouwen nu om in 2040 de woningmarkt in balans te hebben. Voor een groot deel betekent dit dat we bouwen voor de doorstroming en voor kleinere huishoudens. Door een betere balans in de woningvoorraad komen meer mensen terecht in een passende woning.'* ... *'Buiten de stedelijke agglomeratie is behoefte aan milieus lokaal erg specifiek. Er is hier vooral behoefte aan ruimte voor doelgroepen die in de kleinere en middelgrote kernen gewenst zijn met het oog op doorstroming en vitaliteit.'*

Voorliggend plan voorziet in de herbestemming van een bedrijfswoning naar een reguliere woning en het verbouwen van twee bedrijfspanden naar twee woningen. Het toevoegen van woningen draagt bij aan het vergroten van de woningvoorraad van de kern. Ook worden door het hergebruik van de



voormalige bedrijfspanden specifieke woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Het worden specifieke woningen met ook beperkte buitenruimte. Er worden daardoor woningen toegevoegd die nog relatief gezien nog niet veel voorkomen in de kern en daarmee komt er een betere balans van de woonvoorraad in Kedichem. Het plan levert door het toevoegen van woningen en ook het toevoegen van meer specifieke woonvormen een bijdrage aan de woningvoorraad en daarmee aan doorstroming en vitaliteit van de kern.

3.4 Gemeentelijk beleid

Woonvisie Vijfheerenlanden 2020 – 2025

De woonvisie van de gemeente Vijfheerenlanden heeft als doel om de woonwensen en de woningbehoefte zoveel mogelijk binnen de gemeentelijke grenzen mogelijk te maken. Ook moet het voor iedereen goed wonen zijn in de gemeente. In de woondorpen is sprake van een huishoudensgroei. Dit betekent dat overal een (kleine) woningbouwopgave ligt. In de woonkernen geldt dit voornamelijk voor de bouw van seniorenwoningen, omdat de huishoudenstoename voornamelijk voor rekening van de groeiende doelgroep van 65-plussers komt. De woonvisie stelt ook een aantal uitgangspunten. Deze uitgangspunten gaan over het mogelijk maken van de (kleine) woningbouwopgave. De punten zijn als volgt:

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

Planspecifiek

Het plan speelt in op een lokale behoefte waarbij binnen de rode contour woningen worden toegevoegd. In Kedichem is tussen 2020 – 2040 behoefte aan 10 nieuwe woningen volgens de woningbouwprognose zoals opgenomen in de woonvisie. In Kedichem zijn in de periode 2016-2018 nauwelijks woningen gebouwd. De prognose laat met 10 woningen een beperkte woningbouwbehoefte zien, maar mogelijk is nog sprake van een inhaalvraag. In de prognose wordt namelijk geen rekening gehouden met de inhaalvraag van voorgaande jaren. De toevoeging van 2 nieuwe woningen draagt bij aan het oplossen van de woningbouwbehoefte. De nieuwe woningen zijn redelijk klein, en hebben beperkte buitenruimte waardoor deze juist geschikt zijn voor alleenstaanden en of senioren. Deze twee doelgroepen zullen in Kedichem de komende jaren groeien. Geconcludeerd kan worden dat het plan in lijn is met de Woonvisie.

Nota parkeernormen Gemeente Vijfheerenlanden

De Nota parkeernormen van de gemeente Vijfheerenlanden is op 9 juni 2022 vastgesteld. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen of veranderingen leiden vaak tot 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 zijn parkeernormen opgelegd. Deze parkeernormen hanteren drie uitgangspunten:

- Het voorzien in van de parkeerbehoefte behoort tot de verantwoordelijkheden van de initiatiefnemer van de ontwikkeling;



- De parkeerbehoefte dient op eigen terrein te worden gerealiseerd. Als de parkeerbalans het toelaat om in de omgeving van het plangebied de parkeervraag op te vangen kan het college van B&W afwijken van het eerder gestelde. Dit is afhankelijk van de mate van disbalans, waarbij het college van B&W besluit om wel of geen vergunning te verlenen;
- De parkeernormen moeten bij toepassing een positieve invloed hebben op de bereikbaarheid, leefbaarheid en de economische ontwikkeling van de gemeente.

Naast deze uitgangspunten kent de Nota parkeernormen ook een aantal doelen:

- Parkeernormen dragen bij aan een goed woon- en werkklimaat;
- Nieuwe ontwikkelingen mogen niet leiden tot parkeerproblemen in de omgeving;
- Initiatiefnemers worden gestimuleerd om met oplossingen te komen voor de eigen parkeerbehoefte.

Planspecifiek

Het plan voorziet op basis van het gestelde in paragraaf 4.9 in voldoende parkeerplaatsen. Het planvoornemen schaadt de belangen van de Nota parkeernormen niet.

Convenant duurzame woningbouw

De gemeente Vijfheerenlanden heeft het 'Convenant Duurzame Woningbouw' ondertekend. Dit convenant is op initiatief door de provincie Utrecht en de gemeenten Utrecht en Amersfoort en ROM Utrecht opgesteld. Bij het tot stand komen van het convenant zijn ook de waterschappen en vertegenwoordigers uit de bouwketen in de regio nadrukkelijk betrokken.

In het convenant staan afspraken die op het gebied van onder andere energiegebruik, circulariteit, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en biodiversiteit zijn gemaakt. Daarbij is onderscheid gemaakt in drie verschillende ambitieniveaus (goud, zilver en brons).

Planspecifiek

Bij de verdere uitwerking van het bouwplan wordt waar redelijkerwijs mogelijk aansluiting gezocht bij het Convenant niveau "Brons" op de onderwerpen energie, circulariteit, natuurinclusiviteit en gezonde leefomgeving. Zo zal er bijvoorbeeld worden voldaan aan de BENG- eis, met hierbij extra aandacht voor het voorkomen van opwarming in de zomer. In het plan worden mogelijk zonnepanelen toegepast. Voor het verwarmen van de woning kan een warmtepomp worden toegepast.



4 Milieutechnische uitvoerbaarheid

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

4.1 M.E.R.

Toetsingskader

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

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

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

Bij een planmer gaat het om besluiten uit kolom 3 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r. Een project-mer of besluit-mer betreft een besluit op grond waarvan geen nader besluit mer- of (beoordelings-) plichtig besluit meer nodig is. Het plan schept dus geen kader meer voor een mer-(beoordelings)plichtig besluit. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een bestemmingsplan wat in directe zin woningbouw mogelijk maakt waarvoor een mer-plicht geldt, of om een omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een veehouderij (met aanzienlijke milieugevolgen). Het betreft hier besluiten uit kolom 4 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

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

Planspecifiek

Voorliggend plan valt in categorie D11.2 "Stedelijk ontwikkelingsproject. Het plan overschrijdt de getalsmatige grenzen van het Besluit m.e.r. (kolom C en D) niet. Deze grenzen zijn:

D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.
-----------	---	---

Figuur 10: Categorie D11.2 met getalsmatige grenzen. (Bron: bijlage D van Besluit milieueffectrapportage)



Dit betekent dat er sprake is van een vormvrije mer beoordeling. Voor voorliggend plan kan op basis van de in hoofdstuk 2 beschrijving van het plan en hoofdstuk 4 de milieutechnische uitvoerbaarheid voldoende inzicht gegeven worden in de milieugevolgen van het plan zoals bedoeld in de criteria van bijlage III van de m.e.r.-richtlijn geoordeeld worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

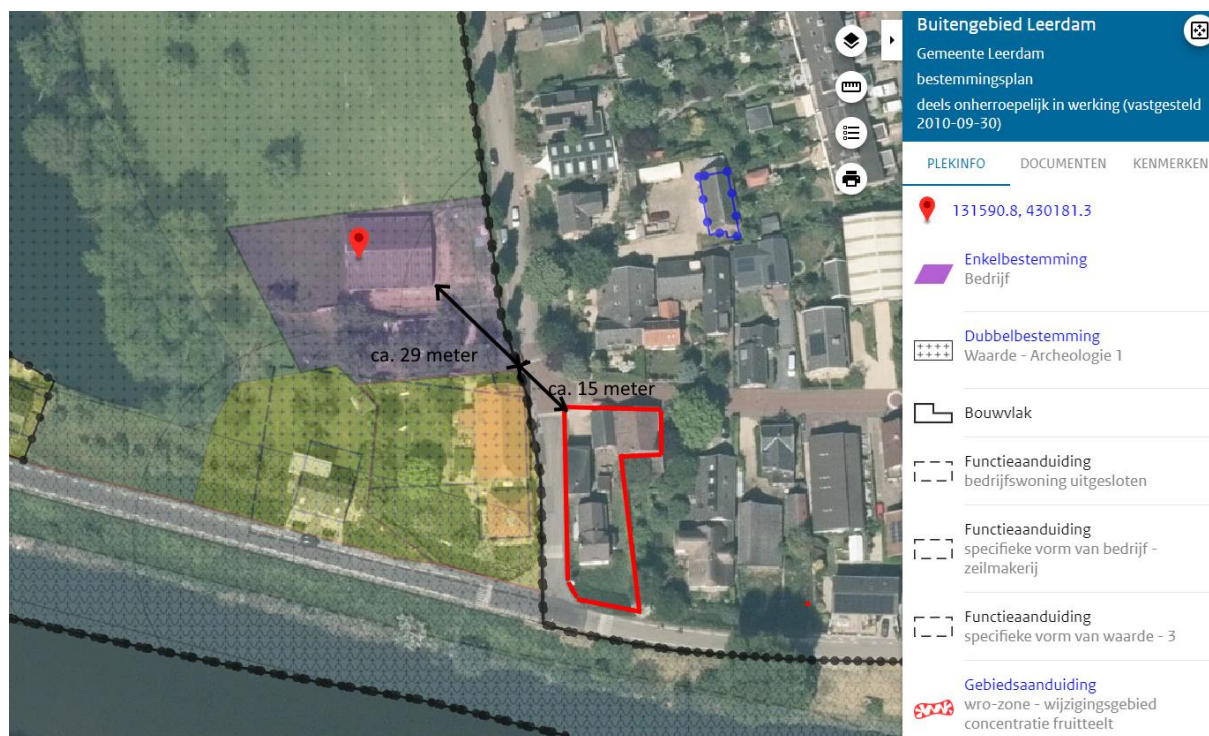
Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen), worden hinder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

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

Planspecifiek

In voorliggend plan wordt de bedrijfsbestemming opgeheven en een woonbestemming toegewezen. Door de omzetting naar een woonbestemming zal het woon- en leefklimaat voor omliggende woningen verbeteren. Een woonbestemming is een milieugevoelige functie, er moet daarom ook gekeken worden of omliggende functies geen belemmering vormen voor de nieuwe woonfunctie van het plangebied.

Rondom het plangebied zijn met name woonbestemmingen gesitueerd. Op ongeveer 15 meter afstand aan de Zwaansweg 1b bevindt zich een bedrijfsbestemming met de specifieke functieaanduiding 'zeilmakerij', zie onderstaande afbeelding.



Figuur 8: Uitsnede bestemmingsplan Leerdam noord met het plangebied rood omlijnd (bron: ruimtelijke plannen).



In de bestaande situatie vinden op de Zwaansweg 1b geen activiteiten plaats. De afstand van de perceelsgrenzen bedraagt ca. 15 meter maar de afstand van het plangebied tot de bebouwing bedraagt circa 44 meter.

In het bestemmingsplan Buitengebied is geformuleerd dat uitsluitend een bedrijf binnen het bouwvlak is toegestaan zoals benoemd in de aanduiding. In voorliggend plan is op de locatie dus uitsluitend een zeilmakerij toegestaan.

Van bouwvlak tot plangebied wordt voldaan aan de richtafstand. Daarnaast geldt dat aan de zuidzijde van de voormalige zeilmakerij reeds woningen, zijnde gevoelige bestemmingen, zijn gesitueerd. De afstand tot deze woningen is kleiner dan de beoogde twee nieuwe woningen in het plangebied. Gelet op het feit dat zich op een kleinere afstand van dit bedrijf reeds woningen aanwezig zijn, kan geconcludeerd worden dat, in het geval de bedrijfsbestemming weer actief wordt als zeilmakerij, thans rekening gehouden moet worden met inperken van hinder door de bedrijfsvoering op de naastgelegen woningen. Hiermee is geborgd dat voor de nieuw beoogde woningen hinder beperkt zal zijn en vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering voldaan zal worden aan een goed woon- en leefklimaat. Voorliggend plan kan dus ook geen beperking van bedrijfsvoering voor een eventuele zeilmakerij inhouden.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect Bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

4.3 Geluidhinder

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

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het toevoegen van een geluidsgevoelige bestemming. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Weel geluidadvies, zie bijlage 1. Hierbij wordt opgemerkt dat het akoestisch onderzoek nog opgesteld is voor eerdere planvorming dat uitging van 4 woningen in de bestaande bebouwing in plaats van 2 woningen. De bebouwing wijzigt echter niet dus het akoestisch onderzoek is ook geschikt voor voorliggend plan. De conclusie uit het onderzoek luidt:

'Bespreking rekenresultaten.

Voor de Lingedijk, de enige gezoneerde weg, geldt dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Alleen op de westgevel van het pand direct aan de Kerkstraat gelegen wordt de voorkeursgrenswaarde met 3 dB overschreden. Omdat de Zwaansweg niet gezoneerd is, is een ontheffing niet nodig. Er zijn 3 geluidluwe gevels, zodat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie.

De geluidbelasting op gevels van de twee te verbouwen panden bedraagt maximaal $L_{den}=51$ dB. Een ontheffing aanvragen bij B&W hoeft niet. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.'

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



4.4 Ecologie

Flora en Fauna

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

Planspecifiek

Het plangebied is in de huidige situatie nagenoeg volledig verhard. Wel worden er in voorliggend plan (delen van) gebouwen gesloopt. In de gebouwen kunnen beschermde diersoorten zoals vleermuizen en/of vogels zich hebben gehuisvest. Om deze reden is er een ecologisch onderzoek uitgevoerd door Blom Ecologie, zie bijlage 2. Dit ecologisch onderzoek heeft beoordeeld of er negatieve effecten optreden voor beschermde soorten en op beschermde gebieden. Op basis van aanvullende vragen van de Omgevingsdienst Regio Utrecht is het ecologisch onderzoek aangepast op 1 maart 2023. De conclusie van het herziene ecologische onderzoek luidt:

Conclusie, uitvoerbaarheid en vervolgstappen:

- *De beoogde ruimtelijke ingreep aan de Kerkstraat 37 te Kedichem is uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming.*
- *De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Om negatieve effecten omtrent gebiedsbescherming uit te sluiten, dient vooraf een berekening door middel van de AERIUS-Calculator 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.*
- *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 middels de AERIUS-Calculator.*

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 sloop- en transformatiewerkzaamheden 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.

Op basis van bovenstaande conclusies wordt duidelijk dat er vanuit het oogpunt van beschermde soorten en beschermde gebieden geen belemmering optreedt voor voorliggend plan.

Stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden

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

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

Planspecifiek

In bijlage 3 is de Aeriusberekening voor de Kerkstraat 37 te Kedichem opgenomen. De resultaten zijn als volgt:

De berekening is uitgevoerd op 2023 met de actuele Aeriusscalculator (versie 2023.0.1). Het effect vanuit de aanleg- en gebruiksfase op Natura 2000-gebieden is 0,00 mol/ha/j.

N.b. De uitgevoerde berekening is opgesteld voor de eerdere planvorming dat uitging van 4 woningen in de bedrijfsgebouwen. Na de ontwerpfase is het aantal woningen teruggebracht naar 2 woningen. Het aantal verkeersbewegingen in gebruiksfase van de Aeriusberekening is daarmee hoger dan noodzakelijk. Het resultaat is echter dat ook met een hoger aantal vervoersbewegingen de normen niet overschreden wordt. Aanpassing van de Aeriusberekening is derhalve niet noodzakelijk.

Op basis van bovenstaande conclusie vormt het aspect 'Stikstofdepositie' geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Bodem

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

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het omzetten van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming om zo nieuwe woningen toe te voegen. Een woonbestemming stelt hogere milieueisen dan een bedrijfsbestemming, daarom is er een bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 4. De conclusie is als volgt:



Analytische conclusie

In de meeste boringen bestaat de bovengrond uit kleiig zand of zandige klei. Tussen 0.5 en 1.0 m-mv wordt de klei ziltig en grijsblauw van kleur. In de meeste boringen is wat puin aangetroffen, tot een diepte van 0.5 m-mv. Het bestaat uit steenachtig materiaal zoals baksteen, beton, metselwerk en dakpan. Het gehalte is met een enkele uitzondering als licht of sporen van gekwalificeerd. Zintuiglijk is in drie boringen een lichte oliereactie vastgesteld, globaal in de grond tussen 0.3 en 1.0 m-mv. Deze staan in de onbebouwde noordwestelijke hoek van het terrein

Conclusie bodem

In de boven- en ondergrond van het terrein aan de Kerkstraat worden met uitzondering van lood geen tussenwaarden overschreden. Lood is matig en sterk verhoogd in de licht puinhoudende bovengrond. Het hoogst gemeten gehalte is 552 mg/kg ds bij een interventiewaarde van 530 mg/kg ds. In individuele boringen van de mengmonsters waarin lood matig verhoogd is kunnen ook interventiewaarden worden overschreden. Vermoedelijk is er daarom meer dan 25 m³ grond sterk verontreinigd met lood, al dan niet aaneengesloten. Er zal dus sprake zijn van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Er zijn acht separate grondmonsters van de noordwestelijke hoek van het terrein op olie geanalyseerd. Op deze locatie heeft in de jaren '70 een tankstation gestaan. Er ligt vermoedelijk nog een ondergrondse tank, gereinigd en gevuld met zand. Zintuiglijk is in drie boringen een lichte oliereactie vastgesteld, globaal in de grond tussen 0.3 en 1.0 m-mv, bij een grondwaterstand van 0.5 m-mv.

De grond op de noordwestelijke hoek van het perceel is maximaal licht verontreinigd met olie. Het hoogst gemeten gehalte is 1.135 mg/kg ds. De olie bestaat voor het grootste deel uit de zwaardere componenten van C20 tot C40. Een ernstig geval voor olie kan op basis van de analyseresultaten uitgesloten worden.

Conclusie grondwater

Voor molybdeen wordt de streefwaarde overschreden in het grondwater. Gehaltes aan olie en aromaten zijn niet meetbaar in het grondwater.

Conclusie asbest

Er is visueel nergens asbest waargenomen in of op de bodem van het terrein. Er zijn drie mengmonsters van grond van het terrein geanalyseerd op asbest. Analytisch is door het lab asbest aangetoond in één van de drie monsters; het mengmonster van de gaten 3, 4 en 5. Het monster bevat één stukje, bestaande uit hechtgebonden chrostiel. Het stukje heeft een grootte van 6 mm en resulteert in een gewogen gehalte van 0.1 mg/kg ds.

Algehele conclusie

Het sterk verhoogde lood is een belemmering voor de ontwikkeling van de locatie. De verontreinigde bovengrond zal voor een bestemming wonen-met-tuin gesaneerd moeten worden. De verontreiniging kan gesaneerd worden op basis van een BUS-melding. Bevoegd gezag daarbij is RUD Utrecht, namens Gemeente Vijfheerenlanden.

De licht verhoogde oliegehaltes op de noordwestelijke hoek van het terrein bevinden zich in de grond vanaf 0.3 m-mv. Licht verhoogde gehaltes zijn geen risico voor de volksgezondheid, maar zijn mogelijk wel een belemmering voor de ontwikkeling van de locatie. Het wonen-criterium voor olie in grond is 190 mg/kg ds. In vier boringen ligt het oliegehalte daarboven. De noordwestelijke hoek van het terrein wordt geheel verhard. Er is in de nieuwe situatie dus geen blootstelling mogelijk aan de licht met olie verontreinigde grond. De verharding kan als saneringsmaatregel worden beschouwd. Daarbij kan worden opgemerkt dat de olie niet mobiel is en geen risico op verspreiding vormt.



Conclusie

De conclusies voor grondwater en asbest leveren geen belemmering op voor het planvoornemen. Op basis van de conclusie voor de bodem zal een sanering moeten plaatsvinden voor de verontreiniging met lood in de bovengrond van het plangebied. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die voorschrijft dat de gronden ter plaatse van de nieuwe woningen niet eerder in gebruik genomen worden alvorens de gronden gesaneerd zijn en daarmee voldoen aan de vereisten die gelden voor gronden met de woonbestemming.

4.6 Luchtkwaliteit

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

Tabel 1: Grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Advieswaarde (WHO)
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	10 µg / m ³
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m ³	
Fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	15 µg / m ³
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m ³	
Fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³	5 µg / m ³

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

Planspecifiek

Een plan voldoet in de regel aan het NIBM-criterium als het minder dan 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². Voorliggend plan blijft ruim onder het criterium. Nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk. Voorts is de huidige situatie ten aanzien van de luchtkwaliteit in beeld gebracht. Hiervoor is de NSL-kaart geraadpleegd.

Tabel 2: NSL-waardes NO₂, PM_{2,5} en PM₁₀ voor de jaren 2021 en 2030 ter plaatse van het plangebied.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Advieswaarde (WHO)	Waarde 2018	Waarde 2030
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	10 µg / m ³	14-16	10-12
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m ³			
Fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	15 µg / m ³	19-20	17-18



	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m ³			
Fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³	5 µg / m ³	12-12,5	10 – 10,5

De concentraties stikstofdioxide en fijn stof blijven onder de wettelijk vereiste gemiddelde concentraties voor zowel 2018 en 2030. De WHO en GGD hanteren advieswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) van 10 microgram per kuub, fijn stof (PM₁₀) van 15 microgram per kuub en 5 microgram per kuub voor PM_{2,5} wat lager ligt dan de wettelijke grenswaarden.

De advieswaarden worden (net) niet benaderd. De blootstelling aan luchtverontreiniging is echter beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Voorliggend plan is getoetst aan het wettelijk vereiste. Gelet op het bovenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen beletsel voor dit plan.

4.7 Externe veiligheid

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

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

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

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

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

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het bouwen van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het bouwen van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkt kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Als een goede onderbouwing wordt gegeven dan kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde.

Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Bevi stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is dit moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico hoe zwaarder de verantwoording is.



Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor (de omgeving van) de risicovolste bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken.

Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

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

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Het toetsingskader voor het onderdeel transportroutes gevaarlijke stoffen is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is op 1 april 2015 in werking getreden. Bepaald moet worden of binnen de invloedssfeer van deze transportassen gevoelige functies mogelijk zijn. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Een onderdeel van het Bevt houdt in dat voor sommige transportassen rekening moet worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG.). Het PAG. is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening moet worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

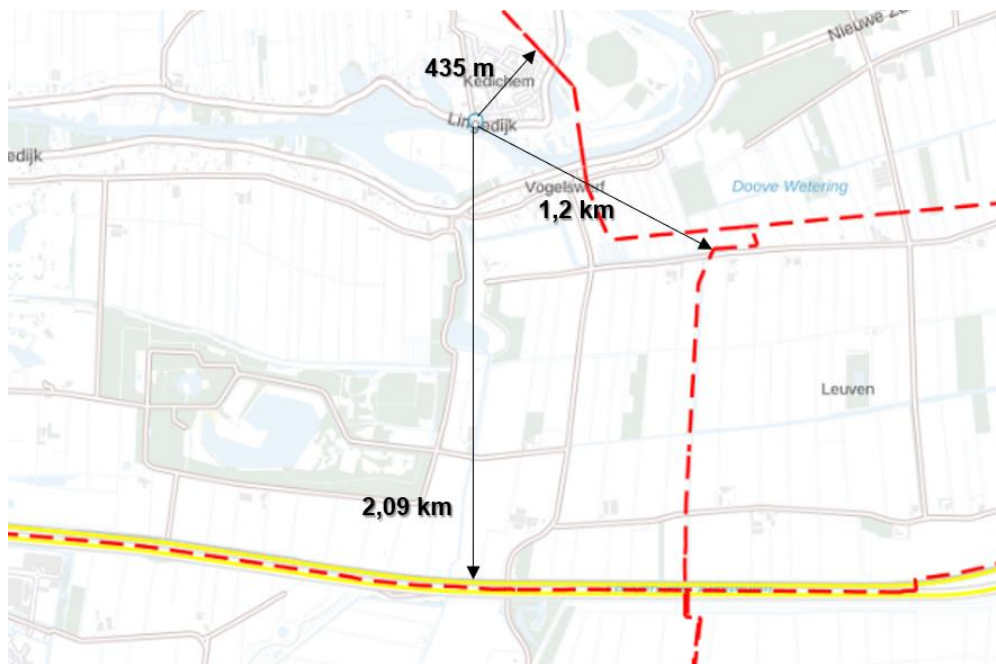
Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

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



Planspecifiek

Om te beoordelen of er risico's Externe Veiligheidsrisico's zijn, is de risicokaart van de Atlas leefomgeving geraadpleegd.



Figuur 8: Risicokaart Atlas leefomgeving

In bovenstaande figuur is te zien dat twee risicobronnen in de nabije omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Op ongeveer 435 meter afstand is de aardgasbuisleiding A-555 gesitueerd van de Gasunie. Het plangebied is gesitueerd binnen de 1% letaliteitsgrens van deze buisleiding. Deze 1% letaliteitsgrens bedraagt 485 meter. Voor de 100% letaliteitsgrens geldt een afstand van 190 meter.

Over de Betuwespoorlijn, ten zuiden van het plangebied, worden stoffen in de categorie B3 en D4 vervoerd. Deze stofcategorieën hebben een invloedsgebied van meer dan 4000 meter. Het plangebied ligt op circa 2 kilometer afstand ten opzichte van de Betuwelijn en valt daarmee binnen het invloedsgebied van deze stofcategorieën.

In voorliggend plan worden nieuwe woningen toegevoegd. De personendichtheid zal binnen het plangebied gezien het totaal aantal personen wonend in Kedichem zeer beperkt toenemen. De hoogte van het groepsrisico zal dan ook nihil wijzigen als gevolg van het plan. Vanwege de ligging van het plangebied binnen de 1% letaliteitsgrens van de buisleiding dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Gelet op de grootte van de ontwikkeling en de afstand van het plangebied ten opzichte van de risicobron kan in dit specifiek geval met een kwalitatieve verantwoording worden volstaan. Er dient hierbij ingegaan te worden op het maatgevend scenario (fakkelbrand) wat kan optreden door een calamiteit met de buisleiding, zie hiervoor onderstaand de verantwoording bij fakkelbrandscenario.

Er dient ook te worden ingegaan op het maatgevende scenario (toxisch scenario) wat kan optreden door een calamiteit op de Betuwespoorlijn, zie hiervoor onderstaand de verantwoording bij toxisch scenario.

Er is door de Veiligheidsregio Utrecht per mail (23-2-2023) aangegeven dat het akkoord is dat voor voorliggend plan een kwantitatieve groepsrisico achterwege blijft wanneer voorzien wordt in een goede kwantitatieve verantwoording. Zie daarvoor onderstaande verantwoordingen.



Fakkelbrand scenario

De calamiteit die kan optreden bij een buisleiding betreft het scenario van een fakkelbrand. Door een lekkage, scheur of volledige breuk van de buisleiding kan het aardgas vrijkomen en tot ontbranding worden gebracht door een ontstekingsbron in de nabijheid. Het vrijgekomen aardgas zal hierbij in brand vliegen wat gepaard gaat met een druk en hevige hitte ontwikkeling in de vorm van een fakkelbrand. Door de hitte kunnen personen overlijden en/of brandwonden oplopen.

Bestrijdbaarheid

Voor de bestrijding van een calamiteit is de inrichting van het gebied van belang. Bij een dreigende breuk van een hogedruk aardgasleiding richt de brandweer zich op het veiligstellen van het effectgebied en het voorkomen van een ontsteking. Als uitstroming plaatsvindt, zal de Gasunie de leiding inblokken. Afhankelijk van het systeem en de afstand tot de breuk kan het enkele uren duren voor de leiding is leeggelopen. In geval van een directe ontsteking kunnen hulpdiensten door de enorme hittestraling de fakkel beperkt benaderen om gewonden te helpen. De fakkel zelf kan niet door de brandweer worden geblust. Er dient te worden gewacht tot het ingeblokte leidingdeel leeg is gelopen.

Secundaire branden die door de hittestraling ontstaan kunnen nadat de fakkelbrand is uitgedoofd wel door de brandweer worden bestreden. De brandweer moet hiervoor over voldoende bluswater beschikken.

Binnen het plangebied zal voldoende bluswater aanwezig moeten zijn. Dit betreft een eis die in het kader van het bouwbesluit aan de omgevingsvergunning voor het bouwen gesteld zal worden. Deze eis wordt doorgaans door een veiligheidsregio gecontroleerd. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat aan deze eis niet voldaan kan worden bij de omgevingsvergunning. Tevens dient het plangebied goed bereikbaar te zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van calamiteiten het plangebied bereikbaar is. In dit geval kan het plangebied via de Lingedijk, Zwaansweg en de Kerkstraat (die uitkomt op de Lingedijk) bereikt worden.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontluchten.

Binnen het plangebied zijn geen functies voorzien die specifiek bedoeld zijn voor minder zelfredzame personen. Dit betekent dat personen binnen het plangebied zich bij een eventueel dreigende situatie over het algemeen op eigen kracht zichzelf goed in veiligheid kunnen brengen.

In dit geval zijn de mogelijkheden voor zelfredzaamheid groter ten opzichte van het gebied wat zich binnen de 100% letaliteitsgrens van de leiding bevindt. De beste manier van vluchten is buiten het zicht van de fakkel. Gelet op de locatie van het plangebied is vluchten van de bron af via de Lingedijk in westelijke richting goed mogelijk. De gebouwen tussen het plangebied en de leiding kunnen eventueel bescherming bieden tegen de hittestraling.

Toxisch scenario

Toxische vloeistoffen en gassen kunnen vrijkomen als de tank met toxische stoffen het begeeft door bijvoorbeeld een incident. Hierbij komen de toxische stoffen vrij in de vorm van een plas of een wolk. Een toxische plas zal vervolgens (gedeeltelijk) verdampen, waarbij een toxische wolk wordt gevormd. Afhankelijk van de weersomstandigheden en de windrichting kan de toxische wolk het plangebied indrijven.

Bestrijdbaarheid

Bij een ongeval met toxisch gas of vloeistof kan de brandweer optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen of op te nemen met water. Dit is wel afhankelijk van de stofintensiteit en het



groei-scenario. De aanwezigheid van bluswatervoorzieningen binnen het plangebied is met het oog op een toxisch scenario niet relevant.

Zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Het advies bij het vrijkomen van een toxische wolk is om te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden.

Als gevolg van energieprestatie-eisen zijn nieuwe woningen goed geïsoleerd en bieden daarom een goede bescherming. Eventuele aanwezige ventilatieopeningen moeten afgesloten kunnen worden. Indien het plangebied alsnog moet worden ontruimd, is het van belang dat personen haaks op de wolk kunnen vluchten. Het plangebied biedt hier voldoende ruimte voor.

Geconcludeerd kan worden dat Externe veiligheid geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

In de Erfgoedwet, vastgesteld op 1 juli 2016, zijn de regels voor de archeologische monumentenzorg opgenomen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen door een gecertificeerd bureau archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

In de beleidsregels zijn vrijstellingsgrenzen opgenomen voor de oppervlakte en diepte van de voorgenomen ingreep. Als een plangebied groter is dan de gestelde oppervlakteondergrens en de ingreep dieper gaat dan de diepte-ondergrens dient archeologisch onderzoek conform de Archeologische MonumentenZorg-Cyclus (AMZ-cyclus) te worden uitgevoerd.

Planspecifiek

Archeologie

In het plangebied geldt op basis van het vigerende bestemmingsplan Kedichem – Dorp de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Deze dubbelbestemming is ook weer opgenomen in de planregels van voorliggend bestemmingsplan.

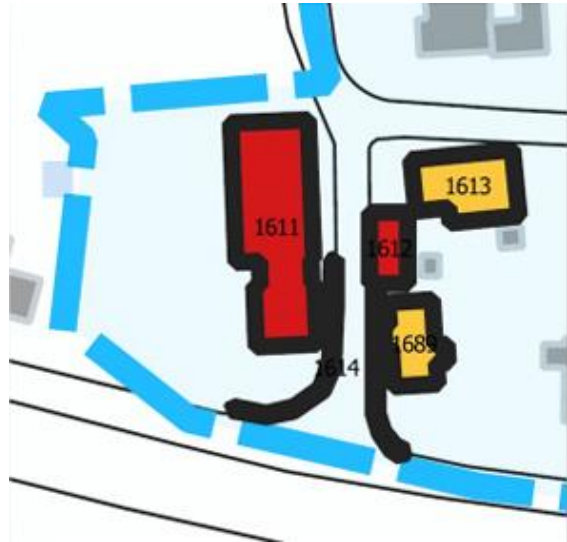
De eventueel aanwezige waarden worden daarmee afdoende geborgd in voorliggend plan. Voorts houdt het plan aanpassing van de bestaande bebouwing in. Er zal niet geheid worden. Tevens wordt de ondergrond niet dieper geroerd dan 30 cm. Er is dan ook geen archeologisch onderzoek nodig.



Cultuurhistorie

Zowel de dijkwoning als de werkplaatsen zijn gewaardeerd in de cultuurhistorische waardenkaart, zie uitsnede rechts. De woning en een werkplaats hebben hoge erfgoedwaarde (geel) en één werkplaats heeft een zeer hoge erfgoedwaarde (rood).

Het huis aan de Lingedijk (nr. 1689) wordt bouwkundig niet gewijzigd. De schuur langs de Zwaanseweg (nr. 1612) met de zeer hoge waardering blijft behouden. Deze werkplaats wordt getransformeerd naar een woning. De werkplaats langs de Kerkstraat wordt verkleind. Het deel met de glazen karakteristieke gevel blijft behouden. In deze werkplaats wordt een woning gerealiseerd. Door het realiseren van woningen in de panden ontstaat de mogelijkheid om deze te behouden en blijft de karakteristieke waarde van de gebouwen en de uitstraling van het gebied zodoende behouden. Daarmee draagt het plan bij aan het behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden



Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de aspecten 'Archeologie' en 'Cultuurhistorie' geen belemmering opleveren voor het planvoornemen.

4.9 Waterhuishouding

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

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

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

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

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

Waterwet

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



water, grondgebruik en watergebruikers.

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

Nationaal Waterplan 2022-2027

Het NWP (maart 2022) bevat de belangrijkste punten van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren. Onderdelen hiervan zijn de stroomgebiedbeheerplannen, het overstromingsrisicobeheerplan en het Programma Noordzee. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen over klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater en waterverdeling, waterkwaliteit en natuur, scheepvaart en de functies van de rijkswateren.

Vanwege Europese regelgeving en de nationale Waterwet zijn iedere 6 jaar nationale plannen voor water nodig. In het NWP komen het oude Nationaal Waterplan (voor beleid) en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (voor beheer) samen. Zo werken we al in de geest van de Omgevingswet. Daarnaast zijn het Programma Noordzee, de stroomgebiedbeheerplannen en de overstroming risicobeheersplannen onderdeel van het NWP. Hiermee geeft het programma-invulling aan de Europese richtlijnen voor water,

Regionaal waterbeleid

Het beleid van Waterschap Rivierenland is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. In dit plan zijn beleid en wetgeving van hogere overheden en van Rivierenland zelf nader uitgewerkt. Hoofddoel van het plan is om het beheergebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing.

Planspecifiek

Voor het planvoornemen is een digitale watertoets uitgevoerd. Deze watertoets is opgenomen in bijlage 5. Hieruit volgt dat de korte procedure moet worden gevolgd.



Bestaand watersysteem



Figuur 9: Uitsnede Legger Water - Waterschap Rivierenland. Plangebied rood gearceerd. (Bron: Waterschap Rivierenland).



Figuur 10: Uitsnede Legger Waterkering - Waterschap Rivierenland. Plangebied rood gearceerd, te wijzigen bebouwing in gebied zwart omlijnd. (Bron: Waterschap Rivierenland).

Het plangebied ligt in de beschermingszone van een regionale kering. Daarnaast valt het plangebied in een waterstaatswerk. De bestaande bebouwing van het zwart omlijnde gebied in bovenstaande afbeelding wordt aangepast. Er wordt daarom niet gewerkt in de beschermingszone van de regionale kering of in een waterstaatswerk. Er zijn dan ook geen aanvullende voorwaarden van toepassing vanuit het waterschap.



Verhard oppervlakte en waterberging

Bij de uitwerking van een plan moet het oorspronkelijke oppervlak open water worden gehandhaafd. Daar bovenop dient de toename van het verhard oppervlak te worden gecompenseerd. Als vuistregel wordt in het waterschap Rivierenland gerekend met een bergingsvolume van 436 m³ per ha verharding. Het plangebied is 807 m² groot. Er is geen open water aanwezig. Ook zal het verhard oppervlak niet toenemen. Er is dan ook geen watercompensatie nodig.

Hemelwater en vuilwaterafvoer

Het hemelwater wordt geloosd op het omliggende maaiveld. Het vuilwater zal aangesloten worden op het bestaande riool van het perceel.

Materialen

Bij de nieuwe gebouwen zullen geen uitloogbare materialen worden toegepast.

Gezien bovenstaande vormt het aspect water geen belemmering voor onderhavig plan.

4.10 Verkeer en parkeren

Verkeer en parkeren is een wezenlijk onderdeel van een goede ruimtelijke ordening. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat een plan voorziet in voldoende parkeermogelijkheden. Hierbij geldt doorgaans dat de omgeving niet nadelig belast mag worden door de voorgenomen ontwikkeling. Ten tweede dient beoordeeld te worden of de bestaande infrastructuur toereikend is voor de beoogde ontwikkeling en dat er door de ontwikkeling geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

Planspecifiek

Voor het planvoornemen wordt het 'Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren' van de gemeente Vijfheerenlanden gehanteerd voor de bepaling van de parkeernorm. De gemeenteraad heeft bijbehorende 'Beleidsnota Parkeernormen Vijfheerenlanden 2022-2030' vastgesteld op 09-06-2022. De belangrijkste verschillen met het voorgaande beleid zijn:

- in de voorgestelde beleidsnota Parkeernormen worden in de binnensteden van Leerdam en Vianen de normen van de oude functie niet meer verrekend met de normen van de nieuwe functie; dat was in het paraplubestemmingsplan wel het geval;
- in de voorgestelde beleidsnota Parkeernormen worden in de binnensteden van Leerdam en Vianen de minimum CROW-normen gehanteerd; in het paraplubestemmingsplan werden in alle gevallen de gemiddelde normen gehanteerd;
- in de voorgestelde beleidsnota Parkeernormen worden voor de centrumgebieden langere loopafstanden gehanteerd dan door het CROW voor de functie wonen. Hierdoor wordt het mogelijk gemaakt om parkeren buiten de centra op te lossen;
- om andere mobiliteitsvormen te stimuleren kan in de voorgestelde Beleidsnota Parkeernormen een correctie worden toegepast op het aantal te ontwikkelen parkeerplaatsen. Een voorbeeld hiervan is de inzet van deelauto's.

De verschillen die in bovenstaande lijst zijn weergegeven hebben geen invloed op de parkeerbehoefte van het planvoornemen, omdat het plan niet in een centrumgebied of in een binnenstad van Leerdam of Vianen ligt.

Parkeren

Vanuit het 'paraplubestemmingsplan wonen en parkeren' is het plangebied ingedeeld als 'rest bebouwde kom'. In het plangebied staat één vrijstaande bedrijfswoning en er komen twee vrijstaande



woningen bij. Op basis van de CROW Rest bebouwde kom in niet stedelijk gebied geldt een gemiddelde parkeernormering van 2,3 parkeerplaats per vrijstaande woning. Voor de bestaande bedrijfsbebouwing geldt een norm van 1,05 per 100 m². De totale parkeerbehoefte in de bestaande en toekomstige situatie is als volgt:

Bestaande parkeerbehoefte:

1. Bestaande bedrijfswoning → 2.3 parkeerplaatsen
2. Bestaande bedrijfsbebouwing is ca. 220 m² BVO-bedrijfsgebouw → $220/100 = 2.2 \times 1.05 = 2.31$ parkeerplaatsen

Totaal bestaande parkeerbehoefte: 4,61 parkeerplaatsen.

In de bestaande situatie zijn 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. De overige parkeerbehoefte van 2,31 parkeerplaatsen wordt opgelost in de openbare ruimte. Deze ruimte blijft beschikbaar voor het oplossen van de parkeerbehoefte in de toekomstige situatie. Dit volgt uit de Nota Parkeernormen van de gemeente Vijfheerenlanden. In paragraaf 3.2. is toegelicht dat de parkeerbehoefte in de openbare ruimte van de oude functie verrekend mag worden met de nieuwe functies. Deze parkeerbehoefte in de openbare ruimte blijft namelijk beschikbaar na de beëindiging van het bedrijf.

Nieuwe parkeerbehoefte:

De bestaande bedrijfswoning wordt een reguliere vrijstaande woningen en er komen twee nieuwe vrijstaande woningen, wat een totaal maakt van → $3 \times 2,3 \text{ pp} = 6,9$ parkeerplaatsen

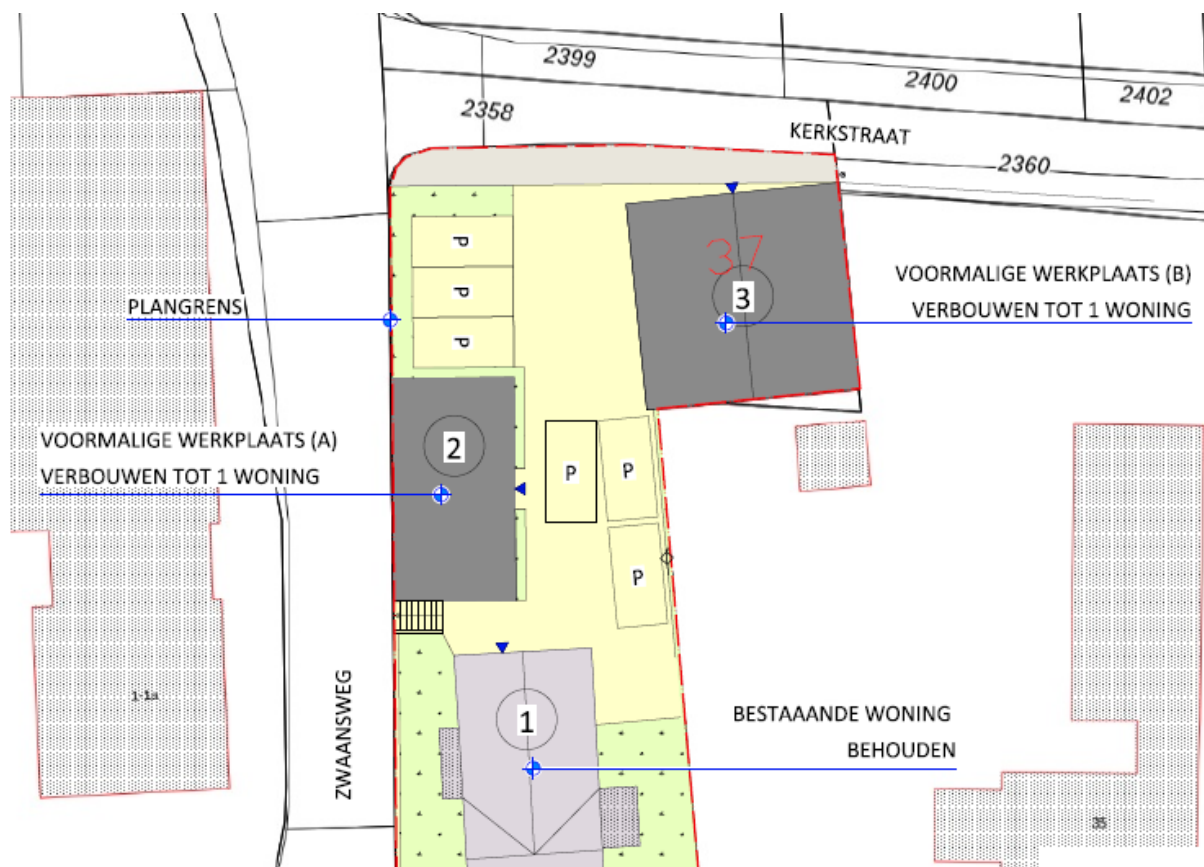
Onderstaand de parkeerbehoefte nogmaals in tabelvorm:

Parkeerbehoefte Kerkstraat 37							
Bestaande situatie		Functie		norm per 100 m2 / per stuk	Opp. en of aantal		Totale parkeerbehoefte
		Bedrijfsbebouwing		1,05	220		2,31
		Bedrijfswoning		2,3	1		2,3
					totaal:		4,61
Toekomstige situatie		Vrijstaande woning		2,3	3		6,9

Van de totale parkeerbehoefte van 6,9 parkeerplaatsen kan 2,31 parkeerplaatsen verrekend worden omdat deze parkeerbehoefte (van het bedrijfsgebouw) reeds in de openbare ruimte beschikbaar is. De parkeerbehoefte bedraagt derhalve $6,9 - 2,31 = 4,59$ parkeerplaatsen. In voorliggend plan worden 6 parkeerplaatsen aangelegd. Twee parkeerplaatsen liggen achter elkaar en deze mogen volgens de CROW niet als twee volledige parkeerplaatsen meegeteld worden maar als 1,5 parkeerplaats. In het ontwerp wordt dus op basis van de Nota Parkeren in totaal voorzien in 5,5 parkeerplaatsen. Hiermee wordt de parkeerbehoefte van 4,59 parkeerplaatsen ruim ondervangen. Het plan heeft daarmee een overschot van $5,5 - 4,59 = 0,91$ parkeerplaatsen.

Op de navolgende pagina de tekening met de positionering van de toekomstige parkeerplaatsen.





Figuur 11: situatietekening met parkeerplaatsen

Verkeersgeneratie

Met de verkeersgeneratie wordt bedoeld het aantal vervoersbewegingen van en naar een functie. De verkeersgeneratie geeft inzicht hoeveel voertuigen van en naar in dit geval de woningen zullen gaan en kan daarmee inzichtelijk maken of de verkeersgeneratie inpasbaar is in de bestaande capaciteit van het netwerk van wegen in de omgeving. De verkeersgeneratie kan worden bepaald aan de hand van de parkeerkencijfers van het CROW. In dit plan wordt aantal woningen met twee verhoogd. De verkeersgeneratie in de toekomstige invulling met in totaal 3 woningen is hierdoor als volgt:

- Vrijstaande woningen, gemiddeld: $8,2 * 3 = 24,6$ vervoersbewegingen

De totale verkeersgeneratie bedraagt 24,6 vervoersbewegingen. De toename als gevolg van de twee extra woningen bedraagt 16,4 vervoersbewegingen per etmaal. Daarnaast zal de verkeersgeneratie afnemen door het verdwijnen van de bedrijfsfunctie. De CROW kent geen onderscheid tussen een reguliere woning en een bedrijfswoning. Hiervoor zal de verkeersgeneratie dus niet wijzigen. De omliggende verkeersstructuur wordt voldoende instaat geacht om deze beperkte toename in verkeersgeneratie ten behoeve van de nieuwe planontwikkeling te kunnen verwerken.

Gezien bovenstaande conclusies vormt het aspect verkeer en parkeren geen belemmering voor voorliggend plan.



5 Juridische planbeschrijving

5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van twee woningen mogelijk gecombineerd met het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht op het bestemmingsplan ter plaatse 'Kedichem-dorp'. Omdat dit een ouder bestemmingsplan betreft en veel planregels ondertussen geactualiseerd zijn, is ook gebruik gemaakt van planregels uit andere meer recente bestemmingsplannen waaronder die van 'Chw bestemmingsplan Broekgraaf' en 'Leerdam West'. Tevens zijn de regelingen vanuit het later voor de planlocatie vastgestelde 'paraplubestemmingsplan wonen en parkeren' overgenomen, en tot slot is aangesloten bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

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

5.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Onderstaande beschrijving is een algemeen beschrijving van bestemmings- of wijzigingsplanregels. Omdat verwezen wordt naar het moederplan zijn de regels in dit plan zeer beknopt.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (met name de maximale goot-, nok- en/of bouwhoogte). De verschillende bestemmingen bevatten, indien nodig, specifieke gebruiksregels. Per bestemming is daarnaast bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels;
- algemene aanduidingsregels;



- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- overige regels.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

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

5.3 De bestemmingen

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

Artikel 3 Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen-' zijn bestemd om de nieuw beoogde woningen planologisch mogelijk te maken. De regels voor Wonen zijn gebaseerd op de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Broekgraaf'. De planregels zijn echter aangepast om de bouwmogelijkheden van het plan en de beoogde uitstraling van het plan mogelijk te maken.

Artikel 4 Waarde – Archeologie

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



6 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor zover relevant voorgelegd aan de betrokken diensten van het rijk, waterschap en gemeente.

Voorliggend plan is o.a. naar de Veiligheidsregio Utrecht (Vru) gestuurd. Op 23 januari 2023 is door de Vru gereageerd op het plan. De paragraaf Externe Veiligheid is aangevuld naar aanleiding van deze reactie.

Het plan heeft gedurende de ontwerpfase ter inzage gelegen conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, van vrijdag 29 december 2023 tot en met donderdag 8 februari 2024. Er zijn in deze periode vier zienswijzen ingediend tegen het plan. In de nota van zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord, zie bijlage 6. Aangegeven is of en hoe de zienswijzen tot aanpassing van het plan hebben geleid.



7 Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder Kerkstraat 37 te Kedichem, Weel geluidadvies, referentie: PLA.23.08, 27 juli 2023
2. Quicksan Wet natuurbescherming Kerkstraat 37 te Kedichem, Blom Ecologie, referentie: 2022-1330, 1 maart 2023;
3. Aeriusberekening Kerkstraat 37 te Kedichem, Plannen-makers, 8 november 2023;
4. Verkennend bodemonderzoek incl. grondwater en asbest Kerkstraat 37 te Kedichem, Linge Milieu B.V., 25 januari 2023;
5. Watertoets, Plannen-makers, 28 december 2022.
6. Nota van beantwoorden zienswijzen, 26 september 2024

Separate bijlage:

- GML-bestand Aeriusberekening: AERIUS_gml_20221222153712

