

Bestemmingsplan **Kom Lekdijk ong., Lexmond**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

November 2021

Status: Vastgesteld

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

Bestemmingsplan “Kom Lekdijk ong., Lexmond”

Plannaam: “Kom Lekdijk ong., Lexmond”
IMRO-nummer: NL.IMRO.1961.BPLXKomLekdikong-VA01
Plantype: Bestemmingplan
Status: Vastgesteld
Datum: November 2021



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING EN DOELSTELLING	4
1.2	LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3	TOEBEHORENDE ONDERDELEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN	5
1.4	GELDENDE PLANNEN	5
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	9
2.2	LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE HOOFDSTRUCTUUR EN KENMERKEN LEXMOND IN RELATIE TOT HET PLAN. 10	
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	GEWENSTE SITUATIE	12
3.2	VERANTWOORDING LANDSCHAPPELIJK EN STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP	13
HOOFDSTUK 4	ALGEMEEN RUIMTELIJK BELEIDSKADER.....	15
4.1	RIJKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	17
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	22
HOOFDSTUK 5	SPECIFIEKE REGELGEVING EN BELEID.....	25
5.1	VERKEER EN PARKEREN	25
5.2	MILIEU	26
5.3	KABELS EN LEIDINGEN	38
5.4	WATER.....	38
5.5	GROEN, NATUUR EN LANDSCHAP	41
5.6	CULTUURHISTORIE	43
5.7	ARCHEOLOGIE.....	44
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	45
6.1	INLEIDING.....	45
6.2	OPBOUW VAN DE REGELS	45
6.3	BESTEMMINGEN	46
HOOFDSTUK 7	UITVOERBAARHEID	48
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	48
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	48
7.3	ZIENSWIJZEN.....	49
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		50
BIJLAGE 1	LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN	51
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	52
BIJLAGE 3	NADER BODEMONDERZOEK.....	53
BIJLAGE 4	NADER APERKEND- EN ASBESTONDERZOEK	54
BIJLAGE 5	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAL	55
BIJLAGE 6	WATERTOETSRESULTAAT	56
BIJLAGE 7	AERIUS-BEREKENING	57
BIJLAGE 8	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA.....	58

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

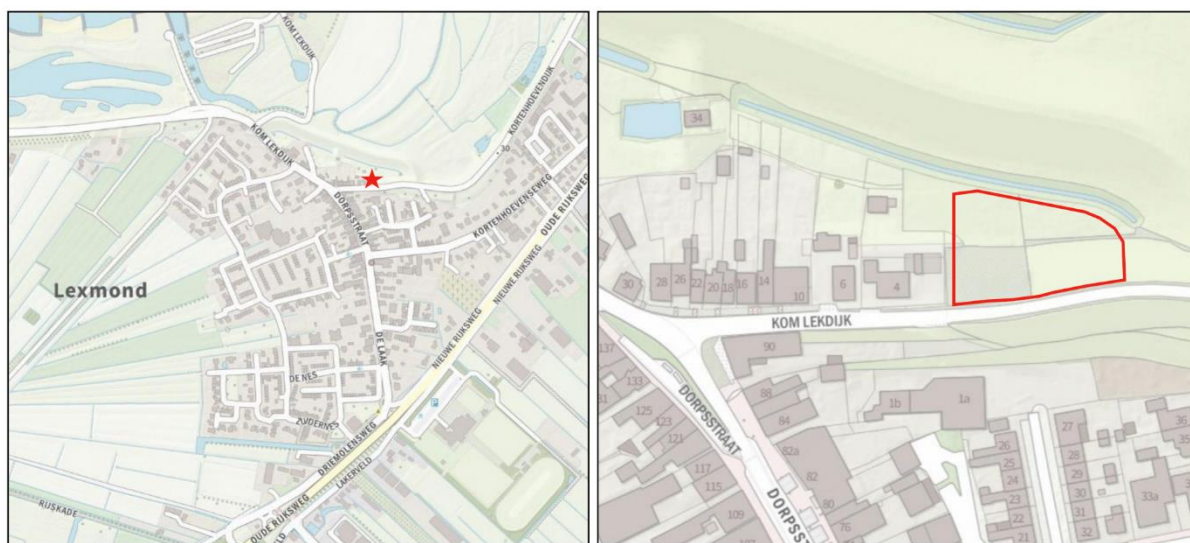
Direct ten oosten van het woonperceel aan de Kom Lekdijk 4 in de kern Lexmond, gelegen in de gemeente Vijfheerenlanden (voormalige gemeente Zederik), bevinden zich enkele onbebouwde percelen. De eigenaar van deze gronden (hierna: initiatiefnemer) is van plan om ter plaatse een vrijstaande (dijk)woning te realiseren.

De gewenste ontwikkeling is in strijd met de geldende bestemmingplannen “Kernen Zederik”, “Herziening Kernen Zederik” en het (ontwerp) “Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren” waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passend planologisch kader voor de gewenste woningbouwontwikkeling. In dit plan wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt in Lexmond, en maakt onderdeel uit van de gemeente Vijfheerenlanden. Kadastraal staat de locatie bekend als gemeente Lexmond, sectie B, nummers 3642, 3998 en sectie A, nummers 560 en 645.

In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied binnen de kern Lexmond (rode ster) en ten opzichte van de directe omgeving (rode omlijning) indicatief weergegeven. Voor een exacte weergave van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding, die onderdeel uitmaakt van voorliggend bestemmingsplan.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in de kern Lexmond en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: PDOK)

1.3 Toebehorende onderdelen van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Kom Lekdijk ong., Lexmond" bestaat, behoudens voorliggende toelichting (met bijbehorende bijlagen), uit de volgende stukken:

1. verbeelding (plannummer: NL.IMRO.1961.BPLXKomLekdikong-VA01 en een renvooi;
2. regels (met bijbehorende bijlagen)

Op de verbeelding zijn de bestemmingen binnen het plangebied aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan juridisch zeker te stellen. Het derde deel van het bestemmingsplan is de toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan, maar maakt geen onderdeel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, zoals de verbeelding en de regels.

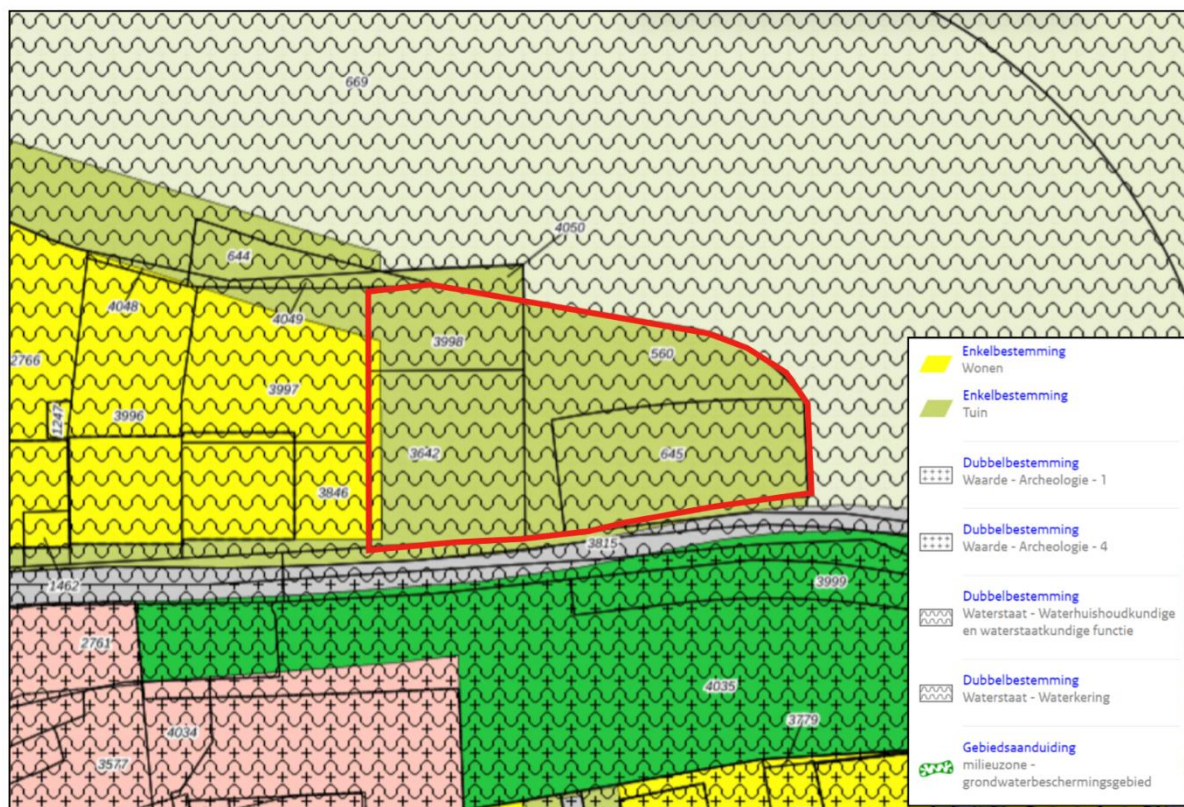
1.4 Geldende plannen

1.4.1 Algemeen

Ter plaatse van het plangebied gelden de bestemmingsplannen "Kernen Zederik" en "Herziening Kernen Zederik". Deze bestemmingsplannen zijn respectievelijk vastgesteld op 27 mei 2013 en 15 september 2017. In de herziening "Herziening Kernen Zederik" zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van o.a. omissies en nieuw beleid. Voor het plangebied betekent dat concreet dat de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 4' is opgenomen.

Daarnaast geldt ter plaatse van het plangebied tevens het "Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren". Dit paraplubestemmingsplan is op 10 juni 2021 vastgesteld. Met dit bestemmingsplan worden ten behoeve van een goed en eenduidig toetsingskader in relatie tot de aspecten 'wonen' en 'parkeren' enkele wijzigingen aangebracht in het geldende regime. Ondanks dat dit nog een ontwerpbestemmingsplan betreft en hiermee formeel geen onderdeel uitmaakt van het geldende regime, is in voorliggend bestemmingsplan wel rekening gehouden met de inhoud van dit parapluplan.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het geconsolideerde bestemmingsplan "Kernen Zederik Geconsolideerd" opgenomen waarbij het plangebied is weergegeven met de rode omlijning. In deze geconsolideerde versie van de geldende bestemmingsplannen zijn de regels en de verbeeldingen van beide plannen opgenomen als ware het één bestemmingsplan. Deze geconsolideerde versie heeft echter geen juridische status, maar geeft wel de juridische regeling weer.



Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplan "Kernen Zederik Geconsolideerd" inclusief kadastrale ondergrond (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Bestemmingen

Het plangebied kent op basis van de geldende bestemmingsplannen de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Daarnaast gelden de volgende dubbelbestemmingen, aanduidingen etc.:

- dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie 1';
- dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie 4';
- dubbelbestemming: 'Waterstaat – Waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functie';
- dubbelbestemming: 'Waterstaat – Waterkering';
- gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'.

Bovenstaande bestemmingen worden hieronder kort toegelicht.

'Wonen'

De voor '**Wonen**' aangewezen gronden zijn ter plaatse hoofdzakelijk bestemd voor wonen daaronder begrepen aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven, daarnaast zijn deze gronden bestemd voor bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, water, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Hoofdegebouwen dienen uitsluitend te worden gebouwd binnen het bouwvlak.

'Tuin'

De voor '**Tuin**' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdegebouwen en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, toegangswegen, paden, water en groen.

'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 4'

De gronden die zijn voorzien van deze archeologische dubbelbestemmingen zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

'Waterstaat - Waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functie'

De voor **'Waterstaat - waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functie'** aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de afvoer en berging van oppervlaktewater, sediment en ijs, de waterhuishouding, verkeer te water, aanleg, beheer en onderhoud en verbetering van de hoofdwaterkering, het vergroten van de afvoercapaciteit.

Op de aldus bestemde gronden zijn geen bouwwerken (gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde) toegestaan, met uitzondering van vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet mag worden uitgebreid.

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van bovenstaande, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de belangen van de waterstaatsdoeleinden voldoende zijn gewaarborgd;
- b. de waterbeheerder vooraf positief heeft geadviseerd omtrent de gevraagde bouwactiviteiten.

'Waterstaat – Waterkering'

De voor **'Waterstaat – Waterkering'** aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het in stand houden, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken, dijksloten en andere waterstaatswerken.

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de bovengenoemde functies uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag niet worden gebouwd voor zover ten behoeve van de bouw de bodem op welke wijze dan ook geroerd wordt.

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van bovenstaande, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
- b. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder indien het werkzaamheden in de grond.

'Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'

De gronden ter plaatse van de aanduiding **'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'** zijn bestemd voor het beschermen van grondwater.

De grond mag niet dieper dan 2,5 m onder maaiveld worden geroerd. Alle handelingen in de bodem die de deklaag kunnen beschadigen zijn niet toegestaan. Dit geldt niet voor handelingen ten behoeve van grondwaterbeheer of handelingen waarvoor de Gedeputeerde Staten toestemming hebben verleend. Heien van palen is toegestaan, mits geen palen met verbrede voet worden gebruikt.

1.4.3 Strijdigheid

Op basis van de geldende bestemmingsplannen ontbreken ter plaatse van het plangebied de juiste gebruiks- en bouwmogelijkheden voor de realisatie van de gewenste vrijstaande woning. Zo is er geen bouwvlak aanwezig en zijn de noodzakelijke werkzaamheden ter plaatse van de geldende dubbelbestemmingen en gebiedsaanduiding in beginsel niet toegestaan.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridisch planologische kaders waardoor de voorgenomen ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een algemene beschrijving van het plan weergegeven. De huidige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied wordt hier beschreven.

Hoofdstuk 3 gaat in op de gewenste ontwikkeling. Hier wordt uiteengezet wat er met dit bestemmingsplan beoogd wordt.

In hoofdstuk 4 wordt op het algemene ruimtelijke beleidskader ingegaan. Het overkoepelende beleid op alle bestuursniveaus en welke invloed dit beleid heeft op het plangebied wordt hier beschreven.

Het volgende hoofdstuk (5) geeft de specifieke wet- en regelgeving weer op de verschillende onderdelen. Te denken valt aan beeldkwaliteit, wonen, bedrijven, verkeer, water, etc. Hierin is alleen het voor het plan relevante beleid opgenomen. Het overige beleid wordt niet benoemd.

In hoofdstuk 6 is de juridische uitleg opgenomen van de bestemmingen die in de regels zijn verwoord.

Tot slot geeft hoofdstuk 7 inzicht in de haalbaarheid van het plan. Hier wordt gekeken naar de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid en ook wordt het aspect handhaving besproken.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Kom Lekdijk in de kern Lexmond en maakt onderdeel uit van het woongebied van Lexmond.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door tuinen en tuingronden en aan de oostzijde door agrarische cultuurgronden. Aan de zuidzijde vormen een smalle groenstrook en vervolgens de Kom Lekdijk de begrenzing. Aan de westzijde bevindt zich het woonperceel Kom Lekdijk 4. Direct ten noorden van het plangebied bevindt zich een dijk.

Het plangebied is in de bestaande situatie onbebouwd en ingericht als gazon. In afbeelding 2.1 is de huidige situatie omvat in een luchtfoto. Afbeelding 2.2 laat een straatbeeld van het plangebied zien.



Afbeelding 2.1 Huidige situatie plangebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2 Straatbeeld plangebied (Bron: PDOK)

2.2 Landschappelijke en stedenbouwkundige hoofdstructuur en kenmerken Lexmond in relatie tot het plan

Het landschapstype rondom Lexmond valt onder het open veenweidegebied, het slagenlandschap. Het centrum van Lexmond is vroeger ontstaan bij het kruispunt van de Kortenhoevenseweg, Dorpsstraat, De Laak en de Lekdijk. Deze verschillende oude linten bepalen de ruimtelijke hoofdstructuur van Lexmond.

De Kortenhoevendijk is de noordelijke grens van Lexmond met aan de noordzijde het rivierenlandschap gekenmerkt door de uitwaarden van de Lek en een buitendijks gelegen lintbebouwing boven aan de dijk. Een extra dijk en sloot omringd de lintbebouwing aan de noordzijde van de dijk. Daarnaast zijn een haventje en camping gesitueerd in de uiterwaarden, deze liggen echter buiten het plangebied. Aan de zuidzijde is de kern van Lexmond gesitueerd, deze ligt verdiept onder aan de dijk.

De woningen in het bebouwingslint bestaan over het algemeen uit één bouwlaag met kap. Daarnaast liggen de woningen in de kern van het lint lager t.o.v. de kruin van de dijk en manifesteren zich dan ook als verdiept ten opzichte van de kruin van de dijk. Vaak is er een onderhuis dat in de dijk is gebouwd, dit is veelal niet zichtbaar vanaf de dijk. Aan de buitenzijde daarentegen, vanuit de uiterwaarden en de ‘nieuwe’ dijk gezien, is de gehele woning zichtbaar. Dit geldt met name ook voor de kop van het lint kijkend vanaf de dijk uit oostelijke richting. Dit is een belangrijk aspect dat ook is meegenomen bij de ontwikkeling van het plangebied.

De nieuwe relatief jonge dijk vormt een duidelijk begrenzing van de uiterwaard restanten tussen het bebouwingslint en de nieuwe dijk. Hierdoor is er slechts beperkt ruimte voor uitbreiding van het lint in oostelijke richting. Met de realisatie van één aanvullende woning ontstaat een nieuwe ‘hekkensluis’ van het lint. Aandacht voor de beeldkwaliteit van de woning en positie aan het einde van het lint is hiermee van groot belang. Dit heeft vooral betrekking op de beleving van de woning vanuit de oostzijde gezien. Aspecten die een rol spelen zijn het zicht op het onderhuis, de verdiepte ligging ten opzichte van de kruin van de dijk, de hoek van de woning met de dijk en de beleving van de uiterwaard met gras, hagen en sloot. De buitenruimte van de geplande woning dient vanuit oogpunt van de landschappelijke en stedenbouwkundige hoofdstructuur te worden gehandhaafd. Dit geldt ook voor diens kenmerken van de diversiteit bij de nieuwe inrichting van het plangebied. Het feit dat er sprake is van een ‘hekkensluis’ houdt tevens in de woning qua maat, volume de uitstraling een hoeksteen functie mag vervullen.

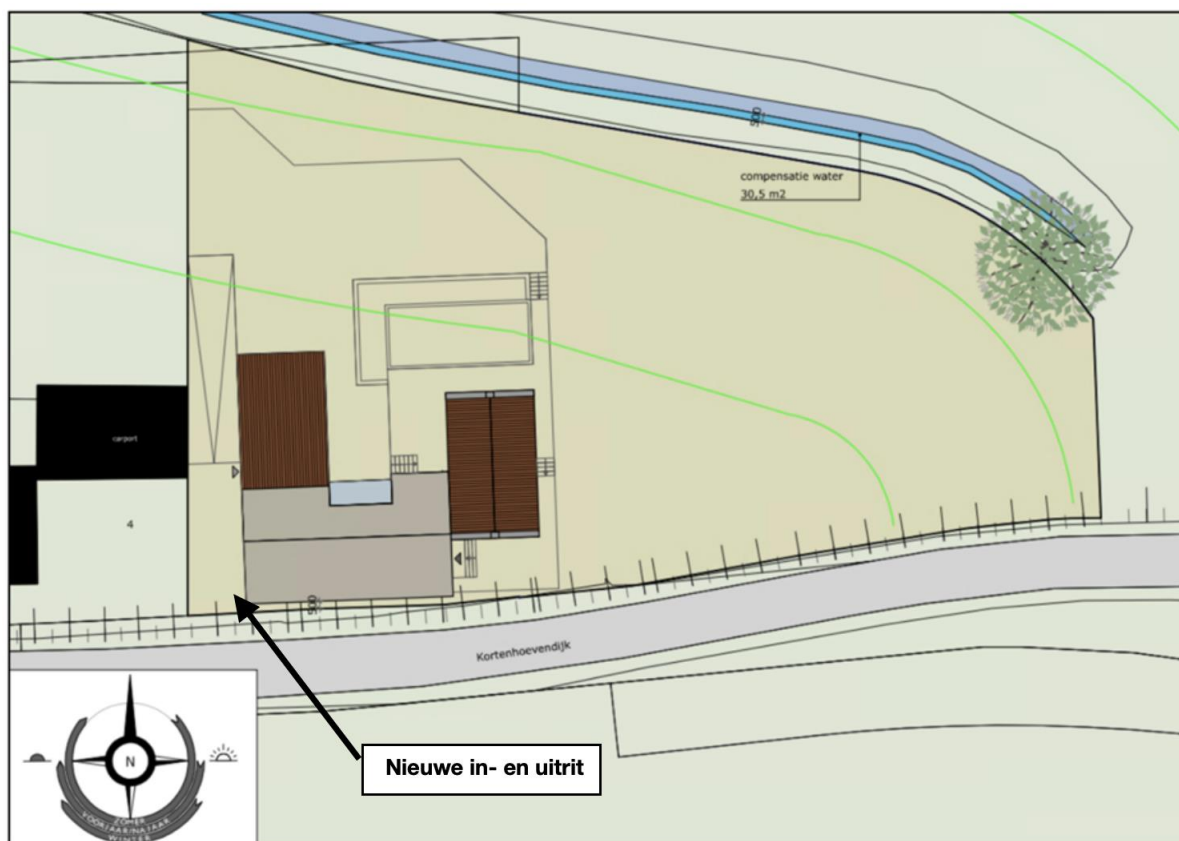
Vanuit de uitgevoerde inventarisatie/analyse vormt de bestaande laatste woning van het bebouwingslint een schrale beëindiging van het lint en doet hiermee tekort aan de beleving van een typische dijkwoning. Kijkend naar het plangebied zelf is er sprake van een harde overgang van bebouwing en verharding van het naastgelegen perceel naar het groene en open weidegebied van de uiterwaarden. De landschappelijke inpassing vraagt hiermee nadrukkelijke aandacht. Hierbij dient gedacht te worden aan gebiedseigen groen. Daarnaast dient het weidse uitzicht naar de uiterwaarden zoveel mogelijk te worden gerespecteerd. Bijvoorbeeld de toevoeging van enkele steekeigen bomen die bijdragen aan de coulissevorming.

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste situatie

Initiatiefnemer is voornemens ter plaatse van het plangebied een vrijstaande (dijk)woning te realiseren. De woning wordt gebouwd in aansluiting op de bestaande woningen aan de Kom Lekdijk. In het ontwerp van de woning is nadrukkelijk rekening gehouden met de specifieke mogelijkheden en beperkingen in verband met de ligging nabij een dijk.

Afbeeldingen 3.1 tot en met 3.3 geven enkele impressies van de gewenste situatie ter plaatse van het plangebied. Aanvullend wordt beknopt ingegaan op de stedenbouwkundige achtergrond bij het ontwerp.



Afbeelding 3.1 Gewenste nieuwe inrichting plangebied (Bron: EVE Architecten)



Afbeelding 3.2 Gevelaanzichten nieuwe woning (voorgevel, zijgevel oostzijde, achtergevel, zijgevel westzijde) (Bron: EVE Architecten)



Afbeelding 3.3 Ontwerpimpressies gewenste situatie (Bron: EVE Architecten)

3.2 Verantwoording landschappelijk en stedenbouwkundig ontwerp

Ten behoeve van voorliggende ontwikkeling heeft EVE Architecten een ontwerp voor de nieuwe woning opgesteld. Op de hierboven opgenomen afbeeldingen is te zien hoe de voor ogen zijnde woning eruit ziet en waar deze op het perceel gesitueerd wordt. Daarnaast is door Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten een landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarin onder andere wordt ingegaan op de achtergrond en uitgangspunten bij het ontwerp en de inrichting van het plangebied. Hierna wordt kort ingegaan op de achtergrond bij het ontwerp en de inrichting. Voor de volledige onderbouwing bij het ontwerp en de uitgangspunten die hieraan ten grondslag hebben gelegen wordt verwezen naar het landschappelijke inpassingsplan dat als bijlage 1 bij deze plantoelichting is opgenomen.

Lintbebouwing

De voorgevel van de woning ligt op korte afstand van de perceelsgrens en ligt op korte afstand van de weg. Door de gekozen opzet past de nieuwe woning in het bestaande bebouwingslint en sluit de ligging van de voorgevel hierop aan.

Afronding

In de huidige situatie wordt het einde van het bebouwingslint bepaald door A-typische bebouwing. De huidige bebouwing is op dezelfde hoogte als de dijk geplaatst, terwijl de karakteristieke bebouwing lager dan de dijk is geplaatst. Door de bestaande architectuur heeft het einde van het bebouwingslint meer weg van een nieuwbouwwijk. De nieuwe woning vormt de afronding van het bestaande bebouwingslint. De nieuwe bebouwing wordt 'in de dijk' geplaatst zodat het weer aansluit bij de karakteristieke kenmerken van het gebied.

Aan oostkant is gekozen voor een volume met een noklijn haaks op de weg zodat er een lage gootlijn ontstaat aan de zijde van het landschap. De oostgevel heeft een open structuur met veel glas. Er is gekozen voor een klassieke raamverdeling zodat er een rustig gevelbeeld ontstaat. Door de keuze voor een lage gootlijn en een zijgevel met vensters wordt de bestaande lintbebouwing minder abrupt afgerond en sluit deze beter aan op het open landschap.

Er is gekozen om het bijgebouw aan de voet van de dijk te plaatsen. Het bijgebouw vormt zo geen verstoring van het bebouwingslint.

Maat en schaal

Het ontwerp van de nieuwe woning is samengesteld uit een aantal volumes zodat de maat en schaal aansluit bij de bebouwing uit het bestaande lint. De volumes zijn voorzien van een langs- en dwarskap. Er is gekozen voor een eenduidige en nadrukkelijk kapvorm: het zadeldak. De kappen zijn kloek en sober vormgegeven. Het ontwerp van de kap sluit aan bij het bebouwingslint.

Architectuur

De architectuur is karakteristiek. Door te kiezen voor twee volumes met elk een eigen uitstraling sluiten de volumes aan bij het ritme van de bestaande lintbebouwing. Het volume dat is vormgegeven als woning heeft een gebakken rode pan en gekeimde gevels. In dit volume is veel glas opgenomen in de vorm van vensters. De raampartijen zijn voorzien van een roede verdeling. De toepassing van een zinken goot en afdeklijsten op de topgevels zorgt voor een eigentijds beeld. Door de keuze om het souterrain te voorzien van vensters wordt het karakter van een dijkwoning versterkt.

Het volume evenwijdig aan de dijk kent juist een sobere architectuur. Gedekte kleuren en een houten gevelbekleding geven een ingetogen beeld. De gevels van dit volume zijn relatief gesloten. De raampartij ligt terug ten opzichte van de gevel en valt doordoor weg in het gevelbeeld. Deze raampartij heeft een eigentijds karakter door de verticale geleiding.

Het bijgebouw is uit het zicht geplaatst aan de voet van de dijk. Het bijgebouw is sober vormgegeven en vormt qua architectuur één geheel met het volume evenwijdig aan de dijk. Het bijgebouw is ondergeschikt ten opzichte van het hoofdvolume vormgegeven door de toepassing van een flauwe en lage kap. De kap is voorzien van dakpannen zodat het bijgebouw herkenbaar is. Door dezelfde gevelbekleding te gebruiken als het volume evenwijdig aan de weg blijft het gevelbeeld rustig.

Landschappelijke inpassing

In de huidige situatie is er sprake van harde overgang van bebouwing en verharding van het naastgelegen perceel naar het groene en open weidegebied van de uiterwaarden. Aangezien in voorliggend geval al sprake is van een woningtypologie en positionering die afwijkt van de overige bebouwing aan het lint, verdient de landschappelijke inpassing extra aandacht. Hier is onder andere rekening mee gehouden door het weidse uitzicht naar de uiterwaarden te respecteren en gebiedseigen groen in te passen. De beplanting zal onder meer bestaan uit hagen van liguster (*Ligustrum ovalifolium*). Plantvakken rond het erf zullen bestaan uit struweel van streekeigen soorten passend in het uiterwaardenlandschap, bijvoorbeeld struikwilgen, meidoorn en sleedoorn. Bomen bestaan uit streekeigen soorten zoals hoogstamfruitbomen, schietwilg, zwarte els en veldesdoorn. De borders dicht bij de woning zullen bestaan uit een combinatie van verschillende vaste planten gecombineerd met siergrassen, vaste planten en enkele solitairheesters.

HOOFDSTUK 4 ALGEMEEN RUIMTELIJK BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid dat betrekking heeft tot het plangebied. Naast de algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zet het Rijk in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI.

Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Algemeen

De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

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

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Wat betreft de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro).

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

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

In dit geval wordt slechts één woning toegevoegd.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat in dit geval geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro. Het nader toetsen van het initiatief aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is niet noodzakelijk.

4.1.3 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het meest relevante provinciale beleid beschreven en getoetst.

4.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

4.2.1.1 Algemeen

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten van Utrecht de ‘Omgevingsvisie provincie Utrecht’ vastgesteld. De Omgevingsvisie vervangt de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, het Mobiliteitsplan en het Afwegingskader Uitbreidingslocaties voor wonen. De ‘Omgevingsvisie provincie Utrecht’ is op 1 april 2021 in werking getreden.

In de Omgevingsvisie beschrijft de provincie hoe zij zich wil voorbereiden op de toekomst, gezien alle ontwikkelingen die op de provincie afkomen en ruimte vragen. Denk daarbij aan de groeiende behoefte aan woningen en bereikbaarheid, de aantrekkende economie, de energietransitie, de klimaatadaptatie en het tegengaan van bodemdaling. Slimme combinaties van functies en maatwerk per gebied zijn nodig om het mooie diverse landschap te behouden en versterken. De Omgevingsvisie laat zien hoe de provincie het fijne woon- en leefklimaat van de provincie Utrecht wil behouden en versterken. De Omgevingsvisie gaat over de hele provincie en is alleen bindend voor de provincie zelf.

4.2.1.2 Zeven thema's

Met zeven beleidsthema's geeft de provincie richting aan de ontwikkeling en de bescherming van een gezonde en veilige leefomgeving. De provincie streeft ernaar 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.

Deze zeven thema's vragen om een brede blik. Ze staan niet op zichzelf, maar kennen samenhang en relaties in boven- en ondergrond. Deze worden gezien vanuit het algemene belang, de integrale aanpak en de lange termijn. De zeven thema's zorgen gezamenlijk voor integrale, toekomstgerichte oplossingen voor de opgaven waarmee de Utrechtse kwaliteiten per saldo worden behouden of versterkt. Dit wordt bereikt door nieuwe ontwikkelingen te combineren en te concentreren, zorgvuldig om te gaan met de schaarse ruimte en kwaliteiten en door ontwerp en innovatie te stimuleren.

In het kader van voorliggend plan zijn op basis van de bij de omgevingsvisie behorende interactieve kaart met name de thema's 'Stad en land gezond', 'Duurzame energie', 'Vitale steden en dorpen' en 'Toekomstbestendige natuur en landbouw' van belang. Hierna wordt in verband met de aard (verstedelijking t.b.v. wonen) en omvang van de ontwikkeling nader ingegaan op het thema 'Vitale steden en dorpen'.

4.2.1.3 Basisprincipes voor verstedelijking

Prognoses wijzen uit dat de provincie de komende decennia nog fors gaat groeien, en dat er extra ruimte nodig is om deze groei op te vangen. De provincie bezielt de toekomstige ontwikkeling van woon- en werklocaties in samenhang met bereikbaarheid, en in samenhang met de overige opgaven en kwaliteiten zoals in de visie verwoord. Daarom worden bij de locatiekeuze voor nieuwe verstedelijking de volgende basisprincipes gehanteerd:

- zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten;
- daarnaast in overig stedelijk gebied;
- eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors.

In aanvulling hierop wil de provincie onder voorwaarden ruimte bieden aan kernen voor kleinschalige uitbreiding van het stedelijk gebied om de lokale vitaliteit of ruimtelijke kwaliteit te vergroten (lokaal maatwerk).

Om volledig te voldoen aan de woningbehoefte in de provincie Utrecht, is het nodig om tot 2040 in totaal nog ongeveer 165.000 woningen te bouwen. Dit is een grote opgave, die alleen kan worden gerealiseerd als overheden onderling en met andere partners in de bouwwereld samenwerken. Voor deze opgave is al veel plancapaciteit in beeld, maar veel daarvan heeft nog de status 'zacht' en 'potentieel' en het is dus zaak hierin keuzes te maken en te werken aan 'harde', uitvoerbare, plannen. Deze woningen kunnen voor een groot deel binnen het bestaande **stedelijke gebied** (van steden en dorpen) via inbreiding en transformatie worden gerealiseerd, maar niettemin verwacht de provincie dat er op de langere termijn een of meer nieuwe grootschalige woningbouwlocaties nodig zijn.

4.2.1.4 Overige aspecten

Op basis van de bij de omgevingsvisie behorende interactieve kaart zijn ter plaatse van het plangebied nog een aantal waterspecten relevant. Zo ligt het plangebied in 'Overstroombaar gebied' en binnen de contouren van een 'Beschermingszone drinkwaterwinning'.

Binnen 'Overstroombaar gebied' zet de provincie in op het voorkomen van overstromingen. In de omgevingsvisie wordt verwezen naar een regel die in dit kader is opgenomen in de 'Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht'. Op deze regel wordt dan ook nader ingegaan in de volgende paragraaf, waar deze omgevingsverordening wordt behandeld.

Binnen de 'Beschermingszone drinkwaterwinning' wordt aan gemeenten gevraagd om bij nieuwe ontwikkelingen aandacht te hebben voor grond- en oppervlaktewaterkwaliteit. Hiervoor gelden echter geen specifieke regels bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

4.2.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie provincie Utrecht

In voorliggend geval is sprake een woningbouwontwikkeling waarbij één woning wordt gerealiseerd op een inbreidingslocatie in bestaand stedelijk gebied. Met deze ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de lokale woningbouwbehoefte, en hiermee tevens een het vitaal houden van de kern Lexmond.

Ten aanzien van het aspect ‘Overstroombaar gebied’ wordt verwezen naar de volgende paragraaf. Met betrekking tot de ‘Beschermingszone drinkwaterwinning’ wordt opgemerkt dat ten behoeve van voorliggend plan meerdere bodemonderzoeken zijn uitgevoerd (zie paragraaf 5.2.1) en overleg heeft plaatsgevonden met het waterschap (zie paragraaf 5.4). Geconcludeerd wordt dan in voldoende mate rekening is gehouden met de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit.

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de Omgevingsvisie provincie Utrecht.

4.2.2 Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

4.2.2.1 Algemeen

Op 10 maart 2021 heeft Provinciale Staten de Interim Omgevingsverordening vastgesteld. Deze is op 1 april 2021 in werking getreden.

De interim omgevingsverordening is een tijdelijke verordening die een looptijd zal hebben totdat de Omgevingswet van kracht is en de omgevingsverordening in werking treedt.

De interim omgevingsverordening vervangt bestaande verordeningen zoals de ruimtelijke verordening, de milieuverordening, de natuur en landschapsverordening. De interim omgevingsverordening is gebaseerd op een aantal wetten en AMvB's, en 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. Andere voorbeelden van direct werkende regels zijn de meld- en informatieplichten en de specifieke zorgplichten. Regels over bijvoorbeeld een vergunningplicht gelden ook voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers.

In relatie tot voorliggend plan zijn met name de thema's ‘Wonen, werken, recreëren’, ‘Watersysteem’ en ‘Ondergrond en bodem’ relevant. Hier wordt hierna nader op ingegaan.

4.2.2.2 Thema ‘Wonen, werken, recreëren’

Er gelden specifieke regels voor woonontwikkelingen in landelijk en stedelijk gebied. In het kader van dit plan zijn de regels behorend bij het thema ‘Stedelijke functies in stedelijk gebied’ relevant. Hieronder is in afbeelding 4.1 de bijbehorende themakaart weergegeven in relatie tot het plangebied. Het plangebied is indicatief weergegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 4.1 Themakaart ‘Wonen, werken, recreëren’ (Bron: Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht)

In het kader van dit plan zijn met name de artikelen 9.15 (stedelijk gebied) en 9.22, 9.23, 9.27 en 9.24 (aandachtsgebied stiltegebied) relevant.

Artikel 9.15 Instructieregel verstedelijking

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen **Stedelijk gebied** kan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking.
2. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen **Stedelijk gebied** kan bestemmingen en regels bevatten voor woningbouw mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken;
 2. de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling;
3. Een motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Artikel 9.22 Oogmerk stiltegebied

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op het beschermen van stilte in een gebied.

Artikel 9.23 Aanwijzing stiltegebied en aandachtsgebied stiltegebied

1. Een **Stiltegebied** bestaat uit een **Stille kern** en een **Bufferzone stiltegebied**.
2. Een **Aandachtsgebied stiltegebied** is een zone van 1500 meter rondom een stiltegebied.

Artikel 9.27 Instructieregel geluidsniveau in aandachtsgebied stiltegebied

1. 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.
2. 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.

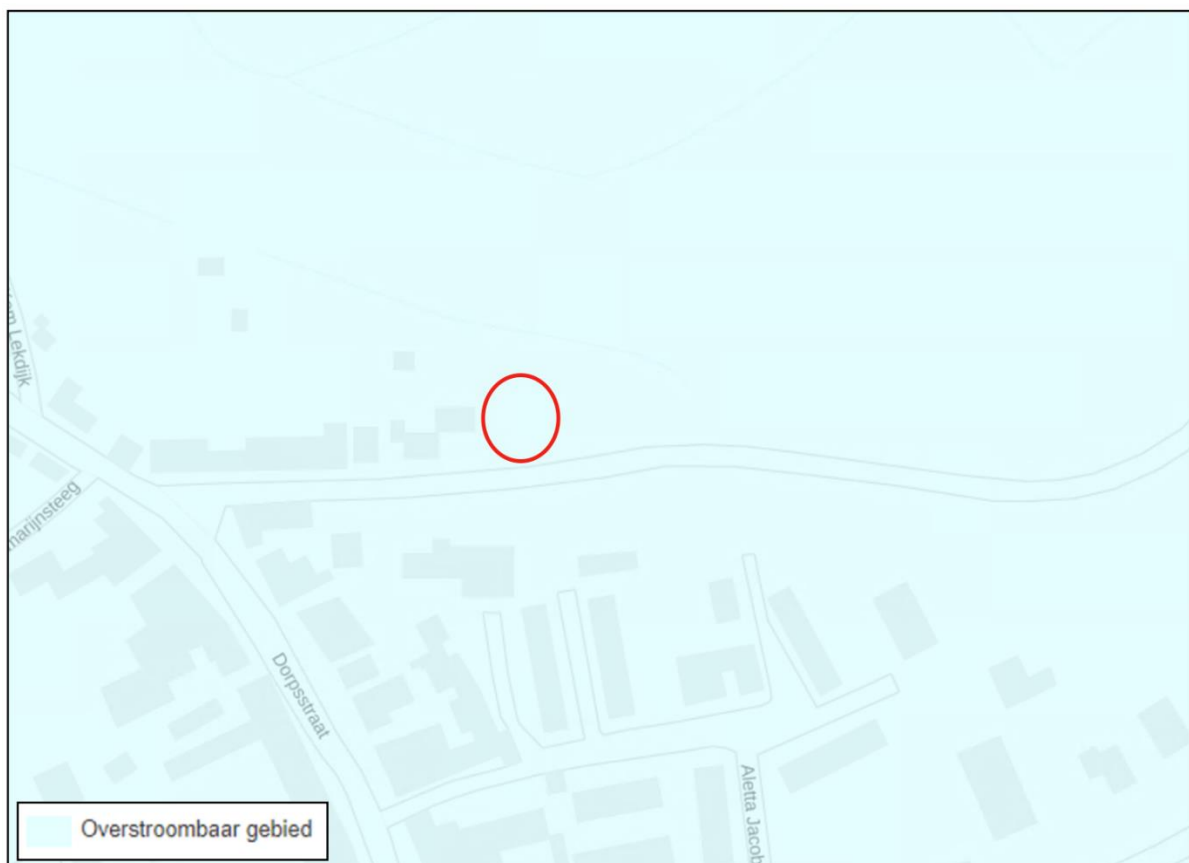
Artikel 9.24 Doelstelling voor het geluidsniveau in stiltegebied

De regels in deze paragraaf zijn gericht op het bereiken en behouden van:

- a. een 24-uursgemiddeld geluidsniveau $L_{Aeq,24h}$ van ten hoogste 40 dB(A) in de Stille kern van stiltegebied; en
- b. een 24-uursgemiddeld geluidsniveau $L_{Aeq,24h}$ van bij voorkeur 40 dB(A) maar ten hoogste 45 dB(A) in de Bufferzone stiltegebied.

4.2.2.3 Thema 'Watersysteem'

In het kader van dit plan zijn de instructieregels behorend bij het thema 'overstroombaar gebied' relevant. Hieronder is in afbeelding 4.2 de bijbehorende themakaart weergegeven in relatie tot het plangebied. Het plangebied is indicatief weergegeven met de rode omlijning.



Met name artikel 2.10 is relevant.

Artikel 2.10 Instructieregel overstroombaar gebied

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen **Overstroombaar gebied** bevat bestemmingen en regels die rekening houden met overstromingsrisico's. Binnendijks is dit van

toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. Buitendijks is dit ook van toepassing op individuele woningen en bedrijven.

2. *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.*

4.2.2.4 Toetsing van het initiatief aan de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

In voorliggend geval wordt één woning toegevoegd in de kern Lexmond. Het toevoegen van deze woning past binnen de provinciale, regionale en gemeentelijke kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte. Hierbij wordt in voldoende mate rekening gehouden met het voorkomen van (de effecten) van bodemdaling.

Het toevoegen van een enkele woning in de aandachtszone van 1.500 meter rondom het stiltegebied heeft redelijkerwijs geen structurele effecten op het geluidsniveau ter plaatse van het stiltegebied. Hiervoor is sprake van een te kleinschalige ontwikkeling. Maatregelen zijn in deze niet noodzakelijk.

In relatie tot het ontwerpplan voor de woning heeft veelvuldig overleg plaatsgevonden met het waterschap. Dit heeft geleid tot een zo optimaal mogelijke invulling van het plangebied rekening houdend met alle relevante wateraspecten, waaronder overstromingsrisico's.

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht.

4.2.3 Conclusie toetsing provinciaal beleid

Voorliggend plan is in overeenstemming met het relevante provinciale beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Inn voorliggend geval wordt met name de gemeentelijke woonvisie relevant geacht. Hier wordt hierna nader op ingegaan.

4.3.1 Woonvisie Vijfheerenlanden 2020-2025

4.3.1.1 Algemeen

De gemeenteraad van de gemeente Vijfheerenlanden heeft op 16 juli 2020 de nieuwe woonvisie ‘samen sterk, met eigenheid en diversiteit’ vastgesteld. Het doel van de nieuwe Woonvisie voor Vijfheerenlanden is dat het voor iedereen goed wonen is in Vijfheerenlanden en dat de woonwensen en woningbehoefte van al haar inwoners zoveel mogelijk binnen de eigen gemeentegrenzen mogelijk worden gemaakt. Het resultaat is een Woonvisie op hoofdlijnen met puntig geformuleerd waar Vijfheerenlanden naar toe wil de komende jaren op het gebied van wonen, passend binnen de ambities zoals die zijn neergelegd in de regionale samenwerkingsverbanden U16, en de netwerksamenwerking Alblasserwaard- Vijfheerenlanden.

4.3.1.2 Betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen

Er is in Vijfheerenlanden vraag naar goedkope en middeldure koopwoningen en aan sociale en middeldure huurwoningen. Het gaat met name om de woonvraag van kleine (startende) huishoudens en ouderen die een aantrekkelijke (betaalbare) levensloopbestendige woning op een goed gelegen locatie in een kern met voorzieningen, of de eigen woonkern wensen, aanvullend op de mogelijkheden om bestaande woningen levensloopbestendig te maken.

De laatste jaren is er landelijk een trendbreuk te zien van steeds ruimere woningen naar kleinere nieuwbouwwoningen. De vraag naar klein(er) wonen vertaalt zich in de praktijk in een vraag naar kleinere woningen (bijvoorbeeld kleine appartementen, een kleine (niche) vraag naar Tiny Houses).

Er is sprake van een relatief beperkt aanbod van betaalbare huur- en koopwoningen. Dit hangt samen met de beperkte doorstroombmogelijkheden voor ouderen. Ouderen wonen momenteel vaak in een relatief grote

eengezinswoning. Een deel van hen wenst door te stromen naar een nultredenwoning (zoals een appartement of patiowoning). Er is onvoldoende aanbod van dergelijke woningen in Vijfheerenlanden. Bij nieuwbouw wordt daarom extra ingezet op nultredenwoningen voor ouderen. Als de oudere doelgroep de mogelijkheid krijgt om door te stromen, ontstaat vrijkomend aanbod in de bestaande woningvoorraad voor starters en gezinnen.

4.3.1.3 Vitale kernen

De trend van de afgelopen jaren is dat het aantal huishoudens sterker stijgt dan het aantal inwoners. Het inwoneraantal is tussen 2005 en 2019 nagenoeg gelijk gebleven, terwijl het aantal huishoudens in deze periode groeide met zo'n 6%. Dit betekent dat het gemiddeld aantal personen per huishouden is afgenomen en sprake is van huishoudensverdunding.

Deze trend van meer kleine huishoudens hangt vooral samen met de stijging van het aantal eenpersoonshuishoudens. Het gaat vooral om oudere alleenstaanden. 80 tot 85% van de woningopgave tot 2040 wordt veroorzaakt door de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens. Dit betekent dat een deel van de bestaande woningvoorraad minder geschikt is voor deze groeiende groep oudere alleenstaanden. Deels omdat veel woningen niet levensloopbestendig zijn en deel omdat de woningen een te groot woonoppervlak hebben.

In Zederik neemt het aantal huishoudens eveneens toe, met zo'n 300 (+6%) in de periode 2020 – 2030 en in de periode 2020 – 2040 met circa 520 (+9%). Deze groei zit vooral in de leeftijdsgroep ouder dan 65 jaar. Het aantal 65-plushuishoudens neemt toe van 1.590 in 2020 tot circa 2.080 in 2030 (+490) en in van 2020 – 2040 in totaal met circa 790 (+50%), tot circa 2.380. Het aantal gezinnen groeit ook, van 2.250 in 2020 naar circa 2.300 (+2%) in 2040.

Het aantal alleenstaanden tot 35 jaar daalt van 480 in 2020 tot circa 350 in 2030, en neemt verder af tot circa 330 in 2040. De doelgroep alleenstaanden en stellen tot 35 jaar krimpt in omvang, van 1.210 in 2020 tot circa 1.150 in 2030 (-5%) en circa 1.040 in 2040 (-14% / 170 huishoudens).

In onderstaande tabel is de verwachte huishoudensontwikkeling weergegeven.

Zederik	Huishoudens 2020	Ontwikkeling 2020-2030	Ontwikkeling 2020-2030 relatief	Ontwikkeling 2020-2040	Ontwikkeling 2020-2040 relatief
Doelgroep					
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	480	-130	-27%	-150	-31%
Gezinnen	2.250	10	0%	50	2%
Alleenstaanden & stellen 35-65 jaar	1.210	-60	-5%	-170	-14%
Alleenstaanden & stellen 65 +	1.590	490	31%	790	50%
Overig	20	0	0%	0	0%
Totaal	5.550	300	6%	520	9%

4.3.1.4 Aantrekkelijke nieuwbouw

Woningbouw is nodig om te voorzien in de vraag die in de komende twintig jaar met nog circa 17% toeneemt, zowel vanuit de lokale vraag, als vanuit de behoefte aan woningen in de regio als geheel, zoals afgesproken in de Woondeal Utrecht en in U16-verband.

In de regio Utrecht (U10) is de aanvullende woningbouwopgave berekend op circa 105.000 woningen tot 2040. Dit biedt een kans voor Vijfheerenlanden. Zowel ter versterking van de kernen en het buitengebied. Voor de kleine kernen wordt autonome groei voor de eigen behoefte van de kern toegestaan, waarbij vooral voor senioren en starters gebouwd wordt.

Bij het faciliteren van woningbouwplannen zet de gemeente Vijfheerenlanden onder meer in op de volgende invulling:

- De verzorgingsdorpen Ameide, Lexmond, Meerkerk en Schoonrewoerd vormen clusters van voorzieningen met daarin een wat grotere huishoudenstoename.

4.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Vianen 2015-2018

De voorgenomen woningbouwontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt past binnen de gemeentelijke woonvisie. Door een nieuwe vrijstaande woning te realiseren wordt een bijdrage geleverd aan de lokale. Vanuit kwantitatief oogpunt past een toevoeging van een woning in het verzorgingsdorp Lexmond binnen de nog in te vullen woningbouwbehoefte op nog ‘vrij’ te ontwikkelen locaties in bestaand stedelijk gebied.

4.3.2 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 5 SPECIEKE REGELGEVING EN BELEID

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop onder andere de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt het specifieke beleid en de wettelijke verplichtingen per sector beschreven. Per onderwerp wordt aangegeven in hoeverre de ontwikkelingen in het plan zich verhouden tot dat specifieke beleid en die wettelijke verplichtingen. Achtereenvolgens worden de volgende thema's behandeld: verkeer en parkeren, milieu, water, groen, natuur en landschap en cultuurhistorie en archeologie.

5.1 Verkeer en parkeren

5.1.1 Algemeen

5.1.1.1 Beleidskaders

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Toekomstbestendig parkeren' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van onder andere de verkeersgeneratie. Hierbij wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde aangehouden.

5.1.1.2 Uitgangspunten

Voor de berekening van de gemiddelde parkeerbehoefte en verkeersgeneratie gelden op basis van de CROW publicatie de volgende specifieke uitgangspunten:

- Stedelijkheidsklasse: 'weinig stedelijk';
- Stedelijke zone: 'buitengebied';
- Woningtype: 'Koop, huis, vrijstaand';
- Parkeerbehoefte woning: '2,4 parkeerplaatsen per woning';
- Verkeersgeneratie woning: '8,2 verkeersbewegingen per weekdagemaal'.

5.1.2 Parkeerbehoefte

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van een vrijstaande woning in het dure segment. Op basis van de hierboven weergegeven uitgangspunten geldt een bijbehorende parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen. In dit geval is hiermee afgerond sprake van een parkeerbehoefte van drie parkeerplaatsen.

Het plangebied is van voldoende omvang om in deze parkeerbehoefte te kunnen voorzien. In voorliggend geval wordt er aan de achterzijde van de woning een garage gerealiseerd waarin één auto kan worden geparkeerd. Daarnaast wordt aan de achterzijde voldoende verharding aangebracht voor nog eens twee parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

Een en ander is gevisualiseerd in afbeelding 5.1. Deze afbeelding geeft een uitsnede van het landschappelijke inpassingsplan weer (zie bijlage 1). Hierin is met de onderbroken rode omlijning en de grijze ondergrond het

deel van het nieuwe woonerf weergegeven waar (half)verharding is beoogd. De afbeelding toont aan dat er plaatse voldoende ruimte aanwezig is om te kunnen voldoen aan de parkeerbehoefte.



Afbeelding 5.1 Visualisatie ruimte voor parkeren binnen het plangebied (Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten, bewerking BJZ.nu)

5.1.3 Verkeersgeneratie

De gemiddelde toename van de verkeersgeneratie bedraagt in dit geval 8,2 verkeersbewegingen per weekdageemaal. Aan de westzijde van de nieuwe woning wordt een nieuwe in- en uitrit gerealiseerd die vervolgens achter de woning langsloopt. Deze in- en uitrit wordt direct ontsloten op de Kom Lekdijk.

De omliggende infrastructuur is zodanig ingericht dat deze beperkte toename van de verkeersgeneratie eenvoudig en verkeersveilig kan worden afwikkelen. In dit kader is vanuit verkeerstechnisch oogpunt geen sprake van knelpunten.

5.1.4 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor dit plan.

5.2 Milieu

In deze milieuparagraaf worden achtereenvolgens de volgende milieu- en omgevingsaspecten behandeld: bodem, geluid, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, en externe veiligheid.

5.2.1 Bodem

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.1.1 *Situatie plangebied*

In het kader van voorliggende ontwikkeling heeft Rouwmaat in 2020/2021 een verkennend het enkele nadere bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder wordt beknopt ingegaan op de belangrijkste onderzoeksresultaten en conclusies uit deze bodemonderzoeken. Voor de volledige onderzoeksrapportages wordt verwezen naar bijlage 2, 3 en 4 bij deze plantoelichting.

5.2.1.2 *Verkennend bodemonderzoek*

Uit het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd.

De aangetroffen licht verhoogde gehalten in de grond en in het grondwater vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik.

De aangetroffen matig en sterk verhoogde gehalten in de grond aan koper en zink in boring 08 overschrijden de waarde voor nader onderzoek. Het is bekend dat in de grond en in het grondwater zware metalen in sterk fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt. De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden. In dit geval liggen de gehalten koper en zink in Mengmonster (MM) 01 en 08-1 hoger. Hier is nader onderzoek benodigd. Voorafgaand aan nader onderzoek is MM01 uitgesplitst. In de grondmonsters zijn na uitsplitsing sterke verhoogde gehalten aan koper en zink aangetoond. In de overige monsters bevinden zich geen verhoogde gehalten koper en zink. Ook ter plaatse van deze boringen (106 en 107) dient nader onderzoek uitgevoerd te worden.

Bepaald dient te worden of er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging (meer dan 25 m³ verontreinigde grond). Dit betekent dat de verontreiniging in zowel het horizontale als in het verticale vlak afgeperkt dient te worden middels een aantal aanvullende boringen.

5.2.1.3 *Nader bodemonderzoek*

Uit het uitgevoerde nader bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd.

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging in de zin van de Wet Bodembescherming. De bodem hoeft echter niet met spoed te worden gesaneerd.

De bodem op het achterterrein zit 'op slot' voor grondverzet. Grondwerkzaamheden worden gezien als sanering en zijn voorbehouden aan erkende bodemintermediairs conform BRL 6000 en 7000. Indien er grondwerkzaamheden gaan plaatsvinden in of nabij de verontreinigde grond dient er contact opgenomen te worden met bevoegd gezag.

5.2.1.4 *Nader afperken- en asbestonderzoek*

In verband met de uitkomsten van de hierboven beschreven onderzoeken en hierop volgend vooroverleg met de gemeente Vijfheerenlanden en de Omgevingsdienst regio Utrecht (ODRU), is in 2021 opnieuw een bodemonderzoek uitgevoerd. Doel van het onderzoek was het afperken van eerder aangetoonde verontreinigingen en asbestonderzoek.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

Asbest

Bij het asbestonderzoek zijn op het maaiveld geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de grove bfractie van de bodem is over de gehele locatie geen asbest aangetroffen. In grond(meng)monster ASMM01 van de fijne fractie is analytisch in de fractie < 20 mm geen asbest aangetoond. In grond(meng)monster ASMM02 van de fijne fractie is analytisch in de fractie < 20 mm <0,4 mg/kg d.s. asbest aangetoond. Dit is onder het criterium voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) en een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Asbest vormt hiermee geen belemmering voor voorliggend plan.

Eerder aangetoonde verontreinigingen

Op basis van voorgaande onderzoeken gevolgd door overleg met de ODRU is de verontreiniging afgeperkt door middel van uitvoering van onderhavig onderzoek. Na beoordeling door bevoegd gezag dient te worden bepaald of er gesaneerd moet worden en welke methode daarbij de beste is.

Mogelijkheden hierbij zijn o.a. afgraven en afvoeren, of afdekken met een leeflaag. Aangezien er aan de wegzijde gebouwd gaat worden is er wellicht een mogelijkheid de tijdens bouwwerkzaamheden vrijkomende grond achterop het terrein te gebruiken als leeflaag. Hiervoor zal na aanlevering van de plannen toestemming van de RUD moeten worden verkregen.

5.2.1.5 Advies Omgevingsdienst regio Utrecht

Op 10 juni 2021 heeft de Omgevingsdienst regio Utrecht (ODRU) haar advies uitgebracht in relatie tot het uitgevoerde bodemonderzoek als bedoeld in paragraaf 5.2.1.4 (bijlage 4). Het advies luidt als volgt:

“Geconcludeerd kan worden dat het bodemonderzoek geschikt is als bewijsmiddel dat de bodem geschikt te maken is voor de voorgenomen functie. Door de aanwezigheid van een (vermoedelijk) geval van ernstige bodemverontreiniging zijn graaf- en bouwwerkzaamheden niet zonder meer toegestaan. Hiertoe moet formeel toestemming worden aangevraagd bij de RUD-Utrecht, zijnde het bevoegde gezag Wbb. Dit kan bijvoorbeeld door het indienen van een BUS-melding (Besluit Uniforme Sanering).”

Of de huidige onderzoeksgegevens voldoende zijn ter onderbouwing van de ernst en spoedeisendheid van de verontreiniging, danwel een BUS-melding, is ter beoordeling aan de RUD-Utrecht.”

5.2.1.5 Conclusie

De aangetoonde relevante bodemverontreinigingen bevinden zich weliswaar binnen het plangebied, maar niet ter plaatse van de nieuwe woning. Dit blijkt uit de locaties van de boringen binnen het nader bodemonderzoek. Een geval van (ernstige) bodemverontreiniging ter plaatse van de nieuwe woning kan hiermee redelijkerwijs worden uitgesloten. Ter plaatse van de woning is hiermee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Binnen het plangebied als geheel is echter wel sprake van een (mogelijk) geval van ernstige bodemverontreiniging. Ten behoeve van de uitvoering van voorliggend plan dient dan ook formeel toestemming worden aangevraagd bij de RUD-Utrecht, zijnde het bevoegde gezag in relatie tot de Wet bodembescherming. Dit kan bijvoorbeeld door het indienen van een BUS-melding (Besluit Uniforme Sanering). In de planregels van dit bestemmingsplan is hiertoe een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Opgemerkt wordt nog dat voorliggend plan uitgaat van de toepassing van een leeflaag van minimaal 1,5 meter ter plaatse van de tuingronden achter de woning. Verwacht wordt dat hiermee de ter plaatse aanwezige bodemverontreinigingen op dusdanige wijze worden afgedekt dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat mogelijk is.

In verband met de locaties van de aangetoonde verontreinigingen in relatie tot het ontwerpplan, en de voorwaardelijke verplichting in de planregels in relatie tot het advies van de ODRU, wordt dan ook geconcludeerd dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor het plan. Voor een beschrijving van de mogelijke gevolgen voor de financiële uitvoerbaarheid van het plan wordt verwezen naar paragraaf 7.1 van deze plantoelichting.

5.2.2 Geluid

5.2.2.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch

onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.2.2.2 Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies. Woningen worden aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Het akoestisch onderzoek bepaalt de geluidsbelasting aan de gevel van de geluidsgevoelige bestemming die vanwege de weg wordt ondervonden.

Het onderzoek is alleen noodzakelijk als de geluidsgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidszone van de weg gelegen is. In artikel 74.1 van de Wgh is aangegeven dat een weg een zone heeft die zich uitstrekt vanaf de as van de weg tot de volgende breedte aan weerszijden van de weg:

Aantal rijstroken	stedelijk gebied	buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor geldende zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art. 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (artikel 74.2).

5.2.2.3 Situatie plangebied

Voorliggend bestemmingsplan maakt een nieuw geluidgevoelig object mogelijk als bedoeld in de Wgh, namelijk de nieuwe woning. Hiermee is toetsing aan de Wgh noodzakelijk.

In de directe omgeving van het plangebied liggen meerdere wegen. Het plangebied bevindt zich op de grens van een overgang tussen een 30 km/uur en een 60 km/uur zone en hiermee binnen de wettelijke geluidszone van de Kortenhoevendijk (overgang naar 60 km/uur zone). Hiermee is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï noodzakelijk.

Ten behoeve van voorliggend plan heeft BJZ.nu een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd om de geluidsbelasting ter plaatse van de woning vanwege de Kortenhoevendijk in beeld te brengen. Daarnaast bevindt het plangebied zich in de nabijheid van meerdere 30 km/uur wegen waaronder de Kom Lekdijk. Hoewel deze weg geen wettelijke geluidszone kent is deze in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' wel meegenomen in dit onderzoek. Hierna wordt kort ingegaan op de belangrijkste onderzoeksresultaten en conclusies. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze plantoelichting.

5.2.2.4 Onderzoeksresultaten

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Kortenhoevendijk bedraagt hoogstens 53 dB. De geluidsbelasting als gevolg van de Kom Lekdijk bedraagt hoogstens 43 dB.

Hiermee wordt voor de Kortenhoevendijk niet aan de voorkeurswaarde van 48 dB voldaan. Er wordt wel aan de maximaal toegestane hogere waarde van 58 dB voldaan. Voor de Kom Lekdijk wordt wel aan de voorkeurswaarde voldaan.

Aangezien de Wgh van toepassing is op de Kortenhoevendijk en voor deze weg niet aan de voorkeurswaarde wordt voldaan, dient voor deze weg een hogere waarde te worden verleend van maximaal 53 dB. Ten behoeve van de aanvraag hogere waarde moet conform het geluidsbeleid van de gemeente Vijfheerenlanden aan enkele aanvullende voorwaarden worden voldaan.

In de eerste plaats wordt opgemerkt dat bron- en overdachtsmaatregelen niet doelmatig zijn gebleken. De te realiseren nieuwe woning vormt voor de woning aan de Kom Lekdijk nummer 4 een doelmatige akoestische afscherming met betrekking tot geluidhinder afkomstig van de Kortenhoevendijk. Hiermee is ter plaatse van de

Kom Lekdijk 4 sprake van een beter akoestisch leefklimaat. Ter plaatse van de nieuwe woning kan door middel van bijvoorbeeld de toepassing van HR++ beglazing een goed akoestisch leefklimaat worden gewaarborgd. De noord- en westgevels zijn geluidsluw. Hiermee is er voldoende ruimte om voor iedere verdieping minimaal één verblijfsruimte aan de geluidsluwe gevel te realiseren. De buitenruimte wordt gerealiseerd aan de geluidluwe achter-/noordzijde. Met het verlenen van een hogere waarde van 53 dB wordt een hogere waarde verleent die ruimschoots beneden het maximum van 58 dB blijft voor situaties in binnenstedelijk gebied. Tot slot is in het uitgevoerde onderzoek de samenloop van alle verschillende relevante akoestische geluidbronnen onderzocht, waaronder 30 km/uur wegen.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het plan hiermee past binnen de aanvullende voorwaarden op basis van het gemeentelijke geluidsbeleid.

Daarnaast dient bij de aanvraag hogere waarde een binnenniveau van 33 dB te worden gewaarborgd. Doordat bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk of wenselijk zijn, dient er sprake te zijn van voldoende gevelwering. In voorliggend geval dienen bij de uitwerking van de (bouw)plannen gevelmaatregelen van maximaal 25 dB te worden getroffen om een binnenniveau van 33 dB mogelijk te maken. Standaard dubbele HR++ beglazing zorgt voor een geluidwering van circa 28 dB.

Met het verlenen van de benodigde hogere waarden en het nemen van gevelmaatregelen met een gevelwering van maximaal 25 dB, is ter plaatse van de nieuwe woning sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï.

5.2.2.5 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt, met de verlening van een hogere waarde, geen belemmering voor dit plan. De procedure voor verlening van de hogere waarde loopt gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure.

5.2.3 Luchtkwaliteit

5.2.3.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

5.2.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.2.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.2.3.1.3 Wet milieubeheer

Er zal moeten worden voldaan aan de luchtkwaliteitseisen zoals deze zijn neergelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

Voor stikstofdioxide gelden de volgende grenswaarden:

- 200 microgram per m³ als uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal achttien maal per kalenderjaar mag worden overschreden, en;
- 40 microgram per m³ als jaargemiddelde concentratie, uiterlijk op 1 januari 2010.

De grenswaarden voor fijnstof (PM₁₀) zijn:

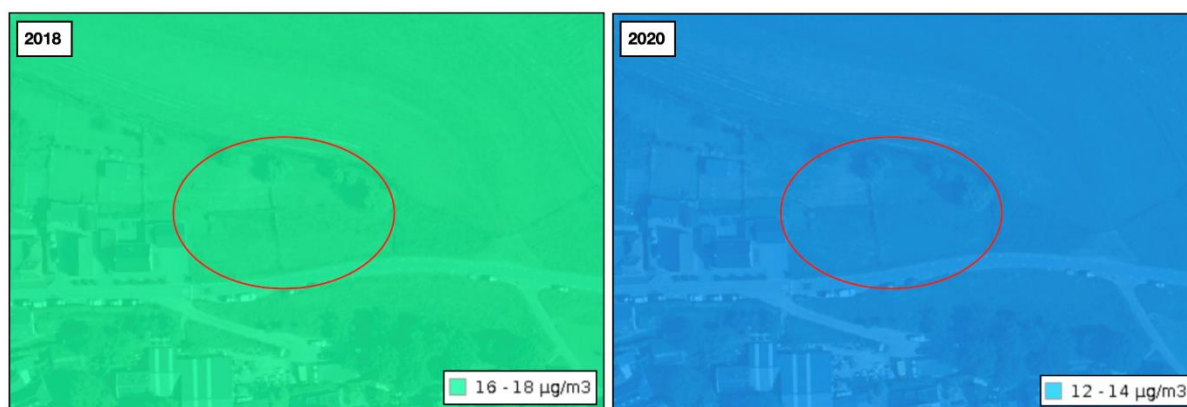
- 40 µg/m³ (=microgram/m³) als jaargemiddelde concentratie
- 50 µg/m³ (=microgram/m³) als vierentwintiguurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal 35 keer per kalenderjaar mag worden overschreden.

In 2008 is de Europese richtlijn (2008/50/EG) voor luchtkwaliteit geïntroduceerd. Een van de eisen uit deze richtlijn is de invoering van een grenswaarde voor de jaargemiddeldeconcentratie PM_{2,5}. Deze grenswaarde geldt naast de grenswaarde voor PM₁₀. Op grond van voorschrift 4.4 van bijlage 2 van de Wet milieubeheer betreft de grenswaarde 25 microgram per m³, gedefinieerd als jaargemiddelde concentratie.

5.2.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Tevens wordt opgemerkt dat de functie (wonen) niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

In afbeelding 5.2, 5.3 en 5.4 zijn uitsneden opgenomen van de luchtkwaliteitskaarten van de Omgevingsdienst Regio Utrecht ten aanzien van de huidige en verwachte situatie ter plaatse van het plangebied in relatie tot NO₂, PM_{2,5} en PM₁₀.



Afbeelding 5.2 Uitsnede luchtkwaliteitskaart NO₂ (Bron: Omgevingsdienst Regio Utrecht)



Afbeelding 5.3 Uitsnede luchtkwaliteitskaart PM₁₀ (Bron: Omgevingsdienst Regio Utrecht)



Afbeelding 5.4 Uitsnede luchtkwaliteitskaart PM_{2,5} (Bron: Omgevingsdienst Regio Utrecht)

Zoals in afbeeldingen 5.2 tot en met 5.4 te zien is, wordt zowel voor de huidige situatie als de toekomstige situatie aan de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voldaan. De World Health Organisation (WHO) hanteert de volgende advieswaarden ten aanzien van de jaargemiddelde concentraties:

- NO₂: 40 microgram per m³;
- PM₁₀: 20 microgram per m³;
- PM_{2,5}: 10 microgram per m³.

Ten aanzien van NO₂ en PM₁₀ wordt reeds voldaan aan de advieswaarden van de WHO. Wat betreft PM_{2,5} wordt opgemerkt dat in de huidige situatie niet aan de advieswaarde van de WHO voldaan wordt, maar dat deze waarde in 2030 slechts licht overschreden wordt en er een dalende trend te zien is. Verwacht wordt dat deze dalende trend zich zal voortzetten.

Al met al wordt veronderstelt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woning wat betreft het aspect luchtkwaliteit. Gezien de zeer beperkte omvang van deze ontwikkeling (één woning) wordt daarnaast gesteld dat deze ontwikkeling geen noemenswaardige negatieve invloed heeft op bovenstaande verwachtingen ten aanzien van de luchtkwaliteit.

5.2.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

5.2.4 Milieuzonering

5.2.4.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering

verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds.

De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

5.2.4.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' als volgt omschreven: *'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.'*

De richtafstanden (met uitzondering van het aspect gevaar) uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Het plangebied is gelegen aan de rand van de woonkern van Lexmond en tevens op korte afstand van het centrumgebied. De planlocatie is hiermee gelegen in een gebied waar sprake is van minimaal een matige vorm van functiemenging. Aansluitend aan of op korte afstand van woningen komen hier andere centrumfuncties voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. In voorliggend geval wordt dan ook uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. De volgende tabel geeft de richtafstanden voor de verschillende omgevingstypes weer.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
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

5.2.4.3 Beoordeling

5.2.4.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.2.4.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.2.4.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantast.

In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele milieubelastende functies aanwezig. Voor zover relevant betreft het in alle gevallen locaties met de bestemming 'Centrum'. Ter plaatse zijn relatief lichte vormen van milieubelastende functies toegestaan ten behoeve van detailhandel, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en horeca tot maximaal milieucategorie 2. Het betreft in alle gevallen functies met een maximale milieucategorie 2, waarvoor in 'gemengd gebied' een maximale richtafstand van 10 meter geldt.

De dichtstbijzijnde locatie waar een milieubelastende functie is toegestaan betreft de het perceel aan de Kortenhoevendijk 1A. Ter plaatse is een kleinschalige kringloop gevestigd. De afstand tussen het plangebied en het bestemmingsvlak 'Centrum' behorend bij deze milieubelastende functie bedraagt echter minimaal 13 meter. Hiermee wordt in relatie tot deze functie, en alle overige milieubelastende functies in de directe omgeving, aan de richtafstanden voldaan.

Gezien het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd is ook geen sprake van belemmering van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende functies/bedrijven aangezien andere milieugevoelige functies dichterbij zijn gelegen en hiermee maatgevend zijn voor de mogelijkheden van deze functies.

5.2.4.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.2.5 Geur

5.2.5.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane

geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

1. ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
2. ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

5.2.5.2 *Situatie plangebied*

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gevestigd. Een nadere toetsing aan de Wgv is niet noodzakelijk.

5.2.5.3 *Conclusie*

Het aspect geur in relatie tot veehouderijen vormt geen belemmering voor dit plan.

5.2.6 Externe veiligheid

5.2.6.1 *Algemeen*

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

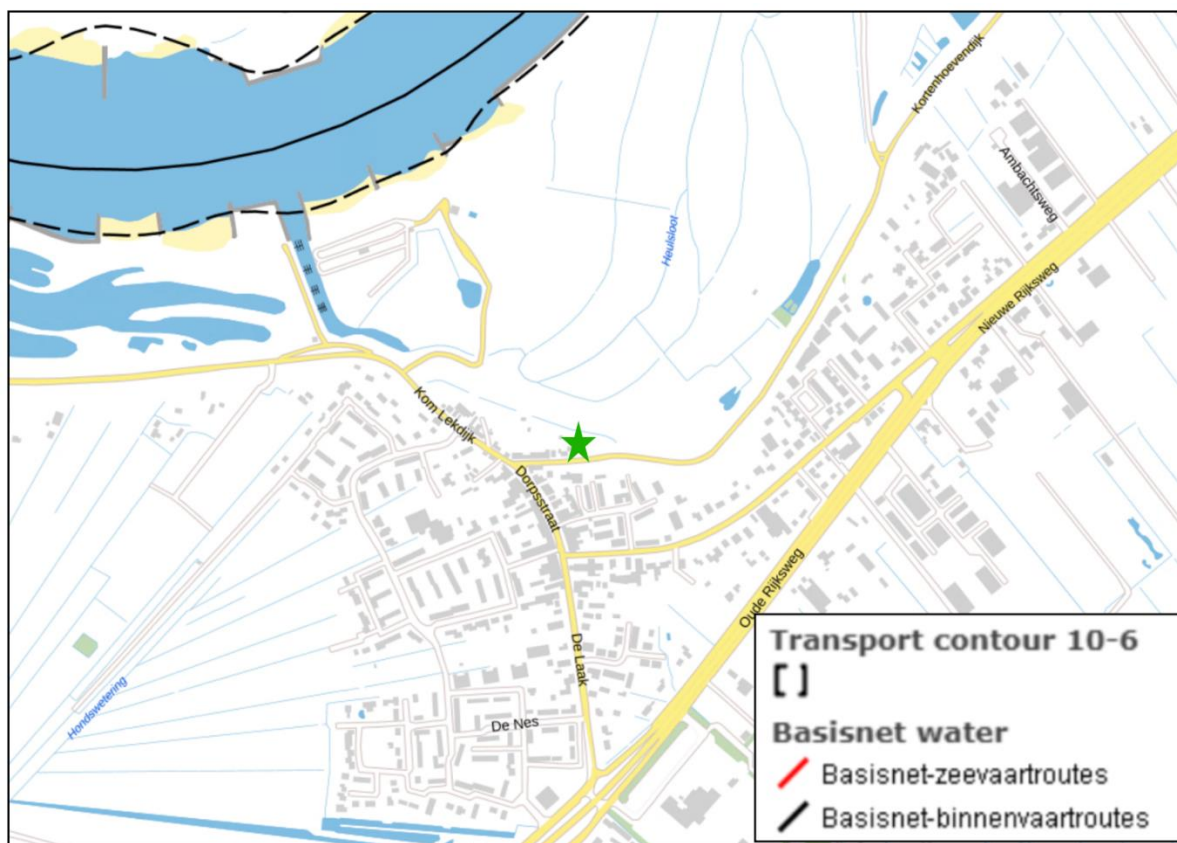
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

De regelgeving omtrent buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.2.6.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de onderstaande afbeelding 5.5 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (groene ster) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.5 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen en/of inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- zich niet in de nabijheid van een hoogspanningsmast bevindt.

De Lek

Op minimaal 500 meter ten noorden van het plangebied bevindt zich de rivier de Lek. Over de bijbehorende vaarroute 'Corridor Amsterdam – Rijn' vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Deze gevaarlijke stoffen maken onderdeel uit van verschillende soorten stofcategorieën. De meest relevante stofcategorie betreft in voorliggend geval de stofcategorie GF3 (brandbaar gas). Het bijbehorende invloedgebied strekt zich uit tot maximaal 90 meter¹. Het plangebied ligt hiermee ruimschoots buiten het betreffende invloedgebied. Een nadere risicoverantwoording is niet noodzakelijk.

¹ RIVM, Handleiding Risicoberekeningen Bevt, versie 1.2, 11 januari 2017, blz. 19.

5.2.6.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.2.7 Besluit milieueffectrapportage

5.2.7.1 Kader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

1. Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
2. Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
3. Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.- (beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of bestemmingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r., is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.2.7.2 Situatie plangebied

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en daarmee geen sprake van een directe m.e.r.-plicht.

In onderdeel D 11.2 van het besluit wordt de *“aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”* genoemd. Indien geoordeeld wordt dat sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is in beginsel een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

Uit jurisprudentie volgt dat het antwoord op de vraag of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aan de hand van aspecten als aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

In voorliggend geval is sprake van de realisatie van een nieuwe vrijstaande woning op gronden die in de huidige situatie zijn bestemd als tuingronden bij een reeds bestaande woning. Hiermee is sprake van een herontwikkelingsproject op een inbreidingslocatie.

Wat betreft bouwmogelijkheden is in voorliggend geval slechts sprake van een beperkte toename van de bouwmogelijkheden ten behoeve van één woning. De nieuwe bebouwing wordt gebouwd rekening houdend

met de bebouwingsstructuren en de landschapskenmerken van de directe omgeving. De nieuwbouw voegt zich stedenbouwkundig en architectonisch gezien goed in de omgeving (zie ook paragraaf 3.1 en 3.2).

De planlocatie bevindt zich aan de noordoostelijke rand van de woonkern van Lexmond. Dit gebied kenmerkt zich reeds door een invulling ten behoeve van stedelijke functies, waaronder ‘wonen’. Gezien de huidige functie ‘tuin’ ten behoeve van een bestaande woning, wordt gesteld dat ter plaatse al sprake is van gebruiks- en bouw mogelijkheden ten behoeve van stedelijke functies.

Op basis van het bovenstaande, waaronder de aard en relatief beperkte omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving en het bestaande planologische regime, wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. Een nadere toetsing is hiermee niet noodzakelijk.

5.2.7.3 Conclusie

Dit plan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen belangrijk nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit plan.

5.3 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig waarmee specifiek rekening gehouden dient te worden.

5.4 Water

5.4.1 Vigerend beleid

5.4.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

5.4.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

5.4.1.3 Provinciaal beleid

De provincie stelt kaders en ontwikkelt beleid voor schoon, mooi, veilig en voldoende water in Utrecht. Dit is vastgelegd in het Bodem- Water- en Milieuplan. Voor water heeft de provincie Utrecht drie prioriteiten. Te weten ‘waterveiligheid en wateroverlast’, ‘schoon en voldoende oppervlaktewater’ en ‘een ondergrond met schoon en voldoende grondwater’.

5.4.1.4 Waterschap Rivierenland

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 Koers houden, kansen benutten bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

5.4.2 Waterparagraaf

5.4.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

5.4.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Rivierenland is geïnformeerd over voorliggende ontwikkeling door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'normale procedure' van de watertoets van toepassing is. Hiertoe is de waterhuishoudkundige situatie in de nieuwe situatie in beeld gebracht. Het watertoetsresultaat is als bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd.

Hierna wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige situatie binnen het plangebied.

5.4.2.3 Waterhuishoudkundige situatie plangebied

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ten noorden van het plangebied bevindt zich een kwelsloot. Deze blijft behouden met de voorgenomen ontwikkeling. In verband met de noodzakelijke watercompensatie wordt deze kwelsloot in beperkte mate verbreed. Hierover heeft reeds vooroverleg plaatsgevonden met het waterschap.

Verhard oppervlak en watercompensatie

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een toename van het verhard oppervlak binnen het plangebied. Deze toename bedraagt circa 723 m². Op basis van het beleid van Waterschap Rivierenland dient het bijbehorende verlies aan waterbergende capaciteit te worden gecompenseerd. In het geval van ontwikkelingen in stedelijk gebied is in specifieke gevallen sprake van een eenmalige vrijstelling van 500 m². In dit kader heeft reeds vooroverleg plaatsgevonden met Waterschap Rivierenland. Deze eenmalige vrijstelling wordt in voorliggend geval toegepast.

Hiermee blijft er een te compenseren toename van het verharde oppervlak over van (723-500) circa 223 m². Waterschap Rivierenland heeft aangegeven dat er in voorliggend geval een compensatie-eis van 436 m³ per hectare verhard oppervlak van toepassing is. Uitgaande van de algemene peil stijging ter plaatse van het plangebied bedraagt het compensatieoppervlak 50,6 m². De compensatie-eis bedraagt hiermee (50,6/0,2) 10,12 m³.

De benodigde voorziening(en) wordt in voorliggend geval naar verwachting, en mede in (voor)overleg met het waterschap, ingevuld door een beperkte verbreding van de direct ten noorden van het plangebied aanwezige kwelsloot.

In de planregels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ter borging van de realisatie van voldoende watercompenserende voorzieningen.

Op voorhand worden geen belemmeringen verwacht ten aanzien van het realiseren van de benodigde waterberging.

Hemelwater

Het hemelwater wordt in zowel de huidige als de toekomstige situatie geïnfiltreerd in de bodem en mogelijk in infiltratiekratten of afgevoerd richting de ten noorden gelegen kwelsloot. Gezien de beperkte bouw mogelijkheden (bouwvlak en tuin-/groenbestemming) blijft er voldoende oppervlak beschikbaar voor infiltratie/waterberging.

Afvalwater

Ter plaatse van de nieuwe woning zal sprake zijn van afvoer van vuilwater. De vuilwaterafvoer van de woning wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering.

Materialen

Bij de nieuwbouw zullen geen uitloogbare materialen worden toegepast. Kunststof en EPDM zijn daarin de oplossingen voor zink en lood.

Grondwater

Het plangebied wordt gekenmerkt door een bepaalde grondwaterstand. De drooglegging van het gebied is hiervoor medebepalend. Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlaktewaterpeil ligt. Doorgaans geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter.

Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen. In gebieden waar grondwateroverlast bekend is of gebieden met hoge grondwaterstanden adviseert het waterschap om hier nader onderzoek naar te doen. Bij hoge rivierwaterstanden kunnen gebieden gelegen nabij de rivieren overlast ondervinden van kwel. Eventuele maatregelen zijn het ophogen van het maaiveld of kruipruimteloos bouwen.

Er wordt bij het indienen van de omgevingsvergunning voor het bouwen rekening gehouden met drooglegging.

Waterkwaliteit

Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. Het waterschap gaat bij nieuwbouw van woningen uit van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel. Hemelwater van terreinverhardingen stroomt bij voorkeur niet direct af op het oppervlaktewater, maar wordt eerst voorgezuiverd door een berm wadi of bodempassage.

Beschermingszones

Het plangebied maakt, zoals eerder al bleek in paragraaf 1.4, onderdeel uit van verschillende waterhuishoudkundige beschermingszones.

Op grond van het geldende bestemmingsplan gelden ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemmingen ‘Waterstaat – Waterkering’ en ‘Waterstaat - Waterstaatkundige functie’. Daarnaast valt het plangebied binnen de gebiedsbestemming ‘Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’.

Binnen deze beschermingszones gelden er beperkingen voor nieuwe ontwikkelingen die niet direct samenhangen met de waterhuishoudkundige doelstellingen. In beginsel mag hier dan ook geen woning worden gebouwd. Met een omgevingsvergunning kan hier echter van worden afgeweken indien onder andere wordt aangetoond dat de waterbelangen die gewaarborgd dienen te worden niet onevenredig wordt geschaad en vooraf advies wordt ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

Er mag alleen nieuw worden gebouwd in de beschermingszone als er boven het profiel van vrije ruimte van de waterkering gebouwd wordt. Er mogen ook geen holle ruimtes (kruipruimten of ringbalken) worden gemaakt. Als bouwwerken binnen de beschermingszone, en buiten het profiel van vrije ruimte worden gerealiseerd, moet dat boven het bestaande maaiveld plaatsvinden. Daarbij mag het maaiveld niet worden verlaagd.

In voorliggend geval heeft er reeds vooroverleg met de waterbeheerder(s) plaatsgevonden. Het ontwerpplan is hierop aangepast.

De bedoelde gebiedsbestemming en de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ zijn overgenomen in dit bestemmingsplan ter waarborging van deze beschermingszones. De dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functie’ is in overleg met de gemeente Vijfheerenlanden en waterschap Rivierenland niet overgenomen in dit bestemmingsplan. Ter vervanging zijn in de algemene aanduidingsregels ‘Vrijwaringszone – dijk-1’ en ‘Vrijwaringszone – dijk-2’ opgenomen. Ten tijde van de bouwaanvraag wordt het bouwplan getoetst aan de bijbehorende voorwaarden voor ontwikkelingen binnen deze beschermingszones.

Overige zaken

Er zijn geen persleidingen van het waterschap in het plangebied aanwezig.

5.4.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande, wordt geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling vormt. Ten behoeve van het voornemen zijn te zijner tijd een of meerdere omgevingsvergunningen en/of watervergunningen noodzakelijk.

5.5 Groen, natuur en landschap

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

5.5.1 Gebiedsbescherming

5.5.1.1 Natura 2000-gebieden

Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het plangebied behoort niet tot Natura 2000-gebied. Gronden die tot Natura 2000-gebied behoren bevinden zich op respectievelijk 2,2 (Zoueweboezem) en 2,4 (Uiterwaarden) kilometer afstand van het plangebied.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, danwel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Gelet op de onderlinge afstand is van directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen het Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen heeft BJZ.nu een zogenaamde AERIUS-berekening uitgevoerd voor zowel de bouwfase (tijdelijk karakter) en de gebruiksfase die samenhangt met de voorgenomen ontwikkeling.

Hierna wordt de belangrijkste onderzoeksconclusie weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 6 bij deze toelichting.

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.5.1.2 Natuurnetwerk Nederland

Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN' waarbij tevens zoveel mogelijk rekening gehouden dient te worden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn. De kernkwaliteiten binnen het NNN zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij worden de zogenaamde NNN-spelregels gehanteerd: herbegrenzing van het NNN, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel.

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland. Gronden die tot het NNN behoren liggen op minimaal 80 meter afstand ten noorden van het plangebied. In afbeelding 5.5 wordt de ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN indicatief weergegeven.



Afbeelding 5.5 Ligging plangebied ten opzichte van NNN-gebied (bron: Provincie Utrecht)

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de onderlinge afstand tot het NNN wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.5.2 Soortenbescherming

5.5.2.1 Algemeen

Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

5.5.2.2 Situatie plangebied

In het kader van voorliggende ontwikkeling heeft Jansen & Jansen Groenadviesbureau een quickscan flora en fauna uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Hieronder worden de belangrijkste conclusies van dit onderzoek beknopt weergegeven. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage 7 bij deze plantoelichting.

Op basis van het onderzoek kan overtreding van de Wet natuurbescherming redelijkerwijs worden uitgesloten in relatie tot de beoogde nieuwbouw. De oeverzone van de ten noorden gelegen kavelsloot kan gebruikt worden door enkele algemene amfibiesoorten (bruine kikker en gewone pad) waardoor werkzaamheden nabij de oeverzone op een amfibievriendelijke wijze dienen te worden uitgevoerd.

5.5.3 Conclusie

De ecologische aspecten vormen geen belemmering voor uitvoering van het plan.

5.6 Cultuurhistorie

5.6.1 Algemeen

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.

5.6.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Utrechtse Cultuurhistorische atlas, in de directe omgeving van het plangebied enkele rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Gezien de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling is geen sprake van aantasting van deze cultuurhistorische waarden. Binnen het plangebied zijn daarnaast geen monumentale bomen aanwezig.

5.6.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7 Archeologie

5.7.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden.

In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Als bij uitvoering van werkzaamheden vondsten worden gedaan waarvan wordt vermoed dat het archeologische vondsten betreft, moeten deze op grond van art. 5.10 van de Erfgoedwet bij de bevoegde overheid (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, c.q. gemeente Vijfheerenlanden) worden gemeld.

De gemeente Vijfheerenlanden beschikt nog niet over een eigen archeologische verwachtingskaart. De voormalige gemeente Leerdam Zederik beschikte wel over archeologische verwachtings- en beleidskaarten. Totdat de gemeente Vijfheerenlanden archeologisch beleid en kaarten heeft opgesteld, geldt in voorliggend geval nog het beleid zoals dat door de voormalige gemeente Zederik is opgesteld.

5.7.2 Situatie plangebied

De archeologische verwachtingswaarden zijn door de voormalige gemeente Zederik doorvertaald in de vigerende bestemmingsplannen middels archeologische dubbelbestemmingen. Eerder bleek in paragraaf 1.4 al dat ter plaatse van het plangebied de archeologische dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 1’ en ‘Waarde – Archeologie 4’ van toepassing zijn.

De bedoelde dubbelbestemmingen hebben ten doel om de eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen en veilig te stellen. Om die reden gelden in beginsel beperkingen voor het bouwen van bouwwerken op deze gronden. Deze beperking houdt in dat in beginsel slecht mag worden gebouwd indien:

- de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport (quickscan) heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Bovenstaande voorwaarden gelden echter niet indien er sprake is van de bouw van bouwwerken met een maximaal oppervlak van respectievelijk 30 m² (Waarde- Archeologie 1’ en 250 m² (Waarde – Archeologie 4).

In voorliggend geval beslaat de nieuwe bebouwing een kleiner oppervlak dan 250 m². Het plangebied is daarnaast slecht voor een zeer beperkt deel voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1’.

Daar waar deze dubbelbestemming geldt wordt het oppervlak van 30 m² niet overschreden.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

5.7.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. De geldende archeologische dubbelbestemmingen zijn wederom opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt bij het maken van de keuzes voor het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels door aan te geven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Opbouw van de regels

6.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

6.2.2 Inleidende regels

6.2.2.1 Begrippen

In artikel 1 zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

6.2.2.2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten (artikel 2) uitleg gegeven wat onder de diverse meetvoorschriften wordt verstaan.

6.2.3 Bestemmingsregels

Het Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte etc.);

- Nadere eisen: omschrijving van de nadere eisen die het bevoegd gezag kan stellen ten aanzien van bijbehorende bouwwerken;
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn of onder welke voorwaarden toegestaan zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming en/of specifieke gebruiksregels.

In paragraaf 6.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor het plangebied voor deze bestemmingen is gekozen.

6.2.4 Algemene regels

- *Anti-dubbelregel (artikel 8)*: Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van (bijvoorbeeld) een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (artikel 9)*: In dit artikel zijn algemene bouwregels opgenomen waaronder regels voor ondergronds bouwen;
- *Algemene gebruiksregels (artikel 10)*: In deze regels is het algemeen strijdig gebruik weergegeven. Daarnaast zijn regels opgenomen ten aanzien van Bed&Breakfast bij de woning;
- *Algemene aanduidingsregels (artikel 11)*: In dit artikel zijn regels opgenomen in relatie tot de milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied en de vrijwaringszones Dijk-1 en Dijk-2;
- *Algemene afwijkingsregels (artikel 12)*: in deze regel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Algemene wijzigingsregels (artikel 13)*: in deze regel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van de overschrijding van bestemmingsgrenzen, of het verwijderen van archeologische dubbelbestemmingen.
- *Overige regels (artikel 14)*: In dit artikel is de werking van wettelijke regelingen bepaald. Daarnaast zijn parkeerregels opgenomen. Tot slot is een regeling opgenomen die bepaald dat in beginsel geen grondwerkzaamheden zijn toegestaan zonder omgevingsvergunning/schriftelijke toestemming van het bevoegd gezag. Deze regeling is opgenomen in verband met de uitkomsten van de uitgevoerde bodemonderzoeken (zie paragraaf 5.2.1).

6.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel is aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6.3 Bestemmingen

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Zij zijn het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Tuin (artikel 3)

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, in casu de nieuwe woning. Daarnaast zijn bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, toegangswegen, paden, water en groen toegestaan.

In de bouwregels is bepaald dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde onder bepaalde voorwaarden mogen worden gebouwd.

Wonen (artikel 4)

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen daaronder begrepen aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven, en bed and breakfast onder voorwaarden. Daarnaast zijn bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, water, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan.

In de bouwregels is onder andere bepaald dat maximaal één woning is toegestaan en dat deze moet worden gebouwd binnen het bouwvlak. Verder is aansluiting gezocht bij de reeds geldende bouwregels behorend bij de bestemming 'Wonen' zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan.

In de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ter waarborging van de realisatie en instandhouding van een waterbergende voorziening, ter compensatie van de toename van het verhard oppervlak.

Waarde – Archeologie 1 (artikel 5)

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

In de bouwregels van dit artikel zijn voorwaarden opgenomen waaronder op deze gronden mag worden gebouwd en/of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd.

Waarde – Archeologie 4 (artikel 6)

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

In de bouwregels van dit artikel zijn voorwaarden opgenomen waaronder op deze gronden mag worden gebouwd en/of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd.

Waterstraat – Waterkering (artikel 7)

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het in stand houden, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering. Daarnaast zijn bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken, dijksloten en andere waterstaatswerken toegestaan.

Bouwen op deze gronden is slechts onder voorwaarden toegestaan middels een omgevingsvergunning.

HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan/bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan/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.

In relatie tot de mogelijke kosten als gevolg van (eventueel) noodzakelijke sanering van de aangetoonde bodemverontreinigingen (zie paragraaf 5.2.1) wordt het volgende opgemerkt. Middels de uitgevoerde bodemonderzoeken is de aard, omvang en locatie van de relevante bodemverontreinigingen in beeld gebracht. De indicatieve kosten voor de (eventueel noodzakelijke) volledige saneringsopgave bedragen €15.000-€20.000,-. De initiatiefnemer van dit plan heeft in de stichtingsopzet rekening gehouden met deze saneringskosten. De financiële haalbaarheid van het plan is hiermee dan ook niet in het geding.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Vooroverleg

7.2.1.1 Het rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

7.2.1.2 Overige vooroverlegpartners

Voorliggend bestemmingsplan is in het kader van bestuurlijk vooroverleg gedeeld met verscheidene vooroverlegpartners. In het kader van dit bestuurlijke vooroverleg hebben Provincie Utrecht en Waterschap Rivierenland een reactie gegeven op het plan. Dit wordt verder behandeld in de onderstaande subparagrafen. De overige vooroverlegpartners hebben niet gereageerd op het plan, waarmee ervan wordt uitgegaan dat er geen bezwaren bestaan tegen dit plan. Dit leidt dan ook niet tot planaanpassingen.

7.2.1.3 Provincie Utrecht

Artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat het bestuursorgaan dat is belast met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van de belangen die in het plan in het geding zijn.

Provincie Utrecht heeft op 22 februari 2021 aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het plan.

7.2.1.4 Waterschap Rivierenland

In het kader van de van belang zijnde wateraspecten heeft reeds vooroverleg plaatsgevonden met Waterschap Rivierenland. Het waterschap heeft op 4 maart 2021 een wateradvies afgegeven, welke is verwerkt in voorliggend bestemmingsplan. Hiermee wordt er vanuit gegaan dat het waterschap geen bezwaren heeft tegen het plan.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er twee zienswijzen tegen het plan ingebracht. De initiatiefnemer van het plan is vervolgens in gesprek gegaan met de indieners van de zienswijzen. Naar aanleiding van deze positief verlopen gesprekken zijn beide zienswijzen ingetrokken. Voorliggend bestemmingsplan is dan ook ongewijzigd vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Nader bodemonderzoek

Bijlage 4 Nader afperkend- en asbestonderzoek

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 6 Watertoetsresultaat

Bijlage 7 Aeries-berekening

Bijlage 8 Quickscan flora en fauna