

**Bestemmingsplan
'Broekseweg 6 Meerkerk'**

Gemeente Vijfheerenlanden

TOELICHTING

Juni 2024

-inclusief wijzigingen augustus 2024-



Titel : Bestemmingsplan
'Broekseweg 6 Meerkerk'
Gemeente Vijfheerenlanden

Kenmerk : NL.IMRO.1961.BPMKBroekseweg6-VA01

Gemeente : Vijfheerenlanden

Vastgesteld door de Raad d.d. : 26 September 2024

Ontwerp : 14 November 2023

Concept ontwerp : 23 Oktober 2023

Versie : 12 Juni 2024

Auteur : F.G.P. Savelkouls
Buro Kours
Versterplein 1
5262 AA Vught

1.	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING EN DOEL.....	6
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	6
2.	PLANBESCHRIJVING EN BEELDKWALITEIT	8
2.1	GEBIEDSANALYSE	8
2.2	STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN	10
2.3	BEOOGDE SITUATIE	12
3.	BELEID	15
3.1	RIJKSBELEID	15
3.2	PROVINCIAAL BELEID	16
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	18
4.	OMGEVINGSASPECTEN	22
4.1	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE.....	22
4.2	DUURZAAM BOUWEN	25
4.3	GELUID.....	25
4.4	LUCHTKWALITEIT	31
4.5	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	32
4.6	BODEM	33
4.7	FLORA EN FAUNA	35
4.8	WATER.....	37
4.9	EXTERNE VEILIGHEID	43
4.10	VERKEER EN PARKEREN	46
4.11	TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR.....	47
4.12	VORMVRIJE MER -BEOORDELING.....	47
5.	JURIDISCHE PLANOPZET	49
5.1	INLEIDING	49
5.2	BESTEMMINGEN.....	49
6.	UITVOERBAARHEID	50
6.1	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	50
6.2	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	50
BIJLAGEN	52	
1.	STEDENBOUWKUNDIG ADVIES	53
2.	INRICHTINGSTEKENING	53
3.	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	53
4.	BODEMONDERZOEK.....	53
5.	VERKENNEND ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK	53
6.	DIGITALE WATERTOETS	53
7.	VERKENNEND FLORA- EN FAUNAONDERZOEK	53
8.	STIKSTOFDEPOSITIE ONDERZOEK.....	53
9.	NOTA BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN.....	53

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De planlocatie is gelegen aan de Broekseweg 6, 4231 VE in Meerkerk. Binnen het planperceel is in de uitgangssituatie een bedrijf (opslag) gevestigd. Ter plaatse zijn een loods en een aantal opslagcontainers aanwezig. Het plangebied bevindt zich binnen een bebouwingscluster. Aanliggende percelen hebben een woonfunctie. De initiatiefnemer wenst om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen en binnen het plangebied twee vrijstaande woningen te realiseren.

Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Buitengebied Zederik' uit 2015 en het 'Reparatieplan Buitengebied Zederik' uit 2018 van kracht. Aan de locatie is de bestemming 'Bedrijf' toegekend zonder mogelijkheid voor het oprichten van een bedrijfswoning. Met de beoogde realisatie van twee burgerwoningen binnen het voormalige bedrijfsperceel kan niet worden voldaan aan de in het geldende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid naar een woonfunctie. Het oprichten van de beoogde woningen wordt niet op een andere wijze mogelijk gemaakt binnen de regels van het bestemmingsplan. Voor de beoogde situatie is reeds een stedenbouwkundig plan opgesteld en overlegd met de gemeente Vijfheerenlanden. In het stedenbouwkundig advies van 8 augustus 2019 is aangegeven dat het realiseren van twee vrijstaande woningen binnen het planperceel in principe en onder voorwaarden voorstelbaar is. Op basis van dit stedenbouwkundig advies heeft de initiatiefnemer zijn plannen verder uitgewerkt. Per brief van 3 november 2022 heeft de gemeente aangegeven dat ze in principe en onder voorwaarden bereid is om medewerking te verlenen aan de beoogde functiewijziging.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling die de beoogde functiewijziging naar een woonbestemming mogelijk maakt. Op basis van een vastgesteld bestemmingsplan kunnen de benodigde vergunningen voor de bouw van de woningen worden verleend. In onderliggende toelichting worden de plannen beschreven en worden de milieukundige en ruimtelijke randvoorwaarden weergegeven.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie bevindt zich ten noordwesten van de kern Meerkerk en direct ten westen van de Rijksweg A27. Kadastraal is de locatie bekend als Meerkerk, sectie D, nummers 574 en 575. Het planperceel heeft een oppervlakte van circa 640 (resp. 319 en 321) m². Op onderstaande kaarten wordt de bestaande situatie van het plangebied en de kadastrale begrenzing weergegeven.



Figuur 1 Kadastraal perceel met begrenzing plangebied in blauwe arcering.



Figuur 2 Kadastrale situatie plangebied

2. PLANBESCHRIJVING EN BEELDKWALITEIT

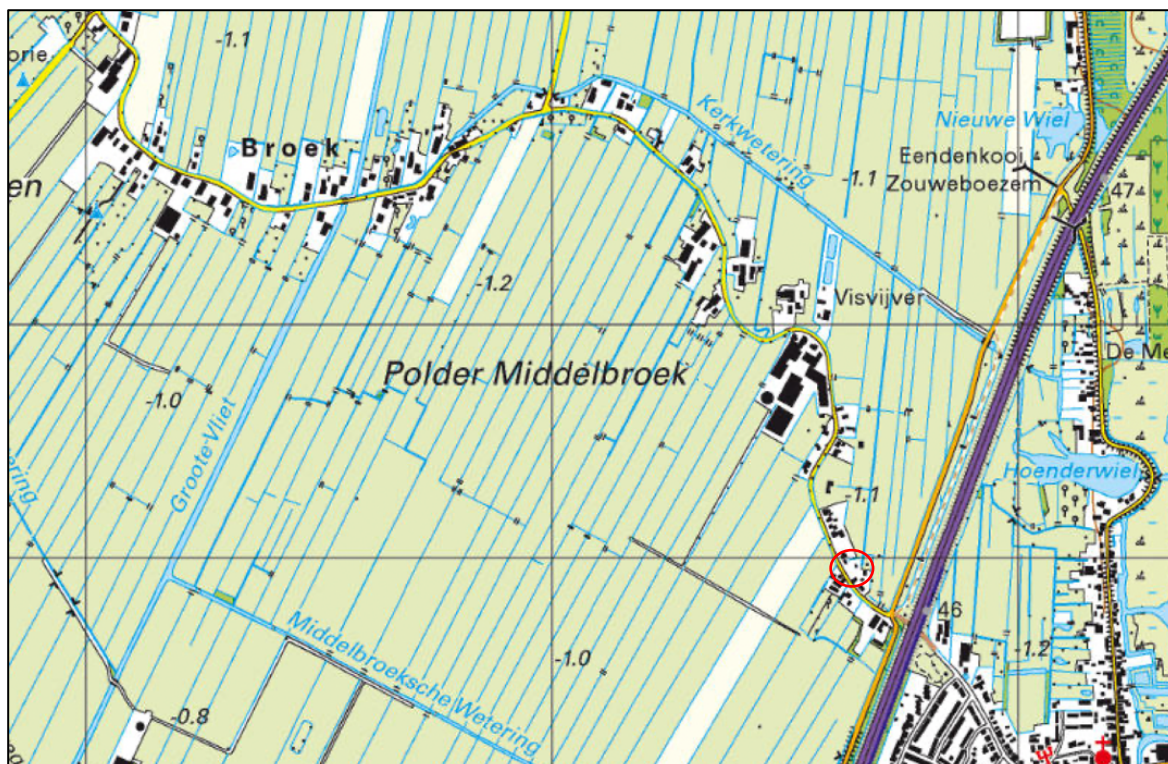
2.1 Gebiedsanalyse

De kern Meerkerk bevindt zich op de overgang tussen de polders Alblasserwaard en Vijfheerenlanden. De polder van de Vijfheerenlanden vormt door de zanderige ondergrond een overgangsgebied tussen het (half)open veenweidelandschap van de Alblasserwaard en het rivierenlandschap van Gelderland. De polders van de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden zijn vanwege de bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische waarden aangewezen als Belvédèregebied en TOP-gebied. Kenmerkend voor het cultuurhistorische karakter zijn de structuren van waterlopen, wegen, dijken en bebouwingslinten. Karakteristieke landschappelijke elementen in het gebied worden gevormd door het contrast tussen de landschappelijke openheid, graslanden, het fijnmazige slotenpatroon en de historische bebouwingsstructuren.

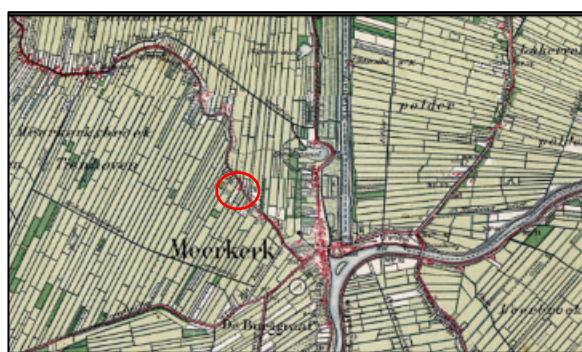
De kernen in de gemeente Vijfheerenlanden hebben zich ontwikkeld vanaf oeverwallen langs de rivieren. Het polderlandschap in de gemeente bestaat uit een (half)open agrarisch (mozaïek)landschap met langgerekte agrarische bebouwingslinten. Deze bebouwingslinten hebben een regelmatige lijnvormige structuur met lage bebouwing, duidelijke oriëntatiepunten zoals kerktorens en molens en een sterke zichtrelatie met het achterliggende polderlandschap. De smalle percelen zijn vaak haaks op de ontginningsas gesitueerd en worden aan de achterzijde begrensd door een achterwetering of kade. Via een stelsel van watergangen wordt het water in de polder afgevoerd via de Zederik naar de Linge. De historische ontginningsstructuur met bijbehorende afwateringskanalen en sloten is herkenbaar aanwezig in het hedendaagse landschap. De belangrijkste structuurdragende landschapselementen in het gebied bestaan uit de lange lijnen van watergangen, wegen, dijken en bebouwingslinten.

Het buitengebied rondom Meerkerk is voornamelijk gevormd door gebruik door melkrundveehouderijen en akkerbouw. Het landschapstype in de omgeving van het plangebied bestaat overwegend uit open tot halfopen graslanden. Een aantal hiervan (waaronder de polder Middelbroek) vormen tevens een belangrijk leefgebied voor beschermde weidevogelpopulaties. Het agrarisch gebied ten oosten van de A27 maakt onderdeel uit van het Europees beschermde Natura 2000-gebied (Zouweboezem). Sinds de aanleg van het Zederikkanaal langs de kern Zederik, de aanleg van de A27 en de toenemende mobiliteit vanuit de grote steden ontwikkelde zich naast de agrarische sector, ook bedrijvigheid in de transport- en de toerismesector. Door onder meer schaalvergroting neemt het aantal (agrarische) bedrijven in de linten af. De voormalige bedrijfslocaties worden overwegend herontwikkeld tot woonpercelen. Door de veranderingen in gebruik is enige verweving van percelen ontstaan waardoor binnen het langgerekte polderlint verschillende kleinschalige bebouwingsclusters zijn ontstaan met een meer compacte structuur. Deze bebouwingsclusters worden afgewisseld met onbebouwde percelen van waaruit vrij zicht op het agrarische gebied bestaat.

De planlocatie bevindt zich aan het polderlint van de Broekseweg in een cluster van woonbebouwing. Het polderlint is gelegen op een historische stroomrug. Op de slingerende stroomrug is de Broekseweg aangelegd waaraan in de loop der eeuwen bebouwing op soms korte afstand van de weg is gerealiseerd. De achterliggende veengebieden zijn in de loop der eeuwen sterk ingeklonken ten opzichte van de weg. Het perceel wordt volledig omgeven door woonpercelen en ontsloten via de smalle polderweg de Broekseweg. De achterzijde van de smalle kavels worden begrensd door sloten die via een uitgebreid stelsel van lange smalle slootjes uitlopen op de Kerkwetering. Het thans gevestigde opslagbedrijf contrasteert in functie, schaal en aanzicht sterk met het hedendaagse kleinschalige woonlint in de open polder.



Figuur 3 Omgeving plangebied: planperceel aangeduid met rode markering (ruimtelijkeplannen.nl)



1900



1975



2000



2020

Figuur 4 Situatie 1900-2020 (bron. Topotijdreis)

2.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De belangrijkste structuurbepalende randvoorwaarden van het gebied zijn vastgelegd in de gemeentelijke 'Nota ruimtelijke kwaliteit' (vastgesteld 2021). In deze nota is tevens het welstandsbeleid van de gemeente Vijfheerenlanden opgenomen. Op basis van het welstandsbeleid worden de ontwikkelingsmogelijkheden van individuele projecten en plannen afgewogen tegen het algemene belang van het behoud van een aantrekkelijke woonomgeving. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te passen binnen de landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische karakteristiek van de omgeving. Deze karakteristiek is maatgevend voor nieuwe ontwikkelingen. In het welstandsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen cultuurhistorisch waardevolle gebieden en objecten.

De gemeente maakt in het ruimtelijk beleid onderscheid in vier welstandsniveaus. Ter hoogte van het plangebied is een 'gewoon' welstandsniveau van toepassing op basis van de kaart in Bijlage 3 'Niveaukaart'. Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen een gebied met een 'gewoon' welstandsniveau wordt beoordeeld of de nieuwe situatie leidt tot een aanvaardbaar straatbeeld. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich als 'landelijk gebied met bebouwingslint' op basis van bijlage 2 'Gebiedstypenkaart'. Ter hoogte van het plangebied zijn geen bijzondere welstandscriteria zoals een beschermd dorpsgezicht van toepassing.

Karakteristiek voor het historische veenweide- en rivierenlandschap binnen de gemeente zijn de lange lijnen die zijn ontstaan uit de middeleeuwse verkavelingen. Waardevolle structuurbepalende elementen binnen het landelijk gebied bestaan uit de samenhang tussen dijken, uiterwaarden, verkavelingen, wegen en bebouwingslinten. Het halfopen buitengebied contrasteert sterk met de besloten en kleinschalige bebouwingslinten met smalle wegen, kronkelende dijken en uiterwaarden van de Lek. De historische karakteristieke structuur is nog goed herkenbaar in het hedendaagse landschap. Voor nieuwe ontwikkelingen is van belang dat deze aansluiten op het bestaande afwisselende, groene karakter met gevarieerde bebouwing in een samenhangende structuur.

Het planperceel bevindt zich binnen het historische polderlint van de Broekseweg. De bebouwingslinten worden van groot belang geacht voor het onderscheidende karakter van de gemeente. Kenmerkend voor de polderlinten is de clustering van bebouwing langs de hoofdontsluitingswegen. Het merendeel van deze bebouwing bestaat uit boerderijen, woningen en bedrijfsgebouwen. De hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de Broekseweg. De rooilijnen van de voorgevels van de hoofdgebouwen verspringen doordat ze het verloop van de weg volgen. Bebouwing is meestal vrijstaand, georiënteerd op de weg en gelegen op een ruim perceel. Door de perceelsgewijze ontwikkeling is een gevarieerd bebouwingsbeeld ontstaan, bestaande uit zich individueel onderscheidende bouwwerken met verschillen in bouwstijl en de mate van detaillering. Bebouwing heeft één tot twee bouwlagen en is overwegend voorzien van een kap. Vanuit de polderlinten is veel zicht op het (half)open agrarische landschap. De wijze waarop nieuwe bebouwing in ligging, massa, architectonische uitwerking, materiaal en kleur aansluit bij de aanwezige gebiedskarakteristiek van het polderlint, wordt stedenbouwkundig getoetst door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed.

Voor de ontwikkeling is in april 2022 een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld waarin de twee vrijstaande woningen zijn weergegeven. De beoogde inrichting van het perceel is in augustus 2019 stedenbouwkundig beoordeeld door bureau Bardo Lammers. Het oprichten van een vrijstaande woning binnen het bebouwingscluster aan de Broekseweg past binnen de bestaande stedenbouwkundige polderlintstructuur. Aangezien het huidige perceel al is omgeven door woonpercelen, heeft de toevoeging van bebouwing geen invloed op de aanwezige zichtlijnen naar

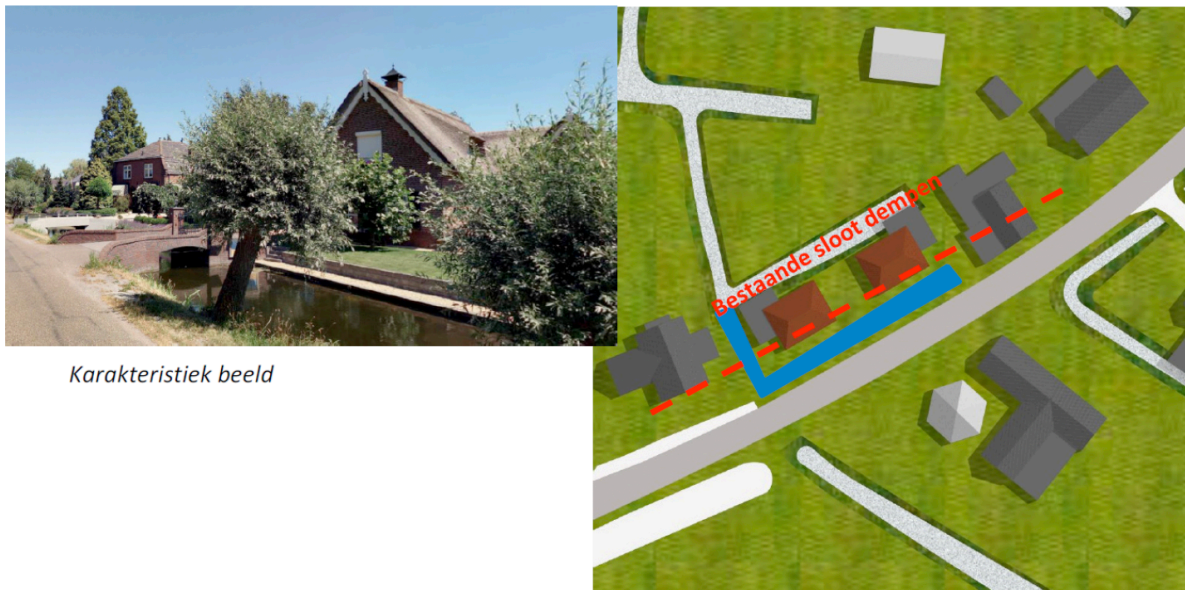
het agrarische gebied. Met de oprichting van twee woningen, is landschappelijke compensatie noodzakelijk.

Samenvatting

Het advies is om enkel akkoord te gaan het voorgestelde plan van twee vrijstaande woningen indien aan enkele uitgangspunten wordt voldaan. Deze uitgangspunten zijn gebaseerd op cultuurhistorische karakteristieken van erven en aan een polderlint. Het ingediende plan voldoet hier (nog) niet aan.

Uitgangspunten zijn:

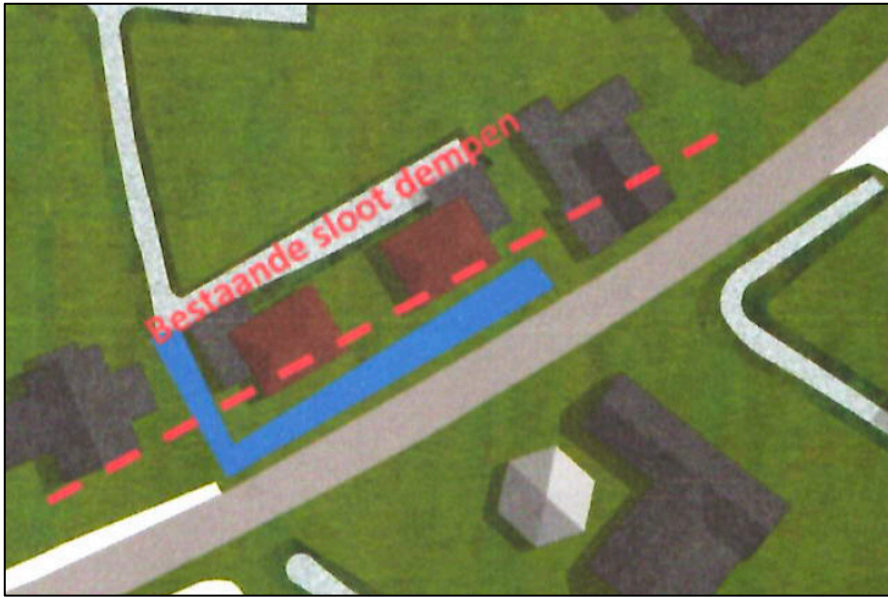
- afstand tot de weg van woningen aan laten sluiten bij Broekseweg 8;
- realiseren groene voortuin;
- realiseren sloot aan voorzijde langs de weg (breedte sloot en oevers conform bestaande sloten);
- realiseren bruggetje(s) naar erven.



Figuur 5 Uitsnede stedenbouwkundig advies Bardo Lammers 8 augustus 2019. Zie tevens bijlage 1

Op basis van het stedenbouwkundig advies van 2019 heeft de gemeente per principebesluit aangegeven dat de oprichting van twee vrijstaande woningen onder voorwaarden mogelijk is. De beoogde kwaliteitsverbetering kan worden gerealiseerd door te voldoen aan de volgende uitgangspunten:

- De afstand tot de weg van de woningen moet aansluiten bij de woning aan de Broekseweg 8;
- Er wordt een groene voortuin gerealiseerd;
- Er wordt een sloot aan de voorzijde langs de weg gerealiseerd. De breedte van deze sloot en de oevers sluiten aan op, en worden uitgevoerd overeenkomstig, de al bestaande naastliggende sloten;
- Er worden bruggetjes gerealiseerd naar de erven;
- Verkeerskundig uitgangspunt is het realiseren van twee in- uitritten en parkeren op eigen terrein.



Figuur 6 Nieuwe situatie C-watgangen (bron. Stedenbouwkundig advies Bardo Lammers 8 augustus 2019)



Figuur 7 Karakteristiek beeld polderlint (Stedenbouwkundig advies Bardo Lammers 8 augustus 2019)

2.3 Beoogde situatie

Met het ontwerp wordt op de volgende wijze invulling gegeven aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Kwaliteitsverbetering

Met de beoogde oprichting van twee vrijstaande woningen op een ruim perceel wordt een voormalige bedrijfslocatie in een woonlint getransformeerd tot woonlocatie. In samenhang met de ontwikkeling wordt de bestaande bedrijfsfunctie beëindigd. De beoogde woonfunctie sluit in bouwvolume en milieu-uitstraling beter aan op het omliggende gebruik. De achterzijde van het perceel grenst aan de kavels van aanliggende woningen. Door de ligging in een bebouwingscluster met sterk verweven percelen, is er ook indien het perceel onbebouwd zou blijven, beperkt sprake van vrij zicht op het

open buitengebied. De toevoeging van bebouwingsoppervlak wordt landschappelijk gecompenseerd door met de inrichting van het perceel aan te sluiten op de gebiedskarakteristiek. Onderdeel hiervan is dat conform het stedenbouwkundig advies, de sloot aan de achterzijde van het perceel, naar de voorzijde wordt verlegd. De sloot wordt ingericht met een groene oever. De woningen worden ontsloten door middel van een tweetal nieuw aan te leggen opritten met een brug. Hiermee wordt in de toekomst aangesloten bij het karakteristieke beeld van een polderlint.

Perceelinrichting

Met de perceelinrichting en de oriëntatie van de woningen wordt aangesloten op het ritme van de bebouwingsstructuur en het karakter van het bestaande polderlint. De ligging en oriëntatie van de bestaande bebouwing in het gebied volgt van oudsher het verloop van de polderwegen. De voorgevels van de nieuwe woningen zullen op een afstand van circa 5,4 en 6,3 meter uit de perceelgrens worden gesitueerd. Hiermee komen de voorgevels gelijk aan de voorgevels van de aanliggende bebouwing te liggen. De woningen zijn evenwijdig aan de Broekseweg georiënteerd. Naar aanleiding van het stedenbouwkundig advies en de randvoorwaarden in het principebesluit is de inrichtingstekening uit 2019 aangepast. De bijgebouwen en de inrit zijn verplaatst naar de buitenzijde van het perceel. Hiermee blijft ook in de toekomst een zichtlijn naar het open agrarische gebied in stand.



Figuur 8 Referentiebeeld groene oever

Bouwstijl

De bestaande bebouwing aan het polderlint varieert sterk in architectuur en detaillering. De bouwvorm en architectuur van de beoogde woningen sluiten aan op de bestaande landelijke bouwstijl van de omgeving. De nieuwe woningen zijn vrijstaand en zijn opgebouwd uit een enkele bouwlaag met een kap. De bouwhoogte en goothoogte passen binnen de maximale maatvoering van het bestemmingsplan. De gedetailleerde uitwerking van onder meer het gevelaanzicht, kleur- en materiaalgebruik en detaillering vindt plaats in de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen.

Bouwwijze

Gelet op de beperkte afmetingen van het perceel is ervoor gekozen om met de maatvoering van de woningen uit te gaan van een enkele bouwlaag met kap. De oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte wijken daardoor wat af van de maatvoering van veelal grotere vrijstaande woningen aan de Broekseweg. Tussen de woningen, tot de perceelsgrens en tot de openbare weg wordt een ruime

afstand aangehouden. Hiermee ogen de woningen minder massaal dan wanneer er twee grotere vrijstaande woningen zouden worden gerealiseerd. De ruimte tussen de woningen blijft onbebouwd, zodat het vrijstaande karakter ook in de toekomst gewaarborgd blijft.

Conclusie

Met de beoogde vrijstaande woningen op een ruim groen perceel wordt aangesloten op de lintstructuur en de landschappelijke omgevingskarakteristiek van een polderlint. Zie tevens bijlage 2. De situering van de voorgevel, de locatie van de perceelontsluiting met bruggen en de aanleg van open water is vastgelegd in de regels en de verbeelding.



Figuur 5 Inrichtingstekening beoogde situatie (bron. WerkinaStaete B.V. Juni 2024)

3. BELEID

In dit hoofdstuk worden de actuele ruimtelijke beleidskaders weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (Novi)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld door de Tweede Kamer. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving tot 2050. Met de omgevingsvisie wordt richting gegeven aan de grote nationale opgaven. De NOVI benoemt nationale belangen, geeft richting op vier prioriteiten en maakt keuzes. Tevens is er ruimte voor regionaal maatwerk en een gebiedsgerichte uitwerking. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal de omgevingsvisie de status hebben van een Nationale Omgevingsvisie. Nationale belangen bestaan onder meer uit het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie en de ontwikkeling van een circulaire economie met behoud van onder meer biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. De nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

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

Plangebied

De ontwikkeling van twee woningen binnen een bestaand bebouwingscluster is kleinschalig van aard en is niet strijdig met het Rijksbelang.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen het Rijksbeleid zoals opgenomen in de NOVI.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is vastgesteld op 13 maart 2012. De SVIR geeft een integraal kader voor de Rijksdoelen en de nationale belangen op het gebied van ruimte en mobiliteit en vervangt onder meer de Nota Ruimte. Het beleidskader schetst de doelen, belangen en opgaven van het Rijk tot 2028 en de ambities tot 2040. Uitgangspunt van de SVIR is om de ruimtelijke ordening te decentraliseren en regelgeving zo veel mogelijk te vereenvoudigen. De SVIR benoemt 13 nationale belangen die worden weergegeven in de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur. De SVIR benoemt hierbij drie hoofddoelen:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door versterking van de ruimtelijk-economische structuur;
- Het verbeteren en behouden van de bereikbaarheid;
- Waarborgen van een leefbare en veilige woonomgeving.

De nationale belangen uit het SVIR-belangen worden juridisch beschermd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Plangebied en conclusie

Het initiatief heeft geen betrekking op één van de Rijksbelangen die zijn opgenomen in de SVIR. Het initiatief past dan ook binnen de beleidskaders van de SVIR.

3.1.3 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening

Voor de bescherming van de nationale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening heeft de minister voor een beperkt aantal onderwerpen algemene regels aan de inhoud van ruimtelijke plannen. In het Barro komen de nationale belangen als titels terug. Verdere uitwerking vindt plaats in de onderliggende ministeriële Regeling algemene regels ruimtelijke ordening. De regels in het besluit zijn concreet normstellend en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

Sinds 1 oktober 2012 maakt de ladder voor duurzame verstedelijking onderdeel uit van het Besluit ruimtelijke ordening. Op basis van artikel 3.1 lid 6 Bro dient een nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren op welke wijze er toepassing is gegeven aan de voorwaarde van duurzaam ruimtegebruik. Op deze manier wordt een zorgvuldige en transparante afweging bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd en wordt de aanwezige ruimte in stedelijk gebied optimaal benut. Een stedelijke ontwikkeling is gemotiveerd als (artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro): 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat een ontwikkeling die voorziet in niet meer dan 11 woningen, niet als een stedelijke ontwikkeling aangemerkt kan worden.

Plangebied

Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op één van de nationale belangen uit de ruimtelijke hoofdstructuur. De beoogde ontwikkeling maakt de ontwikkeling van een tweetal woningen mogelijk binnen een bestaand bebouwingscluster binnen een voormalige bedrijfslocatie. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1 lid 6 Bro.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling past binnen de beleidsregels van het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

De gemeente Vijfheerenlanden maakt sinds 2019 onderdeel uit van de provincie Utrecht. Voor de toets aan het provinciaal beleid is het Utrechtse omgevingsbeleid van toepassing.

3.2.1 Omgevingsbeleid Utrecht

Op 10 maart 2021 zijn de Omgevingsvisie provincie Utrecht en de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht vastgesteld. Binnen het huidige omgevingsbeleid is het sectorale beleid samengevoegd in één digitaal raadpleegbaar systeem. In de Omgevingsverordening worden de ruimtelijke beleidsopgaven om te komen tot een gezonde en veilige leefomgeving uit de Omgevingsvisie geborgd.

De centrale doelstelling van het provinciale omgevingsbeleid bestaat uit het 'combineren en concentreren' van ruimtelijke ontwikkelingen. Voor de woningbouwopgave betekent dit dat ontwikkelingen in eerste instantie plaats zullen vinden binnen steden en dorpen en rondom knooppunten. In de omgevingsverordening zijn instructieregels opgenomen voor gemeenten en waterschappen en daarnaast rechtstreeks werkende regels.

De kernthema's voor het ruimtelijke beleid van de provincie zijn als volgt gedefinieerd:

- Stad en land gezond;
- Klimaatbestendig en waterrobuust;
- Duurzame energie;
- Vitale steden en dorpen;
- Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- Levend landschap, erfgoed en cultuur;
- Toekomstbestendige natuur en landbouw.

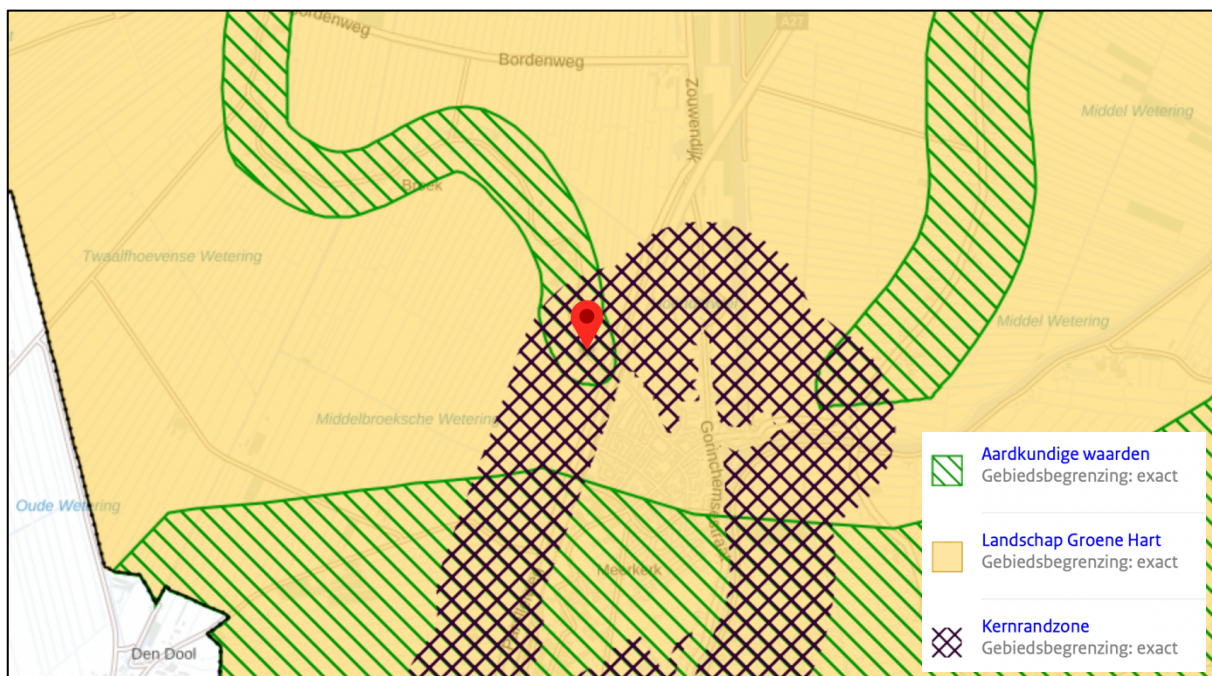
Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen de kwaliteiten van het karakteristieke landschap te behouden of te versterken. Nieuwe ontwikkelingen zijn toelaatbaar mits ze passen bij de essentiële landschappelijke structuren.

Doelstellingen plangebied

Volgens de Omgevingsvisie spelen ter hoogte van het plangebied een aantal landschappelijke opgaven. Het bebouwingslint aan de Broekseweg is aangemerkt als gebied met bijzondere aardkundige waarden in de hoedanigheid van een herkenbaar landschappelijk reliëf ter hoogte van het bebouwingslint. Deze waarden hebben voornamelijk een cultuurhistorische betekenis in het kader van de beleving van het landschap.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bijzondere landschapstype van het Groene Hart. Kenmerkend voor dit landschapstype is de open structuur, het veenweidekarakter met onder meer strokenverkaveling en lintbebouwing, landschappelijke diversiteit en rust & stilte.

De structuur van het bebouwde gebied rondom de kern Meerkerk is aangemerkt als kernrandzone. In deze overgangsgebieden tussen bestaand stedelijk gebied en landelijk gebied zijn mogelijkheden voor de vestiging van stedelijke functies. Mits de omvang en aard van de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de gewenste landschappelijke kwaliteitsversterking. Voor kernrandgebieden is het rood-voor-groen beleid van toepassing.



Figuur 6 Uitsnede Omgevingsvisie provincie Utrecht: Aantrekkelijke landschappen (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

In de Omgevingsverordening zijn de lange termijn beleidsdoelstellingen vertaald naar concreet toepasbare regels voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Alle nieuwe ontwikkelingen dienen ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar te zijn. Dat wil zeggen dat ze bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en aansluiten op de bestaande stedelijke structuur. In onder meer artikel 9.5 en 9.8 van de Interim Omgevingsverordening zijn instructieregels opgenomen voor ontwikkelingen binnen bebouwingsenclaves- en linten en binnen een kernrandzone. Nieuwe bebouwing aan een bebouwingslint dient in eerste instantie plaats te vinden binnen de bestaande bebouwingsstructuur. Omliggende functies mogen niet worden verstoord. In samenhang met de ontwikkeling dient de ruimtelijke kwaliteit te worden versterkt. Uitvoering en instandhouding van de maatregelen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit dienen te worden geborgd. Tevens is van belang dat woningbouwontwikkelingen voldoen aan de regionale afspraken zoals vastgelegd in het programma woningbouw.

Beoordeling plangebied

Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde structuur van het polderlint aan de Broekseweg. Aan het gehele planperceel is in de uitgangssituatie een bedrijfsbestemming met een bouwvlak toegekend. Ter plaatse is een bedrijfsloods aanwezig met opstallen. Er is geen sprake van een bedrijfswoning. Met onderhavig bestemmingsplan wordt de bedrijfslocatie gesaneerd en getransformeerd in een woonfunctie. Hierbij vindt een extensivering van gebruik plaats ten opzichte van een bedrijfsmatige invulling. De bestaande bebouwing en opstallen worden verwijderd en vervangen door twee woningen. De situering van de nieuwe bebouwing vindt plaats binnen de bestaande bebouwde structuur en heeft hierdoor geen invloed op de herkenbaarheid van het aardkundig waardevolle reliëf van het bebouwingslint.

In de nieuwe situatie worden twee landelijke en vrijstaande woningen op ruime percelen ontwikkeld. Door de voorgevellijn van de woningen evenwijdig aan de voorgevellijn van de aanliggende woningen aan de Broekseweg te situeren, sluiten de woningen aan op de bestaande bebouwde structuur. Met de terugliggende rooilijn ontstaat een voor het gebied kenmerkende diepe voortuin. Om de woningen landschappelijk in te passen worden karakteristieke landschapselementen aangelegd. Ter versterking van de beleving van het polderlint, wordt de watergang aan de achterzijde van het perceel verplaatst naar de voorzijde van het perceel. De woningen worden ontsloten via een tweetal nieuw aan te leggen opritten met een brug. Aanleg en instandhouding van de nieuw aan te leggen watergang, de rooilijn van de woningen en de groene voortuin zijn geborgd in de planregels en verbeelding.

Conclusie

De erfinrichting, situering en bouwwijze van de woningen sluiten aan op de bestaande bebouwde structuur van het aanliggende polderlint. In hoofdstuk 2 is uitvoerig omschreven wat de bestaande kwaliteiten van de omgeving zijn, op welke wijze de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van deze kwaliteiten en op welke wijze deze kwaliteitsversterking is verankerd in de regels van het bestemmingsplan. De beoogde woningen passen binnen de regionale woningbouwafspraken, zoals in de navolgende paragraaf wordt behandeld. Een woonfunctie is ruimtelijk en milieukundig inpasbaar in de leefomgeving zoals blijkt uit hoofdstuk 3 en 4.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie Gemeente Vijfheerenlanden

Op 17 juli 2020 is de gemeentelijke woonvisie vastgesteld. Centraal in het gemeentelijk woningbouwbeleid staat het behouden van een 'duurzaam en solidair leefklimaat'. Het doel van de woonvisie is om de woonwensen en woonbehoeften van de inwoners zo veel mogelijk binnen de gemeentegrenzen op te vangen. Hierbij is de voorkeursvolgorde van de ladder voor duurzame

verstedelijking leidend. Nieuwe ontwikkelingen vinden in eerste instantie plaats binnen het bestaand stedelijk gebied. Met de woonvisie wordt tevens invulling gegeven aan de regionale afspraken in de Woondeal Utrecht en de regionale afspraken in het U16 verband.

Nieuwe plannen moeten aansluiten op de vraag naar woningen en een aanwinst voor het woningaanbod zijn. Randvoorwaarden voor nieuwe ontwikkelingen bestaan uit het bijdragen aan het behouden en verbeteren van het woonklimaat, het toevoegen van betaalbare levensloopbestendige woningen nabij voorzieningen, het bestaan van een functionele noodzaak en het bevorderen van de sociale samenhang alsmede het draagvlak voor bestaande voorzieningen.

Aan de woonvisie ligt een woonbehoefteonderzoek (Primos 2019) ten grondslag. Binnen de gemeente is sprake van een te verwachten groei van het aantal huishoudens en een behoefte aan ruim 3860 nieuwe woningen tot 2040. De vraag naar woningen is voor een groot deel gebaseerd op de sociaal maatschappelijke trend van huishoudensverdunding. In de periode tot 2040 neemt met name het aantal gezinnen en kleine huishoudens en het aandeel ouderen naar verwachting toe. Een richtinggevend belang binnen het woningbouwbeleid is het behoud van de vitaliteit van kleine kernen. Met het behouden en aantrekken van jonge huishoudens wordt voor de langere termijn de draagkracht voor sociaal-maatschappelijke voorzieningen versterkt.

Een relatief groot deel van de huidige woningvoorraad binnen de gemeente bestaat uit naoorlogse koopwoningen. Deze woningen sluiten vaak niet aan bij de hedendaagse woonwensen en de vraag naar energiezuinige woningen. Om de bestaande woningvoorraad toekomstbestendig te maken is een grotere differentiatie in het aanbod nodig. Om ook op de lange termijn vitale en leefbare kernen te behouden en tegemoet te kunnen komen aan de vraag naar kleinere woningen streeft de gemeente naar meer doorstroming op de woningmarkt en verduurzaming van de woningvoorraad. Het faciliteren van kleinschalige initiatieven draagt hieraan bij. Elke kern heeft in principe bouwmogelijkheden op basis van de lokale omstandigheden en de beschikbaarheid van transformatielocaties. De kern Meerkerk is aangemerkt als een verzorgingskern met een regionale functie.

Plangebied

Met de beoogde ontwikkeling is sprake van een transformatie van een bedrijfsmatige functie naar een woonfunctie binnen de contour van het bestaande bebouwingscluster. De ontwikkeling is in aard en schaal kleinschalig. Met de ontwikkeling worden twee vrijstaande woningen binnen het hogere koopsegment gerealiseerd in een landelijk woonmilieu. Uit woonbehoefteonderzoek blijkt dat er sprake is van een algehele vraag naar (alle typen) woningen. Ook de (kwalitatieve) vraag naar gezinswoningen voor midden en hogere inkomens en woningen in landelijke woonmilieu's zal tot 2030 naar verwachting licht toenemen (Bijlage Woonvisie; Woonbehoefteonderzoek Primos 2019, tabel 2:).

Het plangebied ligt op een aantrekkelijke landelijke locatie in het groene hart binnen het kernrandgebied van de kern Meerkerk. De woningen voorzien in de bestaande vraag naar landelijke woningen van gezinnen uit midden- en hogere inkomensgroepen. Het plan draagt bij aan het behouden van hogere inkomens binnen de gemeente en daarmee aan het behouden van een leefomgeving met goede voorzieningen. Enige verdichting van het bestaande lint in samenhang met de beoogde landschappelijke compensatie, respecteert het contrast tussen besloten bebouwingslinten en een (half)open landelijk gebied.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de doelstellingen van het regionale woningbouwbeleid om te komen tot een gedifferentieerde woningvoorraad, een evenwichtige bevolkingssamenstelling en het behoud van goede voorzieningen. Met de beoogde particuliere ontwikkeling wordt invulling gegeven

aan de vraag naar landelijk wonen. Met de beoogde transformatie van een voormalige bedrijfslocatie naar een woonfunctie in een bestaand woonlint is sprake van een passende ontwikkeling.

3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Zederik

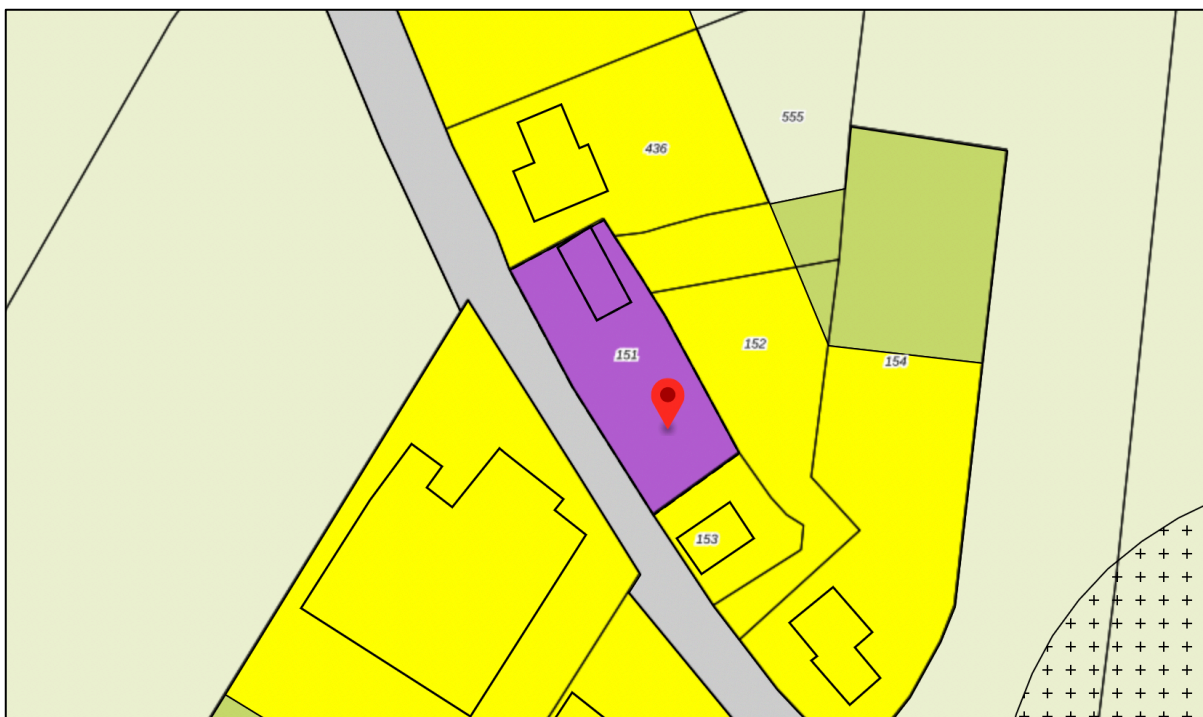
De planologische kaders voor de locatie zijn vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Zederik' (vastgesteld 29 juni 2015) en 'Reparatieplan Buitengebied Zederik' (vastgesteld 19 november 2018). Aan de planlocatie is de bestemming 'Bedrijf' toegekend met een bouwvlak en de functieaanduidingen 'opslag'. Binnen het perceel is geen bedrijfswoning toegestaan. Tevens geldt ter plaatse de dubbelbestemmingen 'Waarde- Archeologie 2' ter bescherming van archeologische waarden in de ondergrond.

Plangebied

Het geldende bestemmingsplan voorziet niet in afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden op basis waarvan de bedrijfsfunctie zonder bedrijfswoning kan worden gewijzigd in een woonfunctie ten behoeve van de oprichting van twee woningen. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken zal het geldende bestemmingsplan worden herzien.

De bestaande bedrijfsbestemming wordt op basis van onderliggend bestemmingsplan gewijzigd in een woonbestemming. Ter plaatse worden 2 vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. De planregels zijn gebaseerd op de bouw- en gebruiksbepalingen zoals opgenomen binnen de bestemming 'Wonen' uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Zederik'. De maximale bouwhoogte en goothoogte van de woningen bedragen respectievelijk 8 meter en 3 meter. Met onderliggend bestemmingsplan wordt een nieuw planologisch kader geboden op basis waarvan de benodigde vergunningen voor het bouwen van de woningen kunnen worden aangevraagd.

Het college heeft per schrijven van 3 november 2022 onder voorwaarden een positief principebesluit genomen. De beoogde realisatie van twee vrijstaande landelijke woningen is onder voorwaarden stedenbouwkundig inpasbaar bevonden. Aan de gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt invulling gegeven in de beoogde ontwikkeling. Uit hoofdstuk 4 en uit aanvullend milieuonderzoek blijkt dat de ontwikkeling milieukundig inpasbaar is. Parkeren vindt plaats op eigen perceel conform de parkeernormen uit de geldende parkeernota (zie tevens onder paragraaf 3.3.3).



Figuur 7 Uitsnede Bestemmingsplan 'Buitengebied Zederik' uit 2015. Plangebied aangegeven met rode cursor (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Ter hoogte van het planperceel geldt op basis van het 'Reparatieplan Buitengebied Zederik' een onderzoeksplicht voor bodemingrepen vanaf een bewerkingsdiepte van 30 cm-mv en het oprichten van een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 100m². Bij de aanlegactiviteiten zal de vrijstellingsgrens van de bewerkingsoppervlakte worden overschreden. Om de invloed op archeologische waarden inzichtelijk te krijgen is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Nadat de aanwezige bebouwing is verwijderd, zal een verkennend veldonderzoek plaatsvinden. Zie tevens paragraaf 4.1.

Conclusie

Met onderliggend bestemmingsplan worden de beoogde woningen planologisch mogelijk gemaakt. De ruimtelijke en milieukundige inpasbaarheid op de locatie is onderzocht in hoofdstuk 2, 3 en 4.

3.3.3 Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren

Op basis van het 'Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren' (vastgesteld 10 juni 2021) is voor de hele gemeente een eenduidig toetsingskader voor het woon- en parkeerbeleid vastgesteld. Het paraplubestemmingsplan heeft een regeling waarmee de gemeente kan sturen op woonvormen op basis van de ruimtelijke uitstraling in relatie tot de omgeving. Tevens is een regeling opgenomen waarmee de CROW- kencijfers voor parkeren van toepassing worden verklaard voor alle ruimtelijke plannen. De meest actuele parkeernota betreft de 'Beleidsnota Parkeernormen Vijfheerenlanden 2022- 2030' zoals vastgesteld op 9 juni 2022. De omgeving van Meerkerk is niet aangemerkt als stedelijke zone volgens bijlage 1 van het parapluplan. Voor het plangebied is de parkeernormering voor het gebiedstype 'rest bebouwde kom' van toepassing. Voor vrijstaande koopwoningen geldt een parkeernormering van 2,3 parkeerplaatsen per woning. Dit is inclusief het bezoekersparkeren. De Broekseweg is een smalle doorgaande weg zonder parkeervoorzieningen. Binnen het openbaar gebied van de Broekseweg is weinig ruimte voor het parkeren door bezoekers. Parkeren door bezoekers vindt bij voorkeur plaats op eigen perceel. Per perceel worden 2 parkeerplaatsen aangelegd en is tevens ruimte voor 1 bezoekersparkeerplaats.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Cultuurhistorie en archeologie

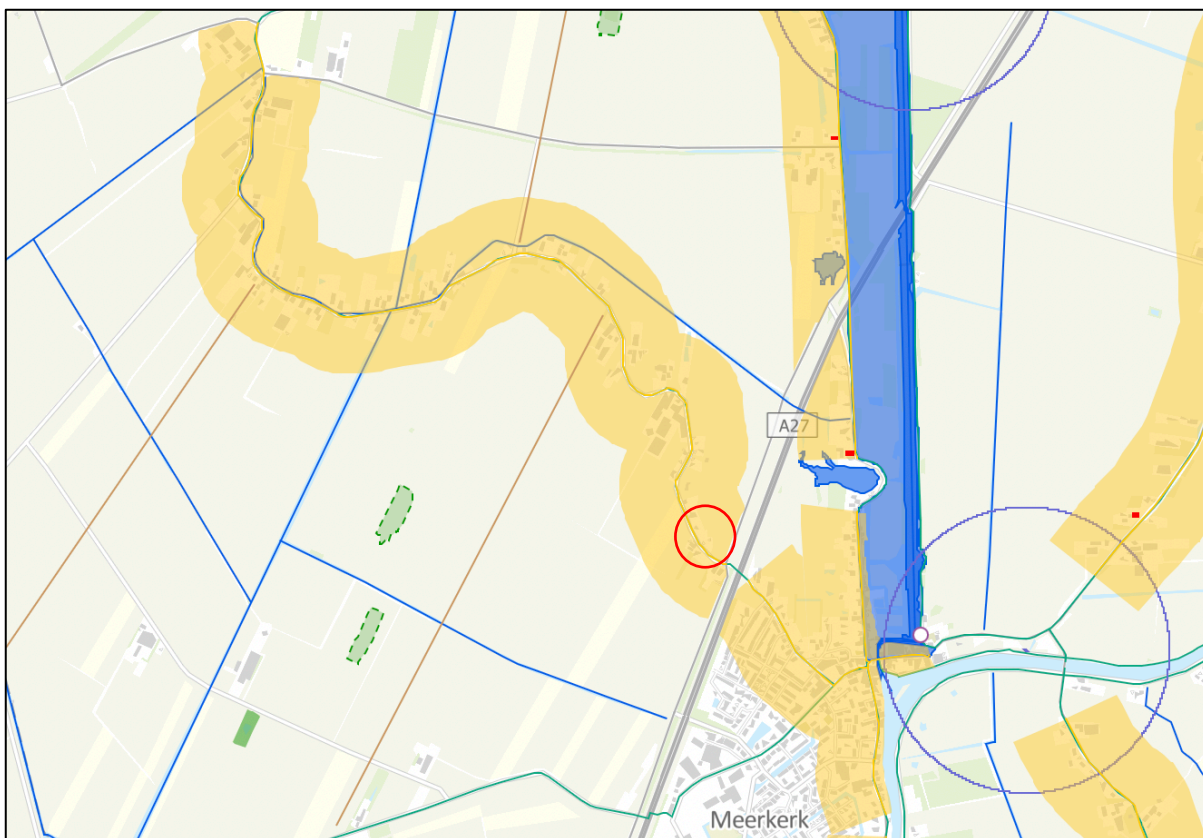
4.1.1 Cultuurhistorie

Ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische waarden vindt er steeds meer een verschuiving plaats van verantwoordelijkheden van het Rijk naar gemeenten. Hiermee wordt de richting die met de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg 2009 (MoMo) is ingeslagen verder voortgezet. De moderne monumentenzorg heeft twee uitgangspunten: van objectgericht naar omgevingsgericht en van conserverend naar ontwikkelend. Dit vertaalt zich in een beleid met minder regels, het meewegen van cultuurhistorische belangen in de ruimtelijke ordening en meer mogelijkheden voor het herbestemmen van gebouwen. Sinds de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening van 1 januari 2012, dienen cultuurhistorische en archeologische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Plangebied

Het beleid voor cultureel erfgoed van provinciaal belang is vastgelegd in de Omgevingsvisie. Het ruimtelijk beleid ter bescherming van cultuurhistorisch waardevolle landschappen en elementen gaat uit van vijf 'erfgoedspierpunten'. De bescherming van deze waarden vindt plaats via de Omgevingsverordening. In de directe omgeving van het projectgebied zijn op basis van de cultuurhistorische atlas van de Provincie Utrecht geen waardevolle cultuurhistorisch landschappen of elementen aanwezig met een provinciaal belang ('provinciale erfgoedspierpunten'). Aan de Zouwedijk ten oosten van het besluitgebied en de bijbehorende kleinschalige landschappelijke elementen zoals poelen, bosgebieden en boomgaarden is een bijzondere cultuurhistorische waarde toegekend als onderdeel van het agrarisch cultuurlandschap.

Alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen in aard en schaal te passen binnen de identiteit van het landschap. In de 'Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen' zijn de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen in de provincie uiteengezet. Het besluitgebied maakt onderdeel uit van het agrarisch cultuurlandschap van het 'Groene Hart'. Kenmerkend voor het Groene hart is de tegenstelling tussen open (veen)weidegebieden met strokenverkaveling en historische lintbebouwing en dynamische economische zones met bijbehorende transportassen. Ten tijde van het opstellen van de ambitiekaart voor het Groene Hart (2011) maakte de omgeving van de kern Meerkerk nog onderdeel uit van de provincie Zuid-Holland. De ambitie ter hoogte van het plangebied is niet rechtstreeks benoemd in de Kwaliteitsgids. In de cultuurhistorische kaart voor agrarische cultuurlandschappen zijn de relictten van het historische (veen)ontginningslandschap in de omgeving van het plangebied als karakteristiek aangemerkt. Hier onder vallen in ieder geval het boerderijlint aan de Broekseweg met een half transparante landschappelijke structuur, weteringen, ontginningsassen, eendenkooien en wielen. Zie tevens de beschrijving van de stedenbouwkundige aspecten hoofdstuk 2 en de toets aan het provinciale omgevingsbeleid in paragraaf 3.2.



Figuur 8 Uitsnede Overzichtskaart cultuurhistorische atlas: Provinciaal thema Agrarisch cultuurlandschap (besluitgebied rood omcirkeld)

De Broekseweg ligt in de polder Middelbroek. Structuurbepalende elementen zijn de halfopen landelijke gebieden met een verkavelingsstructuur in smalle stroken, de hoger gelegen en besloten bebouwingslinten met woonboerderijen en de vele doorzichten naar het achterliggende landelijke gebied. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te passen binnen het bestaande contrast tussen lint en halfopen gebied.

De beoogde ontwikkeling maakt de realisatie van twee vrijstaande grondgebonden woningen met tuin mogelijk binnen het historische bebouwingslint. De huidige bedrijfsbestemming wordt in samenhang met de functiewijziging beëindigd. Met de transformatie van een bedrijfslocatie naar een woonerf wordt beter aangesloten op de omliggende woonfunctie. Met de situering, detaillering en landelijke bouwstijl van de woningen wordt aangesloten op de structuur van het lint. De ontwikkeling binnen het lint heeft geen invloed op omliggende wielen, eendenkooien en waterlopen. De nieuwe bebouwing wordt landschappelijk gecompenseerd door de aanleg van een watergang aan de voorzijde van het perceel. Met de watergang en diepe voortuin wordt de herkenbaarheid en beleving van het polderlandschap versterkt.

Conclusie

Met de sanering van een bedrijfslocatie en de realisatie van twee vrijstaande woningen binnen een bebouwingslint in samenhang met de aanleg van landschapselementen wordt de beleving van het karakteristieke cultuurhistorisch waardevolle (veen)ontginningslandschap versterkt. In de planregels en verbeelding zijn de positie van de voorgevel en de aanleg van de sloot geborgd.

4.1.2 Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed is sinds de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in 2007 hoofdzakelijk de verantwoordelijkheid van de gemeente. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. De Wamz is een wijzigingswet die een wijziging omvat van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer, de Ontgrondingenwet en de Woningwet. Op grond hiervan moeten overheden onder andere bij bodemingrepen verplicht rekening houden met het behoud van archeologische waarden. Als bij uitvoering van werkzaamheden vondsten worden gedaan waarvan wordt vermoed dat het archeologische vondsten betreft, moeten deze op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet bij de bevoegde overheid (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed c.q. gemeente) worden gemeld.

Plangebied

De gemeente Zederik heeft in 2010 archeologisch beleid vastgesteld. Onderdeel van dit beleid zijn een archeologische waardenkaart en een archeologische verwachtingskaart. Op de gemeentelijke beleidskaart archeologie ligt het plangebied in een zone met een middelhoge verwachting voor de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Volgens de beleidsregels is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm beneden het huidige maaiveld. De archeologische waarden zijn overgenomen in het Reparatieplan Buitengebied Zederik uit 2018. De planlocatie is in het bestemmingsplan 'Reparatieplan Buitengebied Zederik' aangemerkt met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie- 2'. Ter plaatse geldt een hoge tot middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Bodemingrepen onder de vrijstellingsgrens zijn uitgezonderd van archeologisch onderzoek. Op basis van de regels van het bestemmingsplan is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen die dieper reiken dan 30 cm-mv waarbij tevens bouwwerken worden opgericht met een oppervlakte vanaf 100m². Bij de bouw van de woningen en de aanleg van de watergang zal de vrijstellingsgrens van de bewerkingsoppervlakte worden overschreden.

Door ADC ArcheoProjecten is in november 2022 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Uit het historisch onderzoek blijkt dat ter plaatse een Lek stroomgordel aanwezig is. Op de stroomgordel is een bewoningslint ontstaan. Ter hoogte van het plangebied worden archeologisch resten verwacht vanaf de (Late) Middeleeuwen tot en met de Nieuwe tijd. De resten worden direct onder de bouwvoor (ca. 30 cm-mv) verwacht. De resultaten van het archeologisch bureauonderzoek zijn opgenomen in bijlage 5. Aangezien de bodem ter hoogte van de planlocatie sterk is verontreinigd en is afgedekt met een plaatselijk moeilijk te doorboren laagpuin, wordt het uitvoeren van een inventariserend veldonderzoek voorafgaand aan de sanering van de bodem niet zinvol geacht. Naar verwachting is de bodem direct onder de puinlaag reeds verstoord, waardoor de arbo-technische en financiële kosten niet zullen opwegen tegen de archeologische baten. Om de puinlaag plaatselijk verticaal te kunnen doorboren is bovendien inzet van groot materieel noodzakelijk, waardoor eventuele resten in de ondiepe ondergrond alsnog zouden worden beschadigd en boorprofielen verstoord kunnen raken. In de planregels is de archeologische dubbelbestemming opgenomen. Het inventariserend veldonderzoek zal worden uitgevoerd na het saneren van de bodem.

In alle gevallen is het protocol toevalsvondsten van toepassing. Als tijdens de uitvoering van de sanering eventueel archeologische vondsten worden gedaan, bijv. funderingen van vroegere bebouwing, dienen deze conform de wettelijke meldplicht van art. 5.10 van de Erfgoedwet te worden gemeld. Documentatie conform Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie zal dan niet mogelijk zijn, maar er zal in overleg met een archeoloog (ODRU of het onderzoeksbureau) worden gedocumenteerd door bijvoorbeeld het nemen van foto's.

Conclusie

De geldende archeologische dubbelbestemming met onderzoeksverplichting blijft onverminderd van toepassing en is overgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

4.2 Duurzaam bouwen

Het begrip 'duurzaam bouwen' is door het ministerie van VROM in 1995 geïntroduceerd om de kwaliteit van bouwen te verhogen en de duurzaamheid van de te gebruiken materialen en de te onderscheiden processen te waarborgen. Een belangrijk wettelijk instrument hiervoor is het Bouwbesluit waarin onder meer de energieprestatie zijn opgenomen. De gemeente Vijfheerenlanden heeft in februari 2023 het convenant duurzame woningbouw van de samenwerkende overheden binnen de Provincies Utrecht, Noord-, en Zuid- Holland ondertekend. Het convenant vormt een integraal afsprakenkader voor duurzaamheidsambities bij woningbouwplannen. In het convenant is in bijlage 1 een toetsingskader opgenomen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het convenant richt zich op de thema's circulair bouwen, energie, klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit, biodiversiteit en een gezonde leefomgeving. Het convenant richt zich op maatregelen die aanvullend zijn aan de wettelijke minimale duurzaamheidsvereisten uit het Bouwbesluit met ambitieniveau brons, zilver of goud.

Bij de bouw van de woningen wordt uitgegaan van het volgende ambitieniveau:

- De woningen worden gasloos en goed geïsoleerd gebouwd en worden voorzien van warmtepompen. Wat betreft de energiezuinigheid wordt hiermee minimaal voldaan aan ambitieniveau 'brons'.
- De woningen worden uitgevoerd met gebruikmaking van zoveel mogelijk circulaire bouwtechnieken waaronder: toepassing van palenfundering en een funderingsplaat in beton, HSB-casco (wanden, vloeren en dak), gemetselde buitenschil, houten kozijnen en keramische pannen. Hiermee wordt bijgedragen aan de circulariteit van de woningen;
- De woningen worden voorzien van een pannendak. Op het perceel wordt een watergang aangelegd met een groene oever. Het aspect natuur-inclusiviteit en biodiversiteit voldoet aan ambitieniveau 'zilver' wat betreft huismussen en amfibieën.
- Met de watergang wordt tevens invulling gegeven aan de waterbergingsopgave. Bij de uitwerking van de technische bouwplannen van de woningen wordt rekening gehouden met de aspecten circulariteit, duurzame mobiliteit en gezonde leefomgeving wat betreft de herkomst en eigenschappen van grondstoffen en de aanleg van loze leidingen voor de aanleg van laadinfrastructuur. Bij de bouw van de woningen wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van niet-uitlogende materialen zoals koper, lood en zink.

Conclusie

Bij het bouwen van de woningen wordt uitgegaan van duurzaamheidsaspecten zoals gasloos bouwen, gebruik van duurzame energievoorzieningen (zonnepanelen/warmtepompen) en duurzaam ruimtegebruik (aansluiten op bestaande structuren). De omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen zal voldoen aan de duurzaamheidscriteria van het bestemmingsplan alsmede de vereisten voor nieuwbouw uit het Bouwbesluit. Bij de technische uitwerking van de bouwtekeningen zal verder invulling gegeven kunnen worden aan de uitgangspunten van het Convenant duurzaam bouwen.

4.3 Geluid

Geluid is van belang vanwege mogelijke geluidsoverlast van wegverkeer. Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan zoals bedoeld in artikel 3.6 lid 1 Wro dient inzichtelijk gemaakt te worden dat ter

plaatse sprake is van een aanvaardbare geluidsbelasting. Akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaï is noodzakelijk indien binnen de geluidzones van spoor- of verkeerswegen sprake is van projectie van geluidsgevoelige bebouwing. Uitgezonderd hierop zijn woonerven, 30 km zones en op basis van een geluidsniveaukaart gedezoneerde wegen. Op basis van artikel 74 van de Wet geluidhinder gelden de onderstaande normen voor geluidzones:

Tabel 2: Geluidszone wegverkeerslawaaï

Gebied	Aantal rijstroken	Breedte geluidzone in meters
Stedelijk	1 of 2	200
	3 of meer	350
Buitenstedelijk	1 of 2	250
	3 of 4	400
	5 of meer	600

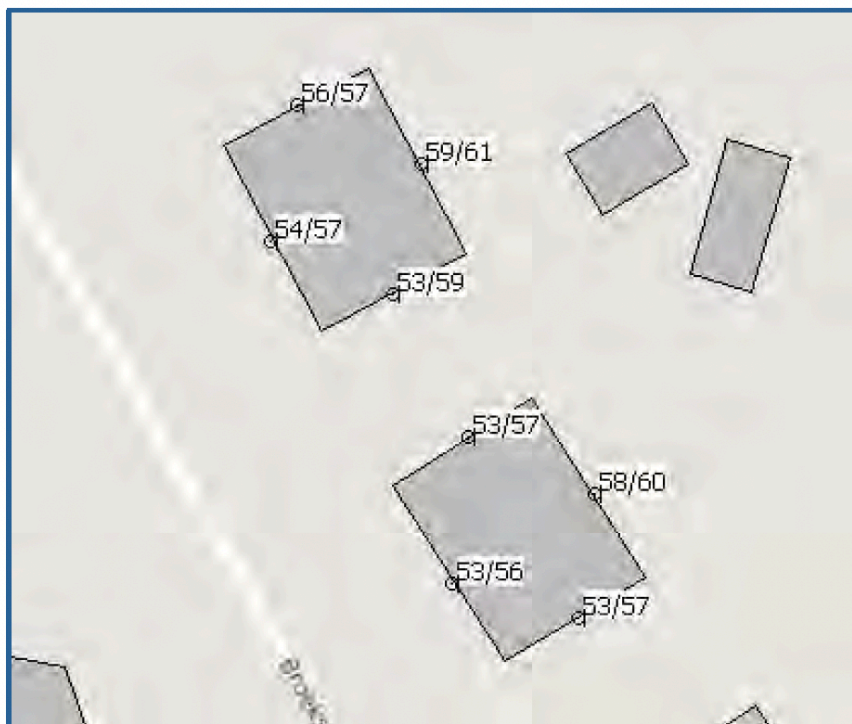
De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe geluidgevoelige objecten binnen deze geluidzones is 48 dB. Voor binnenstedelijke gebieden geldt bij nieuwbouw een maximale ontheffingswaarde tot 63 dB (wegen) op de gevel van de woning.

Het College van B&W kan op basis van een besluit tot vaststelling hogere waarden een ontheffing verlenen om de realisatie van geluidgevoelige bouwwerken met een hogere geluidsbelasting mogelijk te maken. Ontheffing kan alleen worden verleend indien maatregelen die gericht zijn op het terugbrengen van de geluidsbelasting vanuit stedenbouwkundig, verkeerskundig, landschappelijk of financieel oogpunt redelijkerwijs niet mogelijk zijn. Bovendien dienen maatregelen genomen te worden om zeker te stellen dat de geluidsbelasting op de binnengevel van de woningen maximaal 33 dB bedraagt. De gemeente heeft hogere waardenbeleid in de vorm van de 'Beleidsregel hogere waarde gemeente Vijfheerenlanden' (vastgesteld juli 2020) met toetsingscriteria voor het verlenen van een hogere grenswaarde.

Een woning is een geluidgevoelig object in het kader van de Wet Geluidhinder. Door De Roever Omgevingsadvies is in december 2023 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd voor de nieuwe situatie. De woningen worden gesitueerd buiten de bebouwde kom en binnen de invloedssfeer van de A27, Broekseweg en de Parallelweg.

Rijksweg A27

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidsbelasting maximaal 59 dB (inclusief 2 dB aftrek art. 110g Wgh) bedraagt ter hoogte van de achtergevel van de meest noordelijke woning. De geluidsbelasting op de gevels van de woningen overschrijdt de (volgens artikel 76 van de Wgh) hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 53 dB op 3 beoordelingspunten over beide verdiepingen. Op de overige beoordelingspunten wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden, maar niet de maximale waarde van 53 dB. Ten aanzien van de A27 worden aanvullende maatregelen beschouwd en wordt een toets aan de mogelijkheden voor een hogere waarde procedure uitgevoerd.



Afbeelding 8. Geluidbelastingen L_{den} (excl. aftrek art. 110g Wgh) A27
Berekende geluidbelastingen op een hoogte van 1,5 / 4,5 meter

Figuur 9 Uitsnede Akoestisch rapport wegverkeerslawaai: geluidbelasting Rijksweg A27 exclusief aftrek art. 110 Wgh (De Roever, December 2023)

Tabel 3. Berekening aftrek art. 110g Wgh A27

Naam	Omschrijving	Hoogte (m)	L_{den} (dB)	Aftrek (dB)	L_{den} (afgerond, inclusief aftrek)
TP01_A	Woning noord voorgevel	1,5	54,04	2	52
TP01_B	Woning noord voorgevel	4,5	56,78	4	53
TP02_A	Woning noord zijgevel links	1,5	55,80	3	53
TP02_B	Woning noord zijgevel links	4,5	56,93	4	53
TP03_A	Woning noord achtergevel	1,5	58,94	2	57
TP03_B	Woning noord achtergevel	4,5	60,70	2	59
TP04_A	Woning noord zijgevel rechts	1,5	53,02	2	51
TP04_B	Woning noord zijgevel rechts	4,5	59,36	2	57
TP05_A	Woning zuid voorgevel	1,5	53,31	2	51
TP05_B	Woning zuid voorgevel	4,5	55,60	3	53
TP06_A	Woning zuid zijgevel links	1,5	53,14	2	51
TP06_B	Woning zuid zijgevel links	4,5	57,03	4	53
TP07_A	Woning zuid achtergevel	1,5	58,41	2	56
TP07_B	Woning zuid achtergevel	4,5	60,10	2	58
TP08_A	Woning zuid zijgevel rechts	1,5	53,32	2	51
TP08_B	Woning zuid zijgevel rechts	4,5	57,34	4	53

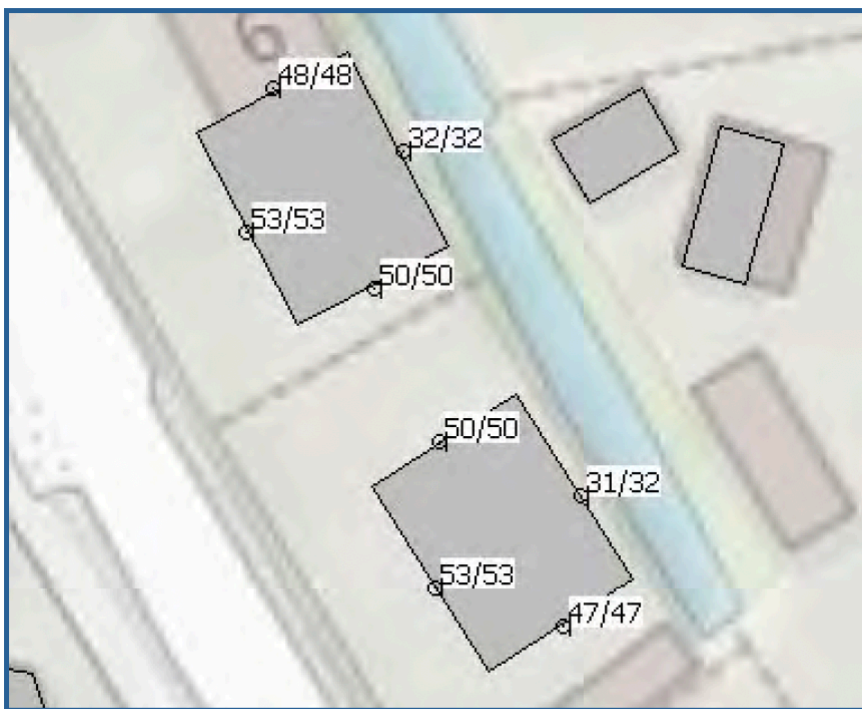
Figuur 10 Uitsnede Akoestisch rapport wegverkeerslawaai: geluidbelasting Rijksweg A27 inclusief aftrek art. 110 Wgh (De Roever, December 2023)

Parallelweg

De geluidbelasting op de gevels van de woningen als gevolg van de Parallelweg bedraagt maximaal 29 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt nergens overschreden.

Broekseweg

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidsbelasting afkomstig van de Broekseweg op de gevel van de woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op vier beoordelingspunten overschrijdt. De hoogste geluidsbelasting inclusief aftrek bedraagt 53 dB ter hoogte van de voorgevels van de woningen. De hoogst toelaatbare geluidbelasting van 53 dB wordt nergens overschreden. Omdat niet aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan, worden maatregelen beschouwd.



**Afbeelding 6. Geluidbelastingen L_{den} (incl. aftrek art. 110g Wgh) Broekseweg
Berekende geluidbelastingen op een hoogte van 1,5 / 4,5 meter**

Figuur 11 Uitsnede Akoestisch rapport wegverkeerslawaai: geluidsbelasting Broekseweg (De Roever, December 2023)

Maatregelen geluidsbelasting op de gevels

Aangezien voor de Rijksweg A27 en de Broekseweg niet op alle beoordelingspunten wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde en voor de Rijksweg A27 niet op alle punten wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde, worden geluidsreducerende maatregelen beschouwd.

Het toepassen van maatregelen aan de bron (zoals geluidsabsorberend wegdek of het verlagen van de maximumsnelheid) of overdrachtsmaatregelen (geluidsschermb) zijn door de beperkte schaal van de ontwikkeling (financieel) niet haalbaar. Het verplaatsen van de woningen op een grotere afstand van de geluidsbron is vanuit stedenbouwkundig oogpunt onwenselijk en door de ligging tussen meerdere geluidsbronnen niet doelmatig.

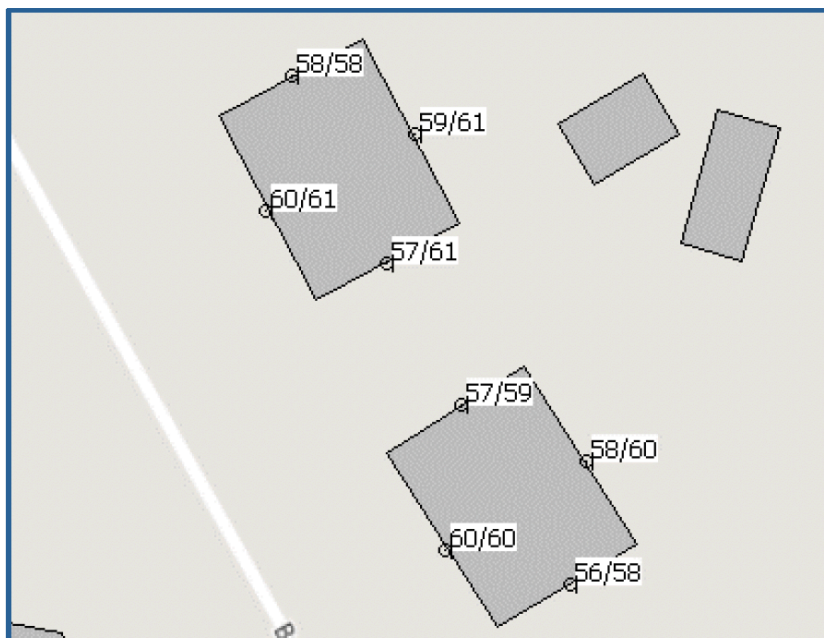
Maatregelen bij de ontvanger kunnen worden ingezet in de vorm van het realiseren van dove gevels op de gevels waar een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde van 53 dB plaatsvindt. Voor de ontwikkeling betreft dit volgens tabel 3 in bovenstaande figuur 10 (inclusief aftrek conform artikel 110g Wgh), de beide achtergevels en de rechter zijgevel van de noordelijke woning. Deze gevels worden uitgevoerd als dove gevels als bedoeld in artikel 1 juncto artikel 1b, vierde lid, van de Wgh en daarmee zonder te openen deuren of ramen en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering. Met een dove gevel is een acceptabel geluidsniveau binnen de woningen gewaarborgd. De realisatie van de dove gevels is geborgd in de planregels.

Hogere waardenbeleid

De gemeente stelt in het gemeentelijk hogere waardenbeleid aanvullende voorwaarden waaraan een ontwikkeling dient te voldoen om in aanmerking te kunnen komen voor een hogere geluidswaarde. Zo dient een nieuwe woning minimaal één dove gevel te hebben waaraan wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Een woning mag maximaal twee dove gevels hebben. Hieraan wordt voldaan. Bij voorkeur wordt aan deze dove gevel per etage minimaal één slaap- of woongedeelte worden gerealiseerd. Indien er sprake is van een buitenruimte zoals een tuin of balkon, dan ligt bij voorkeur minimaal één van deze buitenruimten aan de stille zijde. Uit het rekenmodel blijkt dat er geen dergelijke geluidluwe gevel aanwezig is. Door middel van bouwkundige maatregelen kan wel een geluidluwe gevel worden gecreëerd door middel van een vliesgevel of een afgeschermd buitenruimte. In de nadere uitwerking van het ontwerp zal deze maatregel worden opgenomen. De uitvoering van een geluidluwe gevel in de bouwphase is in het bestemmingsplan geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting in de planregels.

Cumulatieve geluidsbelasting

Bij de beoordeling van de omgevingsvergunningaanvraag voor het onderdeel bouwen is het van belang dat de gevels voldoen aan de minimale eisen voor geluidwering zoals opgenomen in het Bouwbesluit 2012 en dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. De karakteristieke geluidwering van de gevel van een verblijfsgebied dient tenminste gelijk te zijn aan de hoogste waarde van de geluidsbelasting minus 33 dB óf 20 dB. De gecumuleerde geluidbelasting op de gevels van de woningen bedraagt maximaal 61 dB (noordelijke woning, 3 zijden). De gecumuleerde geluidbelasting op de eerste verdieping van de woningen bedraagt maximaal 61 dB. De vereiste karakteristieke geluidwering bedraagt in dit geval maximaal $61 - 33 = 28$ dB. De exacte benodigde geluidwering van de gevels zal worden berekend in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen.



**Afbeelding 9. Geluidbelastingen Lden (excl. aftrek art. 110g Wgh) cumulatief
Berekende geluidbelastingen op een hoogte van 1,5 / 4,5 meter**

Figuur 12 Uitsnede Akoestisch rapport wegverkeerslawaaï: gecumuleerde geluidsbelasting (De Roever December 2023)

Voor het beoordelen van het woon- en leefklimaat ter plaatse wordt gebruik gemaakt van de 'kwaliteitsindicatie geluid' van het RIVM.

Tabel 4. Classificering van de kwaliteit van de akoestische omgeving in Lden

Gecumuleerd Lden	Classificering milieukwaliteit
≤ 45	Zeer goed
46 – 50	Goed
51 – 55	Redelijk
56 – 60	Matig
61 – 65	Slecht
> 65	Zeer slecht

Figuur 13 Kwaliteitsindicatie geluid RIVM

Bij een geluidbelasting van 56 tot 62 dB is sprake van een 'matig' tot 'slecht' woon- en verblijfsklimaat. Er is echter nog wel sprake van een acceptabele milieukwaliteit. Bij de bouw van nieuwe woningen dient sprake te zijn van een hoge mate van gevelwering. Door middel van het realiseren van een geluidluwe gevel door bouwkundige maatregelen zal de akoestische situatie verder worden verbeterd. De woningen zullen worden verwarmd op basis van warmtepompen. Van een warmtepomp gaat geluiduitstraling uit. Op basis van de regels van het Bouwbesluit is geborgd dat de geluiduitstraling van een warmtepomp niet tot een te hoge geluidbelasting op de gevel van de woning of direct aanliggende woningen zal leiden. Mogelijk worden de warmtepompen geplaatst in een buitenunit. De buitenunit wordt dan geplaatst in de bijgebouwen. Tussen de beide hoofdgebouwen mogen op basis van de geldende tuinbestemming geen bouwwerken worden opgericht. De bijgebouwen kunnen uitsluitend aan de buitenzijden van het plangebied worden gerealiseerd. De beide bijgebouwen worden op circa 30 meter uit elkaar geplaatst. Geluid afkomstig van een warmtepomp is te verwachten aan de achterzijde van de pomp. Gezien de ligging van de beide units, aan de zijkant van de woningen en op grote afstand van elkaar is het onwaarschijnlijk dat deze geluidstraling elkaar zal versterken en tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat zal leiden. Uit de technische uitwerking van de woningen in de voorbereiding van de vergunningaanvraag voor het onderdeel bouwen zal blijken welk vermogen er noodzakelijk is, welk type installatie in aanmerking komt, of er sprake zal zijn van een binnen-, of buitenunit, en of er geluiddempende maatregelen zoals bijvoorbeeld een schutting of een akoestische kast.

Plangebied

Om af te kunnen wijken van de voorkeursgrenswaarde is een procedure volgens artikel 76 Wgh noodzakelijk op basis waarvan een hogere geluidswaarde kan worden toegestaan. De hogere waarde is noodzakelijk ten aanzien van de berekende geluidsbelasting afkomstig van de Broekseweg en de A27. De hoogst berekende waarden voor deze wegen zijn respectievelijk 53 dB(A) en 59 dB(A).

De woningen worden voorzien van maximaal twee dove gevels per woning als gevolg van de overschrijding van de hoogst toegestane waarde van 53 dB(A) van de A27. Op basis van aanvullende bouwkundige maatregelen kan een geluidluwe gevel worden geconstrueerd. Door de toepassing van een geluidluwe gevel kan worden voldaan aan het gemeentelijk hogere waardenbeleid. De realisatie van de geluidluwe gevel en de dove gevels is geborgd in de planregels. Ten aanzien van de A27 is voor beide woningen een te verlenen hogere waarde nodig van 53 dB(A).

Conclusie

Na realisatie van een geluidluwe gevel is sprake van een acceptabel akoestisch woonklimaat en kan worden voldaan aan het gemeentelijke hogere waardenbeleid. Voor de woningen is een hogere waarden procedure noodzakelijk in het kader van de Wet geluidhinder. Het volledige akoestische onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 3.

4.4 Luchtkwaliteit

Voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen moeten aan luchtkwaliteitsnormen voldoen (artikel 5.16 Wet milieubeheer). Om doorgang te vinden dient een ruimtelijke ontwikkeling:

- a. de grenswaarde niet te overschrijden;
- b. luchtverontreinigende stoffen dienen in concentratie (per saldo) niet toe te nemen;
- c. Niet In Betekenende Mate bij te dragen volgens de in Bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarden;
- d. Onderdeel uit te maken van een vastgesteld onderdeel binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL) en dus is gericht op het aan de grenswaarden laten voldoen van grote ruimtelijke ontwikkelingen.

Via de wet worden mensen tegen negatieve gevolgen van luchtverontreiniging beschermd (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wet milieubeheer). Hiervoor zijn getalsmatige grenswaarden opgenomen voor een aantal luchtverontreinigende stoffen (Bijlage 2 Wet milieubeheer).

Binnen de kaders van de Wet luchtkwaliteit werken Rijk, provincies en gemeenten samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren door middel van de gebiedsgerichte benadering van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Op basis van artikel 5.16 van de Wet Luchtkwaliteit voldoen ruimtelijke ontwikkelingen aan de luchtkwaliteitseisen indien aannemelijk kan worden gemaakt dat de ontwikkeling:

- niet leidt tot overschrijdingen van een in Bijlage 2 (Wm) opgenomen grenswaarde voor luchtverontreinigende stoffen;
- per saldo leidt tot een verbetering van de luchtkwaliteit danwel niet leidt tot een verslechtering;
- niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een luchtverontreinigende stof zoals opgenomen in Bijlage 2 (Wm);
- is opgenomen in een vastgesteld programma van maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit of het NSL.

Voor bepaalde projecten is vastgesteld dat deze Niet In Betekenende Mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Wanneer een project minder dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) uitstoot, mag het zonder verdere toetsing aan de grenswaarden worden uitgevoerd. De 3% grens komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Voor een aantal categorieën van projecten is op basis van getalsmatige grenzen vastgesteld wanneer er sprake is van een ontwikkeling welke op voorhand NIBM bijdraagt aan luchtverontreiniging. De ondergrens voor onderzoek bedraagt voor woningbouw:

- 1500 woningen netto bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Plangebied

De ontwikkeling van twee vrijstaande woningen is kleinschalig en valt ruimschoots binnen de getalsmatige grenswaarden voor woningbouw. De verkeersbewegingen zullen in de nieuwe situatie afnemen ten opzichte van de huidige bedrijfsmatige invulling. De ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

Uit de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit zijn voor het jaar 2020 de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen onderzocht. Uit de monitoringstool blijkt dat ter hoogte van het plangebied de jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM₁₀ (met

respectievelijk 12-14 microgram/ m³ en 17-18 microgram/ m³) ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM₁₀ groter is dan 50 microgram per kubieke meter lucht ligt eveneens ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar. De grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie voor PM_{2,5} wordt (met 10,5-11 microgram/ m³) eveneens niet overschreden.

De Wereldgezondheidsorganisatie WHO heeft haar advieswaarden naar beneden bijgesteld aangezien er ook als er aan de wettelijke grenswaarden wordt voldaan, nog sprake kan zijn van gezondheidsschade. Per 22 september 2021 zijn de advieswaarden voor NO₂, PM_{2,5} en PM₁₀ bijgesteld naar respectievelijk 10, 5 en 15 microgram/ m³. Deze waarden worden in de nabije toekomst nog niet gehaald ondanks dat de lucht een stuk schoner wordt.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Voor een goede ruimtelijke ordening dient er voldoende afstand te bestaan tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. In de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 staan richtafstanden opgenomen voor het toetsen van ruimtelijke ontwikkelingen. De richtafstanden geven een algemene indicatie van de te verwachten milieubelasting per bedrijfscategorie. Indien aan de richtafstanden wordt voldaan, kan zonder verdere toetsing worden aangenomen dat er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. De indicatieve afstanden moeten worden aangehouden ten opzichte van de gevels van omliggende gevoelige objecten (inclusief de maximale planologische ruimte). De richtafstanden uit de VNG- handreiking zijn gebaseerd op de omgevingskwaliteit die vergelijkbaar is met een rustige woonwijk. Voor gevoelige functies in een gemengd gebied kan de richtafstand met één niveau worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Tabel 3: Richtafstandentabel VNG milieu-categorieën

Milieucategorie	Richtafstand in meters tot gevoelige bestemmingen	
	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50

Bovenstaande tabel geeft (VNG 2009) per milieucategorie aan welke afstand tussen verschillende functies wordt aangehouden. Van de algemene richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken wanneer milieuonderzoek naar de specifieke situatie een andere mate van milieubelasting aantoont.

Plangebied

Het plangebied bevindt zich in een woonlint. De omgeving kan worden aangemerkt als rustige woonwijk met weinig tot geen functiemenging. In de omgeving van het plangebied, onder meer aan de Broekseweg 3-5, 17-17a en 18a komen een aantal grondgebonden agrarische bedrijven voor. De bijbehorende hoogst toegestane milieucategorie voor de op basis van het geldende bestemmingsplan toegestane activiteiten bedraagt categorie 3.2 met een bijbehorende richtafstand van 100 meter in een rustige woonwijk. Deze bedrijven liggen allen op een afstand van meer dan 100 meter van de projectlocatie. Aan de richtafstand voor functiescheiding wordt voldaan.

Aan de Broekseweg bevinden zich een aantal bedrijfsmatige functies zoals een vervoersbedrijf aan de Broekseweg 9 (milieucategorie maximaal 3.2) en een timmerfabriek aan de Broekseweg 15-15a (milieucategorie maximaal 3.2). Deze functies bevinden zich op een afstand van meer dan 190 meter van het besluitgebied. Aan de richtafstand voor functiescheiding ten aanzien van deze functies wordt voldaan.

Als gevolg van de beoogde functiewijziging wordt een bedrijfsmatige functie (opslag) in een woonlint planologisch beëindigd. Hiermee verbetert tevens de milieubelasting op aanliggende milieugevoelige objecten.

Conclusie

Door de beoogde functiewijziging vervalt de huidige bedrijfsbestemming en de hiermee samenhangende milieu-uitstraling vanuit het plangebied naar de omgeving. De functiewijziging leidt tot een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse.

De nieuwe woningen vormen geen nieuwe belemmering voor de ontwikkeling van omliggende activiteiten. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.6 Bodem

In het kader van de planologische procedure dient inzichtelijk gemaakt te worden of de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem ter plaatse in principe geschikt is voor het beoogde gebruik. Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting van een ruimtelijk plan de uitvoerbaarheid van het plan te worden aangetoond. De Wet bodembescherming, de Woningwet en de Bouwverordening staan niet toe dat er gebouwd wordt op verontreinigde grond. Indien er binnen een planperceel sprake is van een verontreiniging van de bodem, dan is de uitwerking en uitvoering van een eventuele saneringsmethode geregeld in milieuregelgeving.

Binnen het perceel was een metaalhandel gevestigd waar oude metalen (ijzer, lood, koper, zink en stroomkabels) werden opgeslagen en verhandeld. Binnen het terrein is de bodem voor een groot deel opgehoogd met een puinlaag. Binnen het perceel is een ondergrondse olietank aanwezig geweest. In 1990 heeft een bodemonderzoek plaatsgevonden op basis waarvan is geconcludeerd dat de bovengrond sterk is verontreinigd met koper, lood en zink. Op basis van het historisch vooronderzoek is uitgegaan van een 'verdachte, diffuus belaste locatie'.

Verkennd bodemonderzoek

Om vast te stellen of de bodem ter plaatse geschikt is voor de nieuwe woonfunctie is in juni 2022 door Bakker Milieuadviezen BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is verder aangevuld in oktober 2023 en Maart 2024. Binnen het plangebied zijn verdeeld over de locatie bodemonsters genomen en is een peilbuis gezet ten behoeve van grondwateronderzoek. De monsters zijn geanalyseerd op basis van het standaardpakket voor grondwater en bodem. Onderstaand een samenvatting op hoofdlijnen van de onderzoeksresultaten. Voor de volledige resultaten wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage zoals opgenomen in bijlage 4.

Uit de laboratoriumanalyse blijkt dat de grondfractie in de aanwezige puinlagen sterke verontreinigingen bevat met koper, lood, zink, nikkel, barium, PAK en PCB en tevens licht tot matig is verontreinigd met overige stoffen uit het NEN 5740-pakket waaronder Cadmium. De ondergrond is verontreinigd tot onder de interventiewaarde en plaatselijk sterk verontreinigd met zink tot 80-120 cm-mv en matig verontreinigd met PCB, lood en olie. Ter hoogte van de voormalige ondergrondse olieopslagtank aan de noordzijde van het plangebied is de ondergrond sterk verontreinigd met Cadmium, koper, lood, zink en nikkel. Vrijwel alle mengmonsters zijn ten minste

licht verontreinigd met onder meer olie, Cadmium, Kobalt, Kwik, Molybdeen, PCB, PAK en/of Nikkel. Het grondwater blijkt matig verontreinigd te zijn met minerale olie en is licht verontreinigd met barium. Om de locatie geschikt te maken voor het beoogde gebruik als woonbestemming, zijn saneringswerkzaamheden noodzakelijk. Geadviseerd wordt om de puinlaag en sterk puin houdende top laag te ontgraven en de met olie verontreinigde grond op het noordelijke terreindeel te verwijderen. Nader onderzoek wordt geadviseerd naar de omvang van de verontreiniging van de bodem onder de puinlaag. Binnen het terrein is daarmee al 300 m³ aan sterk verontreinigd puin aanwezig.

Aanvullend bodemonderzoek

In augustus 2023 is aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd naar de verontreiniging met minerale olie ter plaatse van de voormalige ondergrondse tank. Ter hoogte van de voormalige tank zijn tevens aanvullende grondwatermonsters genomen om de verontreiniging horizontaal te kunnen afperken. In deze aanvullende boringen zijn geen verontreinigingen met minerale olie aangetroffen. Het grondwater blijkt plaatselijk licht verontreinigd met minerale olie. De aangetroffen olie verontreiniging kan door aanvullende boringen en grondwateronderzoek worden afgeperkt tot een volume van circa 15 m³.

Asbestonderzoek

In 2022 is in een indicatieve kwalitatieve laboratoriumanalyse op een enkel monster van de puinhoudende top laag geen asbest aangetroffen. In augustus 2023 is aanvullend onderzoek uitgevoerd conform NEN 5707/ NEN 5897 naar de aanwezigheid van asbest in de bodem. In de uitgevoerde laboratoriumanalyse is een (zeer) sterke verontreiniging met asbest aangetroffen. Gezien de grote verschillen in onderzoeksresultaten is een extra indicatieve kwalitatieve analyse uitgevoerd. Uit de analyse van deze herbemonstering is eveneens een hoge concentratie aan asbesthoudende deeltjes aangetroffen welke de interventiewaarde overschrijdt. De aangetroffen concentraties uit de laatste analyse liggen echter aanmerkelijk lager dan uit de eerdere analyse.

Plangebied

De op het terrein aanwezige puinlaag blijkt over vrijwel het gehele terrein sterk verontreinigd te zijn met koper, cadmium, lood, zink, nikkel, barium, PAK en PCB en tevens licht of matig verontreinigd met overige stoffen uit het NEN 5740-pakket. Tevens blijkt de puinlaag sterk verontreinigd te zijn met asbest. De aangetroffen olie verontreiniging is door aanvullende boringen en grondwateronderzoek afgeperkt tot een volume van circa 15 m³. Op basis van de analyseresultaten blijkt de huidige milieuhygiënische gesteldheid van de bodem (ondergrond, de puinlaag en de puinhoudende bovengrond) niet geschikt is voor gebruik als woongrond. Deze bodemverontreiniging levert bij de voorgenomen functie mogelijk gezondheidsrisico's op voor de gebruikers van het plangebied. De puinlaag, puinhoudende bovengrond en de ondergrond dienen te worden gesaneerd.

Volgens de Wet bodembescherming maakt een puinlaag geen onderdeel uit van de bodem. Aangezien het volume aan sterk verontreinigde bodem het volumecriteria niet overschrijdt is er volgens het verkennend bodemonderzoek geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. De verontreinigde puinlaag vormt een afvalstof welke kan worden afgevoerd naar een erkende acceptant. De kosten voor het afgraven van de puinlaag tot aan de onderliggende kleilaag (300m³) en het verwijderen van de olie verontreiniging op het noordelijke terreindeel (15m³) kunnen worden geraamd op circa 63.000 euro excl. btw (uit bijlage 4 bodemonderzoek). In de exploitatie is rekening gehouden met de meerkosten voor de sanering. De benodigde sanering vormt geen risico voor de financiële haalbaarheid van het plan.

Conclusie

Alvorens met bouwwerkzaamheden kan worden aangevangen is een sanering op basis van een door het Wbb-bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan of een BUS-melding noodzakelijk. De bodemrapportage met de volledige onderzoeksresultaten is toegevoegd in bijlage 4. Het treffen van de noodzakelijke bodemsanerende maatregelen is in de planregels opgenomen als voorwaardelijke verplichting. Na bodemsanering is de ondergrond geschikt voor het beoogde gebruik.

4.7 Flora en fauna

De soortenbescherming is in Nederland sinds 1 januari 2017 geregeld in de Wet natuurbescherming (Wn), voorheen de Flora- en Faunawet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende beschermde diersoorten, planten en houtopstanden. De Wet natuurbescherming vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

Een ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk te maken of er door het plan mogelijke negatieve effecten kunnen optreden op beschermde soorten.

Bescherming van soorten en leefgebieden

Uitgangspunt van de Wet natuurbescherming is dat handelingen die leiden tot (opzettelijke) verstoring of schade aan leefgebieden van beschermde soorten zijn verboden.

Alle vogels worden op basis van de Europese Vogelrichtlijn beschermd en zijn in de Wn opgenomen in artikel 3.1 Wn. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren opzettelijk beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan.

Voor soorten die op grond van de Europese Habitatrichtlijn en het verdrag van Bern/Bonn worden beschermd, geldt artikel 3.5 van de Wn. Conform artikel 12 van de Habitatrichtlijn geldt voor soorten die via artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming worden beschermd, dat ook het onopzettelijk beschadigen of vernielen van de in gebruik zijnde voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van beschermde soorten is verboden. Voor een aantal soorten geldt een specifieke gedragscode.

Natura 2000-gebieden

De bescherming van natuurgebieden is sinds 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet Natuurbescherming. Bovengenoemde wet regelt de bescherming van de in Europees verband vastgelegde Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden) en de op nationaal niveau beschermde natuurgebieden. Met de Wet Natuurbescherming worden de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet geïntegreerd. In de wet staat het behoud en herstel van soorten en natuurlijk habitat in samenhang met een duurzame economische ontwikkeling centraal. Het Besluit natuurbescherming wijst gebieden aan waar maatregelen worden getroffen die de gunstige staat van instandhouding van habitat en soorten zoals opgenomen in bijlage I en II van de Habitatrichtlijn waarborgen. Gedeputeerde Staten (GS) stelt noodzakelijke instandhoudingsmaatregelen per gebied vast en dragen zorg voor de daadwerkelijke uitvoering hiervan (artikel 2.2 Wnb).

Natuur Netwerk Nederland

De bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur (thans Natuur Netwerk Nederland) vindt plaats via lokaal en regionaal beleid. De Ecologische Hoofdstructuur (thans Natuurnetwerk Nederland: NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en nieuwe natuurgebieden. Binnen het NNN zijn in principe geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk die de kernkwaliteiten negatief kunnen beïnvloeden. Een uitzondering kan worden gemaakt voor ontwikkelingen waarvoor geen reëel alternatief bestaat en er sprake is van een groot openbaar belang. Voor dergelijke ontwikkelingen

geldt de 'nee-tenzij' toets. Indien schade ontstaat, moet deze worden gemitigeerd en/of gecompenseerd.

Zorgplicht

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen is een algemene zorgplicht van toepassing. Schade aan flora en fauna dient, op basis van deze zorgplicht, in alle gevallen zoveel mogelijk te worden voorkomen.

Plangebied

In de omgeving van het plangebied komen een aantal beschermde natuurgebieden voor. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft het gebied 'Zouweboezem' op een afstand van circa 600 meter. Binnen dit gebied komen stikstofgevoelige habitattypen voor. De 'Zouweboezem' is in de provinciale Omgevingsverordening tevens aangemerkt als onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland. Aan de overzijde van de A27 op een afstand van circa 350 meter ten oosten van de planlocatie ligt het 'Hoenderwiel'. Dit gebied maakt onderdeel uit van het NNN.

In de Omgevingsverordening provincie Utrecht is de polder Middelbroek aangemerkt als weidevogelkerngebied. In deze gebieden wordt agrarisch natuurbeheer gestimuleerd ter bevordering van de weidevogelpopulatie.

Effecten ontwikkeling

Het plangebied bevindt zich op een bebouwde en intensief gebruikte bedrijfskavel in een bebouwingscluster. De aanwezige bebouwing zal worden gesloopt. De bedrijfsfunctie wordt beëindigd. De op het perceel aanwezige bodemverontreiniging wordt gesaneerd.

Naar de invloed van de sloop van de ontwikkeling op beschermde soorten is in september 2023 door Veldbiologische Werken een ecologische quickscan uitgevoerd. Uit het veldonderzoek blijkt dat binnen het plangebied vleermuizen verblijven. De bestaande boom op de kavel zal als gevolg van de ontwikkeling zal worden gekapt en beschikt over holten die mogelijk geschikt zijn voor verblijf door vleermuizen. Binnen het plangebied is bebouwing aanwezig welke geschikt is voor gebouw bewonende soorten. Naar de mogelijke functie van het plangebied als essentieel leefgebied voor vleermuizen is aanvullend onderzoek noodzakelijk. Het plangebied is geschikt als overwinteringsgebied voor de heikikker en de rugstreeppad. Naar de functie van het plangebied voor heikikker en rugstreeppad zal nader onderzoek worden uitgevoerd. De aanwezigheid van steenmarters is eveneens niet uit te sluiten. Naar de aanwezigheid van steenmarters zal nader onderzoek worden uitgevoerd.

Ten aanzien van andere soorten valt redelijkerwijs uit te sluiten dat de beoogde ontwikkeling van het plangebied tot woonperceel tot een overtreding van de Wet natuurbescherming of de Interim Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht zullen zorgen.

Tijdens de aanlegfase dient invulling te worden gegeven aan de algemene zorgplicht. Voor alle in het wild levende dieren dienen nadelige gevolgen zo veel mogelijk te worden voorkomen. Dit betekent voor de ontwikkeling dat:

- Zoveel mogelijk wordt gewerkt buiten de kwetsbare periode van aanwezige soorten. Waaronder in ieder geval het rooien van beplanting buiten het broedseizoen (broedseizoen loopt van ca maart tot en met augustus);
- Werkzaamheden zo min mogelijk plaatsvinden tussen zonsondergang en zonsopkomst;
- Zo min mogelijk gebruik wordt gemaakt van verlichting en deze niet richten op muren of bomen;
- Voorafgaand aan het verwijderen van vegetatie of andere schuilplaatsen van dieren, wordt gecontroleerd op de aanwezigheid van soorten (zoals egels) en dieren zorgvuldig worden verplaatst naar een geschikte locatie in de directe omgeving;

- Tijdens de bouwperiode wordt aangeraden om te voorkomen dat binnen het bouwterrein geschikt biotoop ontstaat voor overwintering of voortplanting van de rugstreeppad. In de periode half april en half juli wordt aangeraden om te voorkomen dat er water in terreinlaagtes ontstaat.

Mits wordt voldaan aan de in de rapportage beschreven voorwaarden valt redelijkerwijs uit te sluiten dat de geplande ingrepen een overtreding vormen ten aanzien van de Wet natuurbescherming of de Interim Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht. Naar effecten op vleermuizen, heikikker, rugstreeppad en steenmarter wordt aanvullend onderzoek uitgevoerd. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels. Het voorkomen van negatieve effecten op beschermde soorten is hiermee geborgd.

De planlocatie ligt buiten het NNN en heeft geen directe aansluiting met omliggende ecologische verbindingzones. De meest nabij gelegen beschermde natuurgebieden bevinden zich aan de overzijde van de Rijksweg A27. Er is sprake van een grote afstand tussen het plangebied en de omliggende Natura- 2000 gebieden. Effecten als gevolg van onder meer geluid, licht en versnippering kunnen op voorhand worden uitgesloten. Een toename van de stikstofdepositie op natuurgebieden kan van invloed zijn op de beschermde soorten aldaar. Bij het gebruik van de woningen vindt uitstoot van stikstof plaats door verkeersbewegingen en als gevolg van de aanlegactiviteiten. In samenhang met het plan worden de bedrijfsactiviteiten duurzaam beëindigd.

De Roever Omgevingsadvies heeft in november 2023 een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd op basis van het voorschreven rekenmodel Aeries Calculator. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de depositie van stikstof als gevolg van het gebruik van de woningen niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jr.

De beoogde ontwikkeling heeft geen significante gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen voor beschermde natuurgebieden. De resultaten van de depositieberekening zijn opgenomen in bijlage 8.

Conclusie

Op basis van de terreinsituatie, afstand tot omliggende natuurgebieden en de resultaten van een stikstofdepositieberekening voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan de Wet natuurbescherming. In alle gevallen geldt de algemene zorgplicht. Ook het onopzettelijk beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van beschermde soorten is verboden. In dit kader is het aan te raden om bodemmateriaal of vegetatie voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd te verwijderen. De rapportage van het verkennend ecologisch onderzoek is opgenomen in bijlage 7. Naar effecten op vleermuizen, heikikker, rugstreeppad en steenmarter wordt aanvullend onderzoek uitgevoerd. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels.

4.8 Water

4.8.1 Algemene uitgangspunten

Centraal in het waterbeleid staat dat water een belangrijk sturend element in de ruimtelijke ordening is. De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft als doel om de ecologische kwaliteit van oppervlaktewateren te verbeteren: het 'Goed Ecologisch Potentieel' (GEP). De Europese doelstellingen worden via de nationale Waterwet geïmplementeerd. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en werkt door in de ruimtelijke ordening.

In de 'Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw' (d.d. 14 februari 2001) is door rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten overeengekomen dat in alle nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets opgenomen dient te worden. In de toelichting van een bestemmingsplan

dient op basis van artikel 3.6 lid 1 Bro aangegeven te worden op welke wijze rekening wordt gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. In artikel 3.1.1. van het Bro is vastgelegd dat bij het opstellen van het bestemmingsplan overleg dient plaats te vinden met de waterbeheerder. Water dient in een zo vroeg mogelijk moment in de planvorming te worden meegenomen.

Algemene leidende principes binnen de waterwetgeving met betrekking tot waterkwantiteit en waterkwaliteit zijn:

Waterkwantiteit:

Stap 1- voorkomen van hemelwaterafvoer (vasthouden);

Stap 2- benutten of infiltreren van hemelwater (bergen);

Stap 3- vertraagd afvoeren van hemelwater naar oppervlaktewater (afvoeren).

Waterkwaliteit:

Stap 1- Voorkomen

Stap 2- Scheiden

Stap 3- zuiveren

Het plangebied bevindt zich binnen het beheergebied van Waterschap Rivierenland. Vanuit de Waterwet (die zal opgaan in de Omgevingswet) geldt de verplichting tot het opstellen van een Waterbeheerprogramma. Het waterschap heeft haar strategische lange termijn doelstellingen vastgelegd in de Watervisie 2050. Door middel van het Waterbeheerprogramma 2022- 2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' is een tactische vertaling gemaakt in oplossingen, maatregelen en ideeën voor de korte termijn. Hiermee wordt tevens invulling gegeven aan de doelstellingen vanuit de Europese KRW. Ruimtelijk relevante aspecten van het waterbeleid worden vertaald in het bestemmingsplan. Om te bepalen of er voor de geplande werkzaamheden een vergunning of ontheffing vereist is, dient getoetst te worden aan de regels uit de Keur oppervlaktewateren.

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vertaalt de wet- en regelgeving naar concrete beleidsdoelstellingen voor het beheer van waterkeringen, het oppervlaktewatersysteem en de afvalwaterketen. Hoofddoelstellingen voor het duurzaam omgaan met water in het Waterbeheerprogramma zijn op hoofdlijnen:

- Waarborgen van waterveiligheid;
- Zorgen voor mooi en schoon water;
- Beperken van de effecten van klimaatverandering/ klimaatadaptatie;
- Beperken effecten van bodemdaling;
- Bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving;
- Verduurzaming van het watergebruik.

Sinds 2003 vormt volgens het Besluit op de Ruimtelijke Ordening de Watertoets een verplicht onderdeel van de afweging van elk ruimtelijk plan. In een waterparagraaf dient te worden beschreven hoe met de gevolgen van het plan op de waterhuishouding wordt omgegaan.

De gemeente is in principe verantwoordelijk voor de omgang met hemelwater in het stedelijke gebied, maar legt wel meer verantwoordelijkheid bij de perceeleigenaar. Pas wanneer men zich niet redelijkerwijs van het hemelwater kan ontdoen is de gemeente gehouden aan het treffen van maatregelen (Waterwet, art. 9a). De gemeente zal beoordelen wat zij in dit verband redelijkerwijs van de perceeleigenaar mag vragen. Daarbij moet rekening worden gehouden met de gewenste voorkeursvolgorde voor de omgang met hemelwater.

In het gemeentelijk Rioleringsplan is vastgelegd hoe de gemeente uitvoering geeft aan de omgang met afvalwater, hemelwater en grondwater. Afstromend schoon hemelwater wordt zoveel mogelijk vertraagd zodat het ter plaatse kan infiltreren in de bodem en daarmee in perioden van droogte een buffer vormt. Voor de afvoer van hemelwater geldt de trits: schoonhouden, scheiden en zuiveren (waterkwaliteit) en vasthouden, bergen en afvoeren (waterkwantiteit). Het waterschap toetst in het kader van het vooroverleg of het plan past binnen de waterdoelstellingen.

4.8.2 Klimaatneutraal ontwikkelen

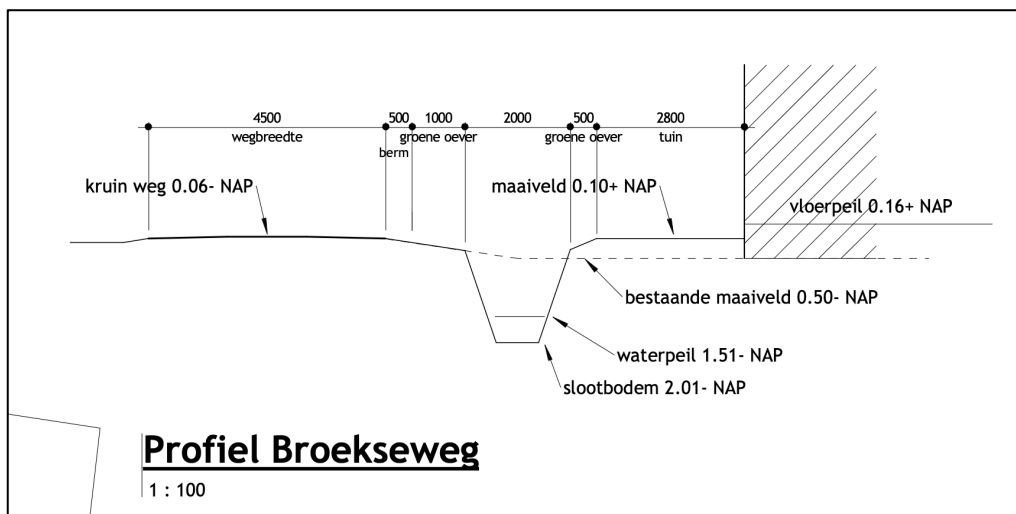
Als gevolg van klimaatverandering wordt de kans op hitte, droogte, wateroverlast en overstromingen groter. In het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie is opgenomen hoe gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk samen de gevolgen van klimaatverandering aanpakken. Doelstelling is om Nederland in 2050 klimaatbestendig en water robuust ingericht te hebben. Door klimaatadaptief te bouwen en in te richten worden problemen voorkomen en wordt schade door klimaatverandering beperkt. Ten aanzien van de ontwikkeling kan de volgende afweging worden gemaakt:

Veiligheid waterkeringen

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van Meerkerk. De locatie bevindt zich volgens de Omgevingsverordening Utrecht niet in een boringvrije zone, waterwingebied of in een grondwaterbeheergebied. Op basis van de Keur oppervlaktewater en de bijbehorende legger waterkeringen is ter plaatse geen sprake een beschermingszone van een waterkering.

Voorkomen overlast door oppervlaktewater

Het plangebied bevindt zich in peilgebied OVW074. Het winterpeil en het zomerpeil voor dit gebied zijn vastgesteld op -1,51m – NAP. Aan de noordoostelijke zijde van het plangebied bevindt zich een watergang die wordt beschermd op grond van de Keur. Deze oost-west georiënteerde watergang heeft een C-status (037680). In de Vijfheerenlanden geldt ook voor C-watergangen een onderhoudsverplichting voor eigenaren van aangrenzende percelen. Een C-watergang heeft geen beschermingszone en alleen een waterbergende functie. Het overtollige water in de C-watergang stroomt af naar een stelsel van noord-zuid georiënteerde C-watergangen en vervolgens in de Oude Wetering (A-watergang) ten zuidwesten van het plangebied. In samenhang met de bouw van de woningen, wordt de huidige C-watergang aan de noordzijde van het plangebied verlegd naar de zuidzijde (straatzijde). De beoogde ontwikkeling leidt niet tot belemmeringen voor het watersysteem of voor (het onderhoud van) leggerwatergangen. De te dempen watergang wordt gecompenseerd door de aanleg van nieuw water. Voorafgaand aan de demping wordt zo veel mogelijk van het compenserende water aangelegd. De nieuwe watergang en oever heeft een C-status en zal door de toekomstige en aanliggende perceeleigenaren worden onderhouden. Naast de watergang is een obstakelvrije zone nodig om de oever en de watergang goed te kunnen onderhouden. Een weergave van de beoogde situatie is opgenomen op de onderstaande situatietekening. Voor het dempen en opnieuw aanleggen van water zal een watervergunning worden aangevraagd.



Figuur 11 Profiel compenserende watergang (WerkinaStaete BV d.d. Juni 2024; zie tevens bijlage 2).

Ontsluiting plangebied

De woningen worden ontsloten via een tweetal nieuw aan te leggen opritten over een brug. Voor het dempen van C-watervan en het graven van nieuwe oppervlaktewaterlichamen langs een weg in beheer bij het waterschap geldt een watervergunningplicht. Het te dempen wateroppervlak wordt gecompenseerd en aangesloten bij het stelsel van aanliggende C-watervan. Voor de voorgenomen demping en de aanleg van compenserende waterberging zal een watervergunning in het kader van de Waterwet worden aangevraagd.

Voorkomen van overlast door hemel- en afvalwater

In de huidige situatie is het perceel in gebruik als bedrijfslocatie en als zodanig bestemd. Het perceel is thans deels bebouwd met een loods en gestalde containers en deels voorzien van verharding. In samenhang met de beoogde functiewijziging wordt het huidige bedrijfsmatige gebruik beëindigd worden binnen het perceel twee vrijstaande woningen met tuin gerealiseerd. De verontreinigde bodem met de puinlaag zal worden gesaneerd. Het areaal verhard oppervlak zal door de beoogde functiewijziging afnemen. Als gevolg van het verwijderen van de puinlaag en de aanleg van een tuin, kan het water in toekomstige situatie ter plaatse infiltreren of afstromen naar de nieuw aangelegde watergang. Er is sprake van een hydrologisch positieve ontwikkeling.

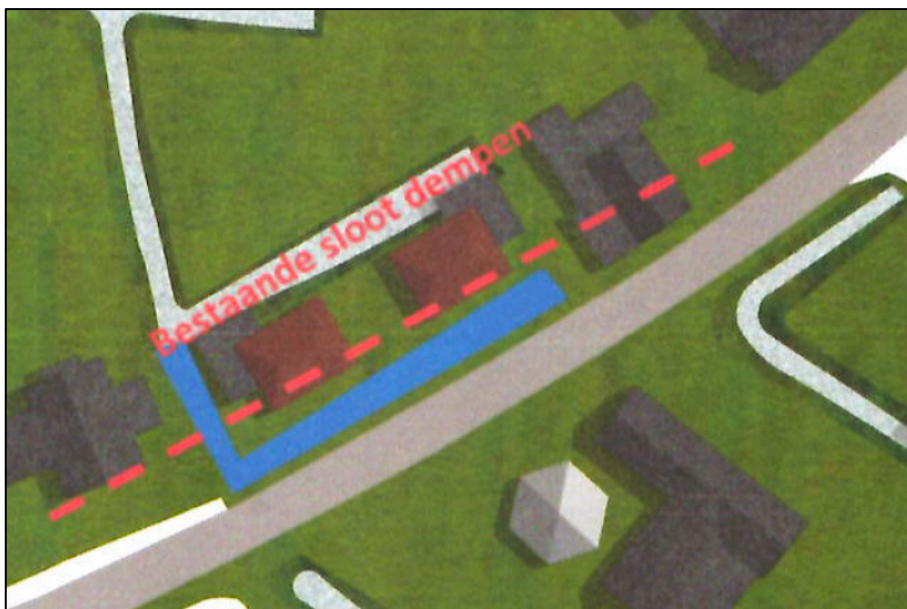
Tabel 4: Verhardingstabel

	Huidige situatie (wateroppervlak)	Toekomstige situatie (wateroppervlak)
Water	Ca. 84m ² (waarvan ca 50m ² op eigen perceel)	Ca. 110m ²
Verhard oppervlak	Ca. 500m ²	(70% van woonbestemming: 125m ² en 150m ²) = 192,5m ²
Onverhard oppervlak (oever/tuin/ tuinbestemming)	95m ²	Ca. 260m ²

Het huishoudelijk afvalwater van de woningen zal worden afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. Hergebruik van hemelwater bij woningen kan in beperkte mate plaatsvinden door middel van de opvang van gietwater voor de tuin.



Figuur 12 Uitsnede Legger wateren (bron. Keur Waterschap Rivierenland)



Figuur 13 Nieuwe situatie C-watergangen (bron. Stedenbouwkundig advies Bardo Lammers 8 augustus 2019)



Figuur 14 Te dempen wateroppervlak (Legger wateren Waterschap Rivierenland)



Karakteristiek beeld

Figuur 15 Nieuwe situatie ontsluiting percelen met bruggetjes (stedenbouwkundig advies Bardo Lammers augustus 2019 zie tevens bijlage 1)

Grondwaterkwantiteit en verdroging

Er is in de nieuwe situatie geen sprake van het onttrekken van grondwater. De omgang met overtollig regenwater verandert niet ten opzichte van de huidige situatie. Het overtollig water vloeit af via aanliggende C-watergangen naar de weteringen. Er is sprake van een hydrologisch positieve situatie door het verminderen van het areaal verhard oppervlak.

Grondwaterkwaliteit

Het nieuwe gebruik heeft geen effect op de grondwaterkwaliteit ter plaatse.

Oppervlaktewaterkwaliteit

De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit. Bij de bouw wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van niet-uitlogende materialen.

Volksgezondheid

De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de volksgezondheid.

Bodemdaling

Als gevolg van de ontwikkeling vindt er geen wijziging plaats van het waterpeil. Het plan heeft geen bodemdaling tot gevolg.

Natte natuur

Binnen of direct aanliggend aan het besluitgebied bevindt zich geen natte natuur. Er zijn geen effecten op natte natuur als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

Wegbeheer

De beoogde ontwikkeling heeft een zeer beperkte verkeersaantrekkende werking en leidt niet tot een significante toename van verkeersbewegingen over waterschapswegen. Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen effecten op de werking van omliggende objecten, terreinen of (vaar) wegen die voor het waterbeheer van belang zijn. De wegen buiten de bebouwde kom, waaronder de Broekseweg, zijn in beheer bij het waterschap. In de beoogde situatie wordt er een nieuwe inrit aangelegd over de watergang. Voor de beoogde werkzaamheden zal tevens een watervergunning in het kader van de Waterwet worden aangevraagd.

Conclusie

De beoogde functiewijziging naar een woonfunctie is inpasbaar binnen de waterdoelstellingen. De waterhuishoudkundige situatie vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan. Voor het dempen van de C-watergang en de aanleg van compenserende waterberging zal een vergunning op grond van de Waterwet worden aangevraagd. De waterparagraaf is in het kader van het wettelijk overleg ex artikel 3.1.1. Bro voor advies en ter beoordeling aan Waterschap Rivierenland voorgelegd.

4.9 Externe veiligheid

Het doel van het externe veiligheidsbeleid is het beheersen van risico's door opslag en transport van milieugevaarlijke stoffen afkomstig van industriële activiteiten. Tot risicobronnen behoren inrichtingen en transportroutes waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn en luchthavens. Het wettelijk kader voor de beoordeling van risico's van transport van gevaarlijke stoffen is sinds april 2015 vastgelegd in de Besluit Externe Veiligheid Transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader.

Het uitgangspunt van het externe veiligheidsbeleid is het ruimtelijk scheiden van risicobronnen en kwetsbare objecten. Zonering vindt plaats door middel van veiligheidsafstanden op basis van berekende risico's of te verwachten effecten bij calamiteiten. Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en risicovolle bedrijvigheid zijn normen voor het Plaatsgebonden Risico (PR) en het Groepsrisico (GR) van belang.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. In gebieden met een plaatsgebonden risico van meer dan 10^{-6} per jaar zijn geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan.

Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Het externe veiligheidsbeleid ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over water en (spoor)wegen is sinds 2015 vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Transportroutes en de Regeling Basisnet. Op basis van het Bevt is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar, voor beperkt kwetsbare objecten in nieuwe situaties geldt een richtwaarde van 10^{-6} per jaar.

De Regeling Basisnet stelt risicoplafonds langs hoofdtransportroutes vast. Per trajectdeel is aangegeven of er sprake is van een plasbrandaandachtsgebied. Nieuwbouw van kwetsbare objecten is niet toegestaan binnen de afstanden van het plaatsgebonden risico. Binnen de plasbrandaandachtsgebieden (zone van 30 meter) gelden aanvullende eisen uit het Bouwbesluit 2012. Als nieuwbouw binnen het invloedsgebied (200 meter) van een transportroute komt, is een verantwoording van het groepsrisico nodig.

Buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. In dat besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden.

Plangebied

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van Meerkerk. Woningen zijn geen activiteiten met een veiligheidsrisico voor de omgeving. Een woning is volgens het Bevi een kwetsbaar object.

Inrichtingen

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich op basis van de Risicokaart geen inrichtingen met een veiligheidsrisico. Ten oosten van het plangebied, aan de Twaalfhoevenseweg 2, is een agrarisch bedrijf gevestigd waar een propaantank aanwezig is. De boerderij betreft geen Bevi inrichting. De veiligheidsafstand ten opzichte van de propaantank bedraagt 10 meter (PR 10^{-6}). Het plangebied bevindt zich ruim buiten de veiligheidsafstand van de inrichting. De activiteiten van het bedrijf vormen geen veiligheidsrisico voor de nieuwe bewoners van het plangebied.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 150 meter van de Rijksweg A27. De Rijksweg A27 is opgenomen in het Basisnet (wegdeel Z128 Knooppunt Everdingen- Afrit 25 Noordeloos). Over de Rijksweg worden frequent gevaarlijke stoffen vervoerd waaronder brandbaar gas, brandbare vloeistoffen, toxisch gas en toxische vloeistoffen. De plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6} contour) van de A27 bedraagt op basis van Bijlage 1 van de Regeling Basisnet 16 meter. Binnen deze risicocontour kunnen geen nieuwe kwetsbare objecten worden opgericht. Er is geen sprake van het oprichten van kwetsbare objecten binnen de plaatsgebonden risicocontour.

Voor de weg is een plasbrandaandachtsgebied van toepassing van 30 meter vanaf de grens van de weg. Onderhavig bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk binnen het plasbrandaandachtsgebied.

Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriënterende waarde. Hiervoor is de personendichtheid van belang en de mate van zelfredzaamheid. Voor de beoordeling van het groepsrisico is volgens Bijlage 1 van de Regeling Basisnet met name de stofcategorie GF3 (brandbaar gas) bepalend voor het groepsrisico. Voor het wegvak is het referentieaantal 5424 tankauto's voor het vervoer van brandbaar gas (GF3) vastgesteld. Deze aantallen worden volgens de meest recente monitoringsrapportage van Rijkswaterstaat uit oktober 2021 niet overschreden.

Het invloedsgebied van de weg (1%-letaliteitsafstand) bedraagt volgens tabel 4-2 (HART) op basis van het transport van brandbare gassen (GF3) maximaal 355 meter van de weg. Het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van de Rijksweg op basis van een explosiescenario en een gifvolksscenario. Bij bouwplannen binnen een invloedsgebied dient een verantwoording plaats te vinden van het groepsrisico. Wanneer het groepsrisico lager ligt dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, wordt volstaan met een standaard verantwoording van het groepsrisico. Wanneer de toename van het groepsrisico door het besluit kleiner is dan 10% kan een berekening achterwege worden gelaten. Uit onderzoek naar het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen blijkt dat de hoogte van het groepsrisico van de A27 in de uitgangssituatie onder 0,1 maal van de oriëntatiewaarde ligt (zie tevens bestemmingsplan Buitengebied Zederik d.d. 2015).

Met de ontwikkeling van een tweetal woningen binnen het invloedsgebied zal het aantal personen met circa 2,4 per woning toenemen op basis van de kentallen uit tabel 4-3 HART. De ontwikkeling betreft daarmee een kleinschalige ontwikkeling. De personendichtheid binnen het invloedsgebied, en daarmee het groepsrisico, wijzigt niet met meer dan 10% als gevolg van de ontwikkeling. Het

herontwikkelen van een voormalige bedrijfslocatie tot een woonfunctie in een bebouwingscluster is kleinschalig en heeft geen invloed op de hoogte van het groepsrisico. Ten aanzien van de woningen kan worden volstaan met het standaard advies waarbij de mate van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid wordt beschouwd.

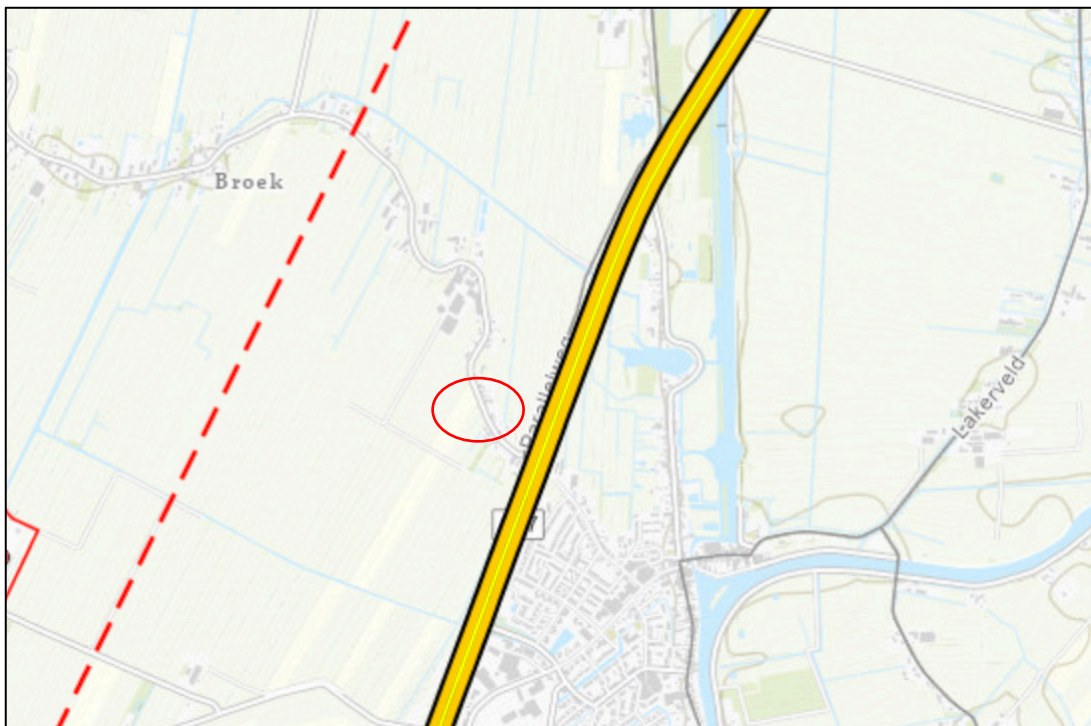
Het plangebied is op een relatief grote afstand van risicobronnen gelegen. Veiligheidsmaatregelen en bestrijding van effecten van calamiteiten vinden overwegend dichtbij de bron plaats. Op grotere afstand van een bron zijn uitsluitend de scenario's van een explosie en een gifwolk relevant. Het scenario met de grootste effectafstand betreft een calamiteit waarbij toxische gassen vrijkomen. In het toxische scenario is binnen blijven de veiligste optie. Wanneer toxische gassen vrijkomen is het van belang dat bouwwerken volledig afsluitbaar zijn. In dit scenario wordt aangeraden om de woningen te voorzien van centraal afsluitbare (mechanische) ventilatie.

In de omgeving van een transportas waarover transport van brandbare vloeistoffen plaatsvindt, is sprake van een explosieaandachtsgebied. In dit scenario heeft vluchten alleen effect voorafgaand aan de explosie.

De woningen worden opgericht volgens de geldende bouwregelgeving en brandveiligheidsvereisten voor nieuwbouw uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Bewoners kunnen bij een calamiteit op de Rijksweg zelfstandig de woning verlaten en van de risicobron af vluchten tot een veilige afstand. Vluchten via de buitenlucht zal uitsluitend zinvol zijn in het scenario voordat een explosie (waaronder een BLEVE) optreedt. Het plangebied is bereikbaar voor hulpdiensten via de Broekseweg. Ten aanzien van de beschikbaarheid van voldoende bluswater en de bereikbaarheid van blusvoertuigen is tevens advies gevraagd aan de veiligheidsregio Utrecht. De woningen volgens gegevens van de Veiligheidsregio Utrecht liggen binnen 40 meter van een brandkraan. De bereikbaarheid en beschikbaarheid van bluswater is hiermee voldoende aangetoond.

Buisleidingen

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen buisleidingen waarvoor een veiligheidsrisico geldt. Ten westen van het plangebied op een afstand van circa 800 meter bevindt zich een buisleiding met een extern veiligheidsrisico in de vorm van een hogedruk transportleiding voor aardgas. De plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6} contour) van de leiding bedraagt 0 meter. Het plangebied bevindt zich op voldoende afstand van de leiding.



Figuur 16 Uitsnede risicokaart (plangebied rood gearceerd)

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid zijn tevens beoordeeld door de Veiligheidsregio Utrecht.

4.10 Verkeer en parkeren

Op basis van het Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren (vastgesteld 10 juni 2021) is voor de hele gemeente een eenduidig toetsingskader voor het woon- en parkeerbeleid vastgesteld. Het paraplubestemmingsplan heeft een regeling waarmee de gemeente kan sturen op woonvormen op basis van de ruimtelijke uitstraling in relatie tot de omgeving. Tevens is een regeling opgenomen waarmee de CROW- kencijfers voor parkeren van toepassing worden verklaard voor alle ruimtelijke plannen. De meest actuele parkeernota betreft de 'Beleidsnota Parkeernormen Vijfheerenlanden 2022- 2030' zoals vastgesteld op 9 juni 2022. De omgeving van Meerkerk is niet aangemerkt als stedelijke zone volgens bijlage 1 van het parapluplan. Voor het plangebied is de parkeernormering voor het gebiedstype 'rest bebouwde kom' van toepassing. Voor vrijstaande koopwoningen geldt een parkeernormering van 2,3 parkeerplaatsen per woning. Dit is inclusief het bezoekersparkeren. De Broekseweg is een smalle doorgaande weg zonder parkeervoorzieningen. Binnen het openbaar gebied van de Broekseweg is weinig ruimte voor het parkeren door bezoekers. Parkeren door bezoekers vindt bij voorkeur plaats op eigen perceel. Per perceel worden 2 parkeerplaatsen aangelegd en tevens ruimte voor 1 bezoekersparkeerplaats.

Op basis van de kentallen van het CROW (publicatie 318: toekomstbestendig parkeren d.d. december 2018) is op basis van een weinig stedelijk gebied gelegen in de 'rest bebouwde kom' een gemiddelde verkeersgeneratie te verwachten van ongeveer 8,6 motorvoertuigen per etmaal voor een vrijstaande woning. Deze toename aan verkeersbewegingen is marginaal ten opzichte van de beschikbare wegcapaciteit.

4.11 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur en andere nutsvoorzieningen (water, elektra). De vuilwaterafvoer van de nieuwe woningen zal worden aangesloten op het gemeentelijk stelsel van Meerkerk. Het huishoudelijk afvalwater zal bij voorkeur worden afgevoerd via een gescheiden systeem.

Bij de aanleg van de aansluitingen van de nieuwe woningen zal worden voldaan aan alle bouwtechnische en gemeentelijke regelgeving zoals het Bouwbesluit en het 'Gemeentelijk Rioleringsplan Vijfheerenlanden 2021-2025'. Deze toetsing vindt plaats binnen de omgevingsvergunningprocedure voor het onderdeel bouwen. Voor aanvang van de werkzaamheden zal een KLIC-melding worden gedaan. De woningen worden ontsloten door middel van een nieuw aan te leggen inrit.

4.12 Vormvrije MER -beoordeling

Het Besluit tot wijziging van het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht (reparatie en modernisering milieueffectrapportage) (Staatsblad 102, jaargang 2011) zijn op 28 februari 2011 gepubliceerd. Deze reparatie van het Besluit milieueffectrapportage was nodig door het arrest van het van de EU van 15 oktober 2009 (Commissie tegen Nederland, zaak C-255/08). Het Besluit milieueffectrapportage kende een systeem van absolute drempelwaarden.

Het systeem van absolute drempelwaarden bood in de praktijk vanwege de duidelijkheid grote voordelen. Gebleken is echter dat het in feite onmogelijk is om de drempelwaarden zo te formuleren dat rekening wordt gehouden met alle criteria van bijlage III van de richtlijn, zoals bijv. cumulatie, en daarbij te garanderen dat onder die drempelwaarden geen sprake kan zijn van aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu. Om die reden is gekozen om de drempelwaarden indicatief te maken. Dit betekent dat de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst van het Besluit mer een indicatief karakter krijgen.

Op grond van artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht dient het bevoegd gezag zijn keuze om géén mer-beoordeling te maken voor een activiteit die beneden de drempelwaarde valt, te motiveren in de toelichting van een bestemmingsplan. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud. Met betrekking tot de inhoud moet aandacht worden besteed aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

Plangebied

Onderliggend bestemmingsplan maakt de functiewijziging van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming mogelijk. Op basis van het beoogde planologische kader wordt de oprichting van twee vrijstaande woningen mogelijk. Met de ontwikkeling is sprake van een activiteit zoals benoemd in categorie D11.2: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' van het Besluit mer. De (indicatieve) drempelwaarde voor het opstellen van een milieueffectrapportage bedraagt voor deze activiteit het oprichten van minimaal 2000 woningen of ontwikkelingen met een oppervlakte van 100ha of meer. Voorliggend bestemmingsplan maakt het oprichten van een tweetal woningen direct mogelijk. Gezien de beperkte schaal en aard van de ontwikkeling kunnen op basis van bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu worden uitgesloten. Bij de beoordeling van de milieueffecten kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Door middel van de toetsing van de diverse milieuaspecten van deze bestemmingsplantoelichting heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden.

Om de milieugevolgen van de geplande ontwikkeling in beeld te brengen zijn diverse onderzoeken verricht. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in de andere paragrafen van dit hoofdstuk. In de planregels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen op basis waarvan voorafgaand aan het gebruik van de grond ten behoeve van een woonfunctie, de bodem dient te zijn gesaneerd volgens een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan. Hiertoe is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. In de planregels is tevens een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het uitvoeren van nader ecologisch onderzoek. Om een acceptabele geluidsbelasting te kunnen waarborgen worden dove gevels gerealiseerd en worden aanvullende bouwkundige maatregelen genomen om een geluidluwe ruimte te kunnen realiseren. Voor de ontwikkeling is een besluit hogere grenswaarden in het kader van de Wet geluidhinder noodzakelijk. De onderzoeksresultaten staan de haalbaarheid en de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

Conclusie

De conclusie is dat geen milieueffectrapportage (MER) hoeft te worden opgesteld voor onderliggend bestemmingsplan. Daarbij is uit hoofdstuk 4 en de bijbehorende onderzoeken gebleken dat er, gelet op de kenmerken van de activiteit en de mate van de kwetsbaarheid van het milieu waarin het plangebied is gelegen en het gebied waarop het effect zou kunnen hebben, geen sprake is van significante milieugevolgen. Om de locatie geschikt te maken voor een milieugevoelige functie, worden aanvullende maatregelen genomen.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een juridisch-planologische regeling ten behoeve van de ontwikkeling van twee vrijstaande woningen. Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Hiermee dienen bestemmingsplannen in digitale vorm (RO-standaarden) te worden vastgesteld. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012. De planregels zijn gebaseerd op het bestemmingsplan 'Buitengebied Zederik' uit 2015 en 'Reparatieplan Buitengebied Zederik' uit 2018.

5.2 Bestemmingen

Aan het plangebied worden de volgende bestemmingen en aanduidingen toegekend:

Bestemming 'Tuin'

Aan de voorzijde van het perceel en tussen de beide woningen is een tuinbestemming toegekend zonder bouwmogelijkheden. Om deze reden is de tuinbestemming expliciet niet aangemerkt als 'erf' als bedoeld in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht in de planregels. Met de tuinbestemming wordt beoogd om de ruimtelijke kwaliteit van het bebouwingsbeeld met twee vrijstaande woningen duurzaam in stand te houden. De woningen kunnen ook op termijn niet aan elkaar worden gebouwd. Een 'frontaler' bebouwingsbeeld is ruimtelijk gezien ongewenst. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de sanering van de aangetroffen bodemverontreiniging op basis van een goedgekeurd saneringsplan.

Bestemming 'Wonen'

De nieuwe woningen beschikken over een woonbestemming. De bouw- en gebruiksbepalingen zijn gebaseerd op de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zederik'. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de sanering van de aangetroffen bodemverontreiniging op basis van een goedgekeurd saneringsplan. Tevens dient per woning ten minste één geluidluwe gevel en twee dove gevels te worden gerealiseerd. Binnen de woonbestemming is de realisatie van deze gevels geborgd.

Bestemming 'Water'

De nieuw aan te leggen watergang is van landschappelijk belang. De watergang krijgt een status als C-watergang en wordt voorzien van de bestemming water. De aanleg en de instandhouding van de aan te leggen watergang met groene oever als landschapselement is geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting. De percelen worden ontsloten via een brug. De locatie is op de verbeelding aangeduid als 'specifieke vorm van water- perceelontsluiting'.

Bouwvlak

Voor de hoofdgebouwen is een bouwvlak opgenomen en een aanduiding 'gevellijn'. De woningen worden in of achter de gevellijn opgericht.

Dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 2'

Op het gedeelte van het perceel met deze bestemming gelden regels ter behoud en bescherming van mogelijk aanwezige archeologische resten in de bodem.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub c Bro overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met 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 belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerp bestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door het college wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de ter visielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.1.2 Vooroverleg

Het plan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de vooroverlegpartners, te weten de provincie Utrecht, het waterschap Rivierenland, de veiligheidsregio Utrecht, Gasunie, Oasen, Dunea en Vitens. Er zijn reacties van de provincie Utrecht, het waterschap Rivierenland, de veiligheidsregio Utrecht, Oasen, Dunea ontvangen. Naar aanleiding van de reactie van het waterschap is het plan aangepast.

6.1.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van vrijdag 22 december 2023 tot en met donderdag 1 februari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon eenieder een mondelinge of schriftelijke zienswijze indienen. Er is binnen deze periode één zienswijze ingediend. In de Nota beantwoording zienswijzen zoals opgenomen in bijlage 9 zijn de ingediende reacties samengevat en voorzien van een reactie. Tevens is aangegeven welke ambtshalve aanpassingen zijn doorgevoerd in het bestemmingsplan. De Nota beantwoording zienswijzen is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Plan specifiek

Het plan zal geheel door initiatiefnemer gerealiseerd worden. De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Voor de gemeente Vijfheerenlanden is er geen sprake van kosten verbonden aan het opstellen van het bestemmingsplan en de uitvoering hiervan. De initiatiefnemer is leges verschuldigd voor het in procedure brengen van dit bestemmingsplan.

Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro zal voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst voor de grondexploitatie worden gesloten. In de anterieure overeenkomst zijn tevens bepalingen met betrekking tot planschade opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventuele planschade niet voor rekening van de gemeente komt, maar wordt verhaald op de initiatiefnemer. Voor belanghebbenden bestaat na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de mogelijkheid om een (gemotiveerde) aanvraag voor een tegemoetkoming in schade in te dienen.

In de anterieure overeenkomst wordt tevens geborgd dat de noodzakelijke saneringsmaatregelen om tot een acceptabele milieuhygiënische bodemkwaliteit te komen worden uitgevoerd. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek voor de locatie zijn de aard en omvang van de sanering, de mogelijke saneringsmethoden en de hiermee samenhangende kosten in kaart gebracht. In de exploitatie is rekening gehouden met de kosten van de uitvoering van de noodzakelijke bodemsanering. De kosten zijn geraamd op circa €63.000 ex btw. Er is op voorhand geen reden om aan te nemen dat de milieuhygiënische situatie van de bodem de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat.

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

BIJLAGEN

1. Stedenbouwkundig advies

Bardo Lammers
d.d. augustus 2019

2. Inrichtingstekening

WerkinaStaete BV
d.d. Juni 2024

3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

De Roever Omgevingsadvies
d.d. December 2023

4. Bodemonderzoek

Bakker Milieuadviezen
d.d. Juni 2022 aangevuld Oktober 2023 en Maart 2024

5. Verkennend archeologisch onderzoek

ADC ArcheoProjecten BV
Bureauonderzoek d.d. november 2022

6. Digitale watertoets

7. Verkennend flora- en faunaonderzoek

Veldbiologische werken d.d. september 2023

8. Stikstofdepositie onderzoek

De Roever Omgevingsadvies
d.d. November 2023

9. Nota beantwoording zienswijzen