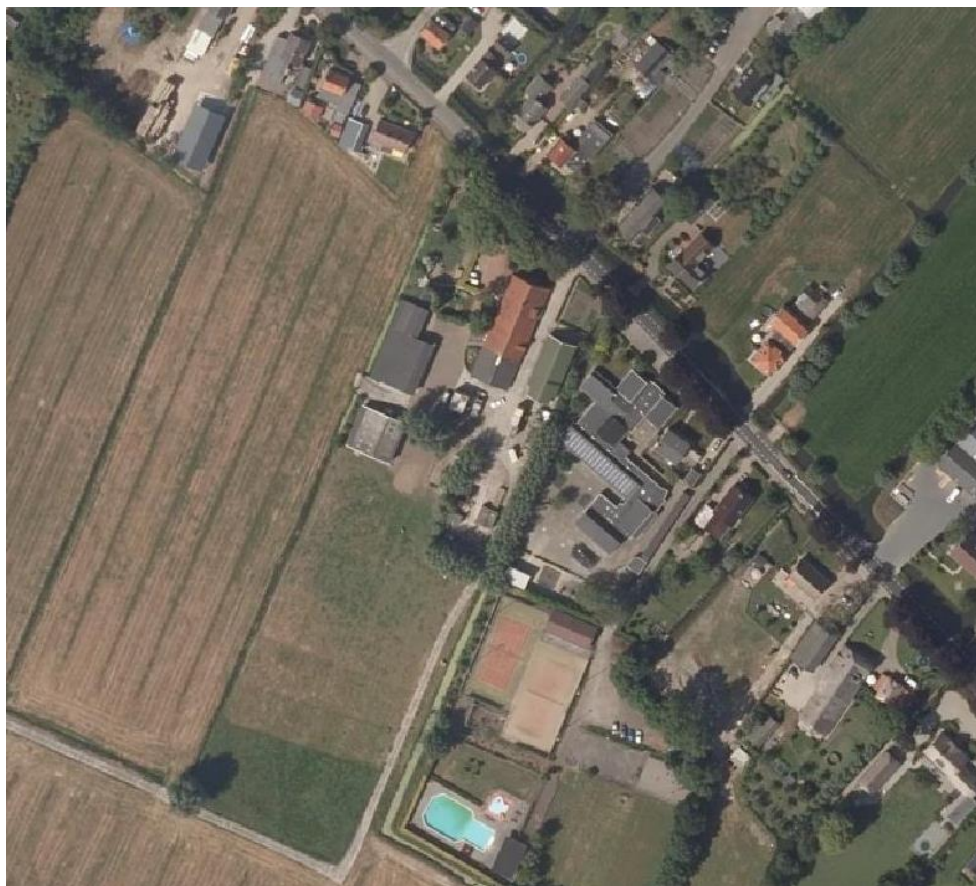




TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN 'Leerbroekseweg 9, Leerbroek'



NL.IMRO.1961.BPleerbroekseweg9-VA01

Status: Vastgesteld
Versie: 1.0

Langerak, 20-04-2023

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	3
2 BESTAANDE SITUATIE	4
2.1 Algemeen	4
2.2 Ruimtelijke structuur	4
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis en bebouwingsstructuren	4
2.2.2 Huidig gebruik	4
3 PLANBESCHRIJVING	6
3.1 Plan	6
3.2 Ontsluiting en parkeren	7
3.3 Beeldkwaliteit	8
4 BELEIDSKADER	12
4.1 Rijksbeleid	12
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie	12
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	12
4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	12
4.2 Provinciaal beleid	14
4.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht	14
4.2.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht	15
4.3 Regionaal Beleid	16
4.3.1 Regionale structuurvisie 'open voor elkaar'	16
4.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	16
4.4 Gemeentelijk beleid	18
4.4.1 Toekomstvisie Zederik	18
4.4.2 Woonvisie gemeente Vijfheerenlanden 2020-2025	18
4.5 Conclusie	20
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	21
5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	21
5.2 Geluidhinder	22
5.3 Bedrijven en milieuzonering	23
5.4 Bodem	25
5.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden	26
5.6 Watertoets	29
5.7 Ecologie	33
5.8 Luchtkwaliteit	35
5.9 Externe veiligheid	37
6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	39

6.1 Inleiding	39
6.2 Systematiek van de regels	39
6.3 Bestemmingen	39
6.4 Aanduidingen en maatvoeringen	39
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	40
7.1 Exploitatie	40
8 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN	40
8.1 Vooroverleg	40
8.2 Zienswijzen	40

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Situatietekening	Lagendijk Tuin- & Landschapsarchitecten	LTL21240	01-06-2022
2	Bouwhistorische quickscan	Bureau Helsdingen	-	28-07-2021
3	Akoestisch onderzoek	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1690	28-05-2021
4	Verkennd bodemonderzoek	Bakker Milieuadviezen	BM/2747-2021	06-2021
5	Verkennd archeologisch onderzoek	ADC Archeoprojecten	4230301	06-05-2022
6	Watertoets	Waterschap Rivierenland	20210527-9-26597	27-05-2021
7	Ecologische quickscan	Blom Ecologie	BE/2021/369/r	16-04-2021
8	Stikstofdepositie onderzoek	Van den Heuvel Milieuadvies	19021	06-02-2023

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het perceel Leerbroekseweg 7a/9 te Leerbroek betreft een (voormalige) agrarische bedrijfslocatie (zie afbeelding 1). Op het erf is een karakteristieke boerderij met bijbehorende agrarische opstallen aanwezig. De bebouwing op het perceel is verouderd en raakt in steeds slechtere bouwkundige staat. De volwaardige agrarische bedrijfsactiviteiten zullen op (korte) termijn worden beëindigd, aangezien er geen bedrijfsopvolging is. Hiermee zullen de agrarische opstallen leeg komen te staan. Hetgeen voor de eigenaar (tevens initiatiefnemer) en ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit niet wenselijk is. Men is daarom voornemens de agrarische bedrijfslocatie te saneren en te wijzigen tot een woonlocatie. Het plan is de boerderij (thans twee wooneenheden) verder te splitsen in drie wooneenheden en ter compensatie van de sanering van de agrarische opstallen, ten noordwesten van de boerderij een burgerwoning te realiseren. Zie paragraaf 3.1 voor een nadere uitwerking van het plan.

Het plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Kernen Zederik' (2013) en 'Herziening Kernen Zederik' (2017). Het plangebied betreft de enkelbestemming 'Agrarisch' met de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 2'. Binnen deze bestemming zijn burgerwoningen juridisch-planologisch niet toegestaan. Verder is het Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren van toepassing. Met dit paraplubestemmingsplan is voor het hele gemeentelijk grondgebied voorzien in aanvullende bepalingen voor wonen en parkeren.

Het plan is middels een principeverzoek voorgelegd aan de gemeente Vijfheerenlanden. De gemeente heeft schriftelijk aangegeven in principe akkoord te zijn met het voorgenomen plan en medewerking te willen verlenen aan het wijzigen van het bestemmingsplan.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied (indicatief)

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het perceel Leerbroekseweg 7a/9 te Leerbroek. Het plangebied is kadastraal bekend met de percelen ZDR00 – D 892, 893, 894 & 895. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Leerbroekseweg, aan de oostzijde door een (voormalige) basisschool en aan de westzijde door de polder

en het cultuurhistorische lint. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door open weidelandschap.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen de bestemmingsplannen 'Kernen Zederik' (2013) en 'Herziening Kernen Zederik' (2017), waarvan een geconsolideerde versie beschikbaar is. De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemming:

- Agrarisch;

De dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie - 4.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2'.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplankaart 'Kernen Zederik Geconsolideerd'

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van het plan zijn beschreven:

- Hoofdstuk 2: Bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 4: Beleidskader;
- Hoofdstuk 5: Onderzoek/verantwoording;
- Hoofdstuk 6: Juridische planbeschrijving;
- Hoofdstuk 7: Economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 8: Overleg en zienswijzen.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

Leerbroek is een dorp gelegen in de gemeente Vijfheerenlanden, welke per 1 januari 2019 is ontstaan uit de fusie van de gemeenten Leerdam, Vianen en Zederik. Deze gemeente behoort tot de provincie Utrecht. De gemeente Vijfheerenlanden telt circa 54.000 inwoners. Het dorp Leerbroek telt circa 1.700 inwoners.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis en bebouwingsstructuren

Leerbroek dankt zijn naam aan een oude waterloop, 'de Leede'. Omstreeks 1025 is volgens bronnen het dorp Ter Leder Broek, later afgekort tot Leerboek, gesticht door Jan I van Arkel. In de middeleeuwen, tussen 1000 en 1300, is men gestart met de ontginning van de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden. Het natte veengebied is vruchtbaar en daardoor geschikt om in cultuur te brengen. Door het systeem van copeontginningen, het graven van afwateringssloten en het ontwerpen van een dijk of oeverwal, ontstonden in de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden talloze kavels van ongeveer gelijke lengte en breedte. Leerbroek ligt ten zuiden van de copeontginningen van Hei- en Boeicop en Middelkoop. Het ontginningsgebied van Leerbroek vormt een uitzondering op de copeontginningen door veel onregelmatigere vormen. Op de in het landschap van nature aanwezige hoger gelegen gronden is de eerste bewoning ontstaan. Ter plaatse van Leerbroek bevonden zich door de lagere ligging minder aantrekkelijke gronden voor vestiging. De dorpskern Leerbroek is langzaam ontstaan van klein dorp met verstrooid liggende huizen tot de huidige lintbebouwing. Het inwoneraantal van het dorp bleef ten opzichte van andere dorpen in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden achter. De reden hiervoor was de geïsoleerde ligging van het dorp. De omgeving van Leerbroek kenmerkt zich nog altijd door de agrarische activiteiten. In de beginjaren na de ontginning betrof dit akkerbouw. Momenteel richt men zich met name op veeteelt.

Het plangebied is gelegen langs het cultuurhistorische lint aan de rand van de kern van Leerbroek. Kenmerkend voor lintbebouwing ter plaatse van het plangebied is de afwisseling van woningen, agrarische bedrijven en overige niet-agrarische of agrarisch georiënteerde bedrijvigheid. Men ziet een afwisseling van grote karakteristieke boerderijen, kleinere arbeidershuisjes en meer modernere vrijstaande woningen.

2.2.2 Huidig gebruik

Het perceel Leerbroekseweg 7a/9 te Leerbroek betreft een agrarische bedrijfslocatie. Op het perceel is een woonboerderij met twee wooneenheden en een stal in het achterhuis aanwezig. Achter (rondom) de boerderij zijn de agrarische bedrijfsopstallen gelegen tezamen met de nodige erfverharding. De ontsluiting op de Leerbroekseweg loopt door naar het achtergelegen polderlandschap.



Afbeelding 3: Vooraanzicht boerderij en naastgelegen schuur (vanaf Leerbroekseweg (noordoostzijde))



Afbeelding 4: Vooraanzicht voorerf (vanaf Leerbroekseweg (noordwestzijde))



Afbeelding 5: Impressies erf en opstallen

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Plan

Het perceel Leerbroekseweg 7a/9 te Leerbroek betreft een (voormalige) agrarische bedrijfslocatie. De bebouwing op het perceel is verouderd en raakt in steeds slechtere bouwkundige staat. De volwaardige agrarische bedrijfsactiviteiten zullen op (korte) termijn worden beëindigd, aangezien er geen bedrijfsopvolging is. Hiermee zullen de agrarische opstallen leeg komen te staan. Hetgeen voor de eigenaar (tevens initiatiefnemer) en ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit niet wenselijk is.

De initiatiefnemer is daarom voornemens om alle agrarische bedrijfsopstallen en overtollige erfverharding, behoudens de boerderij, te saneren. Echter, is uit bouwhistorisch onderzoek op de locatie gebleken dat niet enkel de boerderij, maar ook de ten oosten daarvan gelegen schuur van hoge cultuurhistorische waarden is (in de bijlagen van deze toelichting is dit onderzoek bijgevoegd). Daarom is besloten om naast de boerderij tevens deze schuur te behouden en niet te slopen.

Het plan voorziet daarmee in de sloop van ca. 800 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing exclusief de sanering van de nodige vierkante meters verharding. Op afbeelding 6 is de bebouwing welke behouden blijft en wordt gesloopt indicatief weergegeven. Ter compensatie hiervan wordt de boerderij (thans twee wooneenheden) verder gesplitst in drie wooneenheden en wordt er een vrijstaande woning gerealiseerd ten noordwesten van de boerderij, zie afbeelding 7 en 9.



Afbeelding 6: Bestaande situatie



Afbeelding 7: Nieuwe situatie

3.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

Het perceel wordt thans ontsloten middels twee ontsluitingen op de Leerbroekseweg. In de nieuwe situatie blijven deze ontsluitingen behouden

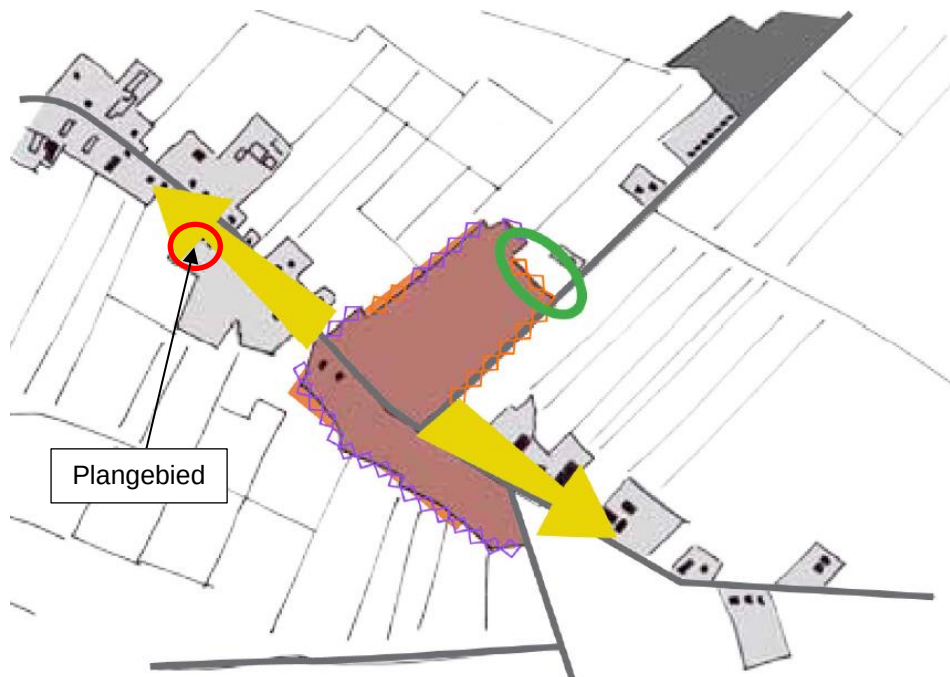
Parkeren

Voor de vaststelling van de parkeernormen is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381. Ten behoeve van het plangebied wordt er vanuit gegaan dat deze is gelegen in 'weinig stedelijk' gebied, binnen de 'rest bebouwde kom'. De woningen in de boerderij kunnen worden geschaard onder het type 'koop, huis, tussen/hoek' en de vrijstaande woning onder het type 'koop, huis, vrijstaand'. Hetgeen voor het plan neerkomt op de gemiddelde parkeernormen van driemaal 2,0 parkeerplaatsen ten behoeve van de boerderij en eenmaal 2,3 parkeerplaatsen voor de vrijstaande woning. Daarmee in totaal 8,3 parkeerplaatsen. Op eigen terrein is er bij de woningen meer dan voldoende ruimte om het parkeren conform deze normering op te lossen (zie afbeelding 7), hiermee is er geen negatieve invloed op de openbare ruimte als gevolg van parkeren en wordt voldaan aan de Beleidsnota Parkeernormen Vijfheerenlanden 2022 – 2030.

3.3 Beeldkwaliteit

Stedenbouw

De routes Leerbroekseweg-Dorpsweg-Recht van ter Leede en de orthogonaal aantakkende Kerkweg vormen de ruimtelijke hoofdstructuur van Leerbroek. De Leerbroekseweg-Dorpsweg-Recht van ter Leede verbinden Leerbroek met Nieuwland en Leerdam en vormt tevens de belangrijkste ontsluitingsroute binnen de kern. Aan de Leerbroekseweg is langs de zuidzijde lintbebouwing gesitueerd. Door de, aan de noordzijde gelegen waterloop staat de bebouwing aan deze kant op enige afstand zodat een breed profiel is ontstaan. Er is sprake van een afwisselend straatbeeld, doordat openheid en beslotenheid elkaar afwisselen. Door de diverse zichtlijnen houdt men contact met het achterland. Het afwisselende beeld van de Leerbroekseweg wordt tevens bepaald door de verscheidenheid aan functies. Rond de kerk is een zekere verdichting van bebouwing ontstaan, het functionele hart van de kern.



Afbeelding 8: Stedenbouwkundige structuur Leerbroek

De randen die worden gevormd door de route Leerbroekseweg-Dorpsweg-Recht van ter Leede zijn zacht: door de menging van bebouwing en open, groene ruimten. De randen rond de uitbreidingswijk zijn veel duidelijker herkenbaar en harder. Er kan worden gesteld dat woningbouw binnen het plangebied ruimtelijk gezien zou kunnen passen binnen het landelijke karakter van de dorps- en lintbebouwing. Waarbij het landelijke karakter dus als uitgangspunt moet worden genomen, met de bebouwing relatief dichtbij het polderlint en extra aandacht voor de overgang naar het open landelijk gebied.

Bouwhistorisch onderzoek

Om de cultuurhistorische waarde van het karakteristieke erf en pand zoveel mogelijk te behouden naar de toekomst is door bureau Helsdingen een bouwhistorische quickscan uitgevoerd om deze cultuurhistorische waarde ter plaatse te beschrijven en te waarderen. Het rapport van deze quickscan is in geheel bijgevoegd in de bijlage van dit bestemmingsplan. Onderstaand worden de belangrijkste conclusies omtrent de cultuurhistorische waarde van het erf en de panden kort uiteengezet.

Het erf van de boerderij wordt in zijn geheel tezamen met de boerderij, de bijbehorende schuur ten oosten van de boerderij en de oprijlaan tussen beide

gebouwen als hoge cultuurhistorische waarde gewaardeerd. Aan de rand van het erf hebben zowel de sloten als de knotwilgen een hoge cultuurhistorische waarde. De overige gebouwen, de tweede ontsluiting ten westen van de boerderij en de latere aanbouw van een stal achter de boerderij hebben een indifferente cultuurhistorische waarde.

Waarde boerderij

'In het algemeen geldt dat de bouwphase van de bouw van de boerderij (1890) is gewaardeerd met een hoge monumentwaarde. Deze bouwphase betreft het originele ontwerp en vormt de kern van de boerderij. Aanpassingen aan de boerderij in de twintigste eeuw, zowel aan de woning als aan de bedrijfsgebouwen, zijn gewaardeerd met een indifferente monumentwaarde. Deze aanpassingen hebben, hoewel zorgvuldig uitgevoerd, geen toegevoegde waarde voor de ontwikkeling van het gebouw en maken de oorspronkelijke opzet en indeling van de boerderij minder duidelijk. Onderdelen van het pand die binnen de boerderij zijn hergebruikt of aangepast hebben een positieve monumentwaarde vanwege hun ouderdom en herkomst uit het pand zelf.'

Waarde schuur ten oosten van de boerderij

'Schuur 1 is even oud als de boerderij en behoort bij de oorspronkelijke opzet van het erf. In het algemeen geldt dat de bouwphase uit 1890 is gewaardeerd met een hoge monumentwaarde, terwijl toevoegingen en wijzigingen in de twintigste eeuw zijn gewaardeerd met een indifferente monumentwaarde. Zij doorbreken de oorspronkelijke opzet en structuur van de schuur. Vervangen onderdelen van de originele opzet hebben net als bij de boerderij een positieve monumentwaarde.'

In het rapport brengt Helsdingen het volgende advies uit:

'Boerderij

De eigenaren hebben de wens om de boerderij uit 1890 in drieën te bewonen. Momenteel wordt de boerderij reeds in tweeën bewoond, met één woning in het oorspronkelijke woongedeelte voor de brandmuur, en één woning achter de brandmuur. Het plan bestaat om in de woning achter de brandmuur een tweede woning te creëren. De huidige indeling van de tweede woning leent zich voor een verdere opdeling zonder dat hierbij de cultuurhistorische waarden worden aangetast. Op de begane grond is reeds een grote open ruimte in de voormalige stal die van de rest van de woning is afgescheiden, met daarboven de lege, voormalige hooizolder. Op deze plek kan zonder grote gevolgen voor de indeling van de boerderij een derde woning worden gecreëerd. De belangrijkste uitdagingen in het ontwerp voor de nieuwe situatie zijn het creëren van een eigen toegang en voldoende daglichttoetreding. Als algemeen uitgangspunt geldt om hierbij zoveel mogelijk de bestaande en voormalige deuren en vensters in de gevel te gebruiken, evenals het oude hooiluik op het dak.

Schuur

Bij de schuur naast de boerderij is sprake van achterstallig onderhoud, maar het pand heeft net als de boerderij een hoge monumentwaarde door de ouderdom, vormgeving en traditionele locatie op het erf. Uitgangspunt bij het herstel van de schuur is het vinden van een economische drager, zoals bijvoorbeeld een woonfunctie. De schuur heeft voldoende oppervlak voor het creëren van één of twee woningen. Voor het behoud van deze waardevolle schuur is het creëren van een economische drager essentieel. Ook hier geldt, net als bij de boerderij, dat voor het creëren van een entree en daglichttoetreding bij voorkeur zoveel mogelijk de oorspronkelijke vensteropeningen worden gebruikt. In de rechter zijgevel van de schuur zijn verschillende delen van het metselwerk ingeboet en voorzien van nieuwe vensters en deuren. Hier kunnen zonder inbreuk op de cultuurhistorische waarde het gemakkelijkst nieuwe vensteropeningen worden aangebracht.

Erfstructuur en inritten

Aan de noordwestzijde van de boerderij bevindt zich een deels begroeide en deels open ruimte waar eventueel ontwikkelingen mogelijk zijn. Indien hier een woning zou worden gebouwd, dan dient deze woning aan enkele criteria te voldoen zodat deze ontwikkeling geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische context van het boerderijenlint en de naastgelegen boerderij. Daarbij is het belangrijk om rekening te houden met het volgende. De plaatsing op de kavel moet zodanig zijn dat de boerderij de blikvanger blijft en de nieuwe ontwikkeling daaraan ondergeschikt is. De woning dient een eenvoudige en heldere hoofdvorm te hebben van één laag met een kap met zadeldak met de nok evenwijdig aan de kavelrichting, net als de boerderij. De voorgevel is gericht op de weg, de gevels zijn van baksteen en verticaal geled met staande vensters en het dak bedekt met keramische pannen of riet.'

Landschappelijke inpassing / beeldkwaliteit

Om de ruimtelijke kwaliteit zoveel mogelijk te versterken is het wenselijk zorg te dragen voor een passende inrichting van het plangebied en ontwerp van de bebouwing conform de richtlijnen en het karakter van het stedenbouwkundige en historische landelijke karakter. Daarom is met behulp van de stedenbouwkundige en bouwhistorische richtlijnen door een landschapsarchitect een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, zie afbeelding 9 (tevens in de bijlagen van deze toelichting).

De boerderij dient als karakteristiek hoofdvolume behouden te blijven met daarnaast de te behouden karakteristieke schuur. Aan de westzijde wordt de nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd in een ondergeschikte ingetogen uitstraling ten opzichte van de boerderij. Hiermee blijft de boerderij in architectonisch opzicht het meest beeldbepalende object ter plaatse. De nieuwe woning wordt conform de stedenbouwkundige richtlijnen zo dicht mogelijk bij het polderlint gerealiseerd, zodat deze opgaat in de lintbebouwing. Bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan achter de voorgevelrooilijn van de woningen.

De bestaande ontsluitingen blijven behouden en in gebruik, waarbij het bestaande groene karakter voor de bebouwing behouden blijft. Hiermee valt de bebouwing grotendeels weg achter de karakteristieke streekeigen beplanting. De bestaande knotwilgenrijen aan beide zijden langs de bestaande watergangen blijven behouden en worden waar mogelijk doorgetrokken/verdicht. De erven bij de boerderij worden met streekeigen hagen gescheiden van de nieuwe woning, waarbij er achter de bebouwing ruimte is voor enkele erf- of hoogstam(fruit)bomen. Hiermee kan tezamen met een nieuwe dwarse watergang een zachte overgang worden gecreëerd van het cultuurhistorische lint naar de achtergelegen polder.



Afbeelding 9: Indicatie landschappelijke inpassing

4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 van de Bro op een aantal punten gewijzigd. In het geval in het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient de toelichting een beschrijving te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke

ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie van stedelijke ontwikkeling opgenomen: *'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*.

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

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

Middels het onderhavige plan worden per saldo twee wooneenheden toegevoegd. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

4.2 Provinciaal beleid

Per 1 januari 2019 is de gemeente Zederik (provincie Zuid-Holland) gefuseerd met de gemeenten Vianen en Leerdam tot de gemeente Vijfheerenlanden. Deze gemeente maakt deel uit van de provincie Utrecht.

4.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

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

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

Samenvattend houden de beleidsthema's het volgende in.

Stad en land gezond

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

Klimaatbestendig en waterrobuust

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

Duurzame energie

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

Vitale steden en dorpen

Er wordt in algemene zin gekozen om de ruimtevraag voor wonen en werken binnenstedelijk en binnendorps te ontwikkelen. De provincie heeft in aanvulling hierop enkele potentiële locaties rond knooppunten benoemd voor integrale ontwikkelingen. Van deze locaties zijn twee locaties rond de stad Utrecht opgenomen als zoekrichting voor grootschalige integrale ontwikkeling wonen werken-bereikbaarheid. Naast de omvangrijke opgave krijgen kleinere steden en

dorpen zo mogelijk passende ontwikkelruimte om te bouwen ten behoeve van lokale vitaliteit.

Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar

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

Levend landschap, erfgoed en cultuur

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

Toekomstbestendige natuur en landbouw

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

Het onderhavige plan voorziet in het saneren van een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Waar ter plaatse in de boerderij een extra woning wordt gerealiseerd en daarnaast een extra vrijstaande woning. De woningen worden conform beleid binnendorps ontwikkeld. Daarbij neemt de bebouwing ter plaatse aanzienlijk af en wordt er meer openheid gecreëerd. Waarbij tevens de cultuurhistorisch waardevolle boerderij wordt beschermd. Daarmee is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Om in een optimale ruimtelijke kwaliteitsverbetering te voorzien is er een landschappelijk inpassingsplan opgesteld met richtlijnen, zie paragraaf 3.3.

4.2.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

De omgevingsverordening is een juridische vertaling van de Omgevingsvisie Utrecht. De verordening is daarom opgebouwd uit dezelfde 7 thema's uit de Omgevingsvisie. Dit nieuwe provinciale beleid gaat onder andere uit van de volgende basisprincipes voor verstedelijking:

- Zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten;
- Daarnaast in overig stedelijk gebied.

Tevens zijn artikel 9.10 en 9.11 (instructieregel functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar woonfunctie met extra woningen ('ruimte voor ruimte') van toepassing. Het onderhavige plan voorziet per saldo in de toevoeging van twee wooneenheden binnen de bestaande bebouwde ruimte, binnendorps. Het plan volgt de voorwaarden uit deze artikelen. Het perceel is optimaal gesitueerd in het lint en aan de kern. De cultuurhistorische en landschappelijk waarden worden behouden. Omliggende bedrijven worden niet beperkt in de bedrijfsvoering. Één in de nieuwe woningen zijn slechts een kantoor of bedrijf aanhuis toegestaan die ondergeschikt is aan de woonfunctie. Daarbij wordt opgemerkt dat 800 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en daarmee wordt voldaan aan de richtlijn van minimaal 750 m², waarmee het verantwoord is één nieuwe woning te realiseren. Deze wordt op een stedenbouwkundige wijze optimaal gesitueerd in het cultuurhistorische lint, waarbij de woning landschappelijk goed wordt ingepast.

4.3 Regionaal Beleid

4.3.1 Regionale structuurvisie 'open voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden, heeft de regio recent een nieuwe visie, de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en hierin worden de beleidskeuzes bepaald met het oog op 2030. Binnen de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren. In de visie spelen de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooiën. De opvolgende visie 'open, voor elkaar' benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, is het authentieke karakter van de regio waar bewoners zich thuis voelen een streven. Middels het slopen van een voormalige agrarische bedrijfslocatie, en het realiseren van passende burgerwoningen in de boerderij en het landschap wordt er een nieuwe toekomstbestendige situatie gecreëerd voor het karakteristieke perceel. Verder wordt de mogelijkheid tot nieuwvestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf juridisch-planologisch uitgesloten en daarmee wordt bijgedragen aan een verbetering van het woon- en leefklimaat en het milieu. Er wordt meer openheid gecreëerd in het cultuurhistorische lint aan de polder. Het open rustige authentieke karakter van de omgeving blijft gewaarborgd en wordt zelfs versterkt. Het plan is in overeenstemming met het regionaal beleid.

4.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

In antwoord op de door de provincie opgestelde woonvisie heeft de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een regionale woonvisie opgesteld. De regionale woonvisie is een uitwerking van de Visie 2030 en heeft als doel de regionale afstemming van woningbouwplannen te bevorderen en de beleidslijnen ten aanzien van woningbouw in de regio helder te krijgen. De gemeenten kunnen de regionale woonvisie tevens gebruiken voor de verantwoording van nut en noodzaak van een bestemmingsplan waarin woningbouw is opgenomen. Doel van de visie is om in te kunnen spelen op de veranderende dynamiek van de woningmarkt en de woonkwaliteit te verbeteren. De woonvisie gaat uit van investeren in nieuwbouw regio-breed, maar aangepast op de lokale vraag. Om hierin het onderscheid aan te kunnen geven wordt er in de visie onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

Leerbroek is aangeduid als een woondorp. Woondorpen zijn met hun hechte gemeenschappen vitaler dan ooit. Veel huishoudens behoren tot traditionele of moderne burgerij. Zij hebben een sterk lokaal sociaal netwerk en gebruiken dat. Voorzieningen vinden ze op korte afstand in het naastgelegen voorzieningendorp. Voor woondorpen geldt dat voor het realiseren van woningen de lokale vraag bediend moet worden. Plannen met een bovenlokale functie dienen afgestemd te worden, door ze regionaal toe te lichten met oog voor vraaggericht bouwen en de lokale context.

Voor woondorp Leerbroek geldt dat voor het realiseren van 5 wooneenheden (of meer), mits de totale groei van het aantal wooneenheden in Leerbroek groter is dan 0,7% van de totale woningvoorraad in de planperiode 2010-2020, regionale

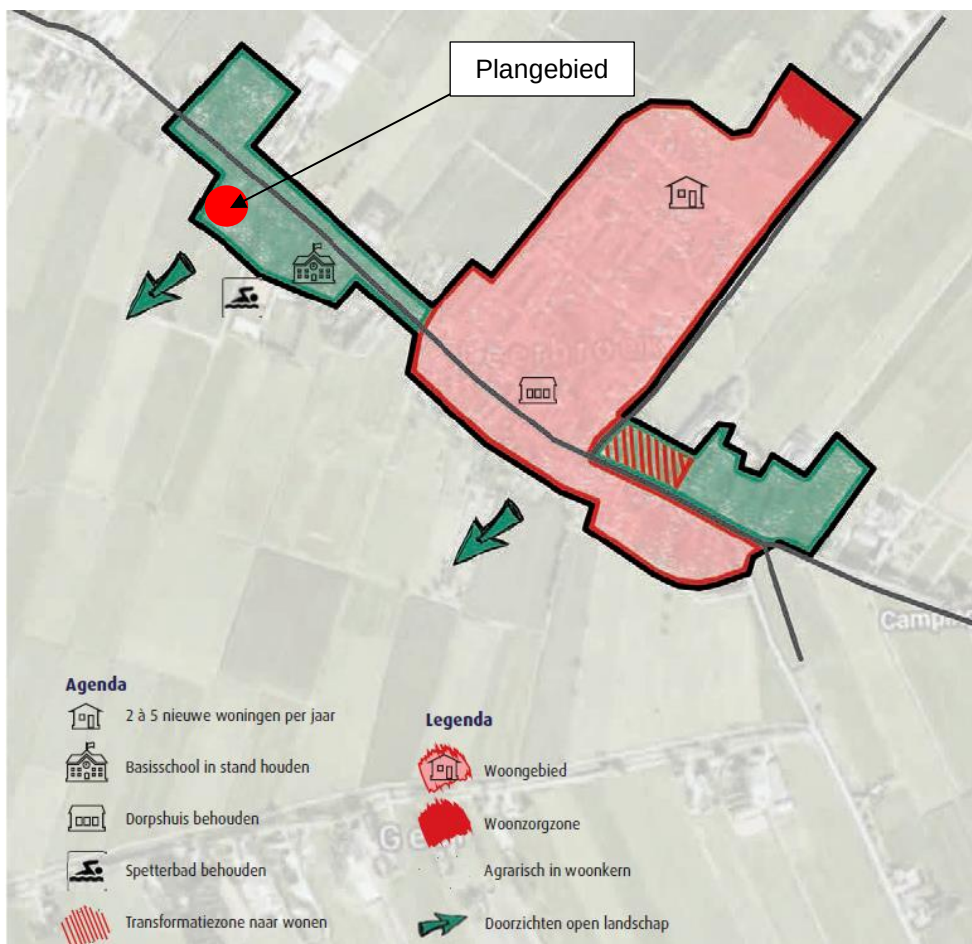
afstemming noodzakelijk is. Ook dienen de woningen dan te worden gemeld en te worden meegenomen in de jaarlijkse monitor. De gemeente dient te waken over een goede spreiding van deze plannen in de tijd. Het onderhavige plan voorziet in de toevoeging van per saldo twee wooneenheden.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Toekomstvisie Zederik

De voormalige gemeente heeft in 2015 de Toekomstvisie Zederikse dorpen 2030 vastgesteld. Hierin is het toekomstbeeld van de gemeente beschreven op het gebied van sociale cohesie & identiteit, bereikbaarheid, voorzieningen, wonen, zorg, economie, landschap & recreatie en duurzaamheid. Voor het onderhavige plan zijn met name de punten wonen en landschap van belang. Het plangebied is gelegen in de zogenaamde 'agrarische woonkern', waar behoud van het landelijke karakter uitgangspunt is. Het plangebied is gelegen naast de voorzieningen van het te behouden spetterbad en de sportvoorzieningen daaromheen. Ter plaatse is tevens een doorzichtspijl naar het open polderlandschap weergegeven.

Het onderhavige plan voorziet in het saneren van een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Waar ter plaatse in de boerderij een extra woning wordt gerealiseerd en daarnaast een extra vrijstaande woning. Hiermee neemt de bebouwing ter plaatse aanzienlijk af en wordt meer openheid gecreëerd. Het plan sluit aan bij het landelijke karakter en de oorspronkelijke boerderij. De nieuwe woning wordt relatief dicht bij het polderlint gerealiseerd conform de stedenbouwkundige richtlijn en er wordt extra aandacht besteed aan de overgang naar het open landelijk gebied, zie paragraaf 3.3.



Abbeelding 10: Toekomstvisie Leerbroek

4.4.2 Woonvisie gemeente Vijfheerenlanden 2020-2025

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

huishoudensgroei. Dat betekent dat overal een (kleine) bouwopgave ligt. De netto huishoudenstoename komt in de woonkernen volledig voor rekening van de groeiende doelgroep 65-plussers, waardoor doorstroming op gang kan komen.

De Woonvisie gaat uit van de volgende uitgangspunten:

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

De nieuwe vrijstaande woning wordt voornemens levensloopbestendig gerealiseerd. In deze woning kunnen de initiatiefnemers intrek nemen op hun oude dag en zo lang als mogelijk thuis blijven wonen. Door de woonboerderij verder te splitsen worden drie meer betaalbare woningen gerealiseerd, in plaats van duurdere woningen indien de boerderij uit twee woningen zou blijven bestaan. Met het plan wordt daarmee doorstroming gestimuleerd op de woningmarkt.

4.5 Conclusie

Op basis van hoofdstuk 4 'Beleidskader' kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders;
- Vanuit jurisprudentie is geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling', waardoor toetsing aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk is.
- Het plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

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

Onderzoek

Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van twee extra woningen (en heeft betrekking op totaal 4 woningen) binnen het plangebied aan de Leerbroekseweg 7a en 9 in Leerbroek. Gelet op de aard, omvang en directe omgeving alsmede gelet op bestaande jurisprudentie over dit onderwerp, is de beoogde ontwikkeling in dit specifieke geval niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject (categorie D 11.2 in bijlage 1 van het Besluit m.e.r.). Er is namelijk 'slechts' sprake van een beperkt ruimtebeslag en de omliggende percelen hebben al de bestemmingen 'wonen' en 'tuin'. Ten aanzien van de beoogde woningbouw hoeft geen (vormvrije) m.e.r.(beoordelings)-procedure doorlopen te worden en er hoeft dus ook geen m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden.

Conclusie

Voor dit plan hoeft geen m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden gevolgd.

5.2 Geluidhinder

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wgh kent de volgende geluidsgevoelige functies:

1. Woningen,
2. Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal),
3. Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

De Wgh stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige functies en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de splitsing van de boerderij en de realisatie van een vrijstaande woning. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van het toevoegen van geluidsgevoelige objecten. Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van enkele wegen. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezondeerd bedrijventerrein. Deze kunnen dus buiten beschouwing worden gelaten. Om de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï op de geplande woningen in kaart te brengen is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

‘Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- *De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Leerbroekseweg ten hoogste 43 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt en daarmee niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;*
- *De berekende geluidbelasting ten gevolge van alle 30 km/h wegen ten hoogste 45 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt en daarmee niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer. 30 km/h wegen hebben van rechtswege geen geluidzone en worden in het kader van de ruimtelijke ordening niet getoetst aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen (incl. 30 km/h wegen) ten hoogste 47 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *De woningen beschikken alzijdig over een geluidluwe gevel en buitenruimte, zodat aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan. (...)*

Voor de onderzochte woningen hoeft geen hogere waarden te worden vastgesteld.’

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft geluid geen belemmeringen.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving bedrijfsactiviteiten bevinden die relevante milieuhinder kunnen veroorzaken. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Deze publicatie is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd, zodat in geen van beide situaties een belemmering voor één van beiden optreedt. In de publicatie staan richtafstanden vermeld voor geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

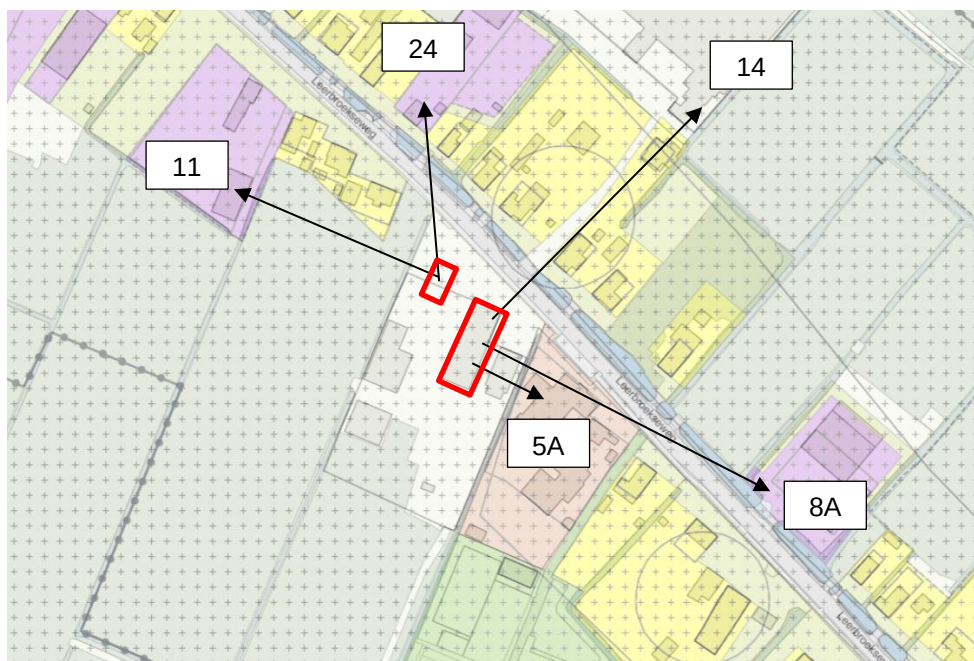
Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de realisatie van twee burgerwoningen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele bedrijfs- en milieuhinder van de omliggende bedrijven op de nieuwe woningen en de eventuele beperking van de bedrijfsvoering van deze bedrijven door de nieuwe milieugevoelige objecten. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). De richtafstanden gelden voor een omgeving die getypeerd kan worden als 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'. Indien de omgeving getypeerd kan worden als 'gemengd gebied', kunnen de richtafstanden met één afstandstrap gereduceerd worden.

Conform de VNG-Handreiking wordt onder een gemengd gebied de volgende definitie verstaan: *'een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Daarnaast gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen'*. Het plangebied maakt onderdeel van lintbebouwing met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid naast burgerwoningen. Er is derhalve sprake van een gemengd gebied. De richtafstanden voor de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen één afstandstrap worden verlaagd.

Tabel 2: Omliggende milieubelastende activiteiten (gemengd gebied)

Adres	Functie	Max. Milieu-cat.	Richtafstand conform VNG	Werkelijke afstand tot nieuwe woning
Leerbroekse weg 5A	Basisschool	2.0	10 meter (geluid)	20 meter
Leerbroekse weg 8A	Palletbedrijf (timmerfabriek)	3.2	50 meter (geluid)	125 meter
Leerbroekse weg 11	Transportbedrijf	3.2	50 meter (geluid)	80 meter
Leerbroekse weg 14	Boomgaard (fruit)	2.0	10 meter (geluid)	115 meter
Leerbroekse weg 24	Transportbedrijf	3.2	50 meter (geluid)	50 meter



Afbeelding 11: Plangebied t.o.v. omliggende bedrijven/funcities (indicatief woningen in het rood)

In bovenstaande tabel en afbeelding is het plangebied ten opzichte van de omliggende bedrijven en daarbij de maximaal toegestane planologische functies weergegeven. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het plan voldoet aan alle gestelde richtafstanden. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt als gevolg van het plan. Gezien de sanering van een agrarische bedrijfslocatie kan zelfs gesproken worden van een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect bedrijven en milieuhinder geen belemmeringen.

5.4 Bodem

Beleidskader

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient een ruimtelijk plan een bodemkwaliteitsparagraaf te bevatten. Er dient een motivering opgenomen te worden over de bodemkwaliteit in relatie tot de beoogde functie. De bodemkwaliteit dient geschikt te zijn voor de gewenste bestemming welke middels het plan mogelijk wordt gemaakt. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. De Wet bodembescherming (Wbb) stelt regels omtrent het beschermen van de bodem.

Onderzoek

Om de kwaliteit van de bodem ter plaatse van de twee nieuwe woonpercelen in kaart te brengen is door Bakker Milieuadvies een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

- *‘De licht puinhoudende bovengrond op het noordoostelijke terrein (o.a. moestuin) bevat licht verhoogde gehalten aan lood, zink en PAK. Een tweede mengmonster van dit terreindeel (boringen 5, 6 en 7) was licht verontreinigd met lood, zink, PAK, PCB en minerale olie. Dergelijke lichte verhogingen zijn gebruikelijk voor langdurig bewoonde of in gebruik zijnde percelen. Uit een door Adcim BV uitgevoerd bodemonderzoek blijkt dat deze licht geroerde zwak puinhoudende bovengrond geen noemenswaardig asbestgehalte bevat (5 mg/kgds);*
- *De ongeroerde kleiige bovengrond onder de plaatselijke terreinverhardingen (boringen 4, 8, 11 en 20) is geheel schoon voor alle parameters uit het NEN-5740-pakket.*
- *De tamelijk ongeroerde bovengrond ter plaatse van de westelijke tuin (speeltuin + grasveld voor kippen) bevat licht verhoogde gehalten aan koper, kwik, lood, zink en PAK. Op dit terreindeel is de bovengrond van 0-30 cm separaat onderzocht op OCB vanwege het boomgaardverleden (beter gezegd: de aanwezigheid van enkele fruitbomen in het verleden). Van de OCBreeks is alleen DDE in minimale mate boven de AW 2000 aangetroffen. Dit heeft geen consequenties;*
- *Op de aangewezen locatie waar ooit gedurende enkele jaren een kleine bovengrondse olie-opslagtank stond op een betonvloer (bij boring 15), was de bodem tot 2 m-mv zintuiglijk schoon voor olie. Analytisch is hier in de bovengrond ook geen olie aangetoond.*
- *Op 5 meter ten westen van de boerderij is ooit een slootje gedempt met vermoedelijk terreineigen grond. Hier zijn 3 boringen verricht. De bodem is tot circa 1 m-mv licht geroerd en bevat lichte bijmengingen van puin- en kooldeeltjes. Deze dempingsgrond blijkt licht verontreinigd met diverse metalen en PAK. Deze laag is ook onderzocht op asbest (door het hierboven genoemde erkende bureau Adcim) en hierbij is een asbestgehalte van 8 mg/kgds aangetroffen. Dit minimaal verhoogde gehalte heeft geen consequenties;*
- *De puinlaag onder de oprit en deels onder het bestrate erf is onderzocht op asbest door Adcim BV en hierin is geen asbest aangetroffen.*
- *De kleiige ondergrond van circa 50-100 cm-mv is geheel schoon voor alle parameters uit het standaardpakket. De zandige ondergrond van circa 1-1.5 m-mv bevat minimale verhogingen aan kobalt en nikkel*
- *In het grondwater is barium licht verhoogd aangetroffen. Dit is een gebruikelijke verhoging;*

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de bestemming wonen. En dus ook niet voor de voorgenomen bouwplannen.’

Conclusie

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

5.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Beleidskader

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

Beleidsnota Archeologie

De gemeenten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden hebben een regionaal archeologiebeleid geformuleerd. Dit archeologiebeleid is samengevat in drie elementen te weten: de beleidsnota, een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en een beleidsadvies, opgesteld door het adviesbureau BAAC. De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming van archeologische waarden en verwachtingen via de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan vormt hierin het centrale instrument. Bij een nieuwe ontwikkeling, waarbij het noodzakelijk is een bodem verstorende activiteit uit te voeren op een plaats waar archeologische waarden aanwezig zijn of verwacht worden, zal door de gemeente worden getoetst of aan die activiteit specifieke voorwaarden verbonden moeten worden. Dit geschiedt aan de hand van de Archeologische Monumentenzorgcyclus, die er op is gericht om kennis te verzamelen om vervolgens een afgewogen besluit te kunnen nemen over het al dan niet of onder voorwaarden toestaan van die bodemverstorende activiteit. Bij de verlening van omgevingsvergunningen kunnen dan voorschriften worden opgenomen over (bijvoorbeeld) aanpassingen van het bouwplan, archeologievriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente is te zien dat het plangebied is gelegen op gronden met een hoge verwachting aan of nabij het oppervlak. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 12: Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart (plangebied indicatief)

Het onderhavige plan betreft enerzijds sloop van bebouwing en anderzijds nieuwbouw op het perceel. Hiermee worden de vrijstellingsgrenzen van de gemeentelijke beleidskaart overschreden, waardoor een verkennend archeologisch onderzoek vereist is. Om aan deze onderzoekplicht te voldoen is door ADC ArcheoProjecten een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- ***Wat is de geomorfologische situatie en de geologische en bodemkundige opbouw van het plangebied?***
De bodemkundige opbouw in het plangebied wordt beschreven van onder naar boven. In de ondergrond zijn oeverafzettingen aanwezig van de Gorkum-Arkel stroomgordel. Vervolgens is gebied vernat geraakt en heeft zich bosveen kunnen ontwikkelen. De ontwikkeling van bosveen is overgegaan naar rietveen. Boven op het rietveen is komklei aanwezig. Na een oeverwaldoorbraak van de Schoonrewoerd zijn er crevasse-afzettingen afgezet op de komklei.
- ***Is sprake van een natuurlijke (intacte) bodemopbouw of is deze (deels) verstoord? Indien sprake is van verstoringen, wat is de diepte en omvang van de verstoring?***
De bodemopbouw is deels verstoord. De bodem opbouw is in boringen 1 t/m 5 verstoord tot ca. 40 – 70 cm –mv. (0.25 – 0.81 –NAP). Onder de verstoringen bevindt zich een natuurlijke bodemopbouw. In boring 6 blijft de verstoring beperkt tot een 30 cm dikke bouwvoor.
- ***Zijn er archeologisch relevante geo(morfo)logische eenheden of lagen aanwezig in het plangebied?***
In het plangebied zijn archeologische relevante geo(morfo)logische lagen aanwezig. In boring 2 is een laklaag aanwezig op de top van de oeverafzettingen van de Gorkum-Arkel stroomgordel. De bovengrond bestaat uit oeverafzettingen van een crevasse van de Schoonrewoerd stroomgordel. In boring 6 is in de oeverafzettingen een laklaag aangetroffen. Bovengenoemde laklagen hebben tijdelijk aan het oppervlak gelegen en zijn daarom mogelijk een archeologisch potentieel niveau.
- ***Zo ja, op welke diepte ten opzichte van maaiveld en NAP?***
In boring 2 bevindt de laklaag zich op 430 cm – mv (4.07 –NAP). De laklaag in boring 6 bevindt zich op 75 cm –mv (0.49 –NAP).
- ***Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?***
Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.
- ***In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?***
De archeologische waarden daterend vanaf het Neolithicum blijven behouden door het aantreffen van een laklaag op de oeverafzettingen van de Gorkum-Arkel stroomgordel en op de Schoonrewoerd crevasse ter plaatse van boringen 2 en 6. In de overige boringen is geen potentieel archeologisch (vegetatie)niveau aanwezig in de oeverafzettingen. Het is niet uitgesloten dat nog archeologische grondsporen aanwezig zijn in de onverstoorde (kalkrijke) oeverafzettingen. Maar gezien het ontbreken van een vondstniveau is de archeologische waarde hiervan gering. De verwachting voor archeologische resten daterend uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd kan worden bijgesteld naar laag. Archeologische waarden die duiden op een bewoningslint zijn niet aangetroffen.

- **In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?**

De mogelijke archeologische waarden worden niet bedreigd voor de toekomstige planontwikkelingen. De laklaag (75 cm -mv 0,49 –NAP) in boring 6 bevindt zich in een zone waar geen diepe verstoringen plaats zullen vinden. De laklaag in boring 2 bevindt zich op 430 cm – mv (4.07 – NAP). Deze laklaag wordt ook niet bedreigd voor de geplande verstoringen.

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

Het plangebied is voldoende onderzocht. Vervolgonderzoek is alleen nodig wanneer op de locatie van boring 6 de bodemverstoring dieper dan 70 cm –mv reikt en ter plaatse van boring 2 dieper dan 430 cm –mv.

Aanbeveling

ADC ArcheoProjecten adviseert om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Wel dient het plangebied op de locatie van boring 6 niet dieper verstoord te worden dan 70 cm –mv en op de locatie van boring 2 niet dieper dan 425 cm –mv, omdat hier een laklaag is aangetroffen. In de laklagen kunnen mogelijk archeologische resten voorkomen, omdat zij oude bodemoppervlakken vertegenwoordigen. Wanneer de verstoring dieper reikt wordt er vervolgonderzoek geadviseerd. Het is altijd mogelijk dat tijdens grondwerkzaamheden onverwacht archeologische vondsten aan het licht komen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van de grondwerkzaamheden te wijzen op de plicht zogenoemde toevalsvondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. Deze melding dient behalve bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) tevens plaats te vinden bij de gemeente Vijfheerenlanden.'

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect archeologie geen belemmeringen. Naar aanleiding van het archeologisch onderzoek is de archeologische dubbelbestemming ter plaatse aangepast, conform de onderzoekresultaten. De dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie – 4a & b zijn opgenomen ter bescherming van de eventueel archeologische waarde ter plaatse.

5.6 Watertoets

Beleidskader

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

Waterschapsbeleid

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

Verordening 'de Keur'

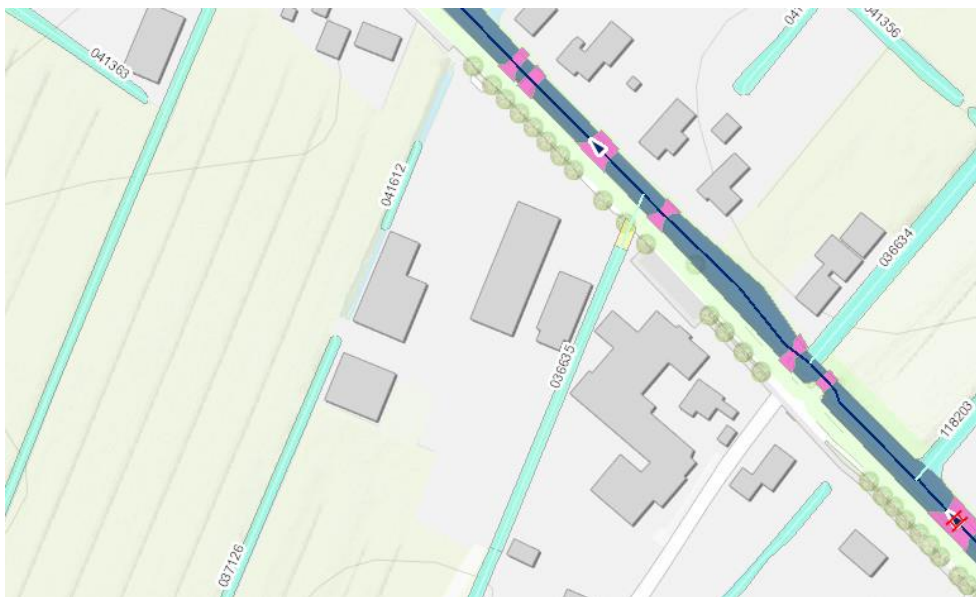
Deze verordening van het Waterschap Rivierenland is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de Keur is geregeld dat langs A- en B-waterlopen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. De beschermingszone is een obstakelvrije onderhoudsstrook die in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Binnen de beschermingszone van een A- of B-waterloop mogen niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de waterloop. Voor een A-watergang geldt in de Alblasserwaard Vijfheerenlanden een beschermingszone van 5 meter en voor een B-watergang 1 meter. Werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning- en of meldingsplichtig, omdat deze invloed hebben op de aan- en afvoer van water, de waterberging of het onderhoud. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Het onderhoud en de toestand van de waterlopen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (dossiercode 20210527-9-26597). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Watergangen

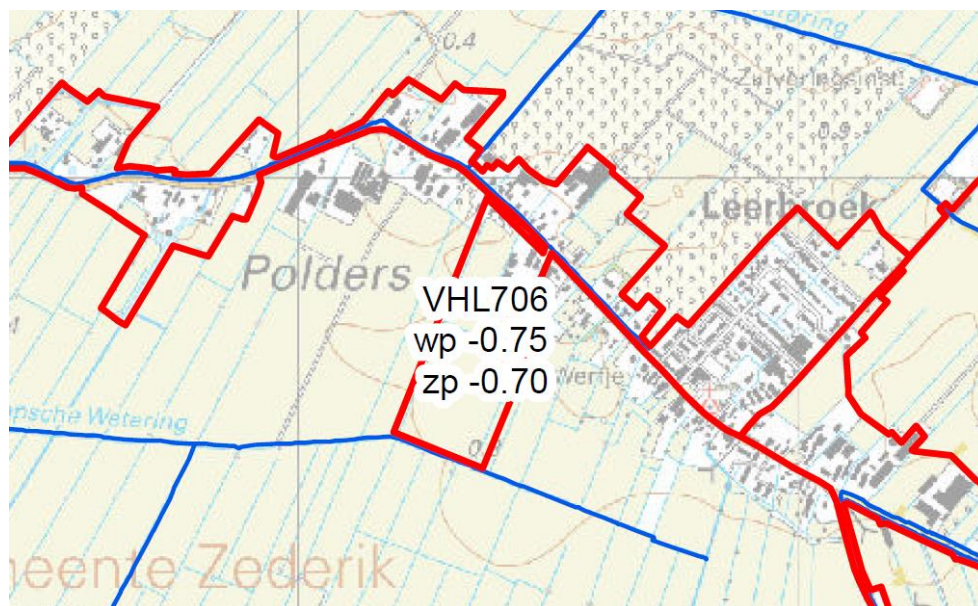
Op de grenzen van het plangebied zijn een drietal C-watergangen (036635, 037126 & 041612) gelegen. Ten noorden van het plangebied is een A-watergang (222857) gelegen. De sloop- en bouwwerkzaamheden zijn gelegen buiten de beschermingszones van deze watergangen. Ten behoeve van de eventueel nieuwe watergang dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.



Afbeelding 13: Uitsnede legger wateren

Peilgebied

Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied VHL706. Het peilgebied heeft een zomer- en winterpeil van -0,70 en -0,75 m NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.



Afbeelding 14: Uitsnede peilgebiedenkaart

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaatsvindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³

waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m². Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren. In het stedelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 500 m². In het landelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1.500 m². Indien de toename aan verhard oppervlak groter is dan de vrijstelling, mag het vrijgestelde oppervlak in mindering worden gebracht.

In onderstaande tabel is de verhardingsbalans van de bestaande en nieuwe situatie weergegeven. De oppervlakte van de erfverharding is globaal opgemeten en die van de nieuwe vrijstaande woning is een inschatting. De oppervlaktes betreffen circa maten. Er is sprake van een afname aan verharding middels het onderhavige plan. De bebouwing neemt aanzienlijk af: een woning (met garage) van ca. 150 m² in plaats van opstallen van ca. 800 m². De verwachting is ook dat de erfverharding zal afnemen. Achter de boerderij wordt overtollige verharding gesaneerd, enkel rondom de nieuwe vrijstaande woning zal erfverharding worden gerealiseerd. Het onderhavige plan heeft hiermee positieve gevolgen voor de waterhuishouding ter plaatse.

Het is dus niet noodzakelijk om gebruik te maken van de vrijstelling voor toename verhard oppervlak. In de toekomst is het eventueel mogelijk voor particulieren om een eenmalige vrijstelling aan te vragen indien deze niet eerder is benut. De afdeling vergunningen van het waterschap zal dan toetsen of hier gebruik van kan worden gemaakt. Voor het onderhavige plan is dit niet noodzakelijk.

Tabel 3: Verhardingsbalans	
Bestaande situatie	Oppervlakte
Boerderij	350 m ²
Opstallen	1.015 m ²
Erfverharding	3.000 m ²
Totaal bestaande situatie	4.365 m²
Nieuwe situatie	
Boerderij	350 m ²
Te behouden schuur	215 m ²
Vrijstaande woning (met garage)	150 m ²
Erfverharding	2.000 m ²
Totaal nieuwe situatie	2.715 m²
Vershil	1.650 m²

Hemelwater- en vuilwaterafvoer

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

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

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is erop gericht om hemelwater van dak- en wegooppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en

bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen. Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan. Indien schoon hemelwater vervuild wordt door het oppervlak waar het over afstroomt kan maatwerk door het waterschap Rivierenland mogelijk blijven. Hemelwater stroomt rechtstreeks af op de omliggende watergangen. In het plan wordt ervan uitgegaan dat het vuil water wordt afgevoerd via het bestaande gescheiden rioleringsstelsel (DWA). De nieuwe woningen worden aangesloten op het bestaande gescheiden rioleringsstelsel. Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Vijfheerenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Waterkeringen

Het plangebied is niet gelegen nabij een regionale of primaire waterkering.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Voor de eventueel nieuwe watergang dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

5.7 Ecologie

Beleidskader

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Voor wat soortenbescherming betreft is de Wet Natuurbescherming toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Onderzoek

Ecologische quickscan

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een ecologische quickscan uitgevoerd. De resultaten uit de quickscan luiden als volgt:

‘Soortenbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is tevens mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland of de Groene Contouren. Een Voortoets, ‘nee, tenzij’ toets en/of AERIUS-stikstofberekening is niet noodzakelijk.

Houtopstanden

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

Uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wnb. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen, rugstreeppadden en algemene broedvogels (in het kader van Algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Conclusie

Het saneren van drie schuren en het slopen van een aantal kleine objecten ten behoeve van de realisatie van een vrijstaande woning aan de Leerbroekseweg 9 te Leerbroek is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

Te treffen maatregelen

- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht).*
- *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- *Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- *De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een*

vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).

- *Voor rugstreeppad dient het terrein gedurende de ontwikkeling ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Het ontoegankelijk maken dient bij voorkeur voor de migratie- en voortplantingsperiode plaats te vinden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.*
- *De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Als de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.'*

Stikstof

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De bescherming van de Natura 2000-gebieden is ondervangen in het onderdeel 'gebiedsbescherming'. In deze gebieden mogen in principe geen werkzaamheden binnen de grenzen uitgevoerd worden. Bij mogelijke negatieve effecten op Natura 2000-gebieden geldt een ontheffingsplicht. Uit een passende beoordeling dient te blijken dat de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden niet aangetast worden door het plan voordat een ontheffing verleend kan worden.

Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Hierom is een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig voor activiteiten welke voorzien in stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats.

Het Rijk heeft naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State een nieuwe versie van het rekenprogramma AERIUS uitgebracht. Met deze nieuwe rekentool kan de depositie op stikstofgevoelige habitats berekend worden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd voor de gebruiks- en aanlegfase. De resultaten uit het onderzoek luiden als volgt:

'Uit de berekening blijkt dat de ontwikkeling tijdens beide fases niet voorziet in rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming in het kader van stikstofdepositie.'

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt geen belemmeringen voor wat betreft ecologie en stikstof.

5.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

Tabel 4: Grenswaarden			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf 2015

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

Daarnaast hanteert de Wereldgezondheidsorganisatie een advieswaarde voor NO₂ van 10 µg/m³, voor fijnstof 15 µg/m³ PM₁₀ en 5 µg/m³ PM_{2,5} voor het jaar 2030.

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring 2021 het volgende overzicht voor het jaar 2020:

- Een stikstofconcentratie van 13,1 µg/m³ NO₂;
- Een fijnstofconcentratie van 15,9 µg/m³ PM₁₀;
- Een fijnstofconcentratie van 8,9 µg/m³ PM_{2,5};

En voor het jaar 2030 het volgende overzicht:

- Een stikstofconcentratie van 9,8 µg/m³ NO₂
- Een fijnstofconcentratie van 14,0 µg/m³ PM₁₀;
- Een fijnstofconcentratie van 7,5 µg/m³ PM_{2,5};

Besluit Niet In Betekenende Mate

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

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

Conclusie

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

5.9 Externe veiligheid

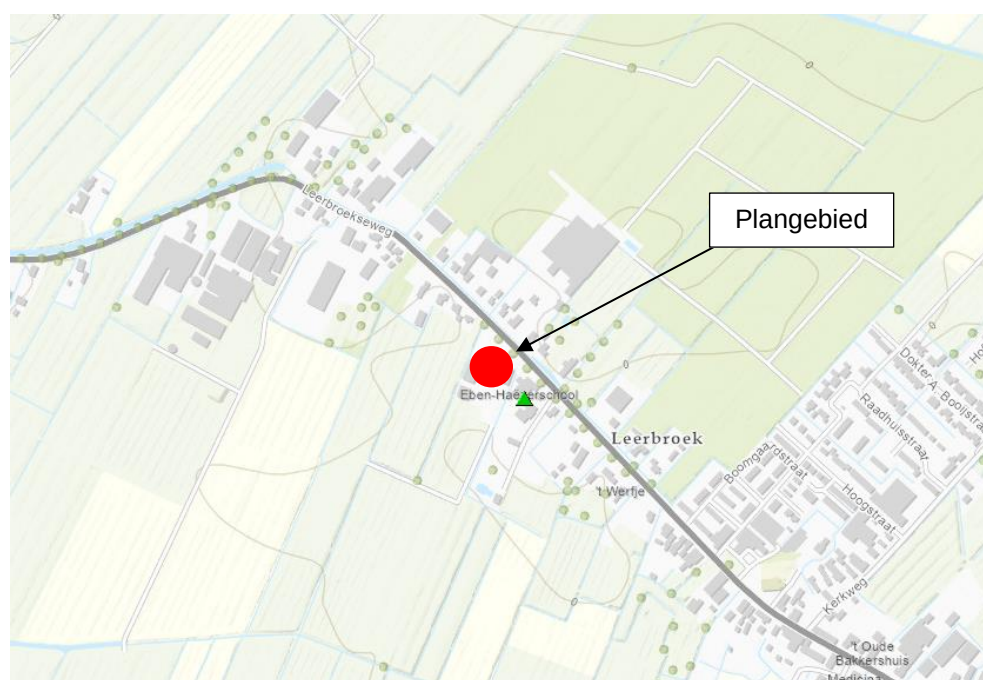
Beleidskader

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan. Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

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



Afbeelding 15: Uitsnede externe veiligheidskaart

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

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

Transport gevaarlijke stoffen via transportroutes

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

externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig.

Conclusie

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

6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Leerbroekseweg 9, Leerbroek' bestaat uit drie delen: de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels.

In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Leerbroekseweg 9, Leerbroek' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het bestemmingsplan 'Leerbroekseweg 9, Leerbroek' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Zederik Geconsolideerd', geconsolideerd op 25 juni 2020. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.3 Bestemmingen

Agrarisch

Op het achterste deel van het plangebied wordt het bouwvlak verwijderd, maar blijft de bestemming 'Agrarisch' behouden.

Tuin

Conform het moederbestemmingsplan wordt voor de voorgevels van de woningen de enkelbestemming 'Tuin' opgenomen.

Wonen

De enkelbestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd naar de enkelbestemming 'Wonen' op het voorterrein ter plaatse van de boerderij en nieuwe woning.

Waarde – Archeologie – 4a & b

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 4' wordt aangepast en gesplitst in 'Waarde – Archeologie – 4a & b'. De dubbelbestemming archeologie wordt daarmee gewijzigd conform de resultaten van het uitgevoerd archeologische onderzoek. De dubbelbestemming dient ter bescherming van de eventueel archeologische waarde in de grond ter plaatse.

6.4 Aanduidingen en maatvoeringen

- Bouwvlak;
- Maatvoering: maximum aantal wooneenheden: 3;
- Maatvoering: maximum bouwhoogte: 8 m;
- Maatvoering: maximum goothoogte: 4 m;
- Bouwaanduiding: karakteristiek;
- Bouwaanduiding: vrijstaand;
- Bouwaanduiding: aaneengebouwd.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is.

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

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

Conclusie

Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

8 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 20 januari 2022 volgens artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening aan de bestuurlijke partners voorgelegd. Zij zijn in de gelegenheid gesteld om voor 23 februari 2022 opmerkingen kenbaar te maken. Het voorontwerpwijzigingsplan is naar de volgende bestuurlijke partners gestuurd:

- Dunea Duin & Water;
- Gasunie;
- Oasen drinkwater;
- Provincie Utrecht;
- Vitens;
- Veiligheidsregio Utrecht;
- Waterschap Rivierenland.

Van de Gasunie, de provincie Utrecht en Vitens zijn geen reacties ontvangen. Dunea, de Veiligheidsregio Utrecht en Oasen hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben. De ingekomen inhoudelijke reacties worden hierna samengevat en beantwoord.

Waterschap Rivierenland

'Het beschreven beleid is verouderd. In paragraaf 5.6 wordt er verwezen naar het waterbeheerplan voor de periode 2015 -2021. Graag aanpassen naar het huidige beleid. Dit is het waterbeheerplan 2022-2027. Dit kunt u vinden op onze website.'

Reactie gemeente

De tekst in paragraaf 5.6 is hierop aangepast.

8.2 Zienswijzen

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

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen van 17 november 2022 tot 28 december 2022, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Desgevraagd kon ook een mondelinge zienswijze gegeven worden. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.