

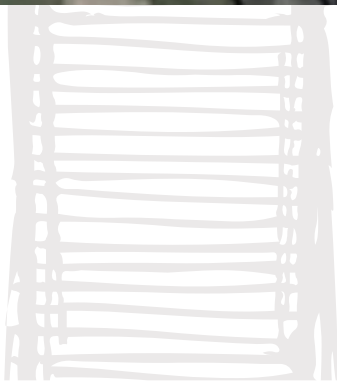


Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Ruimtelijke onderbouwing

‘Leerdam, tussen Recht van Ter Leede 2-4’



Ruimtelijke onderbouwing

‘Leerdam, tussen Recht van Ter Leede 2-4’

Opgesteld door:

Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.
Lekdijk 44
2967 GB Langerak

In opdracht van:

ThuisinBouwen
Energieweg 17
4231 DJ Meerkerk

Identificatie:

NL.IMRO.1961.OVLDRichtvtLeede4-VA01

Datum:

04-06-2024

Planstatus:

Definitief

Versie:

2.0



Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Kader	6
1.3 Leeswijzer	7
2. Planbeschrijving	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Nieuwe situatie	11
3. Beleidskader	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Regionaal beleid	21
3.4 Gemeentelijk beleid	22
3.5 Conclusie	23
4. Milieuaspecten	24
4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	24
4.2 Watertoets	25
4.3 Geluid	30
4.4 Luchtkwaliteit	33
4.5 Bedrijven- en milieuhinder	35
4.6 Externe veiligheid	36
4.7 Kabels en leidingen	38
4.8 Ecologie	39
4.9 Bodem	42
4.10 Archeologie	43
5. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
5.1 Participatie	46
5.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro	46
5.3 Zienswijzen	46
6. Economische uitvoerbaarheid	47
6.1 Uitvoerbaarheid	47

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Verkavelingsplan	Kuiper Compagnons	Recht van Ter Leede 2-4	31-03-2022
2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1826 / versie 2	24-10-2023
3	Ecologische quickscan	Blom Ecologie	2022-0586	03-06-2022
4	Verkennd bodemonderzoek	Linge Milieu	22-2059A	07-03-2023
5	Archeologisch onderzoek	ADC Archeoprojecten	Rapport 5824	30-01-2023
6	Aanvullend ecologisch onderzoek	Blom Ecologie	2022-0667	22-08-2022
7	Aanvullend inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven	ADC Archeoprojecten	Rapport 5821	Juli 2023
8	Situatietekeningen	EVE Architecten	DO4263	01-02-2024
9	Akoestisch onderzoek geluidwering	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1953	09-11-2023
10	Notitie geluid warmtepompen	Voortman Ingenieurs	23.1902-1952	09-11-2023
11	Stikstofdepositie-onderzoek (Aerius-berekening)	Van den Heuvel Milieuadvies	21233	05-10-2023

1. Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Aan de westrand van de woonwijk Leerdam-Noord, tussen de woningen Recht van Ter Leede 2 en 4 te Leerdam is een onbebouwd stuk tuingrond gelegen. Het plan is om op deze gronden vier vrijstaande woningen te realiseren.

Het woningbouwplan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Leerdam Noord' (vastgesteld op 30 juni 2011). Het realiseren van woningen op de bestemming 'Tuin' is niet toegestaan.

Op 15 september 2021 is een principeverzoek ingediend voor het realiseren van vier woningen op het perceel tussen Recht van Ter Leede 2 en 4 te Leerdam. In het vervolg is besloten om het plan samen te voegen met het principeverzoek voor de bouw van één woning op het perceel Recht van Ter Leede 4 Leerdam. Gezien het samenhangende plan in basis past binnen het ruimtelijk beleid en de woonvisie van de gemeente Vijfheerenlanden heeft het college van B&W besloten in principe medewerking te verlenen.

Om het plan mogelijk te maken dient een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure voor het afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van Wabo te worden doorlopen. De initiatiefnemers van de plannen hebben besloten om ieder een separate omgevingsvergunningsprocedure te doorlopen. In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het plan voor de bouw van vier woningen tussen Recht van Ter Leede 2 en 4 te Leerdam nader onderbouwd.

1.1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen langs het Recht van Ter Leede. Het plangebied is kadastraal bekend als Leerdam, Sectie H, perceel 363.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.2 Kader

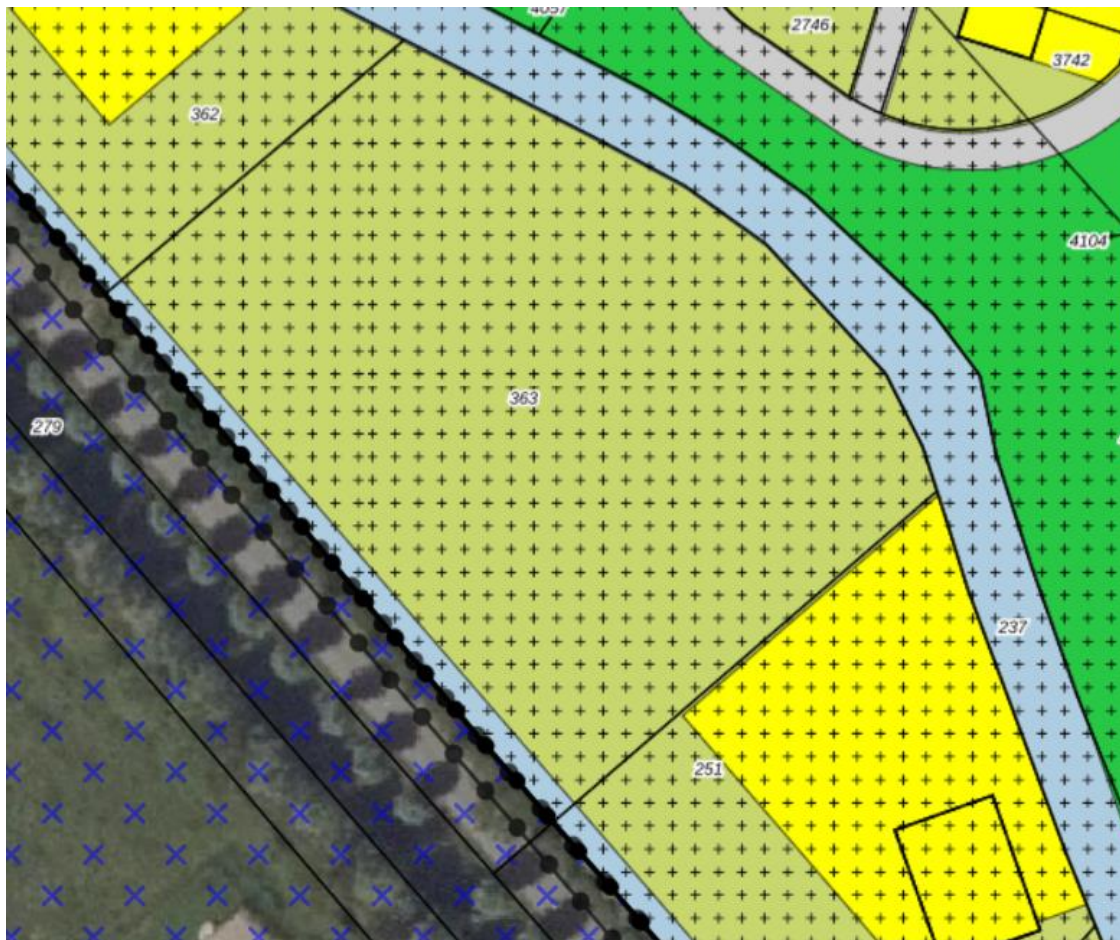
Bestemmingsplan 'Leerdam Noord' (vastgesteld op 30 juni 2011)

Het plangebied valt binnen bestemmingsplan 'Leerdam Noord' (vastgesteld op 30 juni 2011). Het plangebied heeft de bestemmingen:

- Tuin;
- Water.

Met de dubbelbestemming:

- Waarde - Archeologie.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Leerdam Noord'

Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren

Op 10 juni 2021 heeft de gemeente Vijfheerenlanden het paraplubestemmingsplan 'wonen en parkeren' vastgesteld. Het paraplubestemmingsplan heeft als doel om voor het gehele gemeentelijk grondgebied in één keer op een goede en eenduidige manier te beschikken over een toetsingskader voor wonen en parkeren.

Wonen

In de geldende bestemmingsplannen zijn verschillende begrippen met betrekking tot 'wonen' opgenomen. Dat houdt in dat er uiteenlopende en ook ruime mogelijkheden zijn voor verschillende woonvormen. De gemeente Vijfheerenlanden wil nu meer regie krijgen op mogelijke woonvormen welke een ruimtelijke uitstraling hebben die niet altijd past in de omgeving. Met het voorliggende paraplubestemmingsplan wordt een eenduidige regeling voor wonen in relatie

tot mogelijke woonvormen vastgesteld. De begrippen 'wonen', 'woning' en 'huishouden' zijn overgenomen in dit bestemmingsplan.

Parkeren

Op 29 november 2014 is de Reparatiewet BZK 2014 in werking getreden. Hierdoor zijn de stedenbouwkundige bepalingen – waaronder de parkeernormbepaling – uit de Bouwverordening komen te vervallen. Als gevolg hiervan hebben deze bepalingen geen aanvullende werking meer op bestemmingsplannen, zodat bij het verlenen van een omgevingsvergunning niet meer op basis van de Bouwverordening aan gemeentelijke parkeernormen kan worden getoetst. Middels dit paraplu-bestemmingsplan wordt het parkeerbeleid van de gemeente Vijfheerenlanden van toepassing op alle ruimtelijke plannen die plaatsvinden op het grondgebied van de gemeente Vijfheerenlanden. In paragraaf 2.2.2 'Verkeer en parkeren' is beschreven dat dit plan voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

1.3 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van de planontwikkeling zijn beschreven:

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Beleidskader;
- Hoofdstuk 4: Milieuaspecten;
- Hoofdstuk 5: Maatschappelijke uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 6: Economische uitvoerbaarheid.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ruimtelijke structuur

Leerdam is ontstaan in de middeleeuwen op de plaats waar een dam het veen-riviertje de Leede afsloot van de rivier de Linge. In 1382 heeft Leerdam stadsrechten gekregen. De stad Leerdam lag lange tijd op een belangrijke en strategische plaats in het machtsgebied van de heren van Arkel. De bevolking leeft voornamelijk van de akkerbouw, de verbouw van graan en hennep, en fruitteelt. Als gevolg van ontginningen en bedijking van de streek Vijfheerenlanden is het maaiveld langzaam gedaald, waardoor akkerbouw geleidelijk plaats maakte voor veeteelt. Vanaf de 18^{de} eeuw begon Leerdam zich te ontwikkelen als industriestadje. Vanaf het begin van de 19de eeuw ontwikkelde Leerdam zich tot een industriestadje met een leerlooierij, een scheepstimmerwerf en houtzaagmolens. Leerdam kreeg internationale bekendheid als producent van glas en kaas. De rijke historie van Leerdam ziet men terug in de goed bewaarde historische panden, de grachten en de overgebleven en deels gerestaureerde stadsmuren in het centrum van Leerdam.



Afbeelding 3: Hoofdstructuur gebied

Het plangebied is gelegen aan de westrand van een latere uitbreidingswijk (Leerdam Noord) ten noorden van het historische centrum van Leerdam. Leerdam Noord profileert zich hoofdzakelijk als woonwijk met seriematige woningbouw. De Recht van Ter Leede betreft van oudsher de verbindingsweg tussen Leerdam en Leerbroek. Langs het Recht van Ter Leede is door de jaren een bebouwingslint ontstaan. De

bebouwing langs het Recht van Ter Leede heeft een open-gesloten karakter. In het lint ziet men hoofdzakelijk vrijstaande woningen. Wat betreft de architectuur van de bebouwing ziet men een afwisseling van traditionele en moderne bebouwing. De gebruikte bouwmaterialen zijn bij zowel de traditionele bebouwing als de nieuwbouw overwegend traditioneel. De gebruikte kleuren zijn ingetogen. De woonpercelen en de gronden langs het Recht van Ter Leede hebben een groen karakter.

2.1.2 Huidig gebruik

Het plangebied betreft onbebouwde tuingrond (grasland). Het plangebied wordt gebruikt voor hobbymatige agrarische activiteiten (paardenweide).





Afbeelding 5: Aanzicht plangebied

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

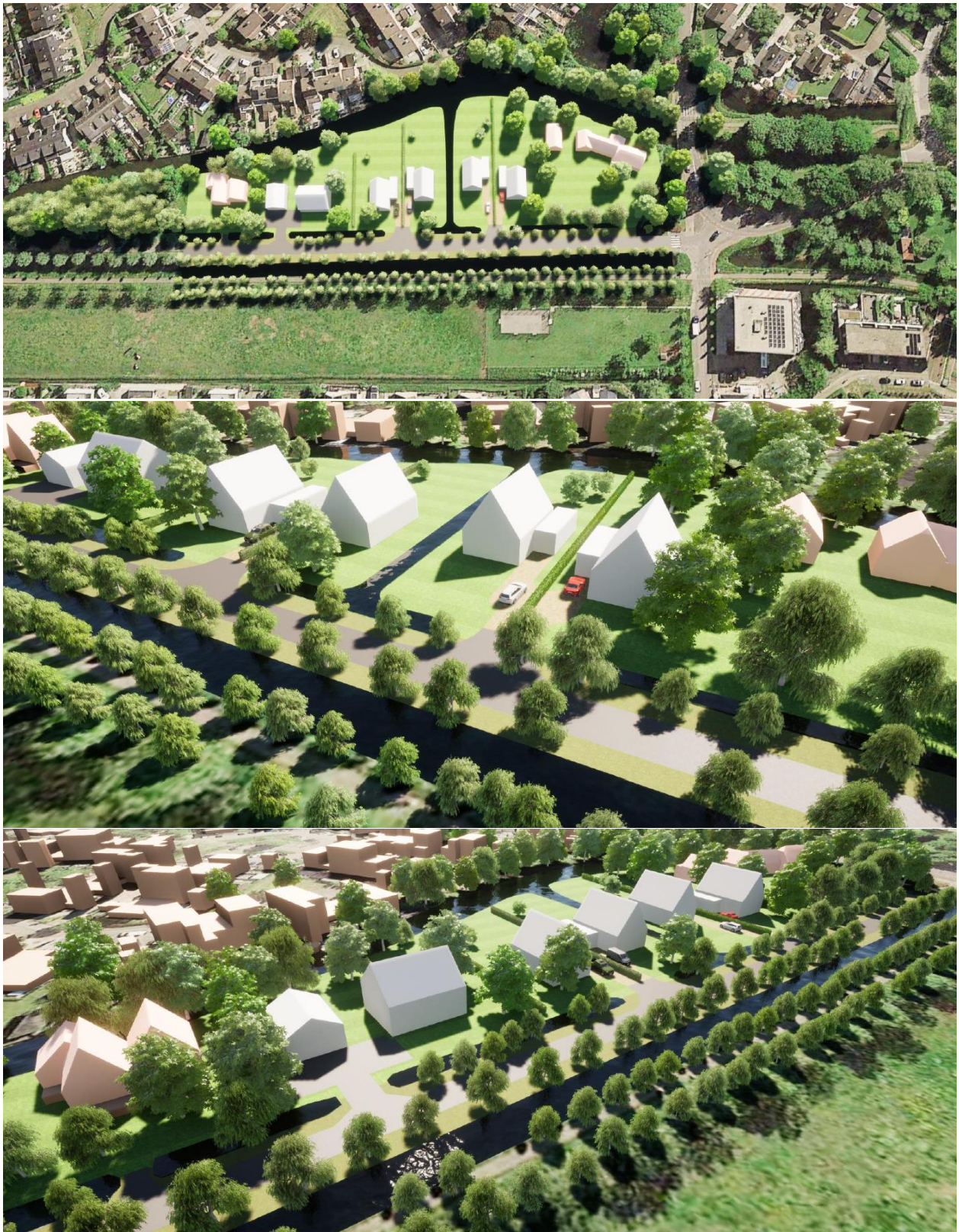
Het plan betreft de nieuwbouw van vier vrijstaande woningen op het onbebouwde kadastrale perceel Leerdam, Sectie H, perceel 363 aan het Recht van Ter Leede te Leerdam (tussen Recht van Ter Leede 2 en 4). Om tot een stedenbouwkundig passende invulling van het plangebied te komen, is een stedenbouwkundige analyse uitgevoerd. Aan de hand hiervan zijn de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld:

- Voorzijde van bebouwing zoals afgebeeld op afbeelding 6;
- Aan voorzijde groene/blauwe strook behouden (behoud beeld van polderlint);
 - Sloot met groene oevers en knotwilgen behouden;
 - Verharding zoals parkeerplaatsen dichtbij woningen;
 - Breedte duikers en/of bruggetjes niet breder dan verkeerstechnisch noodzakelijk;
 - Eén boom per woning in deze groenstrook planten;
- Aan achterzijde een ruime groene/blauwe strook behouden;
 - Watergang met groene oevers;
 - Geen damwanden;
 - Geen schuurtjes, schuttingen of andere bebouwing in groene/blauwe strook;
- Woningtypologie vrijstaande woningen;
 - 1 tot 1,5 laag met kap (max goot- respectievelijk nokhoogte 4,5 en 9 meter);
 - Dakhelling tussen 30 en 60 graden.

Aan de hand van de bovenstaande stedenbouwkundige randvoorwaarden is door Kuiper Compagnons een stedenbouwkundige opzet/verkavelingsplan opgesteld (toegevoegd in de bijlage).



Afbeelding 6: Nieuwe situatie (uitvergroot in bijlage)



Afbeelding 7: Impressie verkaveling (indicatief)



Afbeelding 8: Impressies woningen

2.2.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het plangebied wordt in de bestaande situatie ontsloten via één in- en uitrit op het Recht van Ter Leede. Voor de vier vrijstaande woningen worden twee in- en uitritten gerealiseerd (gescheiden middels een haag op de perceelsgrens). De twee in- en uitritten hebben een breedte van ieder 10 meter. De nieuwe in- en uitritten worden uitgevoerd als dam met duiker.

Parkeren

Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren

Op 10 juni 2021 heeft de gemeenteraad van de gemeente Vijfheerenlanden het 'Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren' vastgesteld. Middels dit paraplubestemmingsplan is het parkeerbeleid van de gemeente Vijfheerenlanden van toepassing op alle ruimtelijke plannen die plaatsvinden op het grondgebied van de gemeente Vijfheerenlanden.

Nota Parkeernormen 2022-2030

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de 'Nota Parkeernormen 2022-2030' (vastgesteld 9 juni 2022). De nota Parkeernormen heeft als doel een duidelijk kader te bieden voor de berekening van de parkeerbehoefte

voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en functiewijzigingen binnen de gemeente Vijfheerenlanden.

De 'Nota Parkeernormen 2022-2030' heeft op basis van de locatie van het plan verschillende parkeernormen. De 'Nota Parkeernormen 2022-2030' maakt daarbij onderscheidt in de gebieden 'centrum', 'schilgebied' en 'rest bebouwde kom'.

Conform de 'Nota Parkeernormen 2022-2030' valt het plangebied in het gebied 'rest bebouwde kom'.

De 'Nota Parkeernormen 2022-2030' stelt voor de categorie 'Koop, huis, vrijstaand' een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning. Dit resulteert in een parkeer-behoefte van 9,2 parkeerplaatsen.

Het parkeren wordt opgelost aan de voorzijde van de woonpercelen. De parkeer-plaatsen worden dichtbij de woningen gerealiseerd teneinde de oppervlakte aan verharding te minimaliseren. Ieder woonperceel heeft ruimte voor het parkeren van drie auto's op eigen terrein. Aan de voorzijde blijft de groene/blauwe strook behouden, waardoor de auto's aan het zicht worden onttrokken. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

Verkeersgeneratie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is aan de hand van de kencijfers uit CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018), berekend hoeveel verkeer het plan gaat genereren per etmaal. De CROW-publicatie 381 gaat uit van minimale en maximale kencijfers. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is voor het plan uitgegaan van de maximale kencijfers. Het CROW-beleid stelt voor de categorie 'Koop, huis, vrijstaand', in de 'rest bebouwde kom' van een 'niet stedelijk gebied' een kengetal van 8,2 verkeersbewegingen per woning.

Per saldo is sprake van een toename van 33 verkeersbewegingen per weekdag-etmaal. Een dergelijke intensiteit zal niet leiden tot negatieve effecten op het gebied van doorstroming dan wel verkeersonveilige situaties creëren. De geringe toename van het aantal verkeersbewegingen kan voor een dergelijke straat als het Recht van Ter Leede acceptabel worden geacht. De verkeersafwikkeling zal plaatsvinden via de bestaande infrastructuur.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

3.1.3 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 van een bestemmingsplan (of ruimtelijke onderbouwing) waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een beschrijving op te nemen over de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’. Een 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 ‘stedelijke ontwikkeling’. Inmiddels biedt jurisprudentie een verdere beoordelingskader van welke ontwikkelingen als nieuwe ‘stedelijke ontwikkeling’ worden aangemerkt:

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, Uitspraak 201608869/1/R3).

Het plan betreft de realisatie van vier vrijstaande woningen. Op basis van bovenstaande jurisprudentie is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet van toepassing is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Utrecht

De provincie Utrecht heeft op 10 maart 2021 de Omgevingsvisie provincie Utrecht vastgesteld. In de Omgevingsvisie zijn de provinciale integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vastgelegd (inclusief sociale aspecten die fysiek neerslaan, zoals toegankelijkheid en inclusiviteit). De Omgevingsvisie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurvisie en het bodem-, water- en milieuplan. Het beleid van de provincie Utrecht is vertaald in zeven provinciale belangen:

1. Stad en land gezond;
 - a. Bevorderen van een gezonde leefomgeving.
 - b. Bevorderen van een veilige inrichting van de leefomgeving.
 - c. Versterken van onderlinge relatie tussen 'stad' en 'land'.
 - d. Zodanige condities scheppen dat een goede recreatieve structuur wordt behouden en versterkt.
 - e. Bevorderen van een inclusieve samenleving.
2. Klimaatbestendig en waterrobuust;
 - a. Bevorderen van een klimaatbestendige leefomgeving.
 - b. Ontwikkelen van een robuust en duurzaam bodem- en watersysteem.
 - c. Bevorderen van het afremmen van bodemdaling.
3. Duurzame energie;
 - a. Bijdragen aan het verminderen van energiegebruik.
 - b. Bevorderen van en voldoende ruimte bieden aan de realisatie van duurzame energiebronnen.
4. Vitale steden en dorpen;
 - a. Bevorderen van binnenstedelijke ontwikkeling.
 - b. Voldoende ruimte bieden voor het realiseren van een op de behoefte aansluitend aanbod van woningen en woonvoorzieningen.
 - c. Voldoende ruimte bieden voor het functioneren en versterken van een vitale, circulaire en innovatieve regionale economie.
 - d. Voldoende ruimte bieden voor behoud en versterking van een goede retailstructuur.
5. Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
 - a. Zorgdragen voor en voldoende ruimte bieden aan goede, duurzame en veilige bereikbaarheid van woon-, werken vrijetijdslocaties.
 - b. Zorgdragen voor instandhouding van de provinciale infrastructuur en een adequaat provinciaal OV-netwerk.
6. Levend landschap, erfgoed en cultuur;
 - a. Ontwikkelen van kernkwaliteiten van het landschap en behouden van aardkundige waarden.
 - b. Beschermen en benutten van de waarden van de cultuurhistorische hoofdstructuur.
 - c. Beschermen en benutten van de Outstanding Universal Value van UNESCO Werelderfgoed.
 - d. Zorgdragen voor een hoogwaardig aanbod cultuur en erfgoed.
7. Toekomstbestendige natuur en landbouw.
 - a. Ontwikkelen en versterken van een robuust netwerk van natuur met hoge kwaliteit, en bevorderen van een betere beleefbaarheid.
 - b. Behouden en versterken van de biodiversiteit.
 - c. Beschermen en ontwikkelen van houtopstanden.
 - d. Bevorderen van een duurzame en economisch rendabele landbouw.

Stad en land gezond

In een gezonde en veilige samenleving bevordert de fysieke leefomgeving de gezondheid en veiligheid van de inwoners. Ook stimuleert de fysieke leefomgeving een plezierige samenleving waar iedereen volwaardig aan kan deelnemen. Met het beleid voor milieu en gezondheid en voor recreatie en toerisme draagt men hieraan bij.

Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling in de bebouwde kom van Leerdam. De woningen worden op een passende wijze in het lint langs het Recht van Ter Leede ingepast (zie hoofdstuk 2 en verkavelingsplan Kuiper Compagnons).

Klimaatbestendig en waterrobuust

De provincie Utrecht zet zich in voor een klimaatbestendige en waterveilige provincie samen met waterbeheerders, gemeenten en Rijk. De provincie draagt zorg voor aantrekkelijke en toekomstbestendige dijken en omgeving. De provincie zorgt ervoor dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater voldoet aan de doelen uit de Kaderrichtlijn Water en de doelen voor het overig water. Nieuwe ontwikkelingen in stedelijk en landelijk gebied richt men klimaatadaptief (groen en blauw) in.

In de uitwerking van dit plan wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie. De woonpercelen worden groen ingericht, waarbij de oppervlakte aan verharding beperkt blijft, teneinde het groene karakter van het gebied te behouden en er voor te zorgen dat hemelwater in de bodem kan infiltreren. De bestaande beplantingen aan de randen blijven behouden en worden waar nodig aangevuld. Op ieder woonperceel wordt minimaal één nieuwe boom aangeplant. Verder worden de woningen voorzien van overstekken/overkappingen boven de raampartijen (schaduwvorming) teneinde overmatige opwarming van de woningen te voorkomen.

Duurzame energie

De ambitie van de provincie Utrecht is om in 2050 een CO₂-neutrale provincie te zijn. Daartoe stimuleert de provincie allereerst energiebesparing. Elektriciteit en warmte haalt men uit duurzame energiebronnen als wind, zon, bodem, water en biomassa. Er zijn grote veranderingen nodig in verschillende sectoren: gebouwde omgeving, bedrijven, mobiliteit en landbouw. Het vraagt opschaling van de inzet van bewezen technologie, de ontwikkeling van innovaties en de toepassing van slimme ruimtelijke combinaties in al deze sectoren. Nieuwe technieken voor duurzame energieopwekking faciliteert de provincie wanneer deze minder impact op onze leefomgeving hebben. Voor deze technieken wordt ruimte geboden voor experimenten, mits het gezond en veilig is.

De woningen worden gebouwd conform de meest actuele normen uit het Bouwbesluit. Deze normen schrijven een zeer hoge kwaliteit voor met betrekking tot energiezuinige bouwwerken en duurzame materialen. Eerdere ervaringen in de woningbouwontwikkeling worden gebruikt om woningen van een hoogwaardige kwaliteit te leveren. De woningen worden gebouwd volgens de nieuwste eisen en technieken. Het plan zal conform de BENG-norm gerealiseerd worden. Deze eis wordt gehaald met zo veel mogelijk permanente oplossingen, zoals isolatie en kierdichting, en gebruiksvriendelijke installaties. De toegepaste materialen zijn duurzaam en voor hergebruik geschikt. De woningen worden zonder gas-aansluitingen gerealiseerd. De energievraag wordt ingevuld met warmtepomp-systemen al dan niet in combinatie met zonne-energie. De toekomstige kopers worden verschillende duurzaamheidspakketten aangeboden. In deze pakketten kunnen kopers verschillende keuzes maken in het kader van duurzaam bouwen.

Vitale steden en dorpen

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

Het plan is kleinschalig van aard. Het plan sluit aan bij beleidsthema Vitale steden en dorpen. Het plan voorziet in het realiseren van extra wooneenheden in de bebouwde kom van Leerdam en accommodeert daarmee in het ontwikkelen van de ruimtevraag voor wonen via een binnenstedelijke ontwikkeling.

Levend landschap, erfgoed en cultuur

Een aantrekkelijke leefomgeving draagt bij aan het welzijn van mensen. Daarom zet de provincie in op het ontwikkelen van de kernkwaliteiten van het landschap en behouden van aardkundige waarden, het beschermen en benutten van de waarden van de cultuurhistorische hoofdstructuur, het beschermen en benutten van UNESCO Werelderfgoed en het zorgdragen voor een hoogwaardig aanbod cultuur en erfgoed.

Het plan betreft een kleinschalige binnenstedelijke woningbouwontwikkeling in Leerdam. De woningen worden op een passende wijze in het lint langs het Recht van Ter Leede ingepast (zie hoofdstuk 2 en verkavelingsplan Kuiper Compagnons). Het plan doet daarmee geen afbreuk aan de kernkwaliteiten van het landschap.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

Op 1 april 2020 heeft de minister voor Milieu en Wonen in een brief aan de Tweede Kamer laten weten dat de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt uitgesteld. Op 20 mei 2020 heeft de minister bekend gemaakt dat het uitstel een jaar betreft. De nieuwe invoeringsdatum van de Omgevingswet wordt daarmee 1 januari 2023. De op 17 maart 2020 door Gedeputeerde Staten vastgestelde ontwerp omgevingsverordening kan om die reden niet op 1 januari 2021 inwerkingtreden. Dit geldt niet voor de ontwerp omgevingsvisie die ook op 17 maart door gedeputeerde staten is vastgesteld. Deze kan ook onder de huidige wetgeving vastgesteld worden. Om eerder dan pas in 2023 uitvoering te kunnen geven aan de ambities uit de omgevingsvisie is een ontwerp interim omgevingsverordening vastgesteld. De interim omgevingsverordening is een tijdelijke verordening tot 1 januari 2023. Dan treedt, als de Omgevingswet van kracht is, de omgevingsverordening inwerking.

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

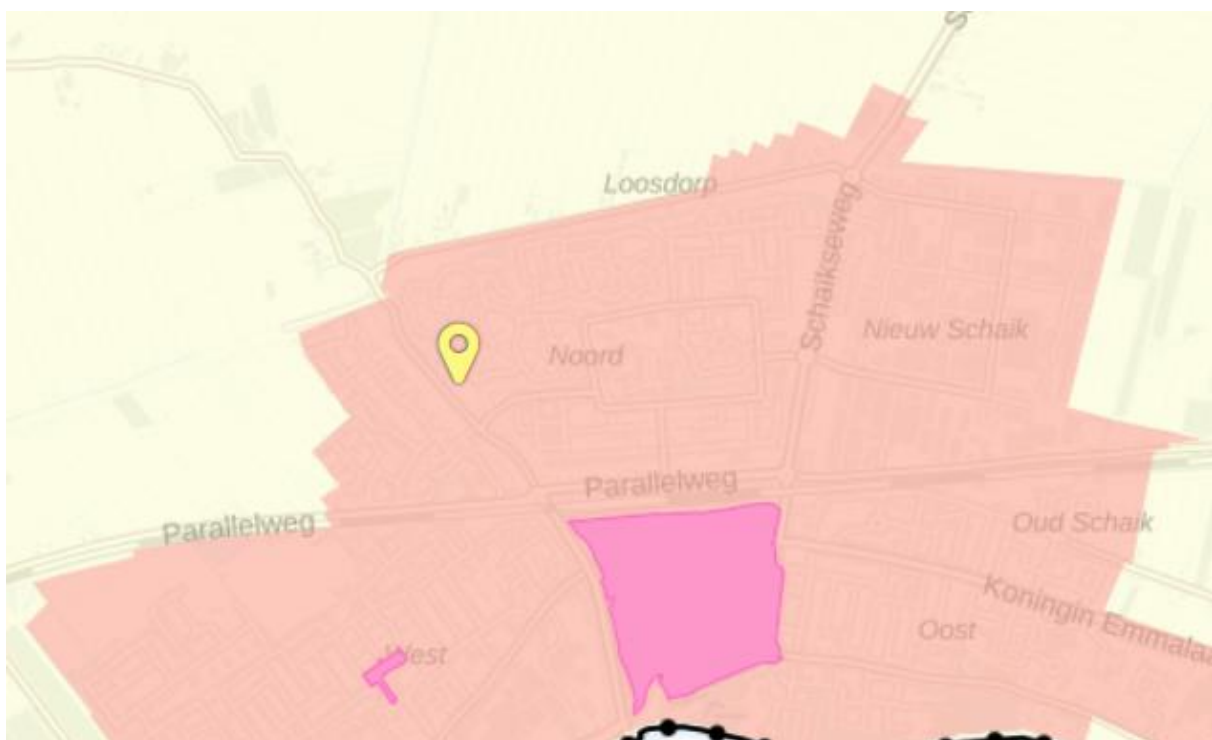
Stedelijke functies in stedelijk gebied (ladder voor duurzame verstedelijking)

Conform artikel 9.2 is verstedelijking op locaties binnen Stedelijk gebied toegestaan, mits de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken. Het provinciaal programma Wonen en werken bevat de hoofdlijnen van de gezamenlijke regionale programmeringsafspraken van

gemeenten en provincie. In deze regionale programmering worden de basisprincipes voor verstedelijking gevolgd, te weten:

- a. Zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten;
- b. Daarnaast in overig stedelijk gebied;
- c. Eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors);

Het plan betreft de inpassing van vier woningen in het lint langs het Recht van Ter Leede. Dit gedeelte van het lint is door de uitbreidingen van Leerdam inmiddels binnen stedelijk gebied gelegen. In hoofdstuk 3.1.3 is onderbouwd dat er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling waardoor toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is.



Afbeelding 9: Kaart Omgevingsverordening (stedelijk gebied)

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In de Visie 2030 komen onderwerpen als wonen, recreatie & toerisme, bedrijven-terreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren. In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooiën. De opvolgende visie 'open voor elkaar' benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, dient te worden voorzien in de behoefte aan meer woningen in de regio Vijfheerenlanden. Dit plan voorziet in vier vrijstaande woningen op een binnenstedelijke locatie. De woningen worden op een passende wijze vormgegeven en ingepast in het lint langs het Recht van Ter Leede. Het plan draagt daarmee bij aan de versterking van het overwegende open, groene en authentieke karakter van het gebied en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

In 2017 is in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden (hierna: AV) een actualisatie van de Regionale woonvisie 2020 (2013) vastgesteld. De regio AV wil een aantrekkelijk en onderscheidend woongebied in de luwte van de randstad zijn. De regio kent een bijzondere combinatie van een rustig middengebied en een dynamische stedelijke zone. Elke gemeente en kern heeft kwaliteiten en weet sommige groepen te binden, maar andere weer minder. De verschillende woonmilieus in de regio moeten elkaar goed aanvullen. Hiervoor is het noodzakelijk dat er voldoende kwalitatieve woonmilieus zijn en er sprake is van een goede balans tussen vraag en aanbod op regionaal niveau. Om die goede balans te bereiken, trekken de gemeenten gezamenlijk op om plannen af te stemmen en te realiseren. Zo wordt onnodige concurrentie tussen gemeenten voorkomen en kan snel en efficiënt op de markt worden ingespeeld. Door een jaarlijkse woonmonitor worden bereikte resultaten en de planning voor volgende jaren geregistreerd. In de actualisatie van de woonvisie zijn de afspraken rond het afstemmen opgenomen. Daarbij is gebruik gemaakt van de jongste demografische cijfers van de provincie. Van belang is dat er voldoende flexibel geprogrammeerd wordt. Ook is besloten gebruik te blijven maken van de benadering waarbij woonmilieus en mentality milieus als handreiking gebruikt worden. Er wordt niet gestuurd in exacte aantallen op de samenstelling van programma's. In plaats daarvan wordt een kwalitatieve leidraad gehanteerd, die gemeenten helpt om lokaal de juiste keuzes te maken, in overleg met ontwikkelende partijen.

Leerdam is aangeduid als stedelijk gebied. Stedelijke gebieden bedienen de lokale vraag, aangevuld met een substantiële regionale instroom, ook ruimte voor grootschalige nieuwbouw en transformatie, met een centrum stedelijk of groen stedelijk karakter. Voor het stedelijk gebied Leerdam geldt dat voor het realiseren van 50 wooneenheden (of minder), mits de totale groei van het aantal woon-

eenheden in Leerdam niet groter is dan 0,7% van de totale woningvoorraad in de planperiode 2010-2020 geen regionale afstemming noodzakelijk is. Wel dienen de woningen te worden gemeld en worden meegenomen in de jaarlijkse monitor. De gemeente dient te waken over een goede spreiding van deze plannen in de tijd.

Het plan betreft de toevoeging van vier wooneenheden aan de woningvoorraad van Leerdam. Het plan betreft daarmee een kleinschalige ontwikkeling. Het plan draagt bij aan de gewenste doorstroming op de woningmarkt. De woningen worden opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Leerdam 2020

Op 11 oktober 2012 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Leerdam de Structuurvisie Leerdam 2020 'Hart voor Kwaliteit aan de Linge' vastgesteld. Middels de structuurvisie streeft de voormalige gemeente ernaar dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in algemene zin bijdragen aan het behoud dan wel versterken van het ruimtelijk raamwerk van de stad. De hoofddoelstellingen uit de structuurvisie zijn:

- Versterken en zichtbaar maken van ruimtelijk raamwerk: lijnen (dijken, wegen en waterlopen), vlakken (kernen, wijken en gebiedsdelen) en elementen (bijzonderheden en beeldbepalende gebouwen);
- Versterken relaties stad en buitengebied door nieuwe invulling en vormgeving van stadsranden en overgangszones;
- Ruimtelijke ontwikkelingen enten op de kwaliteiten en potenties van het ruimtelijk raamwerk;
- Kwaliteiten van water en ecologie benutten als sturend planelement;
- Streven naar zuinig en duurzaam ruimtegebruik.

Het plan betreft de nieuwbouw van vier vrijstaande woningen op een onbebouwd perceel tussen de woningen Recht van Ter Leede 2 en 4 te Leerdam. Om tot een stedenbouwkundig passende invulling van het plangebied te komen, is een stedenbouwkundige opzet/verkavelingsplan opgesteld (toegevoegd in de bijlage). In de uitwerking van dit plan wordt rekening gehouden met het ruimtelijke raamwerk. De woonpercelen worden groen ingericht, waarbij de oppervlakte aan verharding beperkt blijft, teneinde het groene karakter van het gebied te behouden en er voor te zorgen dat hemelwater in de bodem kan infiltreren. Op ieder woonperceel wordt minimaal één nieuwe boom aangeplant. Aan de voor- en achterzijde blijven de groene/blauwe stroken behouden (behoud beeld van polderlint). Het plan is in overeenstemming met het ruimtelijk beleid van de gemeente Vijfheerenlanden.

3.4.2 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. 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.

Voor de stedelijke kernen Vianen en Leerdam hanteert de gemeente een gelijke doelstelling. De gemeente ziet bij deze twee kernen ook mogelijkheden om bij te dragen aan de regionale woningopgave. Deze bijdrage betreft indicatief een percentage van circa 10% van het huidige inwoneraantal, ofwel een aantal van circa 800 woningen per kern in de periode tot 2040.

Dit plan voorziet in vier vrijstaande woningen op een onbebouwde locatie in de bebouwde kom van Leerdam. De woningen zorgen voor de gewenste doorstroming op de regionale woningmarkt en zullen tevens gezinnen trekken wat een positieve impuls geeft aan de instandhouding van de voorzieningen van Leerdam. De woningen zijn daarnaast geschikt (of kunnen zonder grote bouwkundige ingrepen geschikt gemaakt worden) voor bewoning in alle levensfasen. De woningen worden op een passende wijze vormgegeven en ingepast in het lint langs het Recht van Ter Leede. Hiermee is sprake van een kwalitatieve en kwantitatieve toevoeging aan de lokale woningmarkt van Leerdam en de rest van de gemeente Vijfheerenlanden. Het plan past binnen de woonvisie Vijfheerenlanden.

3.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet van toepassing is;
- De woningen worden opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.
- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

4. Milieuaspecten

4.1 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). Voor de bedoelde gevallen (onder de drempelwaarden bij zgn. D-activiteiten) geldt een 'vormvrije' m.e.r.-beoordelingsplicht zoals bedoeld in artikel 2, vijfde lid, onder b, van het Besluit m.e.r., op basis waarvan al dan niet de verplichting tot het opstellen van een MER ontstaat.

Onderzoek

Het plan betreft de realisatie van vier woningen op een onbebouwd stuk tuingrond in de bebouwde kom van Leerdam. Het ruimtebeslag en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is beperkt en niet substantieel genoeg om aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het besluit m.e.r. De activiteit die het plan mogelijk maakt is niet opgenomen in bijlage C en D van het besluit m.e.r. Derhalve is geen m.e.r.-beoordeling of -besluit nodig.

Conclusie

Er hoeft geen (vormvrije) m.e.r.(beoordelings)-procedure doorlopen te worden en er hoeft dus ook geen m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Er is hiermee afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 7.17 van de Wet milieubeheer.

4.2 Watertoets

Beleidskader

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheerder, de beheerder van waterkeringen en de beheerder van zuiveringsinstallaties. 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 het waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheer zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van het waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's:

1. Beschermen tegen overstromingen.
2. Water eerlijk verdelen.
3. Voorbereiden op extreem weer.
4. Schoon water.
5. Bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur.
6. Zwemwater.
7. Toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit.
8. Toewerken naar circulariteit.

Verordening 'de Keur'

Het Waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de verordening 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-watergang mogen niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. Voor een A-watergang geldt in de Alblasserwaard 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 water aan- en afvoer, 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.

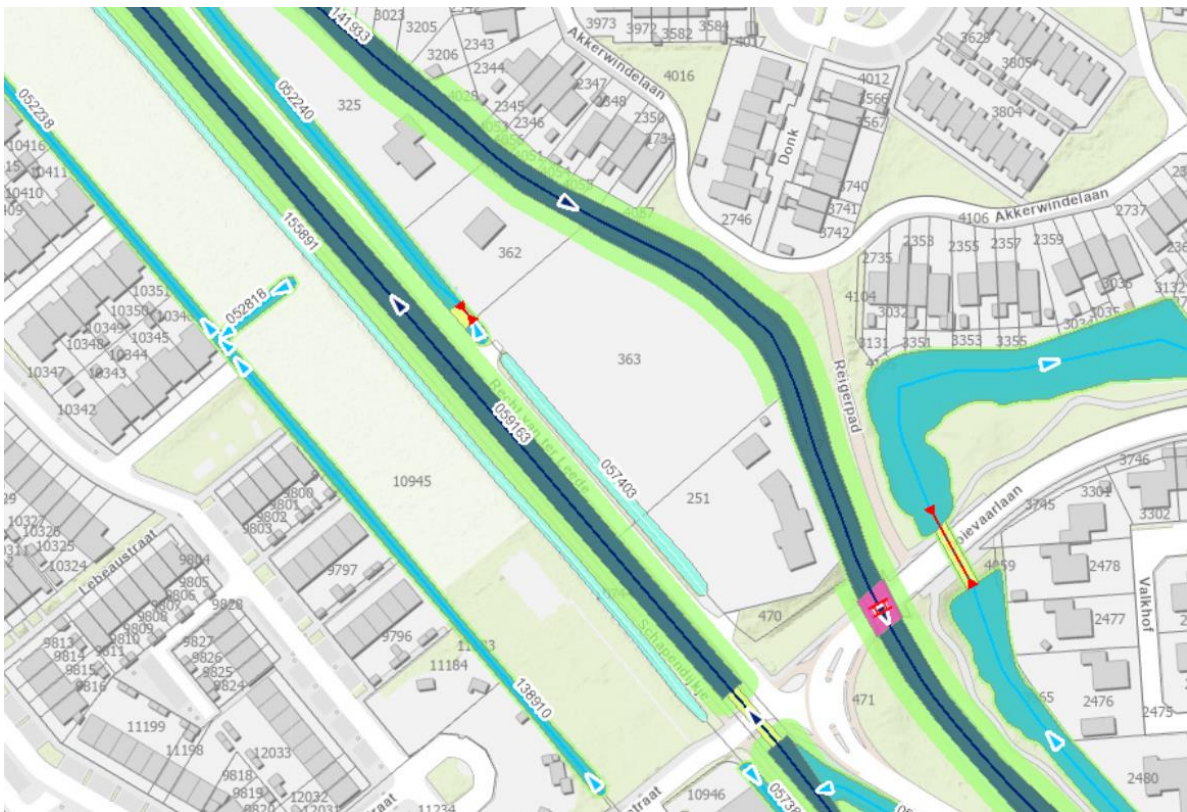
Watergangen

In en aangrenzend aan het plangebied zijn één A-watergang (141933), één B-watergang (052240) en één C-watergang (057403) gelegen. Er vinden geen bouw- en sloopwerkzaamheden plaats in de beschermingszones van de A- en B-watergang.

Voor de vier vrijstaande woningen worden twee in- en uitritten gerealiseerd (gescheiden middels een haag op de perceelsgrens). De twee in- en uitritten hebben een breedte van ieder 10 meter. De nieuwe in- en uitritten worden uitgevoerd als dam met duiker.

Ter compensatie van de toename van de verharding, als gevolg van dit plan, en het dempen van oppervlaktewater (aanleg dammen met duikers), wordt de A-watergang 141933 verbreed en wordt een nieuwe sloot gegraven (zie afbeelding 11). De nieuwe watergang wordt rechtstreeks dan wel middels een duiker verbonden met het omliggende watersysteem. Hiermee is sprake van een robuust watersysteem.

Voor het dempen en graven van oppervlaktewater en het plaatsen van dammen met duikers dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Rivierenland. Voor de aanleg van beplanting in de nabijheid van watergangen wordt rekening gehouden met de regels van het waterschap (de Keur).



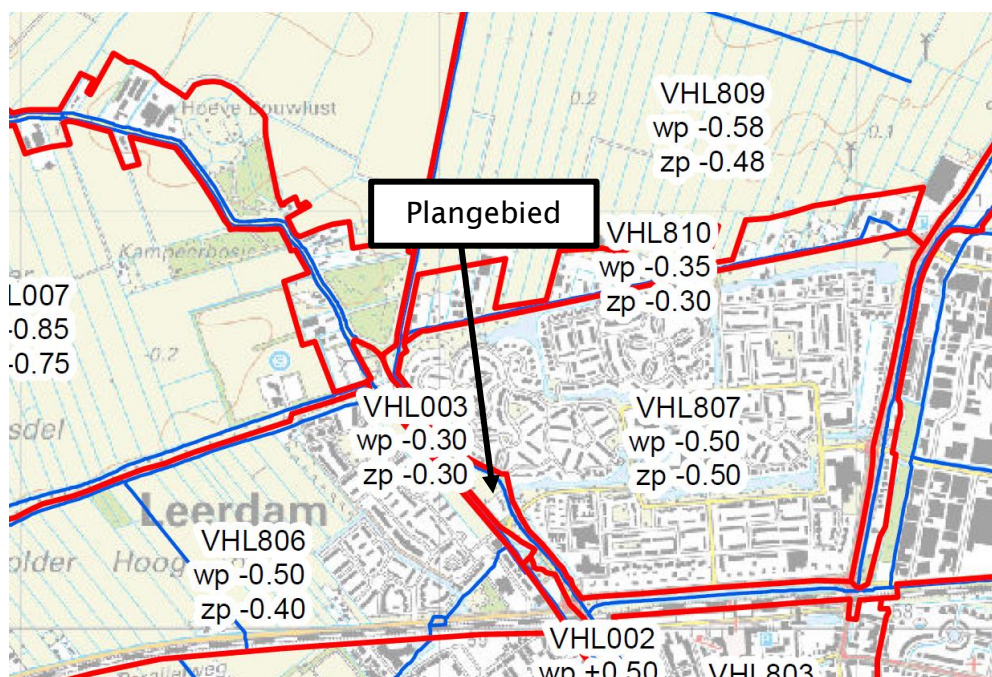
Afbeelding 10: Legger Wateren



Afbeelding 11: Nieuw te graven oppervlaktewater (uitvergroet in bijlage)

Peilgebied

Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied VHL809. Het peilgebied heeft een zomerpeil van 0,48 m - NAP en een winterpeil van 0,58 - 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 12: Peilgebiedenkaart

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. 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 wanneer deze nog niet eerder is benut. In het stedelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 500 m². De afdeling Vergunningen van het waterschap Rivierenland zal uiteindelijk bepalen of gebruik kan worden gemaakt van deze vrijstelling.

Het waterschap Rivierenland hanteert als leidraad bij vrijstaande woningen dat ca. 70% van de kavels verhard wordt. Gezien de stedenbouwkundige randvoorwaarden vanuit de gemeente Vijfheerenlanden (o.a. het behoud van de groen/blauwe stroken en het oplossen van het parkeren dichtbij de woningen) en de grootte van de kavels (het kadastrale perceel Leerdam, sectie H, nummer 363 heeft een oppervlakte van 4.325 m²) wordt voor dit plan een verhardingspercentage van 70% als niet reëel geacht. Derhalve is besloten om een verhardingspercentage van 35% te hanteren.

De kavels hebben een gezamenlijke oppervlakte van 4.325 m² – 850 m² (bestaand en nieuw oppervlaktewater) = 3.475 m². Hiermee is sprake van een toename aan verharding van 35% van 3.475 m² = 1.217 m². Op basis hiervan zijn watercompenserende maatregelen noodzakelijk.

De benodigde watercompensatie als gevolg van de toename aan verharding bedraagt $1.217 \text{ m}^2 * 0,0436 \text{ m}^3/\text{ha} = 53,03 \text{ m}^3$. Uitgaande van een toelaatbare peilstijging van 0,2 meter betekent dit een te realiseren extra wateroppervlak van 266 m². Verder wordt voor de aanleg van de nieuwe dammen met duikers ca. 80 m² van de C-watergang (057403) gedempt. Per saldo dient 346 m² watercompensatie te worden gerealiseerd.

Om aan de watercompensatieplicht te voldoen wordt de A-watergang 141933 verbreed en wordt een nieuwe sloot gegraven (zie afbeelding 11). De nieuwe watergang wordt rechtstreeks dan wel middels een duiker verbonden met het omliggende watersysteem. Hiermee is sprake van een robuust watersysteem. Omdat de nieuwe watergang als watercompensatie dient, zal de watergang een B-status krijgen. De watergang dient daarmee te voldoen aan de minimale afmetingen voor B-watergangen zoals in de Keur is aangegeven. Voor de realisatie van de watercompensatie dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Rivierenland.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

Conform de Leidraad Riolering en het waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten

op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

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

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is erop gericht om hemelwater van 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 mogelijk blijven.

Hemelwaterafvoer

Hemelwater zal zoveel mogelijk op eigen terrein verwerkt worden (in de bodem infiltreren) of worden afgevoerd naar aangrenzende watergangen.

Vuilwaterafvoer

De nieuwe woningen worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Vijfheerenlanden. De rioolaansluitingen dienen te worden aangevraagd via het digitale loket van de gemeente Vijfheerenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Waterkering

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

Wegbeheer

Waterschap Rivierenland is de wegbeheerder van wegen buiten de bebouwde kom, waaronder op dit deel van de weg Recht van Ter Leede.

Het plangebied wordt in de bestaande situatie ontsloten via één in- en uitrit op het Recht van Ter Leede. Voor de vier vrijstaande woningen worden twee in- en uitritten gerealiseerd (gescheiden middels een haag op de perceelsgrens). De twee in- en uitritten hebben een breedte van ieder 10 meter. De nieuwe in- en uitritten worden uitgevoerd als dam met duiker. Voor de realisatie van de in- en uitrit/dam met duiker dient een aanvraag watervergunning dan wel een melding te worden ingediend bij het waterschap Rivierenland.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

4.3 Geluid

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder 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 Wet geluidhinder 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 Wet Geluidhinder (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.

Cumulatie geluidsbronnen

Wanneer voor een geluidgevoelige bestemming die in de zone van meerdere geluidsbronnen (wegverkeer, spoorwegverkeer of industrielawaai) ligt en waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld, dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe hoog de gecumuleerde geluidbelasting is. De gecumuleerde geluidbelasting wordt berekend met de rekenmethode die in het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 is vastgelegd, rekening houdend met de dosiseffect relaties van de verschillende bronsoorten. Het bevoegd gezag moet dan een oordeel vellen over de hoogte van deze geluidbelasting. Een wettelijke toetsing aan een grenswaarde voor deze gecumuleerde geluidbelasting is niet aan de orde.

Onderzoek

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein, dus kan buiten beschouwing worden gelaten.

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de omliggende wegen op de geplande woningen in kaart te brengen is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De rapportage is toegevoegd in de bijlage. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Recht van Ter Leede ten hoogste 52 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh, bedraagt en hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh.
- De geluidbelasting van de Ooievaarlaan en Palissade bedraagt respectievelijk 37 en 24 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh en is ruimschoots lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh voor wegverkeer;

- De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle 30 km/h wegen ten hoogste 37 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. 30 km/h wegen hebben van rechtswege geen geluidzone en worden in het kader van de ruimtelijke ordening niet getoetst aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder maar wel inzichtelijk gemaakt.
- De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen (incl. 30 km/h wegen) ten hoogste 52 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;
- Maatregelen om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde zijn onvoldoende effectief en/of ondervinden bezwaren van civieltechnische, stedenbouwkundige of financiële aard;
- Alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte, zodat aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan. Door het treffen van aanvullende gevelmaatregelen kan een binnenniveau van 33 dB conform het Bouwbesluit 2012 worden gewaarborgd en is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Voor het plan dient een hogere waarden procedure te worden doorlopen. In het kader van de aanvraag hogere waarden dient een gevelweringsrapport en, indien van toepassing, een geluidsberekening voor de warmtepomp-buitenunit te worden uitgevoerd.

Akoestisch onderzoek geluidwering gevels

Om de karakteristieke geluidwering van de gevel te bepalen is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek geluidwering gevels uitgevoerd. De rapportage is toegevoegd in de bijlage. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- Voor de woningen kan worden volstaan met een standaard (dubbele) beglazing en zijn alleen ter plaatse van de slaapkamers grenzend aan de voorgevel op de eerste verdieping licht geluidgedempte susroosters noodzakelijk;
- Door een zorgvuldige toepassing van de in het rapport beschreven constructies zal de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van de verblijfsgebieden voldoen aan de eisen zoals weergegeven in afdeling 3.1 van het Bouwbesluit "Bescherming tegen geluid van buiten, nieuwbouw".

Notitie geluid warmtepompen

De worden voorzien van een warmtepompinstallatie. De buiten-unit van de warmtepomp wordt op de begane grond aan de achterzijde van de schuur gepositioneerd. Om de geluidbelasting van de buiten-unit ter plaatse van de perceelsgrens van de naastgelegen woning te bepalen is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsuitstraling aan de warmtepomp-units. De notitie is toegevoegd in de bijlage. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- Het geluidniveau ter plaatse van de perceelsgrens voldoet aan de gestelde eis van 40 dB(A) waarbij de buiten-unit van de warmtepomp voorzien is van de stille modus instelling.
- Met de in de notitie beschreven uitgangspunten kan worden voldaan aan de gestelde grenswaarden conform afd. 3.2 "bescherming tegen geluid van installaties, nieuwbouw".

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft geluid geen belemmeringen. Voor het plan dient een hogere waarden procedure te worden doorlopen. De Omgevingsdienst regio Utrecht (ODRU) is gemandateerd om de hogere waarde vast te stellen.

4.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer moeten bij het nemen van dit besluit de gevolgen voor de luchtkwaliteit in acht worden genomen. De Europese Unie heeft luchtkwaliteitsnormen vastgesteld, die tot doel hebben mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging te beschermen. Nederland heeft deze luchtkwaliteitsnormen opgenomen in de nationale wetgeving. De Nederlandse wet- en regelgeving voor de luchtkwaliteit in de buitenlucht vloeit voort uit titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm). Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor de ruimtelijke ordening van onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt, bedragen:

Tabel 1: Grenswaarden luchtkwaliteit

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

Recentelijk is gebleken dat NO₂ en fijnstof schadelijker zijn dan gedacht. De Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) heeft daarom in september 2021 de advieswaarden voor zowel NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} drastisch verlaagd naar respectievelijk 10, 15 en 5 microgram per m³ voor het jaar 2030.

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de CIMLK-monitoringstool (2022) voor het jaar 2021 het volgende overzicht (x: 134086 y: 434333):

- Een stikstofconcentratie van 14,84 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 17,31 µg PM₁₀/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 10,24 µg PM_{2,5}/m³.

Voor het jaar 2030 geeft dezelfde NSL-monitoring het volgende overzicht met betrekking tot fijnstof voor het plangebied:

- Een stikstofconcentratie van 11,05 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 14,94 µg PM₁₀/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 8,03 µg PM_{2,5}/m³.

Geconcludeerd wordt dat niet wordt voldaan aan de advieswaarden voor het jaar 2030 van de WHO, maar wel wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden.

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

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

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

Het plan valt in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%).

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.5 Bedrijven- en milieuhinder

Beleidskader

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). In de praktijk wordt gebruik gemaakt van de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG, editie 2009). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied).

Tabel 2: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)

Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek

Het plan betreft de nieuwbouw van vier vrijstaande woningen. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Op circa 170 en 250 meter ten zuidoosten van het plangebied is een basisschool gelegen. Conform het VNG-Handboek Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009) valt een basisschool in milieucategorie 2.0 van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Voor dergelijke inrichtingen geldt een richtafstand van 30 meter. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de woningen en er worden geen bedrijven in de bedrijfsvoering beperkt als gevolg van dit bouwplan.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft bedrijf- en milieuhinder geen belemmeringen.

4.6 Externe veiligheid

Beleidskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

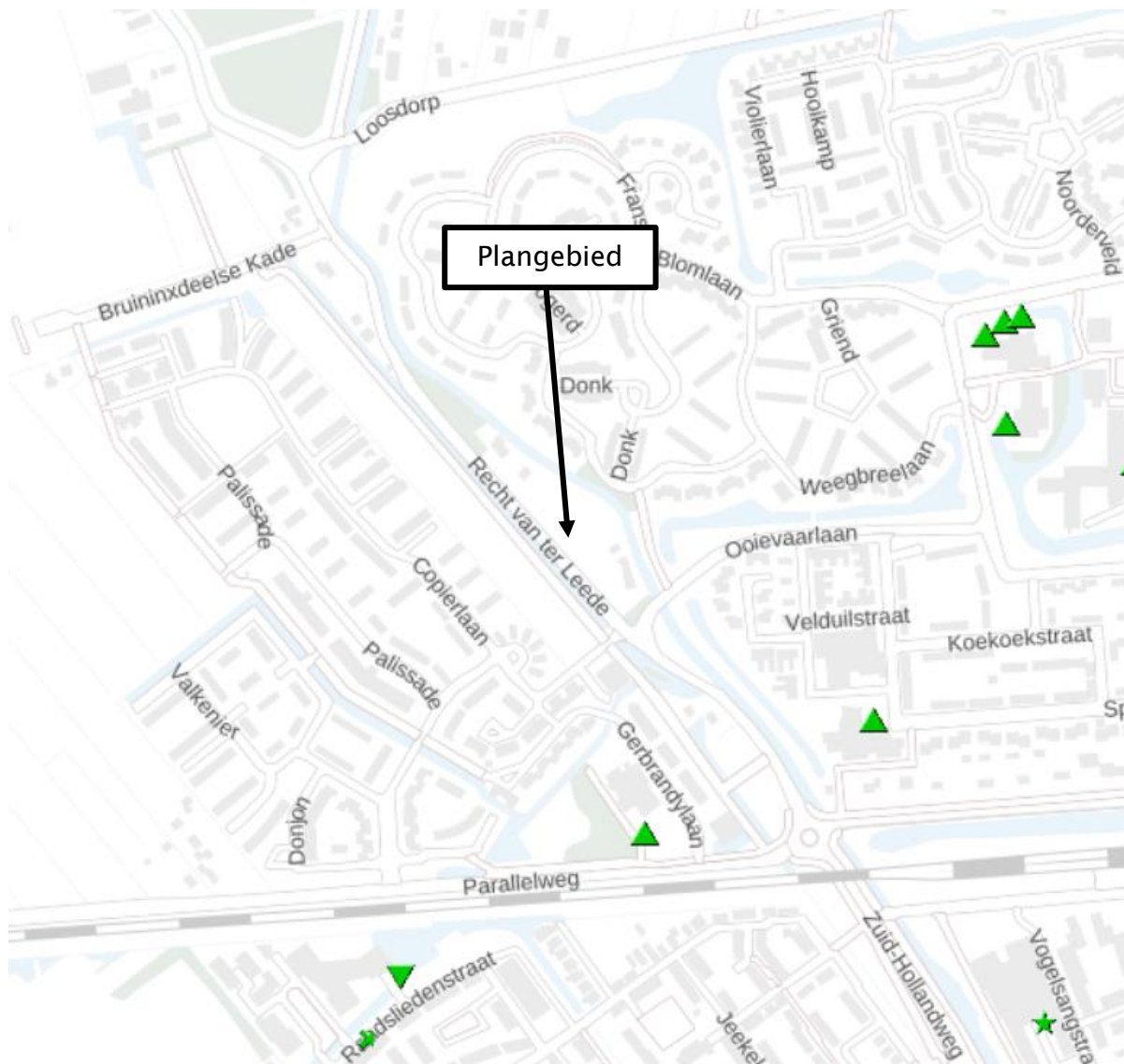
- Bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon overlijdt door een ongeval met een risicobron, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) onbeschermd op een bepaalde plaats in de buurt van die risicobron zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Binnen de contour van PR 10^{-6} per jaar mogen zich geen kwetsbare objecten (objecten als gebouwen of terreinen waar zich veel mensen of waar zich beperkt zelfredzame mensen bevinden) en bij voorkeur ook geen beperkt kwetsbare objecten bevinden (objecten of terreinen waar zich een beperkt aantal mensen bevinden). Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal 10 personen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met een risicobron. Voor het groepsrisico geldt geen normering. Er is wel een zogenaamde oriëntatiewaarde vastgesteld. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

De regels voor externe veiligheid zijn voor inrichtingen vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, voor buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen en voor het transport over weg, rail en water in het Besluit externe veiligheid transportroutes en Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. De toetsing aan het plaatsgebonden risico is in al deze besluiten hetzelfde, voor de toetsing van het groepsrisico zijn er enkele (kleine) verschillen.

Onderzoek

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Verder zijn er geen buisleidingen, vaar-, spoor- of overige wegen waardoor/door structureel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor dit plan. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's te verwachten.



Afbeelding 13: Risicokaart externe veiligheid

Conclusie

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

4.7 Kabels en leidingen

Beleidskader

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

Onderzoek

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

Conclusie

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

4.8 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

4.8.1 Soortenbescherming

Ecologische quickscan

Om de invloed van de geplande werkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door adviesbureau Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De rapportage van het ecologisch onderzoek is toegevoegd in de bijlage.

Hieruit blijkt dat de beoogde realisatie van vier woningen aan de Recht van Ter Leede te Leerdam uitvoerbaar is zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro). Er dient wel aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de volgende soorten of soortgroepen: heikikker en poelkikker. Het plangebied is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

Aanvullend ecologisch onderzoek heikikker en poelkikker

Door adviesbureau Blom Ecologie is een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de heikikker en poelkikker. De rapportage van het aanvullend ecologisch onderzoek is toegevoegd in de bijlage. Uit het aanvullend onderzoek is gebleken dat aanwezigheid van de heikikker en poelkikker uitgesloten kan worden. Binnen het plangebied komen geen beschermde natuurwaarde voor. Voor de uitvoering van de beoogde ontwikkeling is een ontheffing Wnb niet nodig.

Te treffen maatregelen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.

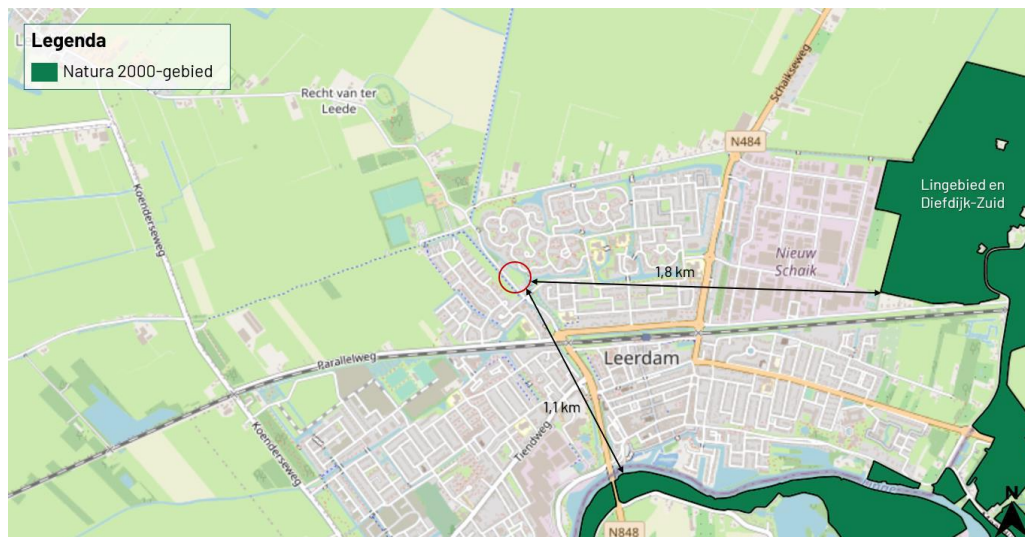
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- Het plangebied tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober 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).
- Mogelijke overwinteringslocaties (vorstvrije structuren als stenenstapels, houtwallen, dichte struwelen etc.) van algemene amfibieën, als de kleine watersalamander en bastaardkikker, dienen verwijderd of ongeschikt gemaakt te worden buiten de overwinteringsperiode oktober – april.
- De beoogde dempwerkzaamheden leiden niet tot aantasting van functioneel leefgebied van beschermde vissoorten. Tijdens de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met de Algemene zorgplicht. De dempwerkzaamheden en realisatie van de duiker dienen in één werkrichting worden uitgevoerd om aanwezige vissen voldoende uitwijkmogelijkheden te bieden.
- Bij het realiseren van nieuw oppervlaktewater dient rekening gehouden te worden met de Algemene zorgplicht. Voordat het nieuw oppervlaktewater in verbinding wordt gebracht met de bestaande watergang dient eerst de grond voor de nieuwe watergang uitgegraven te worden, met een afscheiding (dam). Vervolgens kan het oppervlaktewater, na afronding van de graafwerkzaamheden in verbinding worden gebracht met de bestaande watergang.

4.8.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Op een afstand van circa 1,1 km ligt het Natura 2000-gebied 'Lingebied en Diefdijk-Zuid'.

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied betreffende het Natuurnetwerk Nederland, Groene contour of weidevogelkerngebied. Op een afstand van circa 400 m ligt het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van circa 6,2 km ligt de Groene contour. Weidevogelkerngebied is gelegen op een afstand van circa 1 km van het plangebied.

De beoogde ruimtelijke ingreep betreft de realisatie van vier vrijstaande woningen. Ondanks dat deze buiten een Natura 2000-gebied uitgevoerd wordt, kunnen er nog steeds effecten optreden. Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is om te resulteren in negatieve effecten. Ten aanzien van provinciaal aangewezen gebieden geldt dat externe werking geen toetsingskader is.



Afbeelding 14: Plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden



Afbeelding 15: Plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland (NNN)

4.8.3 Stikstofdepositie

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden. In sommige gevallen kan op voorhand negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie worden uitgesloten, wegens de grote afstand tot stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden, een afname in stikstofemissie of een beperkte ingreep.

Voor het plan is voor de bouw- en gebruiksfase een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. De rapportage van het stikstofdepositieonderzoek is toegevoegd in de bijlage. Uit de berekening blijkt dat de ontwikkeling niet voorziet in rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming in het kader van stikstofdepositie.

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft ecologie en stikstofdepositie geen belemmeringen.

4.9 Bodem

Beleidskader

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

Onderzoek

Om de kwaliteit van de bodem voor het toekomstig gebruik 'wonen' in kaart te brengen is door Linge Milieu verkennend bodemonderzoek (incl. asbest) uitgevoerd. De conclusies uit het bodemonderzoek zijn:

Grond

De boven- en ondergrond van het terrein aan de Recht van Ter Leede zijn maximaal licht verontreinigd met metalen en PAK. Voor geen van de stoffen uit het NEN 5740-pakket wordt een tussenwaarde overschreden. Olie en PCB's zijn nergens boven de achtergrondwaarde verhoogd. In het bovengrondmengmonster van de boringen in de contour van de gedempte sloot is zink als enige licht verhoogd. De ondergrond van deze boringen is analytisch schoon. Van de bestrijdingsmiddelen zijn DDT en de afbraakproducten DDE en DDD meetbaar verhoogd in de toplaag van het grasland. Gehaltes liggen echter onder de achtergrondwaarde.

Asbest

Visueel is nergens asbestverdacht (plaat)materiaal gevonden in of op de grond op de locatie. Er zijn voor het asbest-onderzoek totaal vijf mengmonsters van grond en puin samengesteld. Ook analytisch is asbest daarin niet aantoonbaar.

Grondwater

In het grondwater is barium als enige verhoogd, boven de tussenwaarde. Dit metaal is landelijk verhoogd en niet specifiek voor de locatie zelf.

Conclusie, aanbevelingen

De kwaliteit van grond en grondwater van de locatie is geen belemmering voor de ontwikkeling van het terrein. De licht verhoogde gehalten in de grond zijn geen risico voor de volksgezondheid. Omdat er geen tussenwaarden worden overschreden in grond of grondwater is er geen aanleiding voor verder onderzoek. Als er grond bij de ontwikkeling vrijkomt, dan kan deze zonder belemmering op locatie worden hergebruikt. Voor de afvoer van grotere volumes grond is waarschijnlijk partijkuring nodig. Bevoegd gezag bij de beoordeling van de resultaten van het onderzoek in relatie met de plannen en het benodigde grondverzet is omgevingsdienst Utrecht, namens Gemeente Vijfheerenlanden.

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen.

4.10 Archeologie

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 bodemverstorende 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 erop 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, archeologie-vriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

Onderzoek

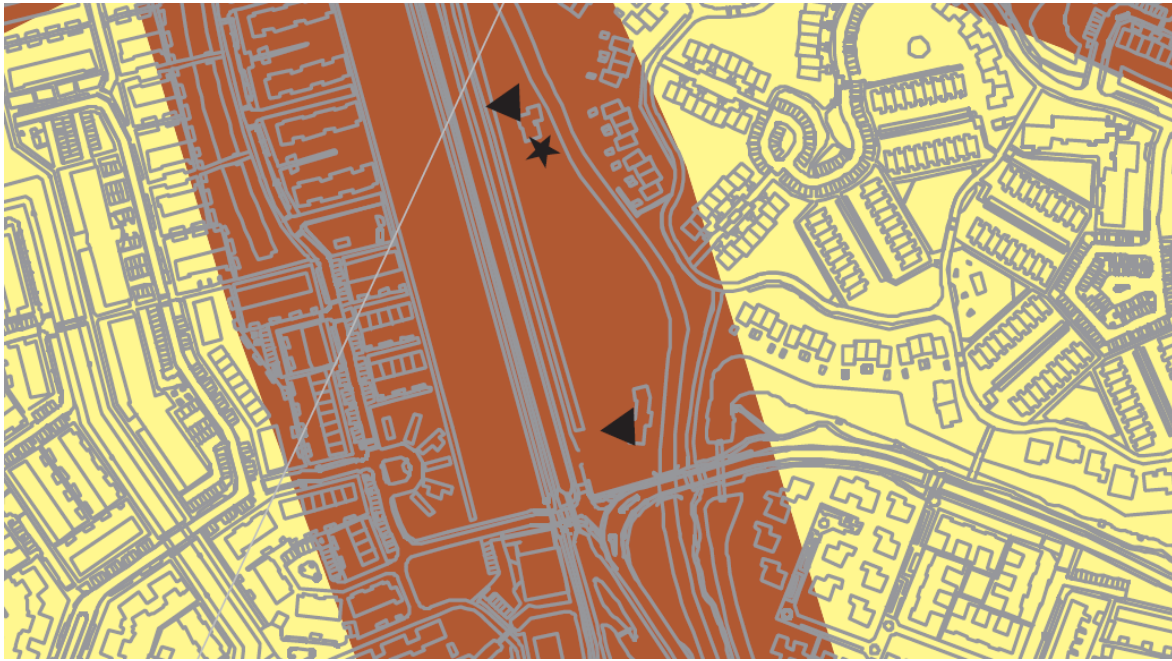
Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is te zien dat het plangebied is gelegen op gronden met een hoge verwachting aan of nabij het oppervlak voor prehistorie tot middeleeuwen (bruin). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door ADC Archeoprojecten een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

Op basis van het uitgevoerde archeologische bureau- en booronderzoek geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting voor de periode vanaf de late middeleeuwen. Uit het onderzoek is gebleken dat het plangebied door de relatief lage ligging en vochtige omstandigheden tot aan de late middeleeuwen weinig aantrekkelijk is geweest voor menselijke bewoning. Vanaf de late middeleeuwen is het gebied ontgonnen en zijn dijken en een watergang in het gebied aangelegd.

Aan weerszijden van het plangebied stonden molens die verband hielden met deze waterstaatkundige werken. Op historische kaarten is zichtbaar dat de watergang uiteindelijk is gedempt. Het booronderzoek toont dat de dijken en voormalige watergang nog aanwezig zijn in het plangebied. Er is sprake van een waterstaatkundig ensemble samen met de molenlocaties, met een potentieel hoge archeologische informatiewaarde. De kans dat bij de voorgenomen ontwikkeling deze archeologische waarden worden aangetast is groot.



Afbeelding 16: Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Op basis van dit onderzoek adviseert ADC ArcheoProjecten om een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P). Het doel van dit onderzoek is het onderzoeken van de gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten. Het proefsleuvenonderzoek dient zich te richten op de dijken en watergangen die in het plangebied zijn aangetroffen. Deze elementen zijn in het zuidoostelijke deel van het plangebied het meest intact aangetroffen.

Aanvullend inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven

Door ADC Archeoprojecten is een aanvullend inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven uitgevoerd.

Uit dit aanvullend archeologisch onderzoek is gebleken dat de verwachting die op grond van het vooronderzoek is gesteld, op basis van het aanvullend onderzoek worden bevestigd. Uit het vooronderzoek bleek dat er sporen kunnen worden verwacht uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Specifiek betreft het gegraven watergangen, dijken en kades. Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn twee dijklichamen, een zevental sloten en een mogelijke kuil aangetroffen.

De bodemopbouw die is gedocumenteerd wijst op een beperkte invloed van (sub)recente grondverstorende werkzaamheden. Dat betekent dat als er archeologische restanten in de bodem aanwezig zijn, deze nog relatief intact moeten zijn gebleven. Aangezien deze niet in voldoende aantal of bijzonderheid zijn

aangetroffen, kan worden geconcludeerd dat het plangebied in het verleden niet intensief is gebruikt. Een typering van de vindplaats moet derhalve gezocht worden in de categorie landinrichting.

Geheel volgens Programma van Eisen (PvE) hoeft er dan ook geen waardestelling en selectieadvies te worden opgesteld, en kan het plangebied worden vrijgegeven.

Indien bij verdere graafwerkzaamheden alsnog archeologische waarden en resten worden aangetroffen, dienen deze conform de Erfgoedwet, art. 5.10, direct te worden gemeld. In de praktijk kan melding het beste direct plaatsvinden bij de gemeente (de bevoegde overheid).

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft de archeologie geen belemmeringen.

5. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Participatie

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van een plan zijn er meerdere opties om omwonenden van een planontwikkeling te informeren. Gezien de kleinschaligheid van het plan heeft de ontwikkelaar van dit plan besloten om de omwonenden persoonlijk mondeling te informeren over de plannen.

5.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat een gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan opgestuurd naar de overlegpartners, waaronder de Provincie Utrecht en het Waterschap Rivierenland.

5.3 Zienswijzen

Het ontwerp-besluit en bijbehorende stukken, waaronder het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder hebben vanaf 26 maart 2024 tot en met 7 mei 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

6. Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd, dat inzicht gegeven moet worden in de (economische) uitvoerbaarheid van een plan.

6.1 Uitvoerbaarheid

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

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

Ter zekerheid voor de gemeente wordt er een exploitatieovereenkomst met de ontwikkelaar gesloten, waarin zaken zoals planschade en financiële zekerheidstellingen zijn gewaarborgd.

Door Linge Milieu is een verkennend bodemonderzoek (incl. asbest) uitgevoerd waaruit blijkt dat de kwaliteit van grond en grondwater geen belemmering zijn voor de ontwikkeling van het terrein. De licht verhoogde gehalten in de grond zijn geen risico voor de volksgezondheid. Als er grond bij de ontwikkeling vrijkomt, dan kan deze zonder belemmering op locatie worden hergebruikt. Het aspect bodem zit de economische uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

Kostenverhaal

Conform afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro.

De ontwikkelaar gaat zelf de locatie ontwikkelen. Omdat het plan niet voorziet in kosten die door de gemeente zal moeten worden gemaakt, is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig. De gemeente sluit met de ontwikkelaar een exploitatieovereenkomst af.

Conclusie

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