

FASTGESTELD

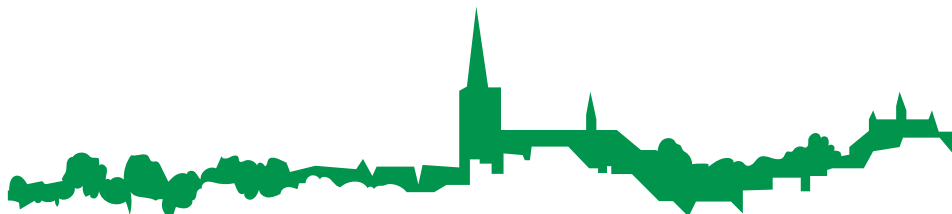
WIJZIGINGSPLAN HEI- EN BOEICOPSEWEG 7 EN 9, HEI- EN BOEICOP





WIJZIGINGSPLAN HEI- EN BOEICOPSEWEG 7 EN 9, HEI- EN BOEICOP GEMEENTE VIJFHEERENLANDEN

Planstatus	Vastgesteld
Datum	27 - 03 - 2024
Plan identificatie	NL.IMRO.1961.WPHBheiboeiweg7en9-VA01
Auteur(s)	Ordito



Ordito b.v.	E	info@ordito.nl
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	www.ordito.nl
Gilze	KVK	54811554

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	4
1.5	Leeswijzer	5
2.	Projectbeschrijving	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	7
2.3	Verkeer & parkeren	10
3.	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	15
4.	Randvoorwaarden	17
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	17
4.2	Bedrijven en milieuzonering	19
4.3	Bodemkwaliteit	23
4.4	Externe veiligheid	24
4.5	Natuurwetgeving	26
4.6	Geluid	29
4.7	Luchtkwaliteit	29
4.8	Water	31
4.9	Technische infrastructuur	34
5.	Juridische aspecten	35
6.	Uitvoerbaarheid	36
6.1	Economische uitvoerbaarheid	36
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36

Bijlagen

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Watertoets

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een wijzigingsplan is het voornemen om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen naar 'Wonen' op het perceel Hei- en Boeicopseweg 7 en 9 te Hei- en Boeicop (gemeente Vijfheerenlanden). De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn ter plaatse beëindigd en het voornemen is om de voormalige bedrijfswoning(en) en de bijbehorende bouwwerken als reguliere woning(en) in gebruik te nemen.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan "Reparatieplan Buitengebied Zederik" kent het plangebied een agrarische bestemming met een bouwvlak en de maatvoeringaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 2'. Het gebruiken van de bedrijfswoning(en) als reguliere woning(en) is het strijd met de vigerende bestemming. Op basis van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.6.4 van het vigerend bestemmingsplan zijn burgemeester en wethouders echter bevoegd om bestemming 'Agrarisch' te wijzigen, voor zover het betreft de gronden binnen een bouwvlak, in de bestemming 'Wonen'. Om gebruik te maken van bovengenoemde wijzigingsbevoegdheid dient een wijzigingsplan opgesteld te worden.

De gemeente Vijfheerenlanden heeft op 12 juli 2023 laten weten in principe medewerking te verlenen aan het planvoornemen, mits voldaan wordt aan een aantal aandachtspunten.

Met onderhavig wijzigingsplan wordt de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de gronden aan de Hei- en Boeicopseweg 7 en 9. Deze zijn kadastraal bekend, gemeente Zederik, sectie C, nummers 340, 785 en 815 (ged.) en kent een oppervlakte van circa 5.725 m². De locatie is gelegen in het buitengebied van gemeente Vijfheerenlanden en buiten de bebouwde kom van Hei- en Boeicop. De locatie ligt in een lintbebouwing en zich door een mix aan agrarische gronden, agrarische bedrijven en woningen.

Het plangebied wordt aan de oost-, zuid- en westkant begrensd door agrarische gronden. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Hei- en Boeicopseweg, met aan de overzijde een melkveeboerderij.



Ligging plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

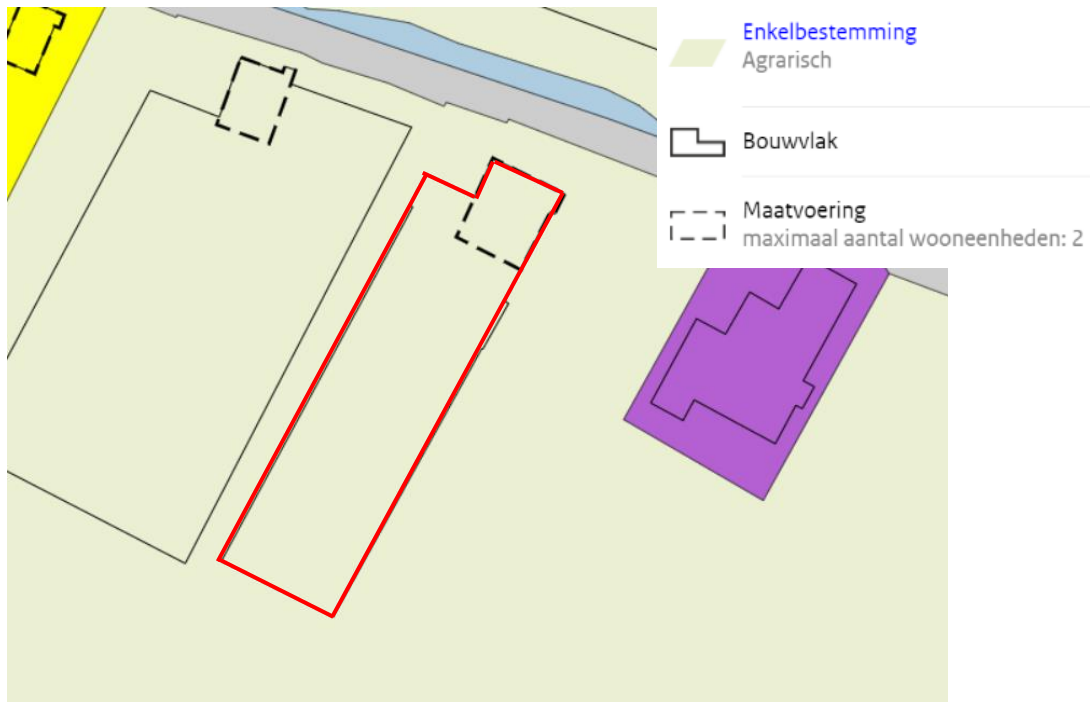
Voor het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

- 'Buitengebied Zederik', vastgesteld op 29 juni 2015.
- 'Reparatieplan Buitengebied Zederik', vastgesteld op 19 november 2018.
- 'Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren', vastgesteld op 10 juni 2021.

Buitengebied Zederik

Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zederik' en het Reparatieplan 'Buitengebied Zederik' kent het plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch', deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf. Op het perceel is een bouwvlak ingetekend. Tevens ligt op een gedeelte binnen het bouwvlak een nadere maatvoering 'maximaal aantal wooneenheden: 2'. Derhalve zijn er twee bedrijfswoningen toegestaan.

Op basis van artikel 3.6.4 van het Reparatieplan zijn burgemeester en wethouders echter bevoegd om de in het bestemmingsplan opgenomen bestemming 'Agrarisch' te wijzigen, voor zover het betreft de gronden binnen een bouwvlak, in de bestemming 'Wonen', mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Van deze wijzigingsbevoegdheid wordt gebruik gemaakt. Toetsing vindt plaats in hoofdstuk 2.2.



Uitsnede plangebied 'Bestemmingsplan Buitengebied Zederik'

Reparatieplan Buitengebied Zederik

Op basis van het 'Reparatieplan Buitengebied Zederik' kent het plangebied tevens de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 1', 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 6'. De gronden met deze dubbelbestemmingen zijn aangewezen voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren

Op basis van het 'Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren' kent het plangebied de gebiedsaanduiding 'overige zone – wonen en parkeren'. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – wonen en parkeren' geldt de parkeernormering o.b.v. de meest actuele CROW publicatie dan wel het gemeentelijk parkeerbeleid.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.
- Regels:
In de regels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting:
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van de toelichting wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied en is de toekomstige situatie beschreven. In het derde hoofdstuk wordt het vigerend beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau uitgelicht. Vervolgens komen in hoofdstuk vier de milieuhygiënische randvoorwaarden aan bod. Hoofdstuk vijf geeft de en de juridische aspecten weer. Afgesloten wordt met hoofdstuk zes waarin de uitvoerbaarheid ter sprake komt.

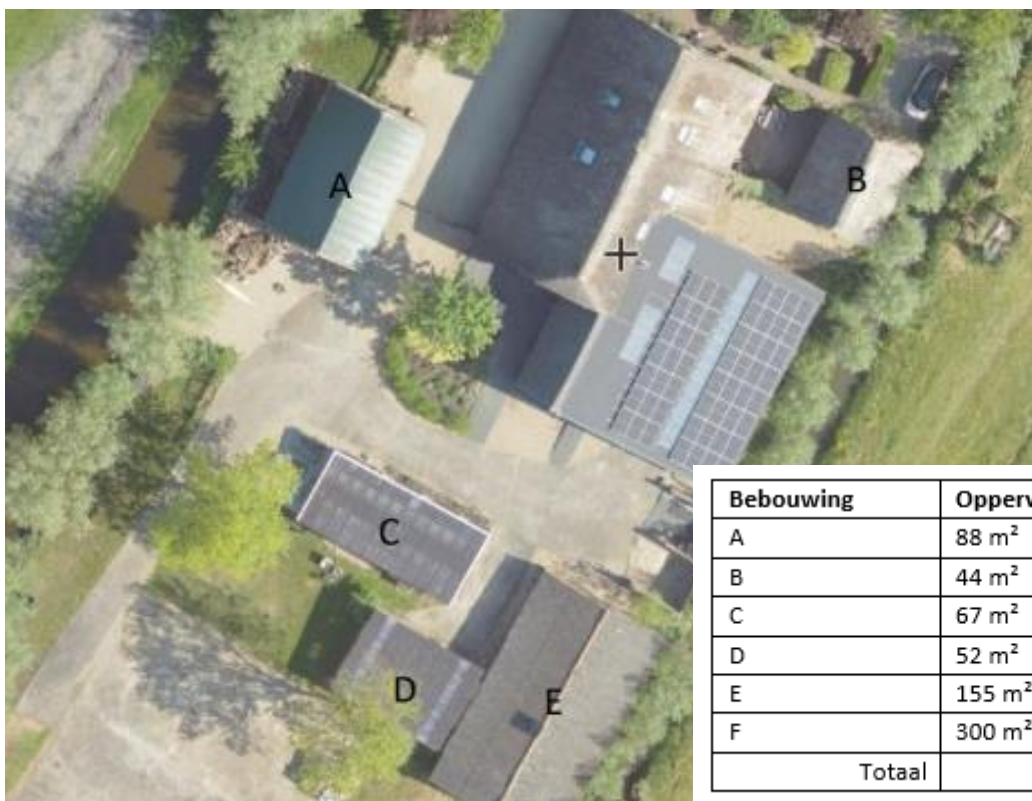
2. PROJECTBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt de planlocatie beschreven. Ook wordt ingegaan op de gewenste ontwikkeling en wordt getoetst of het planvoornemen voldoet aan de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 3.6.4 van het vigerende bestemmingsplan.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied betreft de gronden aan de Hei- en Boeicopseweg 7 en 9. Deze zijn kadastraal bekend, gemeente Zederik, sectie C, nummers 340, 785 en 815 (ged.) en kent een oppervlakte van circa 5.725 m². De locatie is gelegen in het buitengebied van gemeente Vijfheerenlanden en buiten de bebouwde kom van Hei- en Boeicop. De locatie ligt in een lintbebouwing en zich door een mix aan agrarische gronden, agrarische bedrijven en woningen.

Op locatie was een agrarisch bedrijf gevestigd. Deze is echter niet meer actief. In de huidige situatie is er sprake van twee wooneenheden in pandig van de bedrijfswoning op het perceel. De woning(en) kennen een goot- en bouwhoogte hoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. Op het perceel zijn verder nog een vijftal bijgebouwen aanwezig met een gezamenlijke oppervlakte van 706 m². De bijgebouwen variëren in hoogten. In navolgende afbeelding en tabel wordt de huidige situatie weergegeven.

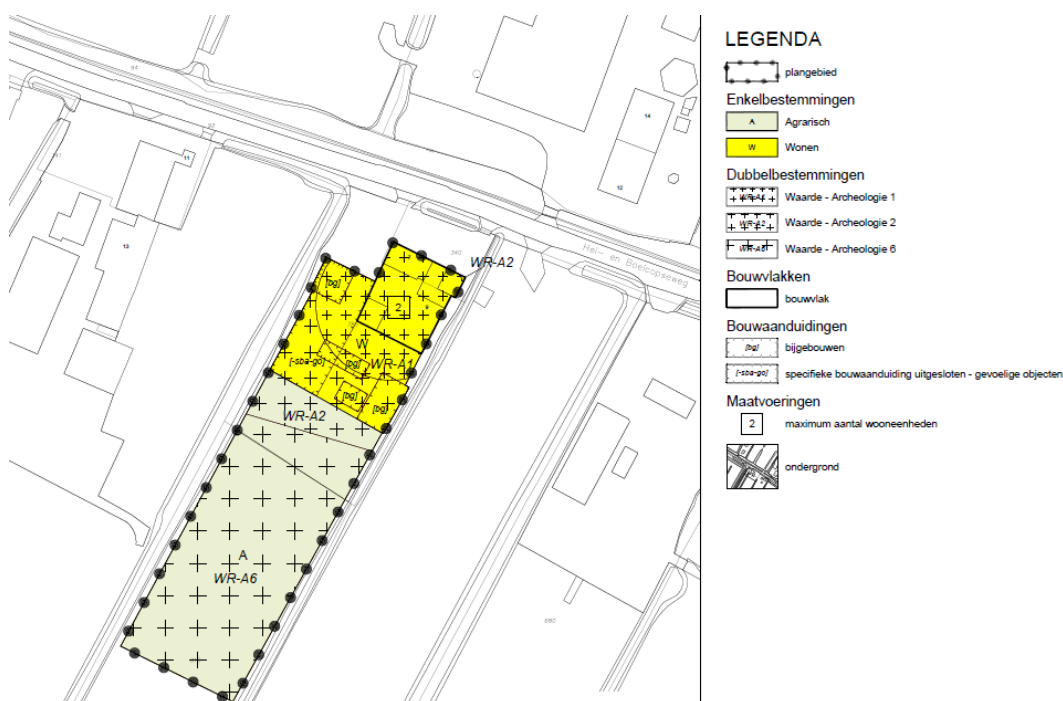


Bebouwing	Oppervlakte
A	88 m ²
B	44 m ²
C	67 m ²
D	52 m ²
E	155 m ²
F	300 m ²
Totaal	706 m ²

Huidige situatie Hei- en Boeicopseweg 7 en 9

2.2 Toekomstige situatie

De aanleiding voor het opstellen van een wijzigingsplan is het voornemen om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen naar 'Wonen' op het perceel Hei- en Boeicopseweg 7 en 9 te Hei- en Boeicop (gemeente Vijfheerenlanden). De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn ter plaatse beëindigd en het voornemen is om de voormalige bedrijfswoning(en) en de bijbehorende bouwwerken als reguliere woning(en) in gebruik te nemen. De beoogde situatie wordt er een woonbestemmingsvlak toegevoegd en het agrarische bouwvlak wordt gesaneerd. De overige gronden blijven agrarisch. De beoogde situatie is weergegeven in onderstaande afbeelding.



Toekomstige planologische situatie

Op basis van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.6.4 van het vigerende bestemmingsplan zijn burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van het bouwvlak te wijzigen in 'Wonen'.

3.6.4 Wijzigingsbevoegdheid naar Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in artikel 3.1 bedoelde gronden te wijzigen, voor zover het betreft de gronden gelegen binnen een bouwvlak, in de bestemming Wonen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. Voor bewoning mag worden gebruikt de ten tijde van bedrijfsbeëindiging bestaande bedrijfswoning(en) inclusief aangebouwd bedrijfsgedeelte met dien verstande dat ter plaatse van een monument, de bestaande bebouwing voor bewoning aangewend mag worden indien dit noodzakelijk is voor de instandhouding van het pand;
Niet van toepassing.
- b. Het aantal woningen dient beperkt te blijven tot het aantal woningen dat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezig is;
Het plan ziet niet toe op het realiseren van een extra wooneenheid. In de huidige planologische situatie zijn twee wooneenheden toegestaan. In de gewenste situatie is er nog steeds sprake van twee wooneenheden binnen de nu nog bedrijfswoning;
- c. In afwijking van sub b mag het ter plaatse aanwezige aantal woningen ter plaatse van monumenten met één of twee wooneenheden worden uitgebreid, indien dit noodzakelijk is voor de instandhouding van het pand, met dien verstande dat voor deze wooneenheden geen extra erfbouw is toegestaan;
Niet van toepassing;
- d. De bestaande oppervlakte bijgebouwen mag blijven bestaan, in geval van nieuwbouw bedraagt de gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen maximaal 70% van de gezamenlijke oppervlakte van gesloopte agrarische bedrijfsbebouwing met een minimum van 75 m²;
De huidige agrarische opstallen blijven behouden. Zoals zichtbaar is in paragraaf 2.1 is op het perceel circa 406 m² agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. Deze bedrijfsbebouwing wordt niet uitgebreid c.q. nieuw gebouwd. Derhalve is afroming niet van toepassing. De bijgebouwen zijn ten behoeve van twee huishoudens.
- e. De inhoud van de woning mag maximaal 750 m³, dan wel de inhoud bedragen van het huidige hoofdgebouw inclusief aangebouwde bedrijfsgedeelte;
De wijziging ziet niet toe op vergroten van de inhoud van de woning. De huidige situatie blijft gelijk aan de gewenste situatie;
- f. Buitenopslag is niet toegestaan;
Niet van toepassing;
- g. De aanwezige cultuurhistorische karakteristiek mag niet onevenredig worden aangetast;
In het bestemmingsplan worden cultuurhistorische karakteristieken gekenmerkt als onder meer in de vorm van openheid, kavelpatronen, watergangen, wielen, eendenkooien en dijken. Het plangebied bevindt zich niet direct aan een dijk. Wielen en dijken blijven dan ook behouden; het plan heeft hier geen invloed op. In de omgeving van het plangebied is tevens geen eendenkooi aanwezig. Wat wel betrekking zou kunnen hebben op onderhavig plangebied is de verkavelingspatronen, watergangen en openheid. Het initiatief ziet toe op het wijzigen van de functie van 'Agrarisch' naar 'Wonen'.

Verder zal het plangebied en de inrichting niet wijzigen: de bebouwing blijft in stand en er komt geen nieuwe bebouwing bij. Aan weerszijden van het erf lopen twee watergangen. Deze blijven ook volledig behouden. Er vinden ook geen ontwikkelingen plaats buiten het kavel. Hiermee blijft het langgerekte perceel in stand. Tot slot verandert er niks met betrekking tot het aspect openheid. De situatie blijft ongewijzigd. Het karakteristiek van de omgeving wordt derhalve met onderhavig plan niet onevenredig aangetast;

- h. De omliggende agrarische bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
Zie paragraaf 4.2 Bedrijven & Milieuzonering;
- i. De uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:
 - 1. De bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde bestemming(en);
Zie paragraaf 4.3 Bodem;
 - 2. De voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, danwel een vóór vaststelling van het wijzigingsplan vastgestelde hogere grenswaarde, niet wordt overschreden;
Zie paragraaf 4.6 Geluid;
 - 3. Het wijzigingsplan niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
Het opheffen van het houden van dieren leidt tot een verbetering van het woon- en leefklimaat;
 - 4. Voldaan wordt aan het bepaalde in de flora- en faunawet;
Zie paragraaf 4.5 Natuurwetgeving;
 - 5. Geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden;
Zie paragraaf 4.1 Archeologie en cultuurhistorie;
 - 6. Het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is;
De kosten van onderhavige procedure zijn voor rekening van initiatiefnemer. Hier is geen gemeenschapsgeld voor van toepassing;
- j. De bevoegdheid in het geval van een monument niet eerder wordt toegepast dan dat advies is verkregen van een ter zake deskundige;
Niet van toepassing;
- k. De bevoegdheid er tevens in voorziet dat het bouwvlak kan worden verkleind;
Het agrarisch bouwvlak wordt gesaneerd. Enkel het voorstel deel van het perceel behoudt een bouwvlak.

Op basis van het voorstaande kan geconcludeerd worden dat het wijzigingsplan waarborgt dat aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegd wordt voldaan.

2.3 Verkeer & parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten op de Hei- en Boeicopseweg. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt enkel de voormalige agrarische bedrijfswoning(en) omgezet naar reguliere burgerwoning(en).

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie wordt gebruik gemaakt van de kengetallen van CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen'. Hierbij is uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' en 'buitengebied'. Zowel bedrijfswoningen als burgerwoningen vallen onder de categorie 'koop, huis, vrijstaand', waarbij een verkeersgeneratie geldt van 8,2 voertuigbewegingen per etmaal. Zowel in de huidige als in de toekomstige situatie bedraagt de verkeersgeneratie van en naar het plangebied 16,4 voertuigbewegingen per etmaal (8,2 mvt/etmaal x 2 woningen). De beoogde herontwikkeling heeft daarmee geen (extra) effect op de verkeersintensiteit op de Hei- en Boeicopseweg.

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.

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 onderscheid 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 parkeerbehoefte van afgerond 5 parkeerplaats (2,3 parkeerplaatsen x 2 woningen).

Op het eigen terrein is voldoende ruimte om het benodigde aantal parkeerplaatsen te realiseren. Het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt op het eigen terrein opgelost.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

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

De NOVI heeft, gezien de aard en de beperkte omvang van het project, geen specifieke betekenis voor dit plan. Het project speelt zich af op lokaal niveau en er zijn geen nationale belangen in het geding.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening stelt het Rijk een aantal regels die zijn bedoeld om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 verder aangevuld. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

De gemeente Vijfheerenlanden valt niet binnen één van de gebieden waar bovenstaande onderdelen voor gelden. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening bevat geen voor de planlocatie relevante gebieden of regelingen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een beschrijving op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing.

Hierbij wordt gebruik gemaakt van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals beschreven in, het per 1 juli 2017 gewijzigde, artikel 3.1.6 Bro.

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat vanaf 12 nieuwe woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat deze Ladderplichtig is.

De in de toelichting van een bestemmingsplan vereiste onderbouwing van de nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Een aantal aspecten zijn van belang om te bepalen of en hoe de ladder moet worden toegepast, waaronder de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. De beoogde ontwikkeling betreft het wijzigen van bestaande (agrarische) bedrijfswoning(en) naar reguliere burgerwoning(en); er zal geen sprake zijn van toevoeging van een extra wooneenheid, waarmee de ontwikkeling niet als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' aan te merken is. Verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Het planvoornemen is in lijn met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Utrecht

Op 10 maart 2021 is de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht vastgesteld door de Provinciale Staten. In de Omgevingsvisie worden de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie vastgelegd. De Omgevingsvisie is een instrument uit de Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking treedt. De visie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurnvisie en het bodem-, water- en milieuplan. Het vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma's en Omgevingsverordening.

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

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

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

Slim combineren

Met slim combineren bedoelt de provincie Utrecht dat de beschikbare ruimte op meerdere manieren gebruikt kan worden. De provincie combineert bijvoorbeeld het versterken van de rivierdijken met de ontwikkeling van nieuwe fiets- en wandelroutes en nieuwe recreatie- en natuurgebieden. Door te zorgen dat het autoverkeer op de dijken vermindert, ontstaat er meer ruimte voor wandelaars en fietsers.

Concentreren

Concentreren betekent bijvoorbeeld dat nieuwe woningen voornamelijk gebouwd worden dichtbij stations en in steden en dorpskernen. Veel van wat je nodig hebt, is dan in de buurt en goed bereikbaar. Als het nodig is om kernen leefbaar te houden, is daarnaast een kleine uitbreiding mogelijk. Daarbij is voldoende ruimte om te bewegen en voldoende groen en water belangrijk. En door te bouwen in bebouwd gebied (concentreren), wordt er juist gezorgd dat er op andere plekken in de provincie ruimte overblijft voor andere zaken dan wonen. Denk aan natuur, het verbouwen van voedsel en het opwekken van zonne- en windenergie.

Uitvoering geven aan de Omgevingsvisie

De vraagstukken waar de provincie voor staan kan zij niet alleen oplossen. Samenwerking met inwoners, ondernemers, belangenorganisatie, medeoverheden, partners en de samenleving is cruciaal. Alleen dan kunnen de ambities bereikt worden. In de uitwerking van het beleid brengt de provincie gebiedsgericht samenhang aan tussen de thematische ambities. Deels loopt de uitvoering van de ruimtelijke ambities via de Interim Omgevingsverordening, die tegelijk met de Omgevingsvisie is vastgesteld. Op grond van de Wro heeft de Omgevingsvisie alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De Interim Omgevingsverordening zorgt voor doorwerking van het beleid en is bindend voor de gemeenten.

Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

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

Onderstaand worden de relevante kaarten en artikelen van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht behandeld.

Kaart 15 'Cultuurhistorie en landschap kaart 1' geeft aan dat de planlocatie in de 'CHS - agrarisch cultuurlandschap' ligt. De cultuurhistorische waarde van het Agrarisch cultuurlandschap ligt vooral in (1) de aanwezige ontginningsstructuur en de ontginningsrichting; (2) de structuur, maatvoering, kenmerken en karakter van de boerderijlinten; (3) het waterbeheersingssysteem. Bij ontwikkelingen in dit gebied vormt de cultuurhistorische waarde een uitgangspunt en inspiratiebron. Het uitgangspunt is behoud door ontwikkeling. In toelichting paragraaf 4.1 wordt nader ingegaan op het aspect cultuurhistorie.

Op kaart 16 'Cultuurhistorie en landschap kaart 2' staat aangegeven dat de planlocatie in het landschap Groene Hart en in een gebied met landschappelijke waarden ligt. In gebieden met de aanduiding Landschap Groene Hart worden geen bestemmingen of regels die nieuwe activiteiten toestaan die de kernkwaliteiten onevenredig aantasten toegelaten. In onderhavig planvoornemen is hier geen sprake van.

Artikel 9.10 van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht geeft aan dat functiewijziging van (voormalig) agrarische bedrijfspercelen naar een woonfunctie mogelijk is onder voorwaarde dat:

- a. Het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor grondgebonden landbouw;
Na onderhavige wijziging van agrarisch naar wonen is het bouwperceel niet lager geschikt voor grondgebonden landbouwactiviteiten.
- b. De bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden of versterkt;
Het initiatief ziet toe op het wijzigen van de functie van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Verder zal het plangebied en de inrichting niet wijzigen: de bebouwing blijft in stand en er komt geen nieuwe bebouwing bij. Aan weerszijden van het erf lopen twee watergangen. Deze blijven ook volledig behouden. Er vinden ook geen ontwikkelingen plaats buiten het kavel. Gesteld kan worden dat de cultuurhistorische en landschappelijke waarden ter plaatse behouden blijven.

- c. De omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd;
Zie paragraaf 4.2 Bedrijven & milieuzonering.
- d. Een kantoor of bedrijf aan huis is mogelijk indien de omvang van die activiteiten ondergeschikt blijft aan de woonfunctie;
De planregels maken een ondergeschikt kantoor of bedrijf aan huis mogelijk tot aan een maximum van 30% van het bruto vloeroppervlak van de woning inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen en tot een maximum van 100 m².

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied toegestaan is volgens de Interim Omgevingsvisie provincie Utrecht.

Conclusie

De voorgestane ontwikkeling is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Vijfheerenlanden (ontwerp)

De Omgevingsvisie van gemeente Vijfheerenlanden gaat over de toekomst van onze dorpen en steden en van het buitengebied en laat zien wat we belangrijk vinden voor de fysieke leefomgeving. De visie richt zich op mogelijkheden om te wonen, werken, recreëren, ondernemen, maar ook op een gezond, duurzaam en veilig leefklimaat. De omgevingsvisie vormt het kader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig beleid en het omgevingsplan.

We kijken ver vooruit, tot 2040. Welke doelen heeft de gemeenteraad dan behaald en wat voor gemeente is Vijfheerenlanden? Bij het realiseren van deze doelen houden we als leidraad het behouden van een vitale samenleving aan, dit is als het ware ons kompas. Hoe we dat bereiken is uitgewerkt in 11 ambities en een visiekaart. Voor elke ambitie is uitgewerkt wat we willen bereiken en hoe we dat gaan doen. Daarnaast is een waardenkaart opgesteld, waarop is aangegeven welke (landschappelijke) waarden wij belangrijk vinden in onze gemeente. Deze waarden willen we zoveel mogelijk behouden en versterken.

Het planvoornemen betreft het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' op De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn ter plaatse reeds beëindigd en het voornemen is om de voormalige bedrijfswoningen en de bijbehorende bouwwerken als reguliere woningen in gebruik te nemen. Feitelijk wijzigt de situatie niet; is er geen sprake van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Woonvisie Vijfheerenlanden 2020-2025

Op 16 juli 2020 is de Woonvisie Vijfheerenlanden 2020-2025 vastgesteld, met als ondertitel 'Samen sterk, met eigenheid en diversiteit'. Als gemeente Vijfheerenlanden wordt ingezet op een duurzaam en solidair leefklimaat. Het is belangrijk om woningen te verduurzamen, waar mogelijk levensloopbestendig te maken en doorstroming te bevorderen. Vijfheerenlanden is een prettige gemeente om in te wonen en dat wil de gemeente graag zo houden en waar mogelijk versterken. De kracht van Vijfheerenlanden komt bij uitstek tot uiting in de diversiteit aan dorpen en wijken die de gemeente rijk is. In de Woonvisie wordt een onderscheid gemaakt in dorpskernen, verzorgingskernen en de stedelijke kernen Vianen en Leerdam. Door de wijken en kernen in de gemeente sterk te houden blijft de gemeente Vijfheerenlanden aantrekkelijk voor inwoners en nieuwkomers. Er is een verschil in kracht en vitaliteit in de kernen, zowel in de benadering voor woningbouw- als het voorzieningenbeleid. Een belangrijk uitgangspunt in de Woonvisie is dat er in principe in elke kern bouwmogelijkheden zijn.

Het planvoornemen betreft een functionele wijziging van agrarische bedrijfswoningen naar reguliere woningen. Er wordt op een lokale behoefte ingespeeld, omdat het plan door de eigenaar van het plangebied is geïnitieerd. Per saldo worden geen nieuwe woningen toegevoegd, omdat de bedrijfswoningen worden opgeheven. Wel komen de woningen beschikbaar voor de reguliere woningmarkt en niet enkel als woningen bij een bedrijf. Het plan is daarom in lijn met de Woonvisie.

Conclusie

Het planvoornemen is in lijn met het gemeentelijk beleid.

4. RANDVOORWAARDEN

Dit hoofdstuk bevat een beschouwing op die factoren die een beperking kunnen inhouden voor de planlocatie. Het gaat hierbij om onder andere archeologie, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit, de ligging van planologisch relevante leidingen en water.

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Beleidskader

Verdrag van Malta

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz).

Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)

De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Vanaf 1 juli 2016 is dit op dezelfde wijze als via de Wamz verwerkt in de Erfgoedwet en in de toekomst zal dit verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet ingaat gelden voor onderdelen, die gaan over de fysieke leefomgeving, de bepalingen uit de Monumentenwet. Dit is opgenomen in de overgangsregeling van de Erfgoedwet. Het uitgangspunt is dat verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Onderzoek

Op de gronden liggen de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1', 'Waarde – archeologie 2' en 'Waarde – archeologie 6'. Deze gronden zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Per type waarde gelden regels voor activiteiten die zijn begrensd tot een bepaalde oppervlakte. Onderhavig plan omvat geen bouwactiviteiten en ziet enkel toe op een functiewijziging.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering.

Cultuurhistorie

Beleidskader

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, voornamelijk bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

In de toelichting van een ruimtelijk plan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het plan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

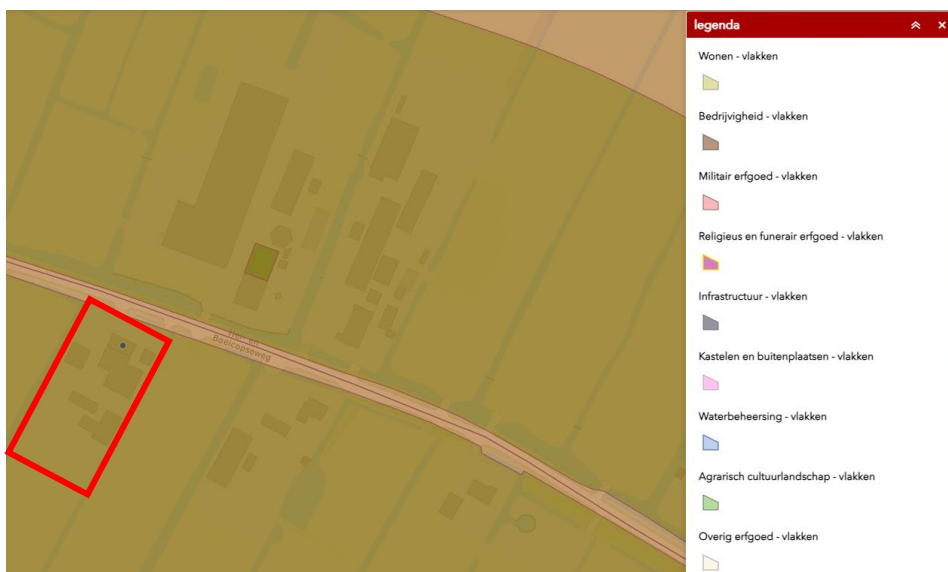
De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend.

Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen.

Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die in 2024 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleid provincie Utrecht

In de provincie Utrecht dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Atlas (CHAT). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven.



Cultuurhistorie van Utrecht (plangebied rood omlijnd)

Toetsing Cultuurhistorische Waardenkaart

Op de CHW is af te lezen dat het plangebied aangemerkt is als 'agrarisch cultuurhistorisch landschap'. Voor de ontwikkeling geldt dat er geen sprake is van een aantasting van de cultuurhistorie. De ontwikkeling betreft een functiewijziging waarbij twee bestaande woningen onaangetast blijven.

Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

De Wet milieubeheer (Wm) zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt.

In de publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’ (2009) van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De lijst geeft richtlijnen voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. In de VNG-publicatie is een omschrijving van de gebiedstypes gemengd gebied en rustige woonwijk/rustig buitengebied gegeven.

Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Alle bedrijven die in de buurt van het plangebied liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen. De minimale afstand per categorie is als volgt:

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek

Voor onderhavig planvoornemen dient aangetoond te worden of omliggende bedrijven belemmerd worden in hun bedrijfsvoering en/of in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het plangebied bevindt zich ten oosten van de dorpskern Hei- en Boeicop. De directe omgeving van het plangebied kan door de afwisseling van woningen en agrarische bedrijven worden aangemerkt als een omgevingstype 'gemengd gebied'.

Voor de uiteindelijke beoordeling van de vraag of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat is in de gegeven situatie een inventarisatie van bedrijven gemaakt, die van invloed kunnen zijn op de planlocatie.

Adres	Type bedrijf	Gewenste afstand	Werkelijke afstand
Hei- en Boeicopseweg 1A	Akkerbouw	10 m	330 m
Hei- en Boeicopseweg 11	Veehouderij	50 m	28 m
Hei- en Boeicopseweg 14	Melkveehouderij	50 m	65 m
Hei- en Boeicopseweg 17	Opslag	0 m	120 m
Hei- en Boeicopseweg 23	Tegelwinkel	0 m	320 m
Pleinstraat 1C	Voetbalclub	30 m	480 m

Gelet op de richtafstanden en de werkelijke afstanden van de aanwezige bedrijven in de omgeving, kan geconcludeerd worden dat de woningen op voldoende afstand van deze bedrijven is gelegen, met uitzondering van de naastgelegen veehouderij.

De afstand van de woning tot het naastgelegen bouwvlak bedraagt ca. 28 meter. In het kader van de Wgv (Wet geurhinder veehouderij) kan er voor nieuwe functieverandering woningen 50 meter worden aangehouden ten opzichte van omliggende agrarische functies (conform artikel 4, lid 1 van de Wgv).

De wet biedt gemeenten de mogelijkheid om binnen bepaalde grenzen eigen gemeentelijke geurnormen toe te passen. Deze afwijkingen van de wettelijke geurnormen is vastgelegd in de gemeentelijke geurverordening 'Geurverordening gemeente Vijfheerenlanden'. In artikel 4 is de volgende regel opgenomen:

In afwijking van artikel 4, lid 1 van de Wet bedraagt de minimale afstand van een veehouderij tot een geurgevoelig object in het gebied als genoemd in artikel 2, lid 3 van deze verordening:

1. Binnen de bebouwde kom 50 meter;
2. Buiten de bebouwde kom 25 meter.

Onderhavig plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom. Derhalve kan 25 meter worden aangehouden als minimale afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Zoals zichtbaar in onderstaand figuur kan hier aan worden voldaan. Het agrarische bedrijf welke is gevestigd aan de Hei- en Boeicopseweg 11 zal derhalve niet worden belemmerd in de bedrijfsontwikkelingsmogelijkheden.



Plankaart met afstanden tot omliggende (agrarische) bedrijven

Onderhavige situatie heeft betrekking op het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Een agrarische bedrijfswoning die niet tot een bepaalde inrichting hoort (dus een bedrijfswoning van derden) staat gelijk aan een burgerwoning en worden beide aangemerkt als geluidsgevoelig object.

Met betrekking tot de voorgenomen verandert er dus niks op het gebied van geluid. Ten tijde van de bedrijfswoning moest er al sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Dit verandert in de toekomstige situatie niet. Een geluidsonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Er dient echter ook te worden vastgelegd dat er westelijk van de woning geen gevoelige objecten mogen worden gerealiseerd (bv. mantelzorgwoning), zolang er sprake is van het agrarische bouwvlak aan de westelijke zijde van het plangebied. Derhalve zal er wordt toegezien op een extra aanduiding op de plankaart voor dit gedeelte zoals weergegeven. Hiermee worden gevoelige functies uitgesloten binnen de 25 meter zone.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavige planvoornemen.

4.3 Bodemkwaliteit

Beleidskader

Om te zorgen voor een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu én gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkeling zoals woningbouw of aanleg van wegen, is in 2008 het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden. Het doel van het Bbk is duurzaam bodembeheer.

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een bestemmingswijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting mogelijk is, moet ten minste een verkennend bodemonderzoek verricht worden.

Beoordeling

In opdracht van Langerak Teken- en Adviesbureau heeft Tritium Advies B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Hei- en Boeicopseweg 7/9 te Hei- en Boeicop. Het volledige onderzoek is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen aankoop van de betreffende locatie mogelijk de voorgenomen bestemmingswijziging voor de betreffende locatie. Doel van het onderzoek is het vastleggen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem van de onderzoekslocatie.

Op basis van het vooronderzoek is de te onderzoeken locatie als niet-verdacht beschouwd. Op grond hiervan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740 (januari 2009).

Zintuiglijk zijn tijdens de uitvoering van het veldwerk in de grond bijmengingen aangetroffen met puindeeltjes.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de grond lichte verontreinigingen aanwezig zijn met zink, nikkel, lood, molybdeen, kwik en PAK. Het grondwater blijkt matig verontreinigd te zijn met barium en licht verontreinigd te zijn met naftaleen en xylenen.

De lichte verontreinigingen met zink, nikkel, lood, molybdeen, kwik en PAK in de grond, de lichte verontreinigingen met naftaleen en xylenen in het grondwater en de matige verontreiniging met barium in het grondwater zijn in tegenspraak met de hypothese dat de onderzoekslocatie niet-verdacht is. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

In de bovengrond ter plaatse van het grindpad is een matige tot uiterst puinhoudende bodemlaag aangetroffen. Bijmengingen met puin kunnen verdacht zijn op het voorkomen van asbest. Bij toekomstige herinrichting van de locatie kan het bevoegd gezag verplichten om de puinhoudende grond te laten onderzoeken op het voorkomen van asbest. Derhalve wordt geadviseerd om een verkennend asbestonderzoek uit te voeren. De uiterst puinhoudende bodemlaag is niet milieu hygiënisch onderzocht omdat dit geen bodem betreft.

De overige onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van de voorgenomen aankoop van de betreffende locatie en mogelijk de voorgenomen bestemmingswijziging voor de betreffende locatie.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Het gaat hierbij om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en water en door buisleidingen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die vallen onder het BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen), LPG-tankstations en opslagplaatsen met gevaarlijke stoffen.

Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is in het Bevi gedefinieerd als het "risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Het groepsrisico is gedefinieerd als de "cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het

invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare.

Het Bevi bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt onder meer een grenswaarde van 10⁻⁶ per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties (PR-contour). Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen over de wijze waarop het groepsrisico is meegewogen in de besluitvorming.

Besluit externe veiligheid transportroutes

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet milieubeheer (Wm). Volgens het Bevt mag op grond van een ruimtelijk besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt, is een verantwoording van het groepsrisico niet verplicht.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de taken en verantwoordelijkheden van leidingexploitanten en gemeenten. De belangrijkste eisen aan bestemmingplannen zijn: ruimtelijke reservering voor plaatsgebonden risico, verantwoording van het groepsrisico en een ruimtelijke reservering voor zogenoemde belemmeringenstroken met een aanlegvergunningstelsel.

Inventarisatie risicobronnen

Voor de inventarisatie van de risicobronnen is gebruik gemaakt van de risicokaart van de provincie Utrecht.

Inrichtingen

In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich geen inrichtingen.

Transport over wegen

Rijksweg A27

Over de A27 vindt vervoer plaats van gevaarlijke stoffen. Het invloedsgebied bedraagt 880 meter als gevolg van vervoer van de stofcategorie Propylamine (LT2), een toxische vloeistof. Het plangebied ligt op 1,9 kilometer afstand en ligt niet in het invloedsgebied.

Buisleidingen

In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich geen buisleidingen.

Conclusie

In het kader van Externe veiligheid zijn er voor het plangebied geen beperkingen. Nader onderzoek is zodoende niet noodzakelijk.

4.5 Natuurwetgeving

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhouding)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000 gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Natuurnetwerk

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden.

Beschermde planten en dieren

De Wet natuurbescherming kent drie algemene beschermingsregimes:

1. Soorten Vogelrichtlijn: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn);
2. Soorten Habitatrichtlijn: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd;
3. Andere soorten: dit zijn soorten die genoemd zijn in de Bijlage A van de Wnb. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

De beschermende status van soorten kan echter per provincie verschillen, provincies hebben de bevoegdheid om bij een provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten.

Voor soorten die ook niet in de bijlage van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepalingen moeten schandelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te beperken.

Onderzoek

Soortbescherming

In verband met de Wet natuurbescherming is het noodzakelijk om voorafgaande aan ruimtelijke ingrepen en inrichting te toetsen of de geplande activiteiten geen negatief effect hebben op beschermde planten/ of diersoorten en leefgebieden. Het planvoornemen voorziet niet in de sloop van bebouwing. De bedrijfsbebouwing van het beëindigde agrarische bedrijf krijgt de functie bijgebouwen in de nieuwe plansituatie. Derhalve zijn deze onderzoeken niet benodigd.

Gebiedsbescherming

De dichtstbijzijnde Natura-2000 gebieden betreffen het 'Lingegebied & Diefdijk-Zuid' (circa 4 km) en 'Zouweboezem' (circa 4,5 km). Het planvoornemen betreft slechts de functiewijziging van bestaande bebouwing. Het wijzigingsplan zelf leidt niet direct tot bouwwerkzaamheden. Er wordt fysiek geen bebouwing toegevoegd.

Gezien de relatief grote afstand tot het plangebied, het gebruik van het tussenliggende gebied en de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling, zijn geen significante effecten te verwachten op Natura 2000-gebieden.



Uitsnede kaart Natura 2000-gebied Utrecht (plangebied zwarte stip)

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Utrecht. Gezien de relatief grote afstand tot het plangebied (1,5 km), het gebruik van tussenliggende gebieden

en de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling, zijn geen negatieve effecten te verwachten op het Natuurnetwerk.



Uitsnede kaart Natuurnetwerk Utrecht (plangebied zwarte stip)

Stikstofdepositie

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) en de daarbij behorende toetsingskader is in werking getreden op 1 juli 2015. Te veel stikstof is slecht voor de natuur, waardoor een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig is voor activiteiten waar stikstof bij vrij komt (bijvoorbeeld in de landbouw, woningbouw of de industrie). Tot 29 mei 2019 was toestemming voor dergelijke activiteiten gebaseerd op het Programma Aanpak Stikstof.

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het PAS ongeldig verklaard. Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) biedt niet genoeg bescherming aan zogenoemde Natura 2000-gebieden.

Een nieuwe stikstofrekeningtoepassing maakt sommige bouwprojecten toch mogelijk. Het kabinet heeft destijds een nieuwe rekenmethode naar buiten gebracht (de 'AERIUS Calculator 2020') welke het verlenen van vergunning voor projecten mogelijk moet maken. Inmiddels is 'AERIUS Calculator (versie 2022)' de meest recente versie waarmee gerekend kan worden.

Projecten waarvan (met behulp van deze rekenmethode) kan worden bewezen dat ze de natuur niet raken, komen in aanmerking voor een vergunning. De natuur wordt niet geraakt zolang de depositie van stikstof op beschermde natuurgebieden niet hoger bedraagt dan 0,00 mol/ha/j. In het geval de depositie wél hoger is dan 0,00 mol/ha/j, zijn er enkele mogelijkheden zoals het (intern of extern) salderen of de ADC-toets. Deze toets is echter enkel bruikbaar bij zeer grote dwingende projecten zonder alternatief, waarbij tevens gecompenseerd wordt. Het salderen is een manier om uiteindelijk de natuurvergunning te verkrijgen door binnen of buiten het project aan te tonen dat er minder of geen extra stikstof neerslaat op Natura 2000-gebieden.

Onderhavig initiatief betreft geen bouwplan. Daarbij zal het gebruik niet wijzigen. Er zal dan ook geen sprake zijn van negatieve effecten op Natura-2000. De situatie zal eerder verbeterd worden door het opgeven van de agrarische activiteiten.

Conclusie

Het aspect natuurwetgeving vormt geen belemmering het planvoornemen.

4.6 Geluid

Beleidskader

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. De Wgh kent drie soorten geluidsbronnen: industrie, wegverkeer en spoorwegen. De wet bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van deze bronnen. Indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van deze bronnen, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bij het vaststellen van geluidbelasting voor geluidsgevoelige functies zoals 'wonen' dient op grond van de Wet geluidhinder iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf is gelegen of voor de weg een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

Beoordeling

Aangezien met onderhavig wijzigingsplan alleen de bestaande bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoningen, hoeft op basis van art. 76 lid 3 Wgh de geluidsbelasting van een aanwezige weg waar geen wijzigingen optreden op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Verder worden er geen nieuwe geluidsgevoelige objecten opgericht en leidt het voornemen daarnaast niet tot nieuwe werkzaamheden of extra vervoersbewegingen. Er vindt geen verandering plaats in het geluidsniveau ter plaatse. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan daarom geconcludeerd worden dat het geluidsniveau ter plaatse aanvaardbaar is.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.7 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te

voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse. De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Titel 5.2 Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteit, daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'. In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het begrip NIBM is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstofdioxide en fijnstof.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn in de navolgende tabel weergegeven.

Onderzoek

Luchtkwaliteit ter plaatse

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie fijnstof PM_{2,5} in 2025 (gegevens 2023) ter plaatse 7 µg/m³, de concentratie fijnstof PM₁₀ 14 µg/m³ en de concentratie stikstofdioxide (NO₂) 11 µg/m³. Op basis van de kaarten van het RIVM kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit hiermee ruimschoots voldoet aan de gestelde grenswaarden.

NIBM

De regeling NIBM geldt onder andere voor woningbouwlocaties die in het geval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten.

Het onderhavig planvoornemen betreft het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen', waarbij geen extra woningen worden toegevoegd. Het planvoornemen heeft

geen gevolgen voor het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied. Gesteld kan worden dat het planvoornemen niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.8 Water

Beleidskader

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Water Programma 2022-2027

In het Nationaal Water Programma 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Dit doet het Rijk voor de periode 2022 – 2027, maar men kijkt ook verder vooruit. Het Rijk werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

De ministeries van Infrastructuur en Waterstaat, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het opstellen van het NWP. Dit ontwikkelen zij samen met medeoverheden, drinkwaterbedrijven, maatschappelijke organisaties en branche- en sectorpartijen. Om de uitdagingen rondom water het hoofd te bieden is samenwerking cruciaal.

Bestuursakkoord Water

Het Bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- Heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- Beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- Doelmatig beheer van de waterketen;
- Werkzaamheden slim combineren;

- Het waterschapsbestuur.

De doelstellingen van het 'oude' Nationaal Bestuursakkoord blijven van kracht.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het Waterschap Rivierenland heeft haar beleid vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen'. Het waterbeheerprogramma 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.

Het waterschap streeft minimaal naar het stand-still beginsel. Dit houdt in dat door bouwplannen de waterhuishouding niet mag verslechteren. Bij eventuele verhardingen dient hiervoor dan ook gecompenseerd te worden in de vorm van open water. Als vuistregel kan gehanteerd worden dat voor 1 ha verharding ter compensatie $2.180 \text{ m}^2 = 436 \text{ m}^3$ open water moet worden gerealiseerd.

Daarbij geldt voor de realisatie van kleine voorzieningen een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht van 500 m^2 voor stedelijk gebied en 1.500 m^2 voor landelijk gebied. Hiervoor geldt dat het moet gaan om een verhard oppervlak of voorziening die op zichzelf staat. Wanneer het verharde oppervlak in eerste instantie weliswaar kleiner is dan respectievelijk 500 m^2 en 1.500 m^2 , maar deel uitmaakt van een groter geheel, kan er sprake zijn van een cumulatief effect kunnen uitgaan. In deze gevallen moet bij een volgende uitbreiding, die het totaal verharde oppervlak groter doet zijn dan respectievelijk 500 m^2 en 1.500 m^2 , de meerdere oppervlakte alsnog worden gecompenseerd.

Stedelijk Waterplan Gemeente Zederik

Het Stedelijk Waterplan Gemeente Zederik is een gezamenlijk plan van de gemeente Zederik en het Waterschap Rivierenland. Het waterplan verwoordt de visie van gemeente en waterschap op waterbeheer in het stedelijk gebied tot 2025. Het hoofddoel van het waterplan is het creëren van een duurzaam, veilig en robuust watersysteem. Om dit te bereiken wordt de werking van watersysteem en waterketen verbeterd. Kwantitatief betekent dit het vasthouden en bergen van water en het voorkomen van afwenteling aan water naar het landelijk gebied. Het water wordt dus gericht gestuurd om wateroverlast te voorkomen en uitdroging tegen te gaan. Kwalitatief betekent dit het schoon houden, scheiden en zuiveren van water. Het watersysteem heeft een voldoende ecologische kwaliteit en de belevingswaarde van de watergangen is goed.

Watertoets

Voor het planvoornemen is een digitale watertoets uitgevoerd. Deze watertoets is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Het planvoornemen betreft een functionele wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Het Waterschap

Rivierenland heeft geen belang in het planvoornemen, omdat er geen aanpassing van de bebouwing of ruimte plaatsvindt. Het waterschap heeft daarom geen bezwaar tegen dit plan. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet worden voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland.

Naast een watertoets bestaat het onderdeel 'Waterhuishouding' uit een waterparagraaf. In onderstaande alinea's zijn het bestaande watersysteem, de afvoer van het hemelwater, het verharde oppervlak, het grondwater, de infiltratie van regenwater en uitlogende materialen beschreven.

Bestaand watersysteem

Het planvoornemen grenst aan de westzijde aan een secundaire B-watergang en aan de oostzijde aan een tertiaire C-watergang. Voor de B-watergang geldt een onderhoudsplicht voor de aangrenzende eigenaren. De tertiaire C-watergang heeft ook een onderhoudsplicht van de aangrenzende eigenaren.



Overzicht watergangen waterschap Rivierenland (plangebied in het rood aangegeven)

Het planvoornemen verandert de loop van de watergangen niet. De onderhoudsplicht die in de huidige situatie geldt ook in de beoogde situatie.

Hemelwaterafvoer

De huidige situatie is gelijk aan de beoogde situatie van het planvoornemen. Er vindt geen wijziging plaats aan de huidige hemelwaterafvoer. Er wordt van uitgegaan dat de huidige hemelwaterafvoer de afvoer van hemelwater aankan.

Vuilwaterafvoer

Het planvoornemen produceert alleen huishoudelijk afvalwater. Er wordt van uitgegaan dat het huidige rioleringsstelsel deze afvoer aankan.

Verhard oppervlak

Het Waterschap stelt dat het mogelijk is om voor een eenmalige vrijstelling in aanmerking te komen. Dit kan als de verharding landelijk gebied met niet meer dan 1.500 m² toeneemt. In voorliggend plan blijft het verhard oppervlak gelijk, dus watercompensatie is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.9 Technische infrastructuur

Leidingen die planologisch van belang zijn dienen te worden opgenomen in het bestemmingsplan. In woongebieden liggen vaak meerdere transportleidingen die van groot belang zijn voor de drinkwatervoorzieningen van een gebied. Als gevolg van het steeds intensiever gebruik van de openbare ruimte vormt de ligging van het transportnet een aandachtspunt bij diverse planvormingen voor infrastructuur, woningbouw, kantoorlocaties, etc.

Om te voorkomen dat in een vrij laat stadium de aanwezigheid van de leidingen wordt geconstateerd, wordt preventief informeren als geschikt middel gezien. Binnen het plangebied zijn geen planologisch relevante watertransportleidingen aanwezig.

In verband met eventuele (grond)werkzaamheden is het tevens van belang de ligging van planologisch relevante gasleidingen in bestemmingsplannen aan te geven. Binnen het plangebied zijn echter geen relevante gasleidingen aanwezig.

Ook zijn er geen andere planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig in het plangebied.

Conclusie

Het aspect technische infrastructuur vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van juridische vertaling in de planregels van de voor het plangebied gewenste wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Wonen'.

In het vigerende bestemmingsplan 'Reparatieplan Buitengebied Zederik', vastgesteld op 19 november 2018, is voor dit gebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het wijzigingsplan is een uitwerking van dit plan.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden, door middel van de op de kaart aangegeven bestemmingen en de daarop betrekking hebbende regels, de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en de onbebouwde gronden.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen en wijzigingsplannen te worden aangetoond. De ontwikkelingen betreffen een particulier initiatief en bevinden zich op particulier terrein. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt ten behoeve van de kosten een overeenkomst opgesteld. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp wijzigingsplan is ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij de gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen binnengekomen, waardoor het ontwerp wijzigingsplan niet is aangepast.

Wel is tijdens deze periode een vooroverlegreactie binnengekomen vanuit het Waterschap Brabantse Delta. Het wateradvies is positief, er zijn geen inhoudelijke opmerkingen op het wijzigingsplan. Deze vooroverlegreactie heeft derhalve niet geleid tot aanpassingen van het wijzigingsplan. De binnengekomen reactie is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.