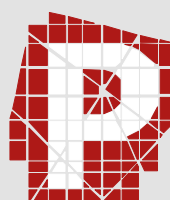


**Buitengebied Zederik**

**Wijzigingsplan  
Middelkoop 13-15 Leerbroek**

**Gemeente Vijfheerenlanden**



**Plannen-makers**  
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Identificatiecode: NL.IMRO.1961.WPLBMiddelkoop1315-VA01

Datum: 28 januari 2021

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes en mevr. H.N.E. de Roos

Kenmerk Plannen-makers: PM20026

Opdrachtgever: Langerak, teken- en adviesbureau



*Plannen-makers*  
*Europalaan 500*  
*3526 KS Utrecht*  
*[www.plannen-makers.nl](http://www.plannen-makers.nl)*  
*BTW id: NL002150639B90*  
*KvK nummer: 59112751*



## Inhoudsopgave

|      |                                                     |    |
|------|-----------------------------------------------------|----|
| 1    | Toelichting .....                                   | 4  |
| 1.1  | Inleiding .....                                     | 4  |
| 1.2  | Beschrijving plan.....                              | 4  |
| 2    | Beleidsmatige onderbouwing .....                    | 8  |
| 2.1  | Inleiding .....                                     | 8  |
| 2.2  | Rijksbeleid .....                                   | 8  |
| 2.3  | Provinciaal en Regionaal beleid .....               | 9  |
| 2.4  | Gemeentelijk beleid .....                           | 11 |
| 3    | Milieutechnische uitvoerbaarheid .....              | 16 |
| 3.1  | Milieueffectrapportage .....                        | 16 |
| 3.2  | Bedrijven en milieuzonering .....                   | 16 |
| 3.3  | Geurhinder .....                                    | 18 |
| 3.4  | Geluidhinder .....                                  | 18 |
| 3.5  | Ecologie en natuurbescherming .....                 | 19 |
| 3.6  | Bodemkwaliteit.....                                 | 20 |
| 3.7  | Luchtkwaliteit .....                                | 21 |
| 3.8  | Externe Veiligheid.....                             | 23 |
| 3.9  | Archeologie.....                                    | 24 |
| 3.10 | Waterhuishouding.....                               | 25 |
| 3.11 | Verkeer en Parkeren .....                           | 28 |
| 4    | Juridische planbeschrijving.....                    | 29 |
| 4.1  | Plansystematiek.....                                | 29 |
| 4.2  | Opzet van de regels .....                           | 29 |
| 4.3  | De bestemmingen.....                                | 30 |
| 5    | Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid..... | 31 |
| 5.1  | Economische uitvoerbaarheid .....                   | 31 |
| 5.2  | Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....              | 31 |
| 6    | Bijlagen .....                                      | 32 |



# 1 Toelichting

## 1.1 Inleiding

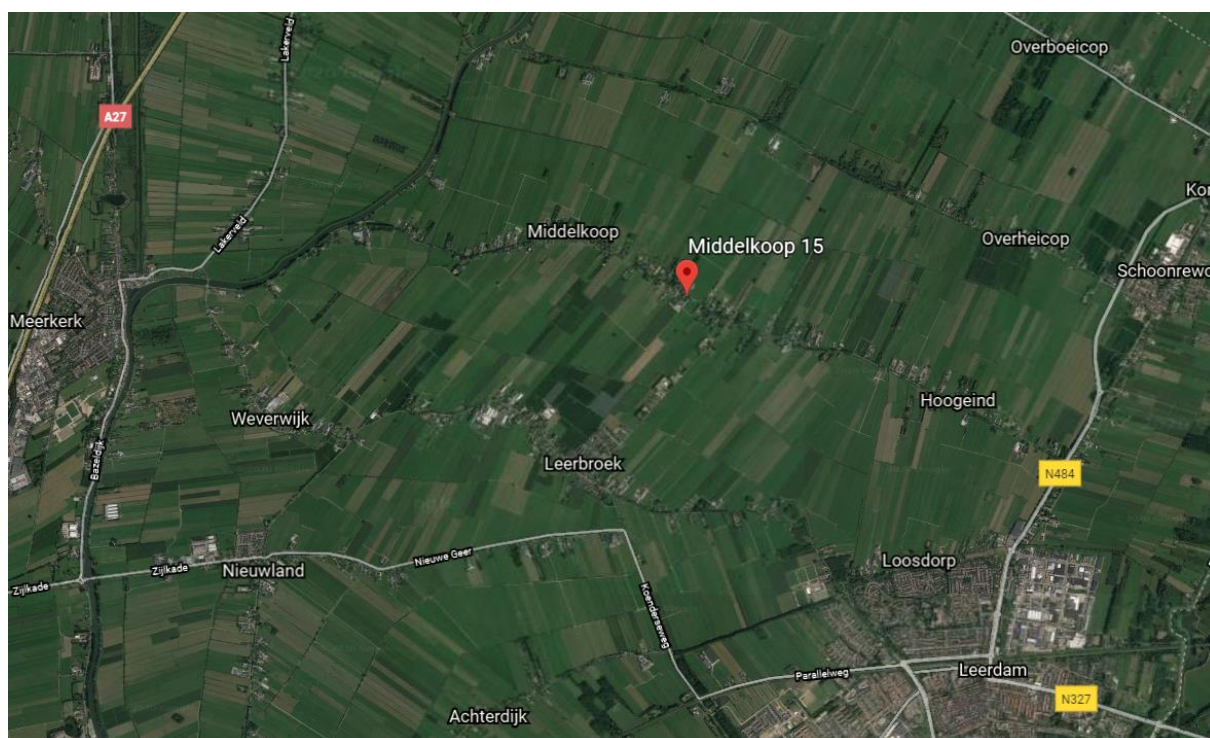
De aanleiding voor dit wijzigingsplan is het voornemen van de bewoners van Middelkoop 13-15 om de agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming. De twee bestaande bedrijfswoningen blijven behouden als burgerwoningen. Het bouwvlak wordt verkleind naar de twee bestaande woningen.

De bestemming op de locatie kan gewijzigd worden op basis van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 3.6.4. van de vigerende bestemmingsplannen Buitengebied Zederik en Reparatieplan Buitengebied Zederik. Het perceel van de woning met de bijbehorende tuinen zal van Agrarisch een herbestemming krijgen naar Wonen. Het bouwvlak zal strak om de woningen heen komen te liggen. De overige gronden behouden de bestemming Agrarisch.

Om het planologisch correct te regelen moet een wijzigingsplan opgesteld worden met daarin de opgenomen wijziging van de bestemming en het bouwvlak. Voorliggend plan voorziet in de onderbouwing en de bij het wijzigingsplan horende juridisch regels en verbeelding.

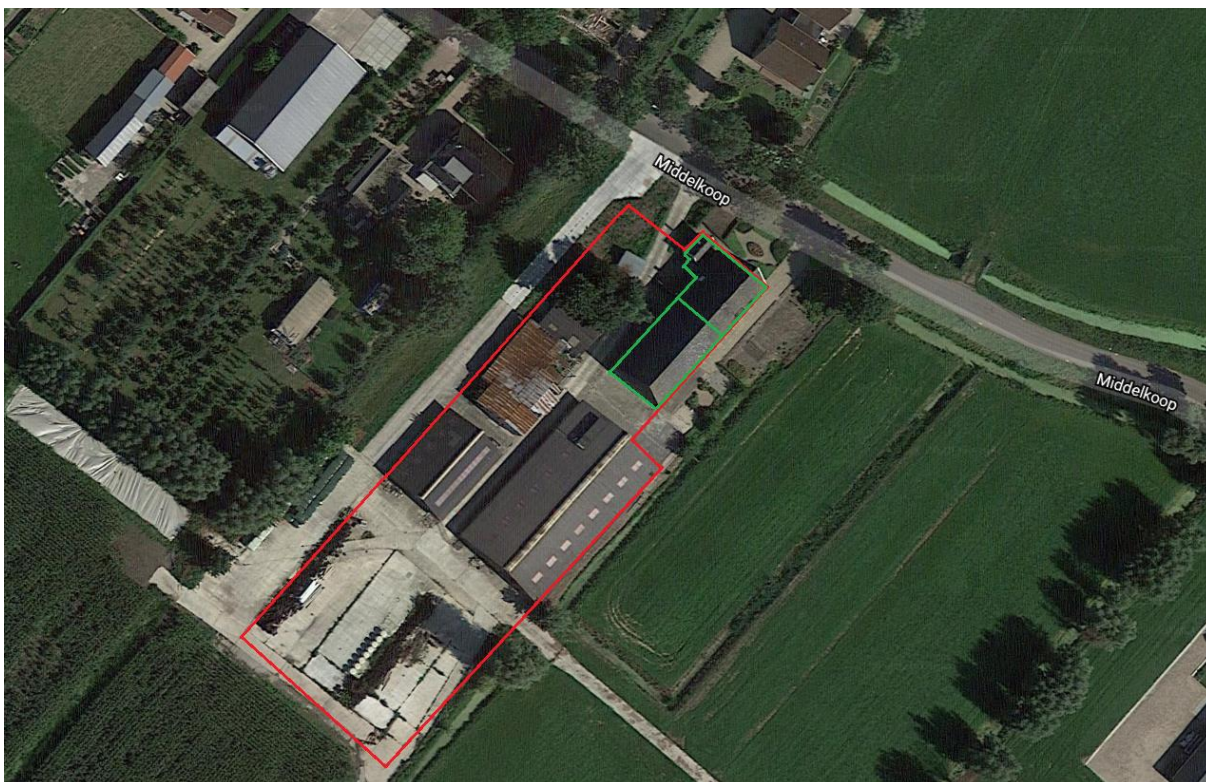
## 1.2 Beschrijving plan

Voorliggend plan is opgesteld om de bestemmingswijziging van Agrarisch naar Wonen mogelijk te maken. In onderstaande afbeeldingen is de planlocatie in de luchtfoto's weergegeven. Het plangebied ligt aan het woonlint van het buurtschap Middelkoop op 1,5 km afstand van de kern Leerbroek, waar het ook onderdeel van uitmaakt. Tot de gemeentelijke herindelingen viel Middelkoop onder de gemeente Zederik. Sinds 1 januari 2019 maakt Zederik samen met Leerdam en Vianen deel uit van de gemeente Vijfheerenlanden.

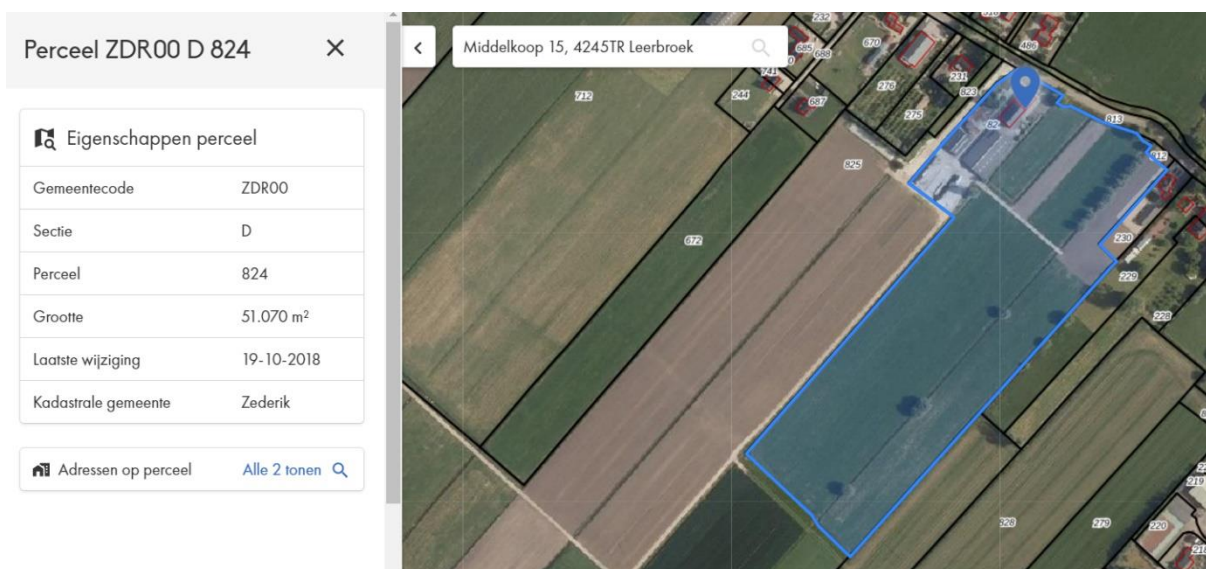


Figuur 1. Luchtfoto omgeving Middelkoop 13-15. Plangebied nabij rode pijl. (Bron: Google Earth)





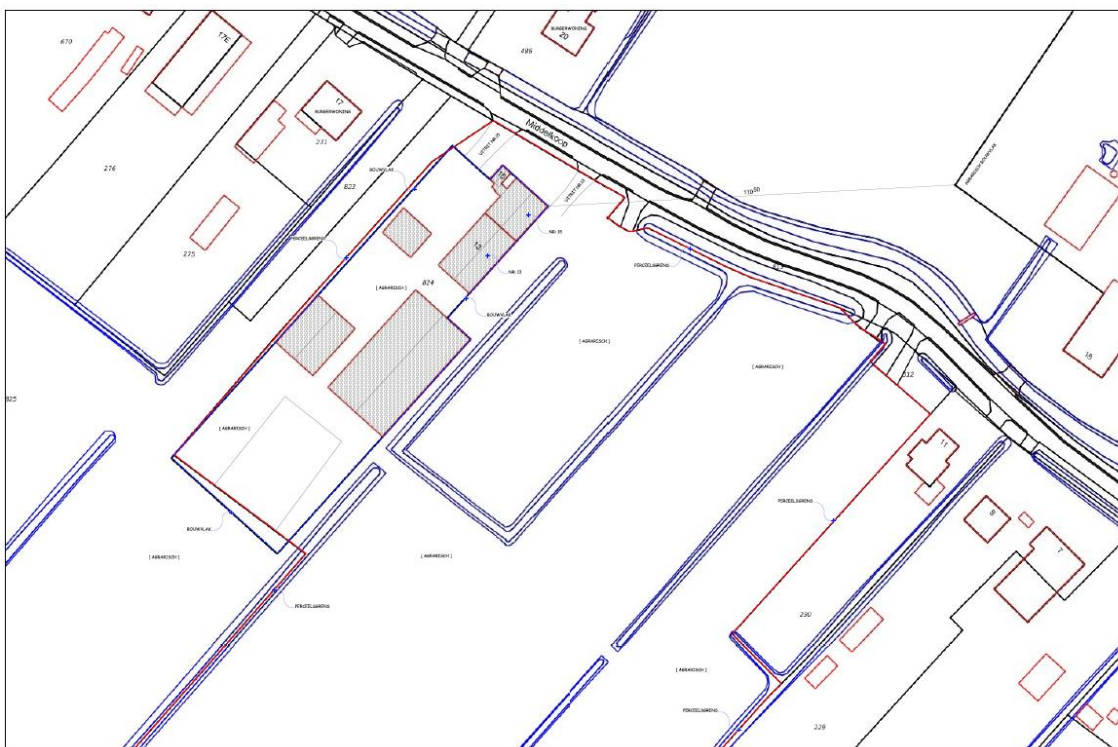
Figuur 2. Luchtfoto Middelkoop 13-15. Plangebied globaal in rood kader. Woningen aangeduid met groen kader. (Bron: Google Earth)



Figuur 3. Huidige perceelsgrens. (Bron: perceelloep.nl)

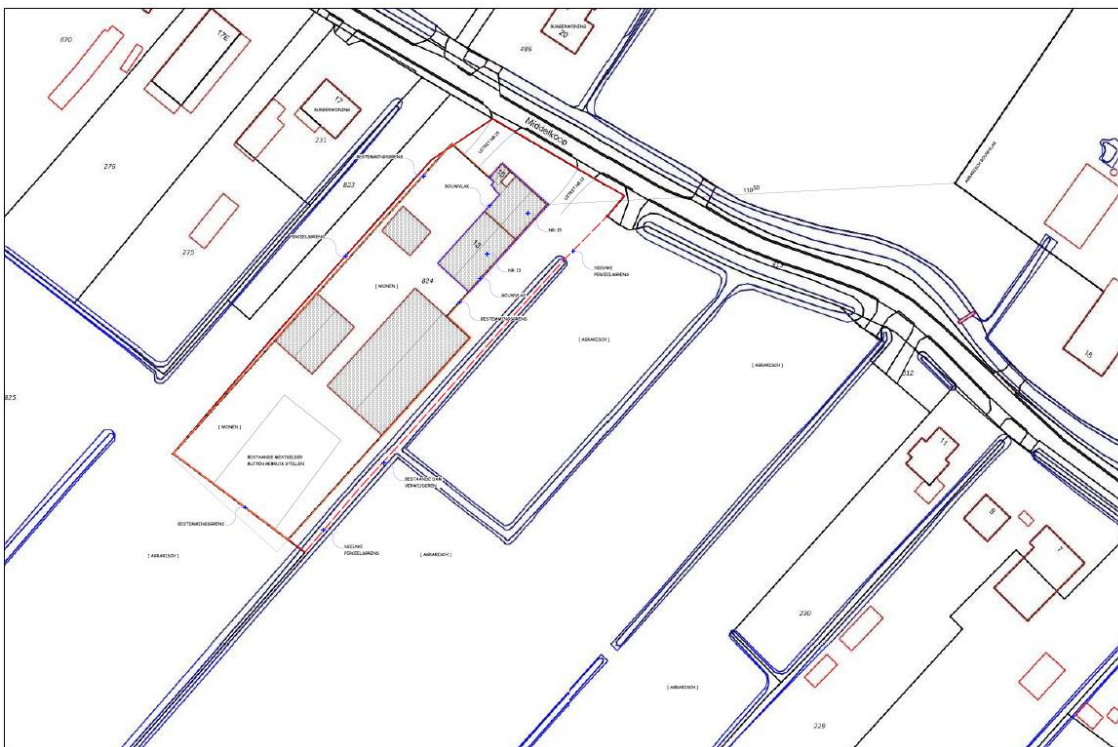
Het planperceel betreft Middelkoop 13-15, kadastraal bekend als gemeente Zederik sectie D perceelnummer 824, en heeft een oppervlakte van 51.070 m<sup>2</sup>. Het perceel zal verkleind worden tot het boerenerf en is het plangebied in voorliggend plan. Op het erf zijn twee agrarische bedrijfswoningen aanwezig. De bestemming van het perceel is Agrarisch. Middelkoop 15 betreft tevens een gemeentelijk monument





Figuur 4. Bestaande situatie. (Bron: Langerak Tekening- en Adviesbureau)

Het plan bestaat uit de voortzetting van de woonfunctie als burgerwoningen. Hiertoe dient de bestemming van het huidige bouwvlak gewijzigd te worden van Agrarisch naar Wonen. Het nieuwe bouwvlak zal strak om de bebouwing heen gelegd worden, zie onderstaande afbeelding. Het woonvlak wordt beperkt tot de bestaande bebouwing met de bijbehorende tuinen. De overige gronden buiten het woonvlak zullen de bestemming Agrarisch behouden, waaronder ook het achterste gedeelte van het erf valt waar in de huidige situatie de mestkelder zich bevindt. In onderstaande afbeelding zijn de wijzigingen van de perceelsgrens en bouwvlak aangegeven.



Figuur 5. Situatieschets beoogd plan. (Bron: Langerak Teken- en Adviesbureau)



In het voorjaar van 2020 is al een deel van de bestaande schuren gesloopt. De overige bestaande voormalige agrarische gebouwen blijven gehandhaafd en zullen gebruikt worden als bijgebouwen bij de huidige twee woningen (o.a. stalling van eigen auto's, fietsen en caravans, opslag privé- eigendommen, hobbyruimte, overdekte speelruimte voor de kinderen).



*Figuur 6. Luchtfoto met reeds gesloopte bebouwing. (Bron: Langerak Tekening- en Adviesbureau)*



## 2 Beleidsmatige onderbouwing

### 2.1 Inleiding

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. Streekplannen en planologische kernbeslissingen zijn vanaf 1 juli 2008 gelijkgesteld aan structuurvisies. Het overgangsrecht van de Wro regelt dat concrete beleidsbeslissingen van Rijk en provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bevat geen concrete beleidsbeslissingen.

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het geldende beleidskader dat relevant is voor het plangebied. Paragraaf 2.2 belicht het rijksbeleid. Het provinciaal/regionaal beleid wordt weergegeven in paragraaf 2.3 en het gemeentelijk beleid in paragraaf 2.4.

### 2.2 Rijksbeleid

#### 2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie is de opvolger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit. Het Rijk kiest daarin een aantal doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Voorts benoemt het Rijk 13 nationale belangen. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of project specifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

#### **Planspecifiek**

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de (voormalige) gemeente Zederik, sinds 1 januari 2019 onderdeel van de gemeente Vijfheerenlanden. Voorliggend plan houdt de wijziging van de bestemming van Agrarisch naar Wonen in en een aanpassing van de perceelsgrenzen en het bouwvlak. Gezien de kleinschaligheid van het plan is de relatie met het Rijksbeleid zeer beperkt. Er ontstaat geen strijdigheid met het Rijksbeleid.

#### 2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)

Om uitvoering te geven aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, is op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hierin staat een aantal projecten beschreven die van Rijksbelang zijn en waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het vaststellen van bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen. De projecten zijn exact ingekaderd en voorzien van regels, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het betreft de onderstaande projecten:

- Titel 2.1. Rijksvaarwegen



- Titel 2.2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Titel 2.3. Kustfundament
- Titel 2.4. Grote rivieren
- Titel 2.5. Waddenzee en waddengebied
- Titel 2.6. Defensie
- Titel 2.7. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Titel 2.8. Elektriciteitsvoorziening
- Titel 2.9. Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
- Titel 2.10. Natuurnetwerk Nederland
- Titel 2.11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- Titel 2.12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Titel 2.13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- Titel 2.14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

### **Planspecifiek**

Door het nationale karakter van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit wijzigingsplan zeer beperkt raakvlak met dit nationale juridische kader. Het plangebied is niet gelegen in een van de projecten. Er kan daardoor geconcludeerd worden dat onderhavige plan niet in strijd is met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

## **2.3 Provinciaal en Regionaal beleid**

De gemeente Vijfheerenlanden met daarin de voormalige gemeente Zederik waaronder de kern Leerbroek valt, is sinds 1 januari 2019 onderdeel van de provincie Utrecht. Totdat de provincie Utrecht het beleid heeft vastgesteld voor de gemeente Vijfheerenlanden wordt het beleid van de provincie Zuid-Holland als toetsingsbeleid gebruikt door de provincie Utrecht. Voorliggend plan wordt daarom getoetst aan het provinciaal beleid van Zuid-Holland geldend voorafgaand aan de herindeling.

### **2.3.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)**

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. Op 9 juli 2014 is door de Provinciale Staten de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) vastgesteld. Deze stuurt op hoofdlijnen de ruimtelijke ordening en geeft maatregelen op het gebied van mobiliteit. De provincie integreert met deze visie haar beleid voor mobiliteit en ruimtelijke ontwikkeling, zodat ze elkaar versterken. Hiermee zijn zowel de Structuurvisie Zuid-Holland (2012) als de Provinciale Verordening Ruimte (2010) per 1 augustus 2014 komen te vervallen.

Het doel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat houdt in dat de provincie voorziet in een aantrekkelijke leefomgeving met goed functionerend mobiliteitsnetwerk en voldoende ruimte om te ondernemen. De VRM bevat bovendien een nieuwe sturingsfilosofie:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen;
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit;
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners;
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

De VRM is opgesteld volgens het principe van ontwikkelingsplanologie. Dit betekent dat er geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld wordt nagestreefd, maar wel een perspectief wordt geschetst voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in de provincie als geheel. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:



1. beter benutten en opwaarderen van wat er is,
2. vergroten van de agglomeratiekracht,
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit,
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

De huidige ruimtelijke situatie – gecombineerd met de vier rode draden - vormt het vertrekpunt voor de Visie ruimte en mobiliteit.

### **Planspecifiek**

De provincie wil in een aantal gebieden specifieke waarden in stand houden omdat ze landschappelijk, ecologisch of qua gebruikswaarde bijzonder en kwetsbaar zijn. De instandhouding van deze waarden vraagt om toegespitste vormen van bescherming en ontwikkeling. Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van de specifieke waarden en met generieke bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

Voorliggend plangebied is nader aangeduid als 'bebouwde ruimte' en 'Het veenlandschap van het Groene Hart'. De provincie geeft aan dat er in de bebouwde ruimte is voor het transformeren naar andere functies om zo bij te dragen aan het behoud van kwaliteit en het voorzien in extra woonfuncties. Het plan sluit aan op dit beleid om de voormalige agrarische bestemming om te zetten in de reguliere woonfunctie. Voor het veenlandschap treedt geen intensivering op doordat het aantal woningen gelijk blijft als in de huidige situatie. De achterliggende gronden van de voormalige boerderij blijven in gebruik als agrarisch gronden en daarmee blijft het veenlandschap intact. De ontwikkeling is dus in overeenstemming met het provinciale beleid.

### **2.3.2 Provinciale Verordening Ruimte (PVR)**

De provincie Zuid-Holland heeft op 9 juli 2014 eveneens de Verordening Ruimte vastgesteld. De verordening is het toetsingskader van de ambities neergelegd in de Visie Ruimte en Mobiliteit. De Verordening ruimte 2014 stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria en/of spelregels en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor. De provincie heeft in de Verordening ruimte 2014 daarom onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen - en landgoedbiotopen.

### **Planspecifiek**

De verordening geeft in artikel 2.2.1. aan dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden: *'de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen)'*. Aangezien het plan het omzetten van een agrarische bestemming naar woonbestemming betreft wat veelvuldig is toegepast langs de Middelkoop sluit het plan aan op de aard en gebiedsidentiteit. De ontwikkeling houdt tevens de sloop van één van de voormalige schuren in (reeds uitgevoerd). Het plan past dan ook bij de schaal van het gebied en houdt geen wijziging op structuurniveau in. Tot slot voldoet het plan ook aan de richtpunten van de kwaliteitskaart.

Het plan is in overeenstemming met de provinciale verordening.

### **2.3.3 Regionale woonvisie**

De Regionale woonvisie Alblasserwaard – Vijfheerenlanden (2013) geeft een wensbeeld 2020 en stuurt aan op een intergemeentelijke samenwerking op het gebied van wonen. Daarbij is oog voor de onderlinge verschillen. Voor de woondorpen Streefkerk, Schelluinen, Leerbroek en Schoonrewoerd is uitgangspunt dat deze hun kwaliteit behouden door investeringen in particuliere woningen en de



openbare ruimte. De woondorpen kenmerken zich door hechte gemeenschappen en veel huishoudens behoren tot traditionele of moderne burgerij. Zij hebben een sterk lokaal sociaal netwerk en gebruiken dat. Voorzieningen vinden ze op korte afstand in nabij gelegen voorzieningendorpen. Als er lokaal een concrete vraag naar nieuwe woningen ontstaat, is er ruimte voor vraaggerichte maat-werkplannen, vaak slechts enkele woningen, maar wel van belang voor de inwoners van een dorp.

#### *Kwantitatieve behoefte*

Tot voor kort is in de woningbouwafspraken met de provincie steeds uitgegaan van bouwen voor de eigen woningbehoefte op basis van migratiesaldo = 0. Hiervoor is een uitbreiding van de woningvoorraad nodig van ca. 4.500 woningen voor de periode 2010-2019. De huidige afspraak is: 3.500 woningen netto toevoeging als totaal voor de Regio, met als uitloop 4.500 woningen indien aangetoond wordt dat de markt daarom vraagt. Daarmee biedt de provincie op regioniveau ruim voldoende ruimte voor vraaggestuurde groei. De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 350 woningen of huishoudens, wat overeenkomt met 0,7% groei per jaar.

#### *Kwalitatieve behoefte*

Investeren doet de regio overal, maar niet overal hetzelfde. Voor alle dorpen en wijken geldt dat behoud van kwaliteit in de bestaande woningen, woonomgeving en leefbaarheid urgenter is dan nieuwbouw. Het grootste deel van de woonomgeving van 2020 staat er nu ook al en de kwaliteit daarvan is grotendeels bepalend voor de totale woonkwaliteit van de regio. Dit is in de visie uitgedrukt in: 1. Behoud van kwaliteit en uitstraling, 2. Woonlastenbeperking en energie en 3. Comfortverbetering in relatie tot zorg.

Geen van de gebieden gaat 'op slot' maar de vraag naar uitbreiding via nieuwbouw is naar verhouding het grootst in het stedelijk gebied en in dorpen met een breed pakket aan voorzieningen. Alleen vraaggerichte plannen hebben kans van slagen: het juiste product, voor de juiste doelgroep, op de juiste plek, op het juiste moment. Dit wordt uitgedrukt in vier strategieën op hoofdlijnen: 1. Starters mogelijkheden bieden, 2. Binden van doorgroeiërs, 3. Binden van senioren en 4. Aantrekken van nieuwkomers. In woondorpen (zoals Schoonrewoerd) en landelijk gebied wordt nieuwbouw afgestemd op het bedienen van lokale vraag, is zelden projectmatig en vooral voor het binden van starters en doorstromers.

#### ***Planspecifiek***

In voorliggend plan worden de bestaande agrarische bedrijfswoningen behouden en planologisch omgezet naar burgerwoningen. Het plan sluit aan op de woonvisie doordat de bestaande woningen worden behouden en de kwaliteit van de woonomgeving wordt bevorderd door het beëindigen van de agrarische activiteiten.

## **2.4 Gemeentelijk beleid**

### **2.4.1 Intergemeentelijk Landschapskader 'Giessen, Linge, Zouwe' (2011)**

De gemeenteraad heeft op 24 maart 2011 het Intergemeentelijk Landschapskader 'Giessen, Linge, Zouwe' vastgesteld, een gezamenlijk landschapsplan van de gemeenten Giessenlanden, Leerdam en Zederik. In het landschapsplan wil de gemeente bereiken dat (meer) rekening wordt gehouden met de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van het gebied, zodat deze niet sluipenderwijs verloren gaan. Gebiedseigen beplanting, een goede situering van gebouwen op het erf, het situeren en inpassen van paardenbakken, het voorkomen van verrommeling etc. kan een positieve impuls aan de omgeving geven. Dit maakt het gebied aantrekkelijker om in te wonen en te recreëren. Gezien de huidige kwaliteiten van het landschap en de problematiek en opgaven is gekozen voor de volgende doelstellingen voor het buitengebied voor de komende 10 jaar tot 2020:



- Behouden en versterken van de verschillen tussen de landschapstypen van de uiterwaarden en stroomruggen van Lek en Linge en van de polders van de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden.
- Het behouden van de agrarische identiteit (open veenweidelandschap en fruitteelt); bieden van toekomstmogelijkheden en alternatieven aan de agrarische sector.
- Behouden en versterken van archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten.
- Optimaliseren van het beheer en de verbindingen tussen de natuurgebieden.
- Het behouden van de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwingslinten, randvoorwaarden stellen aan ontwikkelingen.
- Streven naar kwalitatieve overgangen tussen de kernen en het buitengebied, knelpunten verbeteren.
- Het versterken van de recreatieve gebruiksmogelijkheden en de samenhang van het recreatieve netwerk.

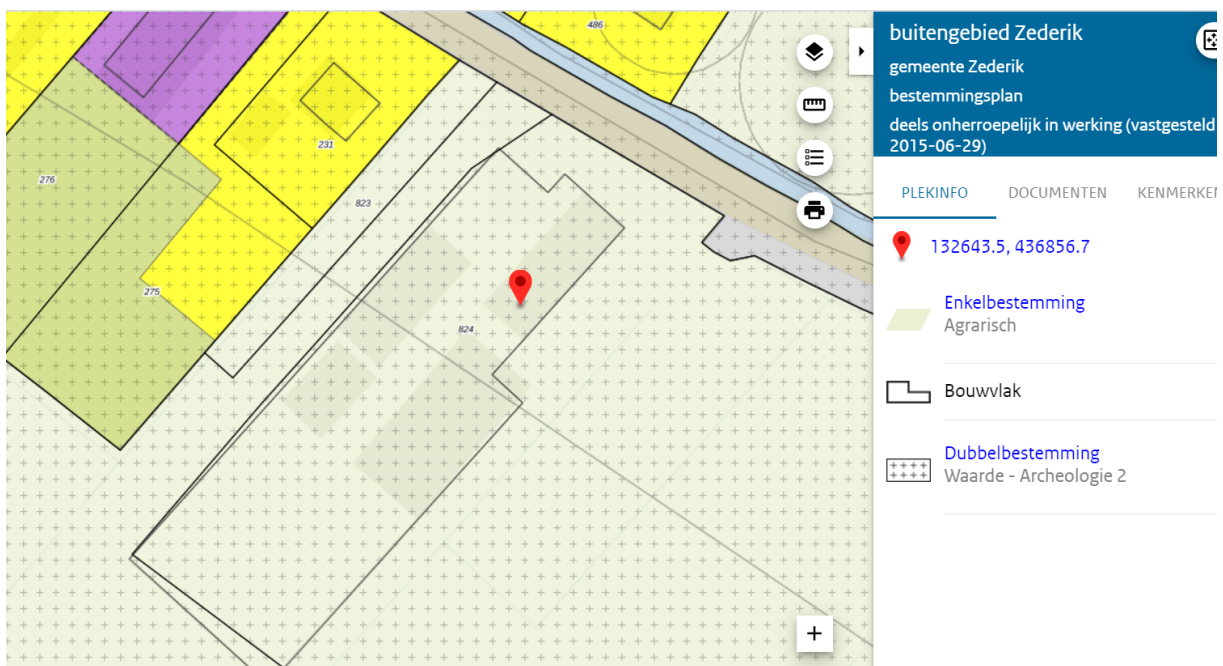
Als gevolg van de crisis en de daaruit volgende politieke en economische ontwikkelingen zijn tijdens het planproces bepaalde ambities ingehaald, zoals van de EHS. De gemeenten stellen zich volgend op ten opzichte van het veranderende beleid van het rijk en de provincie.

### Planspecifiek

Voorliggend plan houdt de wijziging van Agrarisch naar Wonen in. De bestaande woningen blijven behouden als burgerwoningen. Het plan sluit aan op het landschapskader van de gemeente.

#### 2.4.2 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied gelden de bestemmingsplannen 'Reparatieplan Buitengebied Zederik' (vastgesteld 19 november 2018) en 'Buitengebied Zederik' (vastgesteld 15 juli 2015). Voor de locatie geldt de bestemming Agrarisch. Als dubbelbestemming heeft de zone langs de weg waaronder ook de woningen vallen de Waarde – Archeologie 2 en de rest van het plangebied heeft de Waarde – Archeologie 3.



Figuur 7. Uitsnede vigerend bestemmingsplan Buitengebied Zederik. Plangebied nabij pijl. Dubbelbestemming toegevoegd uit het 'Reparatieplan buitengebied Zederik'.



De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf. Onderstaand de vigerende planregels met daarbij de voorwaarden op basis waarvan burgemeester en wethouders de bestemming mogen wijzigen. De verantwoording hoe invulling gegeven wordt aan de criteria van de artikelen wordt in de volgende paragraaf gegeven.

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;
- b. het aantal woningen dient beperkt te blijven tot het aantal woningen dat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezig is;
- 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 erfbebouwing is toegestaan;
- d. de bestaande oppervlakte bijgebouwen mag blijven bestaan; in geval van nieuwbouw bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen maximaal 70% van de gezamenlijke oppervlakte van gesloopte agrarische bedrijfsbebouwing met een minimum van 75 m<sup>2</sup>;
- e. de inhoud van de woning mag maximaal 750 m<sup>3</sup>, dan wel de inhoud bedragen van het huidige hoofdgebouw inclusief aangebouwd bedrijfsgedeelte;
- f. buitenopslag is niet toegestaan;
- g. de aanwezige cultuurhistorische karakteristiek mag niet onevenredig worden aangetast;
- h. de omliggende agrarische bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.
- 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);
  2. de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, danwel een vóór vaststelling van het wijzigingsplan vastgestelde hogere grenswaarde, niet wordt overschreden;
  3. het wijzigingsplan niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
  4. voldaan wordt aan het bepaalde in de Flora- en faunawet;
  5. geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden;
  6. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.
- j. de bevoegdheid in het geval van een monument niet eerder wordt toegepast dan dat advies is verkregen van een ter zake deskundige.
- k. de bevoegdheid er tevens in voorziet dat het bouwvlak kan worden verkleind.

#### **2.4.3 Toetsing plan aan wijzigingsbevoegdheid**

Het verzoek is getoetst aan de bovengenoemde voorwaarden en het ruimtelijk beleid van de gemeente.

#### **Bestemming Agrarisch, 3.6.4 Wijzigingsbevoegdheid naar Wonen**

Om de beoogde functiewijziging toe te passen is het plan getoetst aan onderstaande criteria:



- 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;*  
In de bestaande situatie zijn er 2 bedrijfswoningen aanwezig die omgezet zullen worden naar burgerwoningen. Middelkoop 15 is een gemeentelijk monument. De bestaande bedrijfswoningen worden omgezet naar reguliere woningen. Er is geen sprake van toename van woningen.
- b. *het aantal woningen dient beperkt te blijven tot het aantal woningen dat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezig is;*  
In de bestaande situatie zijn er 2 bedrijfswoningen aanwezig die omgezet zullen worden naar burgerwoningen. Er zullen geen woningen worden toegevoegd.
- 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 erfbebouwing is toegestaan;*  
Middelkoop 15 is een gemeentelijk monument. Het plan houdt echter niet het uitbreiden van het aantal wooneenheden in. Lid c is dan ook niet van toepassing.
- d. *de bestaande oppervlakte bijgebouwen mag blijven bestaan; in geval van nieuwbouw bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen maximaal 70% van de gezamenlijke oppervlakte van gesloopte agrarische bedrijfsbebouwing met een minimum van 75 m<sup>2</sup>;*  
De bestaande bijgebouwen blijven bestaan.
- e. *de inhoud van de woning mag maximaal 750 m<sup>3</sup>, dan wel de inhoud bedragen van het huidige hoofdgebouw inclusief aangebouwd bedrijfsgedeelte;*  
Aan de bestaande (bedrijfs)woningen wordt niks gewijzigd.
- f. *buitenopslag is niet toegestaan;*  
Er zal geen buitenopslag plaatsvinden.
- g. *de aanwezige cultuurhistorische karakteristiek mag niet onevenredig worden aangetast;*  
Het aanzicht vanaf de weg zal niet wijzigen, aangezien het woonerf niet gewijzigd zal worden.
- h. *de omliggende agrarische bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.*  
Zie voor uitwerking in het volgende hoofdstuk paragraaf Bedrijven en 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);*
  2. *de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, danwel een vóór vaststelling van het wijzigingsplan vastgestelde hogere grenswaarde, niet wordt overschreden;*
  3. *het wijzigingsplan niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;*
  4. *voldaan wordt aan het bepaalde in de Flora- en faunawet;*
  5. *geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden;*
  6. *het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.*

Zie voor uitwerking van deze punten in het volgende hoofdstuk Milieutechnische aspecten.
- j. *de bevoegdheid in het geval van een monument niet eerder wordt toegepast dan dat advies is verkregen van een ter zake deskundige.*  
Middelkoop 15 is een gemeentelijk monument. Voorliggend plan betreft het omzetten van reeds aanwezige bedrijfswoningen naar reguliere woningen. De bevoegdheid bij een monument om het aantal wooneenheden uit te breiden is geen onderdeel van voorliggend plan. Een beoordeling over de effecten op de monumentale status van het plan door een ter zake deskundige is dan ook niet noodzakelijk.



- k. *de bevoegdheid er tevens in voorziet dat het bouwvlak kan worden verkleind.*

In voorliggend plan wordt het agrarisch bouwvlak verkleind naar een bouwvlak dat aansluit op de bestaande woningen. Tevens wijzigt voor een deel de bestemming van Agrarisch naar Wonen. Voor de achterliggende agrarische gronden in dit wijzigingsplan komt het bouwvlak te vervallen.

Het voorgaande in overweging nemende, mede onderbouwd door de milieutechnische uitvoerbaarheid aangetoond in het volgende hoofdstuk, wordt geconcludeerd dat aan de voorwaarden van de binnenplanse wijziging wordt voldaan. De wijzigingsbevoegdheid kan dan ook worden toegepast.



## 3 Milieutechnische uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan moet voorzien in een goede ruimtelijke ordening, zoals de Wro ex art 3.1 stelt. De invulling van dit vereiste is in de jurisprudentie verder gepreciseerd. Onderstaand is per woon- en omgevingsaspect beoordeeld of en wat voor een wijziging er optreedt en of een goed woon- en leefklimaat voor zowel de omgeving als het plangebied zelf gegarandeerd is.

### 3.1 Milieueffectrapportage

#### **Toetsingskader**

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd en in lijn gebracht met de Europese richtlijn hieromtrent (nr. 85/337/EEG). Voor deze wetswijziging kon bij de vraag of er een MER moest worden gemaakt, dan wel een mer-beoordeling moest worden uitgevoerd, worden volstaan met een toets aan de activiteiten en de bijbehorende getalsmatige grenzen uit het Besluit m.e.r. (bijlage C en D). Omdat de Europese richtlijn geen getalsmatige grenzen kent voor mer-plichtige activiteiten, zijn deze getalsmatige grenzen niet meer 'hard', maar hebben ze meer een indicatieve waarde.

Concreet betekent dit dat bij de vraag of er een m.e.r. of een mer-beoordeling dan wel een planmer moet worden uitgevoerd, niet zonder meer kan worden uitgegaan van de getalsmatige grenzen in kolom 2 van bijlage C en D, maar dat meer in algemene zin beoordeeld moet worden of er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, waardoor het opstellen van een MER noodzakelijk zou zijn.

Een planmer is wettelijk verplicht wanneer:

- Het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor een (project-)mer noodzakelijk is, dan wel waarvoor beoordeeld moet worden of een (project-)mer noodzakelijk is;
- Een bestemmingsplan activiteiten mogelijk maakt die kunnen leiden tot significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden (dan is een passende beoordeling noodzakelijk).

Bij een planmer gaat het om besluiten uit kolom 3 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

Een project-mer of besluit-mer betreft een besluit op grond waarvan geen nader besluit mer- of (beoordelings-)plichtig besluit meer nodig is. Het plan schept dus geen kader meer voor een mer- (beoordelings-)plichtig besluit. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een bestemmingsplan wat in directe zin woningbouw mogelijk maakt waarvoor een mer-plicht geldt, of om een omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een veehouderij (met aanzienlijke milieugevolgen). Het betreft hier besluiten uit kolom 4 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

De wetswijziging van 1 april 2011 heeft tot gevolg dat ook onder de drempelwaarden beoordeeld moet worden of een mer-procedure doorlopen moet worden. Dit geldt zowel voor besluiten uit kolom 4 als voor besluiten (plannen) uit kolom 3 (planmer). Ingeval het project onder de drempelwaarde valt is deze beoordeling vormvrij. Dit betekent dat deze beoordeling via de officiële mer-beoordelingsprocedure kan geschieden, maar in veel gevallen zal een beoordeling in de toelichting bij het plan voldoende zijn.

#### **Planspecifiek**

Voorliggend plan betreft geen activiteit zoals benoemt in het Besluit-m.e.r. (Bijlage C en D). Dit betekent dat er geen sprake is van een m.e.r.-plicht en dat geen vormvrije m.e.r. beoordeling noodzakelijk is. Voor onderliggend plan kan voor de milieugevolgen op basis van de in dit hoofdstuk behandelde milieuaspecten geoordeeld worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

### 3.2 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen), worden



hinder en gevaar beperkt of voorkomen en wordt het voor bedrijven of woonfuncties mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Er dient dus beoordeeld te worden:

1. Past de nieuwe functie in de omgeving?
2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Om dit gestandaardiseerd te kunnen beoordelen zijn in de VNG-brochure *Bedrijven en Milieuzonering* richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de beperking of voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

In de brochure wordt onderscheid gemaakt in verschillende omgevingstypen. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden.

### Planspecifiek

Voorliggend plan maakt een wijziging van agrarische bestemming naar woonbestemming mogelijk. De bestaande agrarische bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoningen. Beoordeeld moet worden of de woonbestemming inpasbaar is in de omgeving. Of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In de omgeving worden woningen afgewisseld met bedrijven en agrarische bedrijven. Dit betekent dat het perceel in gemengd gebied ligt, waardoor voor de milieuzonering een trede lager aangehouden kan worden. In onderstaande tabel is de milieuzonering weergegeven voor omliggende bedrijven.

Binnen 300 meter bevinden zich de volgende bedrijven aan de Middelkoop:

- Nr. 1 agrarisch akkerbouwbedrijf
- Nr. 17<sup>E</sup> groothandel in akkerbouwproducten
- Nr. 23 agrarisch loonbedrijf
- Nr. 23<sup>A</sup> agrarisch loonbedrijf
- Nr. 18 agrarisch akkerbouwbedrijf
- Nr. 28 agrarisch akkerbouwbedrijf
- Nr. 30 meubelfabriek
- Nr. 36<sup>A</sup> bouwnijverheidsbedrijf

Tabel 1. VNG richtlijnen milieuzonering. (Bron: VNG brochure bedrijven en milieuzonering)

| SBI-2008      | Omschrijving                                                                  | Geur | Stof | Geluid | Gevaar | Grootste afstand | Categorie |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------|------|------|--------|--------|------------------|-----------|
| 011, 012, 013 | Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)                                    | 10   | 10   | 30 C   | 10     | 30               | 2         |
| 016           | Dienstverlening t.b.v. de landbouw, loonbedrijven b.o. > 500 m <sup>2</sup> . | 30   | 10   | 50     | 10     | 50               | 3.1       |
| 310           | Meubelfabrieken                                                               | 50   | 50   | 100    | 30     | 100 D            | 3.2       |
| 41,42,43      | Bouwnijverheid: bouwbedrijf algemeen b.o. > 2.000 m <sup>2</sup>              | 10   | 30   | 100    | 10     | 100              | 3.2       |
| 4621          | Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders                               | 30   | 30   | 50     | 30 R   | 50               | 3.1       |

Het dichtstbijzijnde bedrijf is de groothandel in akkerbouwproducten op 70 m ten noordwesten van het planperceel. Aan de richtafstand van 50 meter voor de groothandel kan daarmee worden voldaan. De overige bedrijven met een richtafstand tot 50 meter liggen verder dan 70 m verwijderd van het planperceel.

Van de bedrijven met een richtafstand van 100 meter ligt de meubelfabriek het dichtste bij op 190 m afstand ten noordwesten van het planperceel. Aan de richtafstand van 100 meter voor de meubelfabriek kan worden voldaan. Het bouwnijverheidsbedrijf ligt op grotere afstand dan de meubelfabriek en vormt



dus ook geen belemmering voor de gevoelige woonbestemmingen op het planperceel. De overige percelen in de omgeving hebben een woonbestemming en vormen geen belemmering voor voorliggend plan. Op naastliggende agrarische gronden die door de wijziging geen onderdeel meer uitmaken van het perceel is geen bedrijf gevestigd. De bedrijven in de omgeving liggen derhalve op voldoende afstand om een goed woon- en leefklimaat te garanderen.

Tot slot dient bepaald te worden of de nieuwe woonfunctie de bedrijvigheid in de omgeving niet belemmerd. Hiervoor geldt dat in de bestaande situatie reeds een agrarische bedrijfswoning toegestaan was. Voor een agrarische bedrijfswoning geldt dat dit als een gevoelig object gezien moet worden voor milieuhinder vanuit de omgeving op het perceel. In de bestaande situatie gold voor de omliggende bedrijven dat zij in hun milieuhinder al rekening met de gevoelige (bedrijfs)woning moesten houden. Dit wijzigt dus niet in de nieuwe planologische situatie.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

### **3.3 Geurhinder**

De Wet geurhinder en veehouderij is het toetsingskader voor het aspect geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. Met minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting krijgen geurgevoelige objecten (zoals woningen) bescherming tegen overmatige geurhinder. Een gemeenteraad kan bij gemeentelijke verordening bepalen dat binnen een deel van het grondgebied van de gemeente andere waarden en andere afstanden van toepassing zijn.

#### ***Planspecifiek***

Voorliggend plan houdt een geurgevoelige bestemming in. Een geurgevoelig object is een gebouw dat bestemd is voor wonen of langdurig verblijf en zodanig gebruikt wordt. Het gaat in de van toepassing zijnde Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) om de verblijfsduur. De Wgv beschermt alleen mensen tegen langdurige blootstelling aan geurhinder.

In voorliggend plan vindt een wijziging plaats naar 'Wonen', waarbij twee agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen omgezet worden. In de bestaande situatie zijn reeds agrarische bedrijfswoningen aanwezig. Er verandert niets aan de verblijfsduur en het geurgevoelige object blijft op dezelfde plaats. Verder zijn op naastgelegen percelen reeds woonbestemmingen aanwezig met burgerwoningen.

De wijziging naar een burgerwoning vormt geen extra belemmering voor omliggende agrarische bedrijven. Er wordt voldaan aan het gemeentelijk geurhinderbeleid waarbij een afstand van tenminste 25 meter aanwezig moet zijn tussen de grens van het bouwvlak van het geurgevoelige object (de woning) en de aanwezige veestal. Het aspect geur vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.

### **3.4 Geluidhinder**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder als gevolg van spoor-, wegverkeer of industrie te beperken. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functies belast mogen worden. De Wgh geeft tevens aan in welke situaties middels onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudenties zijn aanvullende onderzoeksverplichtingen gesteld.

#### ***Planspecifiek***

Voorliggend plan houdt wijzigen van bedrijfswoningen naar burgerwoningen in. Een woning is een geluidgevoelige bestemming. Om de geluidswaarden te beoordelen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 1. De conclusie van het onderzoek luidt:



### Bespreking van de rekenresultaten

*De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï wordt met 4 dB overschreden ter plaatse van de voorgevel. Alle overige gevels zijn geluidsluw.*

*Maatregelen om de geluidbelasting te beperken zijn aanwezig. Men kan de weg voorzien van bijvoorbeeld SMA 0/5. Dit levert een kleine reductie van 1,7 dB. Mengsels met een hogere geluidreductie zijn voor deze weg niet aan te bevelen. Er zijn veel in- en uitritten (naar de woningen en de boerderijen) wat wringend verkeer oplevert. Het huidige landbouwmaterieel is behoorlijk zwaar. Het SMA is wel bestand tegen wringend verkeer en kan worden aangelegd zodra het huidige wegdek aan vervanging toe is. Sec voor deze bestemmingsplanwijziging is deze maatregel te kostbaar.*

*Geluidschermen zijn langs deze Hollandse polderweg niet aanvaardbaar.*

*Er is een geluidluwe gevel aanwezig, beide zijden van de boerderij. Daarmee zijn de slaapvertrekken gelegen aan de geluidluwe zijde.*

*Geconcludeerd kan worden dat aan het Hogere waardebeleid van de gemeente wordt voldaan.*

### Conclusie

*De geluidbelasting op voorgevel van een nieuw te bestemmen burgerwoning aan de Middelkoop 13-15 bedraagt maximaal  $L_{den} = 52$  dB. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï wordt met 4 dB overschreden. B&W van Vijfheerenlanden dient een Hogere waarde te verlenen van  $L_{den} = 52$  dB..*

Het ontwerpbesluit hogere waarden heeft van 11 december 2020 tot en met 21 januari 2021 ter inzage gelegen. Er zijn tijdens deze periode geen zienswijzen ingediend. Het besluit hogere waarden is genomen voordat het wijzigingsplan is vastgesteld, waarmee er is voldaan aan de voorwaarden van het akoestisch onderzoek. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

## **3.5 Ecologie en natuurbescherming**

Natuur is een gevoelige functie die beschermd moet worden tegen negatieve effecten. Per 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De nieuwe Wet natuurbescherming (Natuurwet) voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht. Er wordt beter aangesloten op de Europese regelgeving en er wordt een duidelijker onderscheid gemaakt tussen soorten die Europees beschermd zijn en Nationaal beschermde soorten.

Met de Wet natuurbescherming komt de bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij ruimtelijke ingrepen in principe bij de provincies te liggen. Dit is conform het bestuursakkoord natuur waarin is aangegeven dat de decentralisatie van de taken en bevoegdheden op het vlak van de natuurwetgeving haar beslag zal krijgen in de Wet natuurbescherming. Provincies nemen hiermee de taak over die tot nu toe werd uitgevoerd door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl). Daarmee is de provincie bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en activiteiten (hierna genoemd 'handelingen') bij Natura 2000-gebieden (de gebiedsbeschermingsbepalingen) en dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

### **3.5.1 Flora en Fauna (soortenbescherming)**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Indien de ontwikkeling verstoring of uitroeiing van beschermde soorten kan inhouden dient onderzocht te worden of eventuele soorten aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet tevens aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen wordt dan wel gecompenseerd.



### **Planspecifiek**

Voorliggend plan houdt de wijziging van de bestemming van Agrarisch naar Wonen in. Er zullen geen gebouwen worden gesloopt of bosschages worden verwijderd. Een verkennend ecologisch onderzoek is daarom niet nodig.

#### **3.5.2 Stikstofdepositie (gebiedsbescherming)**

Op 15 juni 2015 is het Programma Aanpak Stikstof (PAS) vastgesteld. Het PAS bevat maatregelen die leiden tot een afname van stikstofdepositie en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden. Een gedeelte van de toekomstige afname van stikstofdepositie kan vervolgens worden opgevuld door economische activiteiten die leiden tot een toename van stikstofdepositie. In de praktijk blijkt echter de afname van stikstofdepositie als gevolg van de maatregelen niet gegarandeerd te kunnen worden. Daarom heeft op 29 mei 2019 de Raad van State een uitspraak gedaan. Hierin oordeelt de Raad dat het PAS niet als basis voor toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt.

Het uitgangspunt is sindsdien nog steeds dat voor nieuwe initiatieven aangetoond moet worden dat er geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofemissies en -deposities ontstaan als gevolg van het initiatief. Het instrument waarmee de stikstof berekend kan worden is de AERIUS Calculator (update april 2020).

### **Planspecifiek**

Voorliggend plan betreft een wijziging in bestemming. De huidige bedrijfsactiviteiten worden beëindigd waardoor eventuele stikstofuitstoot van het agrarische bedrijf zal komen te vervallen. Het gebruik van de agrarische bedrijfswoningen zal als burgerwoningen voortgezet worden. Nabijgelegen natuurgebieden zullen geen negatieve invloed ondervinden van voorliggend plan. Een nadere berekening wordt hiervoor niet noodzakelijk geacht.

## **3.6 Bodemkwaliteit**

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

### **Planspecifiek**

Voorliggend plan houdt de wijziging in van de bestemming Agrarisch naar Wonen en het verkleinen van het bouwvlak. Het nieuwe gebruik als woonbestemming stelt hogere milieueisen aan de bodem dan het huidige gebruik. Een algemeen verkennend bodemonderzoek moet daarom worden uitgevoerd, zie bijlage 2. De conclusie van het onderzoek luidt:

*De bodem rond de opstallen bestaat uit zand, overgaand in klei op gemiddeld 0.5 m-mv. In de meeste boringen is puin waargenomen, tot een diepte van 0.5 m-mv. Het gehalte is algemeen als licht gekwalificeerd, met uitzondering van de gedempte sloot aan de achterzijde van het terrein. In de demping is een laag kleiige grond in één van de boringen als sterk puinhoudend beoordeeld, tussen 0.2 en 0.5 m-mv. Het puin bestaat uit kalksteen, grind en baksteen. Er is visueel nergens asbest-verdacht materiaal zoals plaatjes aangetroffen.*



De geroerde boven- en ondergrond van het terrein aan het Middelkoop is maximaal licht verontreinigd. Voor geen van de stoffen uit het NEN 5740-pakket wordt een tussenwaarde overschreden. De grond rond grondwatervniveau ter plaatse van de bovengrondse dieseltank is op olie geanalyseerd. De grond ter plaatse is nauwelijks verdacht voor olie; de tank staat in een lekbak op bijna 2 meter hoogte, ver boven de betonverharding op dit deel van het terrein. Olie is zowel zintuiglijk als analytisch niet aantoonbaar in de grond van de locatie. Van de bestrijdingsmiddelen is DDE meetbaar verhoogd in de oorspronkelijke bovengrond van het terrein. DDE is een afbraakproduct van DDT. Het DDE-gehalte ligt onder de Achtergrondwaarde.

Asbest is zowel visueel als analytisch niet aantoonbaar in het puin en de licht puinhoudende grond rond de opstallen. Dat geldt ook voor de dam ten oosten van het terrein en de gedempte sloot aan de achterzijde van de locatie.

Het grondwater staat op het terrein aan de Middelkoop op circa 0.6 m-mv. In het grondwater in een peilbuis in de contour van de gedempte sloot zijn enkele metalen verhoogd. Voor koper wordt de tussenwaarde overschreden. Het gehalte aan naftaleen ligt boven de streefwaarde.

Het is niet waarschijnlijk dat er daadwerkelijke verontreiniging met metalen aanwezig is in het grondwater in de contour van de gedempte sloot. De kans wordt groter geacht dat het filter dat voor de monsternamen is gebruikt wat beschadigd was. Overschrijdingen van de tussenwaarde in het grondwater hebben geen consequenties voor de bestemmingswijziging van het terrein. Het grondwater op de locatie van de bovengrondse dieseltank is schoon wat betreft olie en aromaten.

De bodemkwaliteit van het terrein aan de Middelkoop komt overeen met de gegevens van de bodemkwaliteitskaart van Omgevingsdienst ZHZ. De lichte verontreiniging in de grond is geen risico voor de volksgezondheid en vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging van het perceel. Bevoegd gezag daarbij is Gemeente Vijfheerenlanden.

Gezien de bovenstaande conclusie vormt het aspect bodemkwaliteit geen belemmering voor voorliggend plan.

### 3.7 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 2. Grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit.

| Stof                               | Toetsing van                                                               | Grenswaarde             |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> ) | jaargemiddelde concentratie                                                | 40 µg / m <sup>3</sup>  |
|                                    | Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)              | 200 µg / m <sup>3</sup> |
| Fijn stof (PM <sub>10</sub> )      | jaargemiddelde concentratie                                                | 40 µg / m <sup>3</sup>  |
|                                    | 24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden) | 50 µg / m <sup>3</sup>  |
| Fijn stof (PM <sub>2,5</sub> )     | jaargemiddelde concentratie                                                | 25 µg / m <sup>3</sup>  |



In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM (Niet in Betekende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>.

### Planspecifiek

Een plan voldoet in de regel aan het NIBM-criterium als het minder dan 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m<sup>2</sup>. Voorliggend plan houdt de wijziging van de bestemming van Agrarisch naar Wonen in. De ontwikkeling blijft ruim onder de NIBM-norm en nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

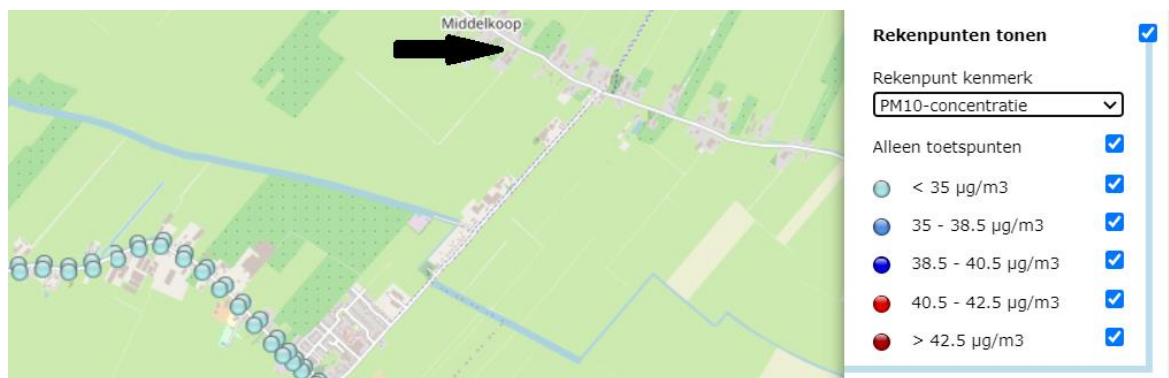
Voorts is de huidige situatie ten aanzien van de luchtkwaliteit in beeld gebracht. Hiervoor is de site <https://www.nsl-monitoring.nl> geraadpleegd.



Figuur 8. Concentratie stikstof, plangebied nabij pijl. (Bron: NSL Monitoringstool)



Figuur 9. Concentratie PM2.5 fijnstof, plangebied nabij pijl. (Bron: NSL Monitoringstool)



Figuur 10. Concentratie PM10 fijnstof, plangebied nabij pijl. (Bron: NSL Monitoringstool)



De concentraties blijven op basis van de NSL monitoringstool onder de wettelijk vereiste gemiddelde concentraties. De WHO en GGD hanteren advieswaarden voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) van 20 microgram per kuub, en 10 microgram per kuub voor PM<sub>2,5</sub> wat lager ligt dan de wettelijke grenswaarden. Voorliggend plan is getoetst aan het wettelijk vereiste.

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen beletsel voor dit plan.

### 3.8 Externe Veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen; (*Bevi staat voor Besluit externe veiligheid inrichtingen*)
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico. Deze begrippen worden hieronder toegelicht.

#### *Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar*

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m<sup>2</sup>). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

#### *Plaatsgebonden risico en groepsrisico*

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10<sup>-6</sup> als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10<sup>-6</sup> contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10<sup>-5</sup> contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is, dit risico moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico des te zwaarder de verantwoording is.

#### *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit



algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

#### *Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor*

Het toetsingskader voor het onderdeel transportroutes gevaarlijke stoffen is het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Dit besluit is op 1 april 2015 in werking getreden. Bepaald moet worden of binnen de invloedsfeer van deze transportassen gevoelige functies mogelijk zijn. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Voor sommige transportassen wordt rekening gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

#### *Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen*

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

### **Planspecifiek**

Om te beoordelen of er risico's Externe Veiligheidsrisico's zijn, is de risicokaart van de provincie geraadpleegd, zie onderstaande afbeelding. De risicokaart toont dat er geen Bevi-inrichtingen, transportroutes gevaarlijke stoffen en buisleidingen aanwezig zijn in de directe nabijheid van het plangebied.



Figuur 11. Uitsnede risicokaart, plangebied nabij pijl. (Bron: IPO)

## **3.9 Archeologie**



Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als waardevol beschouwd. De Monumentenwet 1988 is met ingang van 2016 vervangen door de Erfgoedwet. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn via het overgangsrecht nog diverse artikelen van toepassing uit de Monumentenwet 1988. Sinds 1 september 2007 kent Nederland de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz). Vanaf de inwerkingtreding van deze (wijzigings-)wet zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen. Als instrument om een goed onderbouwde belangenafweging te kunnen maken heeft de gemeente Zederik in 2009 een archeologische beleidskaart laten ontwikkelen. Op de archeologische beleidskaart staan archeologische waarden- en verwachtingszones aangegeven waaraan beleidsregels zijn gekoppeld die in de bestemmingsplannen kunnen worden opgenomen. In de beleidsregels zijn vrijstellingsgrenzen opgenomen voor de oppervlakte en diepte van de voorgenomen ingreep. Indien een plangebied groter is dan de gestelde oppervlakteondergrens en de ingreep dieper gaat dan de diepte-ondergrens dient archeologisch onderzoek conform de Archeologische Monumentenzorg-Cyclus (AMZ-cyclus) te worden uitgevoerd.

### **Planspecifiek**

In voorliggend plan zal de bestemming gewijzigd worden van Agrarisch naar Wonen. De boerderij uit 1906 is een gemeentelijk monument. Achter de woning staan enkele bijgebouwen die gebouwd zijn tussen 1965 en 1976. Er vinden zowel binnen als buiten geen bouwkundige wijzigingen plaats en ook de erfindeling blijft ongewijzigd. De aanwezige cultuurhistorische karakteristiek zal niet worden aangetast. In het bestemmingsplan zijn twee dubbelbestemmingen opgenomen om de archeologische waarden, gelijk als in de bestaande situatie, afdoende te bestemmen. De dubbelbestemmingen 'Waarde-archeologie 2' en 'Waarde-archeologie 3' zijn overgenomen uit het bestemmingsplan Reparatieplan Buitengebied (NL.IMRO.0707.BPZDRREPBUITENGEB-VG01) vastgesteld op 19 november 2018. Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.

## **3.10 Waterhuishouding**

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

### **3.10.1 Nationaal waterbeleid**

#### *Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw*

De Commissie Waterbeheer 21<sup>ste</sup> eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21<sup>ste</sup> eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

#### *Waterwet*

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties



tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

#### *Nationaal Waterplan*

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 – 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

### **3.10.2 Regionaal waterbeleid**

#### *Waterschapsbeleid Rivierenland*

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om afvalwater effectief te zuiveren. De speerpunten hierin zijn:

- Een veilig rivierengebied. Verbeteren en versterken dijken en boezem- kades. Met daarnaast oog voor oplossingen door een aangepast ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijv. evacuatie);
- Anticiperen op klimaatveranderingen. Een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water van goede kwaliteit biedt aan landbouw, natuur, stedelijk gebied en recreatie;
- Het duurzaam en doelmatig zuiveren van afvalwater.

#### *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.

#### ***Planspecifiek***

Het plan betreft de wijziging van de bestemming van Agrarisch naar Wonen. Daarbij zal er niks wijzigen aan de huidige bebouwing. De bestaande mestkelder zal buiten gebruik gesteld worden. Verder zal een bestaande dam richting het aangrenzende agrarische perceel ten zuidoosten van het planperceel verwijderd worden, zie onderstaande afbeeldingen.

#### *Toename verhard oppervlak*

In de beoogde situatie zal de huidige bebouwing blijven bestaan. Er vindt geen uitbreiding van verharding plaats. Aangezien de situatie gelijk blijft is er geen watercompensatie noodzakelijk.

#### *Watergangen, persleidingen en of waterkeringen*

Aan weerszijden van het percelen liggen watergangen. Het plan heeft geen gevolgen voor het onderhoud van de watergangen. Er zal een bestaande dam verwijderd worden uit een C-watergang aan



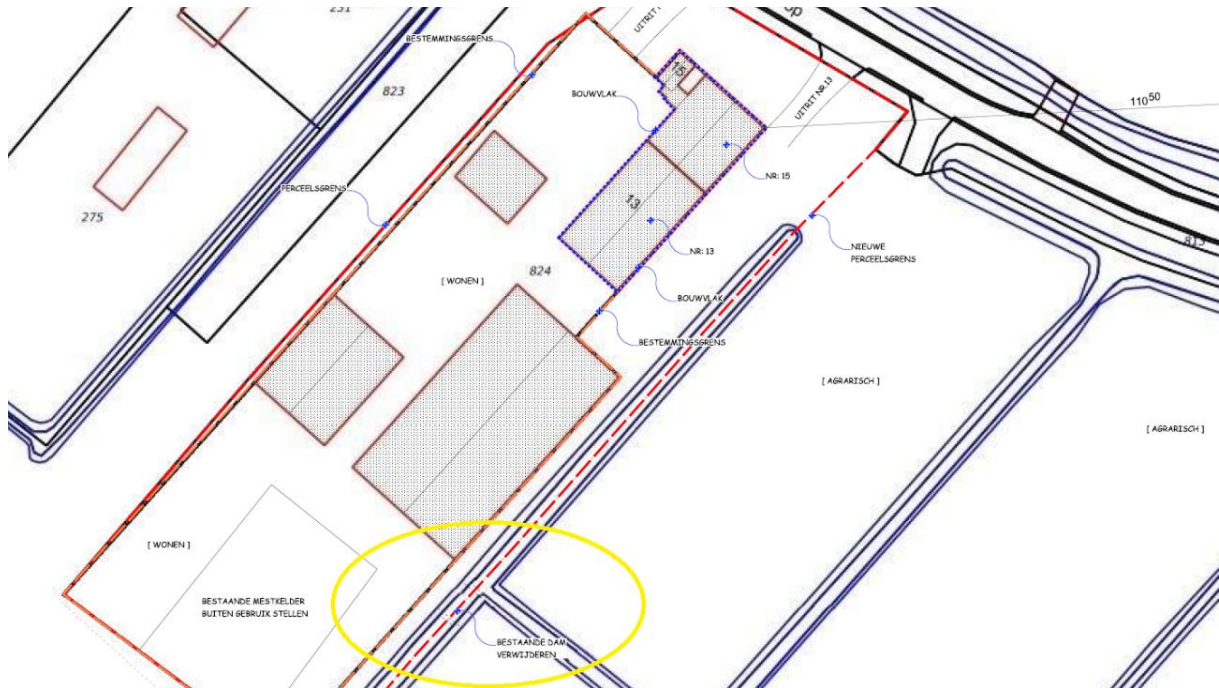
de zuidoostelijke zijde van het perceel. Vanuit het bodemonderzoek (bijlage 2) zijn er enkele boringen uitgevoerd in de dam. De beschrijving hierover luidt:

*Achter de grote stal achter de woning is een dam naar het aangrenzende weiland aanwezig. De dam heeft een lengte van 12 meter. Er zijn twee boringen in de dam gezet, de nummers 9 en 10. Er is maximaal licht puin in deze boringen aangetroffen.*

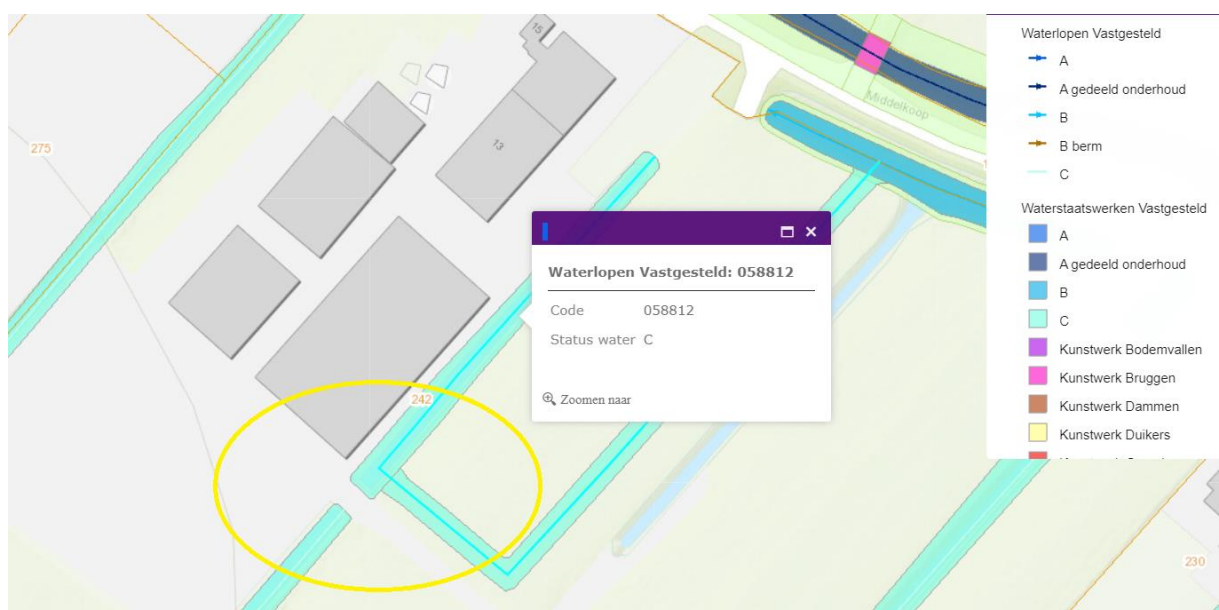
Deze dam zal verwijderd worden zodat de watergangen weer aan elkaar verbonden worden. Voor het verwijderen van de dam zal een melding bij het waterschap gedaan worden.

Voorts zijn in of in de buurt van het plangebied geen waterkeringen, wegen en of persleidingen van het waterschap.

Het aspect waterhuishouding vormt verder geen belemmering voor voorliggend plan.



Figuur 12. Overzicht beoogde situatie. In gele cirkel de positie van de dam die verwijderd wordt.



Figuur 13. Overzicht Legger Water Rivierenland. In gele cirkel de dam die verwijderd gaat worden.



### 3.11 Verkeer en Parkeren

Verkeer en parkeren is een wezenlijk onderdeel van een goede ruimtelijke ordening. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat een plan voorziet in voldoende parkeermogelijkheden. Hierbij geldt doorgaans dat de omgeving niet nadelig belast mag worden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

Ten tweede dient beoordeeld te worden of de bestaande infrastructuur toereikend is voor de beoogde ontwikkeling en dat er als gevolg van de ontwikkeling geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

#### ***Planspecifiek***

Voorliggend plan houdt de wijziging van de bestemming van Agrarisch naar Wonen in. De aanwezige (agrarische) bedrijfswoningen zullen omgezet worden naar burgerwoningen. De parkeerbehoefte en verkeersgeneratie van de woningen blijft gelijk. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor voorliggend plan.



## 4 Juridische planbeschrijving

### 4.1 Plansystematiek

Het wijzigingsplan 'Middelkoop 13-15' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het wijzigingsplan is gericht op het omzetten van een agrarische bestemming naar de woonbestemming. Bij het opstellen van voorliggend wijzigingsplan wordt verwezen naar het moederbestemmingsplan 'Buitengebied Zederik', het 'Reparatieplan Buitengebied Zederik' en bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

### 4.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

#### Hoofdstuk 1 – Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

#### Hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (met name de maximale goot- en/of bouwhoogte).

De verschillende bestemmingen bevatten, indien nodig, specifieke gebruiksregels. Per bestemming is daarnaast bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

#### Hoofdstuk 3 – Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels;
- algemene aanduidingsregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- overige regels.



## **Hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels**

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

### **4.3 De bestemmingen**

In het plangebied zijn verschillende bestemmingen weergegeven. Hieronder wordt een nadere beschouwing gegeven van deze bestemmingen.

#### **Artikel 3 Agrarisch**

De gronden in het bestemmingsplan die niet wijzigen naar wonen blijven de bestemming Agrarisch behouden. Onderdeel van het wijzigingsplan is het verkleinen van het agrarisch bouwvlak naar de locatie van de bedrijfswoning. De gronden waar het bouwvlak komt te vervallen moeten in het wijzigingsplan opgenomen worden om de agrarische bestemming zonder bouwvlak planologisch correct te regelen. De overige regels ten aanzien van de gronden blijft verder gelijk.

#### **Artikel 4 Wonen**

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd om de agrarische bedrijfswoningen om te zetten naar woningen met de reguliere woonbestemming. Hiermee komt het gebruik in overeenstemming met het feitelijk gebruik.

#### **Artikel 5 en 6 Waarde – Archeologie 2 en 3**

Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn de gronden waar mogelijk archeologische waarden in de grond zitten aangeduid met archeologische waarde. Door middel van deze dubbelbestemming blijven de eventueel aanwezige waarden in de ondergrond afdoende beschermd.



## 5 Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid

Naast ruimtelijke uitvoerbaarheid wordt de beoogde ontwikkeling van het plangebied ook getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 5.2.1 artikel 3.1.1 Bro overleg

Het ontwerp wijzigingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro naar een aantal relevante instanties gezonden. Gasunie, provincie Utrecht, Waterschap Rivierenland en Veiligheidsregio Utrecht hebben aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Naar aanleiding van de reactie van de provincie Utrecht is in de toelichting aanvullende informatie opgenomen over de bebouwing. Naar aanleiding van de reactie van het Waterschap Rivierenland is in de toelichting een aantal zaken verduidelijkt. Van Vitens is geen reactie ontvangen.

#### 5.2.2 Verslag zienswijzen

Het plan is tevens gedurende de ontwerpfase in het kader van art 3.9a Wro en volgens afdeling 3.4 van de Awb ter inzage gelegd. Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf 11 december 2020 tot en met 21 januari 2021 ter inzage gelegen, waarbij een ieder de gelegenheid had een zienswijze in te dienen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt. Het wijzigingsplan is dan ook ongewijzigd vastgesteld.



## 6 Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder Middelkoop 13-15 te Leerbroek, Weel geluidadvies, referentie PLA.20.06, datum 11 september 2020
2. Verkennend bodemonderzoek Middelkoop 13-15 Leerbroek, Linge Milieu BV, Projectnummer 20-2053, 29 mei 2020

