

ONTWERP

WIJZIGINGSPLAN NIEUWE RIJKSWEG 152 LEXMOND GEMEENTE VIJFHEERENLANDEN





WIJZIGINGSPLAN NIEUWE RIJKSWEG 152 LEXMOND GEMEENTE VIJFHEERENLANDEN

Planstatus

Datum

Plan identificatie

Auteur(s)

Ontwerp

12-12-2023

NL.IMRO.1961.WPLXNRIJKSWEG152-ON01

Ordito



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54811554

TOELICHTING



INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer	6
2.	projectbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Historie en ruimtelijke structuur omgeving	8
2.3	Toekomstige situatie	9
2.4	Stedenbouwkundige structuur	13
2.5	Functionele structuur	13
3.	Beleidskader	14
3.1	Europees Beleid	14
3.2	Rijksbeleid	15
3.3	Provinciaal beleid	16
3.4	Gemeentelijk beleid	19
4.	Randvoorwaarden	21
4.1	Archeologie	21
4.2	Cultuurhistorie	22
4.3	Bedrijven en milieuzonering	23
4.4	Bodem	25
4.5	Externe veiligheid	26
4.6	Flora en fauna	27
4.7	Geluid-Wegverkeer	28
4.8	Landschap	30
4.9	Luchtkwaliteit	32
4.10	M.e.r. beoordeling	32
4.11	Verkeer en Parkeren	33
4.12	Water	34
5.	Juridische beschrijving	37
5.1	Verbeelding	37
5.2	Planregels	37
5.3	Toelichting op de bestemmingen	37
6.	Uitvoerbaarheid	40
6.1	Economische uitvoerbaarheid	40
6.2	Uitvoerbaarheid	40

Bijlagen

Bijlage 1: Inrichtingsplan landschap

Bijlage 2: Watertoets

Bijlage 3: Aanmeldnotitie vormvrije M.E.R.-beoordeling voor de natuurontwikkeling

Bijlage 4: Vooroverlegreactie Gasunie

Bijlage 5: Vooroverlegreactie OASE

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen dit wijzigingsplan is de wens om het agrarisch bedrijf gelegen aan de Nieuwe Rijksweg 152 te Lexmond te beëindigen en de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen om te zetten naar een ‘burgerwoning’ met de Enkelbestemming ‘Wonen’. De bij de bedrijf(s)-woning behorende bijgebouwen met een totale oppervlakte van 320m² zullen mede behouden blijven vanwege het hobbymatig houden van enkele pony’s door de eigenaar.

De eigenaar van Nieuwe Rijksweg 152 in Lexmond wil verder graag de overige agrarische grond, gelegen achter de woning en een gedeelte aan de westzijde van de woning omzetten in natuur. Hij heeft daarom aan de provincie Utrecht gevraagd zijn land te begrenzen voor natuurontwikkeling zodat hij voor de omvorming subsidie kan aanvragen. De provincie heeft, in navolging van het Rijksbeleid, in haar “strategische bosvisie” van 2022 de opgave vastgesteld om meer bos aan te leggen. Daarom heeft de provincie ingestemd met het verzoek en zijn de gronden in het Natuurbeheerplan 2023/2024 begrensd.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is er bij de gemeente Vijfheerenlanden een principeverzoek ingediend. In haar brief van 26 september 2023 heeft de gemeente laten weten in principe medewerking te willen verlenen aan de ontwikkeling gezien de ontwikkeling aansluit bij de doelen uit de ‘Landschapsvisie Vijfheerenlanden 2040’ en ‘(ontwerp-) Omgevingsvisie Vijfheerenlanden’ voor wat betreft het versterken en verbinden van de natuurwaarden in de binnendijkse polders. Met deze natuurontwikkeling wordt namelijk een duurzame en substantiële bijdrage geleverd aan de totstandkoming van een zogenaamde ‘ecologische verbinding’ tussen de natuurgebieden.

Voor de omzetting van de voormalige agrarische bedrijfswoning naar ‘Burgerwoning’ en daarbij de agrarische bestemming te verwijderen en te wijzigen naar de enkelbestemming ‘Wonen’ is het mogelijk om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid onder artikel 3.6.4 van het Reparatieplan Buitengebied Zederik. Hiervoor is reeds een verzoek ingediend bij de gemeente Vijfheerenlanden.

Om de beoogde ontwikkeling van de agrarische gronden naar natuur mogelijk te maken kan gebruik gemaakt worden van artikel 40.2 in het bestemmingsplan van het ‘Reparatieplan buitengebied Zederik’. Om de wijziging mogelijk te maken dient er een wijzigingsplan te worden opgesteld. Met voorliggend wijzigingsplan wordt de herontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Nieuwe Rijksweg 152 te Lexmond, behorende tot de gemeente Vijfheerenlanden, gelegen in de provincie Utrecht.

De Nieuwe Rijksweg is een parallelweg gelegen aan de Oude Rijksweg welke vanuit Lexmond overgaat naar de Lexmondsestreekweg richting Vianen. Het plangebied is kadastraal bekend bij gemeente Zederik, sectie B, perceelnummers: 1, 2, 6 en 7. De percelen hebben een gezamenlijk oppervlak van ca. 21,2 Ha. Het plangebied bevindt zich aan de noordoostkant van het dorp Lexmond en ten zuidwesten van Vianen, in het buitengebied van de gemeente Vijfheerenlanden. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrenst door het Merwedekanaal. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrenst door de Zijpkade en de Oude Zederik.



Ligging plangebied

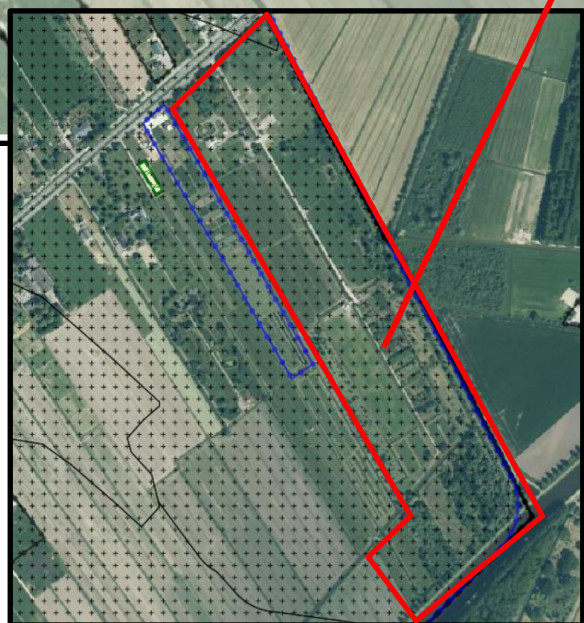
1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Buitengebied Zederik”, vastgesteld op 29 juni 2015, en het ‘Reparatieplan buitengebied Zederik”, vastgesteld op 19 november 2018. In het reparatieplan zijn enkel wijzigingen toegevoegd ten behoeve van de ‘Waarde-archeologie’ voor dit plangebied.

De gronden hebben volgens het bestemmingsplan “Buitengebied Zederik” de enkelbestemming ‘Agrarisch’. Verder is voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding ‘milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’ opgenomen. Voor het kadastraal perceel sectie B, perceelnummer 7 is ter plaatse van de woning en de bedrijfsgebouwen is een bouwvlak opgenomen. Ter plaatse van het bouwvlak van het bedrijfsgebouw/bijgebouw behorende tot de bedrijfswoning is daarnaast ook nog een specifieke aanduiding opgenomen ‘bedrijfswoning uitgesloten’.



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Zederik



Uitsnede Reparatieplan Buitengebied Zederik

Enkelbestemming ‘Agrarisch’

De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf met dien verstande dat: fruitteelt, sierteelt of bometeelt uitsluitend is toegestaan wanneer de aanduiding ‘fruitteelt’, ‘sierteelt’ of ‘bometeelt’ is opgenomen. Dit is voor onderhavig perceel niet het geval.

Dubbelbestemming ‘Waarde-Ecologie’

Voor het meest zuidelijke deel van het plangebied is de dubbelbestemming ‘Waarde – Ecologie’ opgenomen. De voor ‘Waarde – Ecologie’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het ontwikkelen en in stand houden van de landschaps- en natuurwaarden.

Dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’

De dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ toegekend aan alle percelen die behoren tot het plangebied. De voor ‘Waarde - Archeologie - 4’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 5’

De voor ‘Waarde - Archeologie - 5’ aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Gebiedsaanduiding ‘milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’

De gronden ter plaatse van de aanduiding milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren

Voor de hele gemeente Vijfherenlanden is op 10 juni 2021 een paraplubestemmingsplan parkeren opgesteld voor de gehele gemeente. In het bestemmingsplan wordt één specifiek onderdeel geregeld, namelijk het aspect ‘parkeren’. In de regels van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de meest recente parkeerkencijfers van het CROW. Het is een dynamische verwijzing. Als het CROW een nieuwe publicatie over parkeernormen uitbrengt, gaat deze gelden als toetsingskader voor het aantal parkeerplaatsen.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 vormde de inleiding op het plan. In hoofdstuk 2 worden de huidige en toekomstige situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan wetgeving aangaande randvoorwaardelijke aspecten zoals bodem, archeologie en dergelijke. In hoofdstuk 5 volgt de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

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 en de algemene wijzigingsbevoegdheid artikel 40.2 van het vigerende bestemmingsplan.

2.1 Huidige situatie

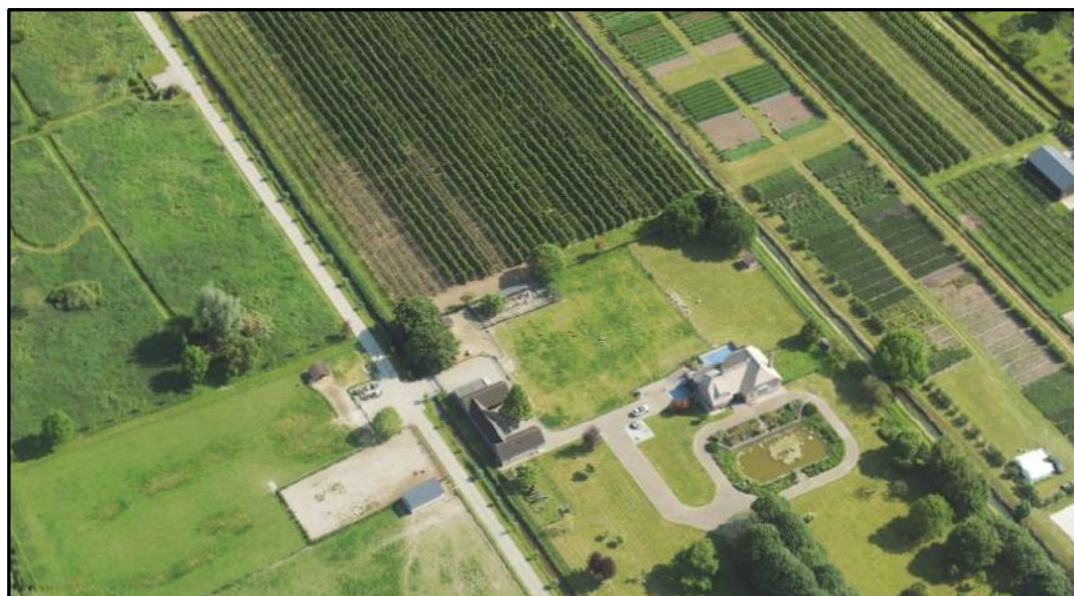
Het plangebied is gelegen aan de Nieuwe Rijksweg 125 te Lexmond en is kadastraal bekend bij gemeente Zederik, sectie B, perceelnummers: 1, 2, 6 en 7. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Vijfherenlanden en is bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf.

Het erf, dat is gelegen op het kadastraal perceel 7, heeft een omvang van ca. 7 hectare. In de bestaande situatie is het erf ingevuld met een bedrijfswoning en een aantal bijbehorende gebouwen. De woning met bijbehorende bijgebouwen is gerealiseerd omstreeks 2005. Dit perceel zal door middel van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan worden omgezet naar de enkelbestemming 'Wonen'.

De Percelen 1, 2 en 6, waar de beoogde natuurontwikkeling zal plaatsvinden, zijn gelegen ten zuiden van het woonerf en zijn bestemd als 'Agrarisch'. Ondanks dat de gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik herbergt het plangebied al veel natuurschoon en landschapswaarden door de ligging nabij meerdere wateren. Op de meest zuidelijk gelegen percelen (1 en 2) zelf zijn dan ook meerdere waterpoelen aanwezig. Deze zijn aangelegd omstreeks 2008.

Aan de zuidzijde grenzen de percelen 1 en 2 aan het Merwedekanaal, aan de noordzijde aan de Korthoevense Wetering, aan de oostzijde grenzen percelen 2 en 6 aan de Zijpkade,

welke het



Huidige situatie plangebied ten hoogte van de woning en bijgebouwen

plangebied scheidt van de waterloop de Oude Zederik. De Zijpkade is onderdeel van de landelijke wandelroute het Grote Rivierenpad.



Huidige situatie plangebied betreffende de zuidelijke agrarische landbouw percelen.

2.2 Historie en ruimtelijke structuur omgeving

Het plangebied is gelegen in het dorp Lexmond, Lexmond is een dorp in de gemeente Vijfheerenlanden behorende tot de provincie Utrecht. Het dorp is ontstaan aan de mond van Laak, een riviertje dat rond het jaar 1000 de Zederik verbond met de Lek. Het woord Lexmond betekent dan ook monding van de Laak en niet zozeer de monding van de Lek. Tot 1986 was Lexmond een zelfstandige gemeente.

Lexmond is ontstaan in de oostzijde van het uitgestrekte Hollandveen, op de plaats waar het veenstroompje de Laak in de rivier de Lek uitmondde. De plaats wordt voor het eerst genoemd in de kronieken van Jacob van Maerlant. Het gebied viel onder het bestuur van de jurisdictie van de Utrechtse kapittels De Dom en Oudmunster.

In de tweede helft van de 12e of begin van de 13e eeuw verplaatste de Lek haar loop en spoelde Lexmond weg. Iets zuidelijker werden de kerk en het dorp herbouwd. Het dorp groeide en annexeerde de buurtschappen Kortenhoeven in het oosten en Achthoven in het westen; die beide gebieden waren reeds voor 1108 ontgonnen.

Lexmond maakte deel uit van de heerlijkheid Vianen, die ook in het bezit is geweest van het geslacht Van Brederode. In de tweede helft van de 14e eeuw werd buitendijks het versterkte huis Killestein gebouwd, dat in de eerste helft van de negentiende eeuw werd afgebroken. De fundaties bevinden zich nog in de grond en het gebied is archeologisch beschermd.

De gemeente Lexmond werd in 1811 uitgebreid met de buurtschap Lakerveld. Na de gemeentelijke herindeling van 1 januari 1986 behoorden Lexmond en haar buurtschappen bij de gemeente Zederik.

Zederik is een oude Germaanse naam waarvan de oudste bekende schrijfwijze Serich is. Later veranderde dit in Seric, Zerike en uiteindelijk als Zeerik of Zederik. Wat de naam Zederik precies betekent is niet met zekerheid

te zeggen. Het meest aannemelijk is dat de naam Zederik een regionale soortnaam was, dus een begrip, waarmee een waterafvoer werd bedoeld die buiten of aan de buitengrens van het ontgonnen veenland lag.

Op 1 januari 2019 is de gemeente Zederik opgegaan in de gemeente Vijfheerenlanden. Het dorp had in 2021 ongeveer 2.960 inwoners en ongeveer 1100 woningen. Het buitengebied is voornamelijk in gebruik voor de veehouderij en de fruitteelt.

Het aan het plangebied grenzende waterloop de Oude Zederik was oorspronkelijk een veenstroom die door geschiedkundigen Broeksestroom wordt genoemd maar destijds vermoedelijk als Aa bekend heeft gestaan. Dit stroompje stroomde vanaf de Zederik bij Meerkerk naar de Lek bij Ameide en verzorgde de afwatering voor een deel van het veenpakket in de Vijfheerenlanden. Bij het ontginnen van het veen in de 12de eeuw werd de Broekstroom vergraven tot een afvoerkanaal: de Zouwe of Middelbos. Tussen 1370 en 1373 werd het geheel weer vergraven om als boezem dienst te doen (de Zouweboezem). Eeuwen later ging het kanaal functioneren als vaart en veranderde de naam in Oude Zederik. Van 1825 tot 1893 maakte de Oude Zederik samen met het Zederikkanaal deel uit van de Keulse vaart (het huidige Merwedekanaal).

In de 19e eeuw bestond vrijwel het gehele plangebied uit graslanden, alleen het hoogste kwart was akkerland. Later werden de akkers omgevormd naar fruitteelt. Met het verbeteren van de ontwatering zijn later ook in een groot deel van het lage deel laagstamboomgaarden geëxploiteerd geweest. Daarnaast zien we vanaf de jaren '80 bos ontstaan in het gebied achter de Kortenhoevense Wetering.

In de omgeving is al heel lang bos aanwezig in de vorm van grienden, met name in de aangrenzende polders, maar ook in de Kortenhoevenpolder, waarin het terrein ligt. Eén perceel verder naar het zuidwesten (ong. 50 m van het plangebied) is al tenminste vanaf 1860 een bos of griend. Rond 1980 is dit omgevormd naar laagstamboomgaard. Op het zuidwestelijk gedeelte van het plangebied zelf heeft tenminste vanaf 1870 een klein vierkant bosje gelegen, waarschijnlijk een zogenaamd pestbosje, waar zieke koeien begraven werden. Ook dit bosje is rond 1980 verdwenen.

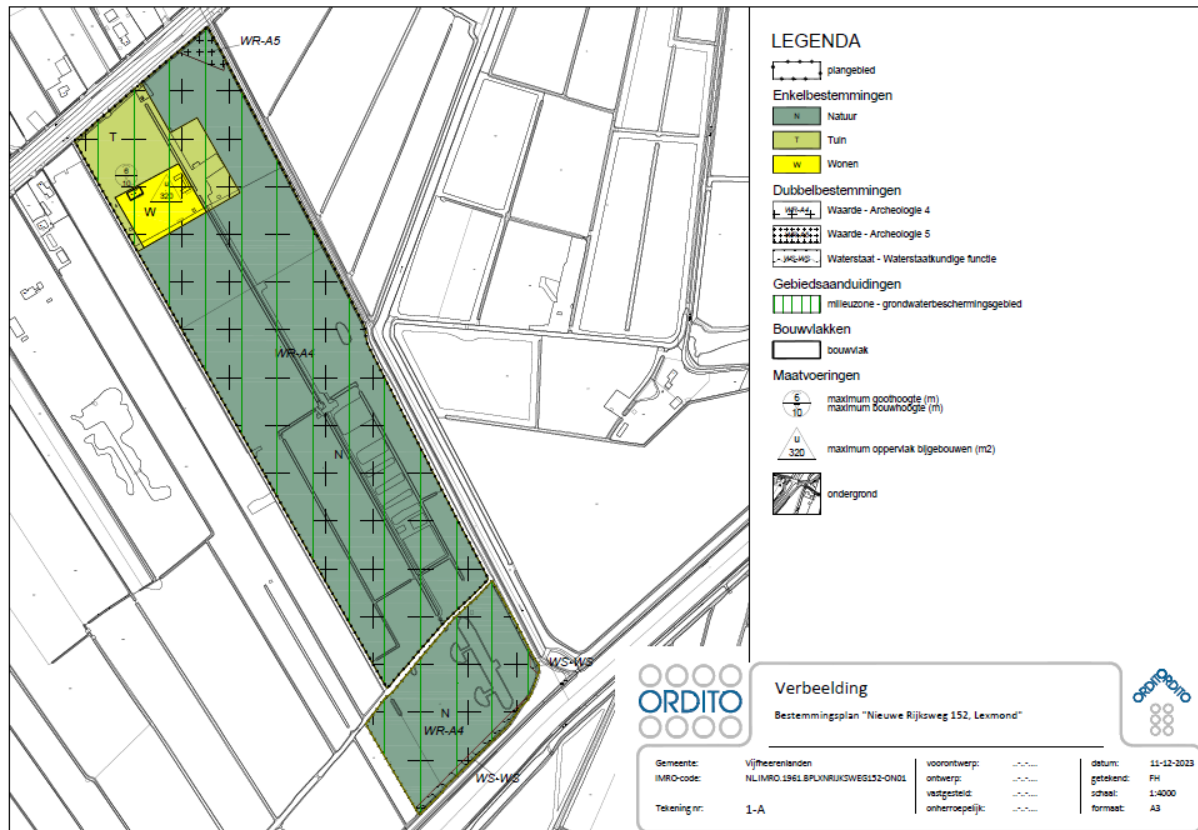
Circa 1990 is het gehele terrein geheel geheercultiveerd, waarna er een grote laagstamboomgaard is aangelegd. Circa 2005 is de (bedrijfs)woning nabij de Rijksweg gebouwd. Rond die tijd is de achterste helft van de boomgaard weer teruggebracht naar grasland. De rest van het terrein ligt dan grotendeels braak en er is een perceel dat is beplant in vakken met allerlei verschillende soorten (gecultiveerde) beplanting. Dit perceel is nog steeds aanwezig. In 2008 zijn de poelen gegraven welke te vinden zijn op de percelen 1 en 2.

Het Merwedekanaal is een kanaal in gelegen in de Nederlandse provincies Utrecht en Zuid-Holland. Het verbindt het Amsterdams Rijnkanaal in de stad Utrecht met de Boven-Merwede ten zuid van Gorinchem en komt langs de plaats Lexmond en tevens grenst het aan de zuidkant aan het plangebied.

2.3 Toekomstige situatie

Bij het beëindigen van het agrarische bedrijf gaat de functie als bedrijfswoning ten behoeve van een agrarische bedrijf verloren. Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied Zederik", vastgesteld op 29 juni 2015, en het 'Reparatieplan buitengebied Zederik', vastgesteld op 19 november 2018. Voor het perceel waarop de agrarische bedrijfswoning is gelegen wordt door middel van de wijzigingsbevoegdheid (art. 3.6.4) in het vigerende bestemmingsplan 'Reparatieplan Buitengebied Zederik' de woning omgezet naar burgerwoning. Hierbij wordt het bouwvlak beperkt tot de contour van de (voormalige) bedrijfswoning en de gronden rondom de woning omgezet naar de bestemming 'Tuin'. Daarbij worden de gronden ook daadwerkelijk bestemd als

tuinbestemming (en niets als woonbestemming). De reeds bestaande bijgebouwen blijven gehandhaafd (320m²). Het overige gedeelte van het perceel zal gewijzigd worden naar 'Natuur'. Er zal in het gehele plan geen sprake zijn van sloop- en/of nieuwbouw.



Uitsnede verbeelding toekomstige situatie

Wijzigingsbevoegdheid naar Wonen (art. 3.6.4)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd onder artikel 3.6.4 van het 'Reparatieplan Buitengebied Zederik' bedoelde gronden te wijzigen naar Wonen met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. **Voor bewoning mag worden gebruikt de ten tijde van bedrijfsbeëindiging bestaande bedrijfswoning(en) inclusief aangebouwd bedrijfsgebied 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;**
De reeds bestaande woning en bijgebouwen blijven behouden. Er is geen sprake van een monument.
- a. **Het aantal woningen dient beperkt te blijven tot het aantal woningen dat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezig is;**
Er op dit moment sprake van één bedrijfswoning met bijbehorende bedrijfsgebouwen (totale oppervlakte bedrijfsgebouwen betreft: 320m²). De huidige bedrijfswoning met daarbij behorende bedrijfsgebouwen zullen behouden blijven en enkel juridisch planologisch omgezet worden naar de bestemming 'Wonen'. De gronden liggend rondom de woning zal de bestemming 'tuin' krijgen en de overige gronden worden omgezet naar 'Natuur'. Er zal geen sprake zijn van sloop- en/of nieuwbouw.
- b. **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;

Er zal geen sprake zijn van uitbreiding van het aantal wooneenheden. Tevens is er geen sprake van een monument.

- c. 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 m²;

De huidige oppervlakte aan bijgebouwen blijven bestaan (320m²). Er zal geen sprake zijn van nieuwbouw, sloop of herbouw.

- d. De inhoud van de woning mag maximaal 750 m³, dan wel de inhoud bedragen van het huidige hoofdgebouw inclusief aangebouwd bedrijfsgedeelte;

De bestaande woning en huidige bijgebouwen blijven gehandhaafd. Er zal geen sprake zijn van een vergroting of verkleining van de inhoud door sloop of bouw.

- e. Buitenopslag is niet toegestaan;

Er zal geen sprake zijn van buitenopslag. De huidige agrarische bedrijfsactiviteiten worden juist beëindigd en de agrarische bedrijfswoning krijgt de functie burgerwoning.

- f. De aanwezige cultuurhistorische karakteristiek mag niet onevenredig worden aangetast;

Er zal geen sprake zijn van sloop-, nieuwbouw of grondwerkzaamheden welke niet aansluiten bij het landschappelijk inpassingsplan en versterking van de natuurlijke cultuurhistorie waarden en goedkeuring van de deskundige en daarbij behorende vergunning. Derhalve is aantasting van de cultuurhistorie niet van toepassing. Zie eveneens 4.1 Archeologie en 4.2 Cultuurhistorie in deze toelichting.

- g. De omliggende agrarische bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

Er zal geen belemmering zijn in nabijgelegen ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven. In hoofdstuk 4.3 van deze toelichting is dit nader uitgewerkt.

- h. 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);

Er zal enkel een functieverandering plaatsvinden een verder bodemonderzoek voor het veranderen van de bedrijfswoning naar burgerwoning is derhalve dan ook niet noodzakelijk zie voor verdere toelichting kopje 4.4 van deze toelichting.

2. De voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, danwel een vóór vaststelling van het wijzigingsplan vastgestelde hogere grenswaarde, niet wordt overschreden;

De huidige woning ligt op een afstand van bijna 100 meter van de Nieuwe Rijksweg. Er wordt geen nieuwe woning toegevoegd. derhalve is er geen overtreding in gestelde normen van de Wet geluidshinder.

3. Het wijzigingsplan niet in betekende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

Er wordt juist een bijdrage geleverd aan de luchtkwaliteit door het wegnemen van een agrarisch bedrijf en het toevoegen van natuur. Zie voor verdere onderbouwing kopje 4.7 Luchtkwaliteit van deze toelichting

4. Voldaan wordt aan het bepaalde in de Flora- en Faunawet;

Zie kopje 4.10 Flora en Fauna van deze toelichting, alsmede het inrichtingsplan, welke is bijgevoegd als bijlage bij deze toelichting.

5. Geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden;

Er zal geen sprake zijn van sloop-, nieuwbouw of grondwerkzaamheden ter plekke van het wijzigen van het wijzigen van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. Derhalve is aantasting niet

van toepassing. Zie ook kopje 4.1 archeologie en 4.2. Cultuurhistorie en archeologie van deze toelichting.

6. Het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

Zie nadere toelichting onder kopje 6.1 economische uitvoerbaarheid van deze toelichting. Tevens is er voor de ontwikkeling een subsidie aangevraagd bij de provincie welke bijdraagt aan de verdere uitvoering van het te ontwikkelen natuurgebied.

- i. **De bevoegdheid in het geval van een monument niet eerder wordt toegepast dan dat advies is verkregen van een ter zake deskundige.**

Er is geen sprake van een monument Het voornemen is om de overige agrarische percelen (1,2 en 6) om te bestemmen als 'Natuur' en het terrein grotendeels te bebossen om daarmee bij te dragen aan het natuurbehoud en de vastlegging van CO2. Daarbij wordt tevens een verhoging van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden in het gebied beoogd. Na realisatie zal het terrein onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland.

Algemene wijzigingsbevoegdheid: Wijzigingsbevoegdheid Natuur (art. 40.2)

In het huidige vigerende bestemmingsplan ('Buitengebied Zederik') is geen aanduiding 'Natuur' aanwezig. Het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Zederik, alsmede het 'Reparatieplan Buitengebied Zederik' beschikt echter wel over een algemene wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van gronden naar 'Natuur'. Dit betreft artikel 40.2 in het 'Reparatieplan Buitengebied Zederik':

Burgemeester en wethouders kunnen gronden in het plan wijzigen in de bestemming Natuur, met dien verstande dat:

- a. **deze wijziging leidt tot een versterking van de natuurwaarden binnen het gebied;**

De voorgenomen natuurontwikkeling sluit aan bij de doelen uit de 'Landschapsvisie Vijfheerenlanden 2040' en '(ontwerp-) Omgevingsvisie Vijfheerenlanden' voor wat betreft het versterken en verbinden van de natuurwaarden in de binnendijkse polders. Daarnaast is er een Inrichtingsplan opgesteld welke is bijgevoegd als bijlage van deze toelichting die verdere uitwerking geeft aan de uitvoering van de versterking van de natuurwaarden.

- b. **er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.**

De provincie heeft, in navolging van het Rijksbeleid, in haar "strategische bosvisie" van 2022 de opgave vastgesteld om meer bos aan te leggen. Daarom heeft de provincie ingestemd met het verzoek en zijn de gronden in het Natuurbeheerplan 2023/2024 begrensd. Door juist met de natuurontwikkeling aan te sluiten bij reeds eerder gerealiseerde bos aan de overkant van de Kortenhoevensewetering. Dit bos aanleg wordt mede door de overheid gestimuleerd in het kader van onder andere natuurherstel en mitigatie van klimaatverandering. Het zal de op dit moment geïsoleerde bossen aan de overkant van de oude Zederik en het Merwede kanaal met elkaar verbinden tot één geheel. Er is derhalve dus geen onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Conclusie

Voor wat betreft de gebruiks- en bouwregels bij de diverse bestemmingen (wonen, tuin, natuur) vormen de bijbehorende regels uit het Reparatieplan Buitengebied Zederik het uitgangspunt. Voor het perceel waarop de agrarische bedrijfswoning is gelegen wordt door middel van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan (artikel 3.6.4 van het Reparatieplan Buitengebied Zederik) omgezet naar de Enkelbestemming 'Wonen' en 'Tuin'. Het bouwvlak wordt beperkt tot de contour van de (voormalige) bedrijfswoning. De reeds bestaande bijgebouwen blijven gehandhaafd. Het overige gedeelte van het perceel zal in gebruik worden genomen als natuur door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid artikel 40.2 in het bestemmingsplan. De gronden

aan de noordoostzijde rondom te woning worden de gronden ook daadwerkelijk bestemd als tuinbestemming (en niets als woonbestemming).

2.4 Stedenbouwkundige structuur

De omvang van de bijgebouwen op het perceel blijven behouden (320 m²) en zullen worden gebruikt als opslag/berging en huisvesting hobbydieren. Het bouwvlak zal worden beperkt tot de reeds aanwezige woning. Enkel de woning en bijgebouwen krijgen de Enkelbestemming 'Wonen'. Het overige deel van het perceel waar de woning en bedrijfsgebouwen zijn gelegen zal worden bestemd als 'Tuin'. Reeds bestaande verharding zal gehandhaafd blijven en niet worden uitgebreid.

Onderhavig planvoornemen beoogt tevens om de overige gronden behorende tot het plangebied te ontwikkelen naar natuur in plaats van agrarisch gebruik. Feitelijk is dit op een deel van het terrein al vanaf circa 2005 gaande. De bedoeling is dat het overgrote deel wordt ontwikkeld als bos. In de ontwikkeling blijven historische verkavelingsrichtlijnen behouden. Het nieuw te ontwikkelen bos gaat aansluiten op het bos dat enige tijd geleden aan de overkant van de Kortenhoevense Wetering is aangelegd.

De ontwikkeling van het gebied naar bos past vanuit historisch perspectief goed in dit landschap en de abiotische omstandigheden zijn dan ook uitermate geschikt. Het nieuwe bos zal in ecologisch opzicht de geïsoleerde bossen aan de overkant van de Oude Zederik en het Merwedekanaal met elkaar verbinden tot één geheel. Het bostype dat op deze plek het meest thuishoort is Haagbeuken- en essenbos.

2.5 Functionele structuur

Het planvoornemen betreft de ontwikkeling van een natuurlijk bos, passend bij het gebied. Er wordt alleen autochtoon en streekeigen plantsoen gebruikt. Het sortiment varieert naar gelang de verschillen in bodem- en watercondities binnen het terrein. Ten behoeve van de afwisseling wordt ook voor elk perceel een iets ander sortiment gekozen. Langs de randen worden struiksoorten aangeplant zodat geleidelijke en bloeiende bosranden ontstaan.

Midden in het te ontwikkelen nieuwe bosterrein wordt een gedeelte open gehouden en ontwikkeld tot kruiden- en faunarijk natuurgasland. Dit verhoogt de ecologische en landschappelijke waarde van het geheel, onder andere voor soorten van bosranden, zoals ree, oranjetip, heikikker. Het slotenpatroon zoals deze reeds aanwezig is blijft gehandhaafd, maar het onderhoud van de sloten wordt geëxtensiverd

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het actuele algemene ruimtelijke beleidskader voor het betreffende plangebied behandeld. Zowel het nationaal, provinciaal als het gemeentelijk beleid komt aan de orde.

3.1 Europees Beleid

De EU heeft specifieke wetten en beleidsdoelen vastgesteld voor het in stand houden van bepaalde planten- en diersoorten en natuurlijke habitats van internationale betekenis. Deze zijn vastgelegd in de Vogel- en Habitatrichtlijn (VRL-HRL), Natura 2000, de Kaderrichtlijn water en diverse richtlijnen voor een schoon milieu, zoals de Nitraatrichtlijn. De Europese Commissie (EC) ziet erop toe dat de lidstaten deze afspraken nakomen.

Voor het Europese platteland zijn door de EU beleidsdoelen en regels vastgesteld met betrekking tot de verduurzaming en vergroening van de landbouw. Dit wordt concreter uitgewerkt in het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid (GLB). Nederland heeft het GLB verder uitgewerkt in het Nationaal Strategisch Plan 2023-2027 (GLB-NSP). Het motto van het GLB-NSP is: ‘Het GLB gaat toekomstbestendig boeren beter belonen’. Met het GLB-NSP zetten rijk, provincies en waterschappen samen de beleidslijnen uit voor beide subsidiefondsen van het GLB, het Garantiefonds en het Plattelandsfonds. Het GLB bestaat uit twee onderdelen: het Garantiefonds (ook wel bekend als pijler 1) en het Plattelandsfonds (ook wel bekend als pijler 2).

Het Garantiefonds richt zich op het ondersteunen van agrariërs via grondgebonden maatregelen als de basispremie en de ecoregeling. De basispremie is een directe inkomenssteun die betaald wordt per hectare landbouwgrond aan agrariërs die aan bepaalde voorwaarden voldoen. Deze voorwaarden heten de conditionaliteiten, en zijn zogenaamde goede landbouw- en milieucondities (GLMC's) die gewaarborgd moeten worden. De ecoregeling is een premie die verdiend kan worden op basis van een puntensysteem op bedrijfsniveau: hoe meer duurzame maatregelen er genomen worden, hoe hoger de premie per hectare. Agrariërs kunnen zelf kiezen welke maatregelen ze gebruiken, waardoor er een hoge mate van lokaal maatwerk mogelijk is. Ook voor deelname aan de ecoregeling is het behalen van de conditionaliteiten een eis. In de uitvoering van deze taken is de rol van de provincie bescheiden.

Het Plattelandsfonds richt zich op een landbouwproductie met doelstellingen op het gebied van biodiversiteit, landschap en milieu. Een belangrijk onderdeel van deze pijler is het agrarisch natuur- en landschapsbeheer (ANLb). Het ANLb betreft gebiedsgerichte beheermaatregelen die agrariërs samen ondernemen om doelsoorten en doelstellingen op het gebied van biodiversiteit, landschap en milieu te ondersteunen. Het ANLb zal in de nieuwe periode vanaf 2023 worden verbreed. Naast het bestaande agrarisch natuur- en landschapsbeheer wordt ingezet op water- en klimaat doelen en het aanvalsplan Grutto. Ook onderdeel van deze pijler zijn de niet-grondgebonden instrumenten, zoals een integrale gebiedsgerichte aanpak voor specifieke problemen die verder gaan dan één bepaald perceel of bedrijf, en subsidies voor jonge boeren, investeringen, kennisdeling, samenwerking voor innovatie, herstel- en inrichtingsmaatregelen voor water en natuur en LEADER (lokale plattelandsontwikkeling).

Bovengenoemde maatregelen en instrumenten, zoals de ecoregeling en het ANLb, kunnen naast elkaar worden ingezet en elkaar versterken. Ook is het mogelijk om ze beide in te zetten zolang zogenaamde “stapelings” of “dubbele financiering” wordt voorkomen: voor hetzelfde perceel mag niet twee keer subsidie worden verleend. In dit Natuurbeheerplan is vastgelegd waar welke subsidie kan worden verleend. Aanvullend op het ANLb kunnen regelingen worden ingesteld op basis van de instrumenten over gebiedsgerichte samenwerking ten behoeve van de groenblauwe dooradering van het landschap.

3.2 Rijksbeleid

Nationale omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking treedt, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Welke op 11 september 2020 naar de Tweede Kamer gestuurd is. 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 en 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.

Onderhavig planvoornemen sluit aan bij de prioriteiten genoemd in NOVI. Er wordt voorzien in het stoppen van een agrarisch bedrijf en natuurontwikkeling door middel van een integrale aanpak.

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.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de Ladder voor duurzame verstedelijking – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste.

Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is, dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling is. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Onderhavig planvoornemen betreft enkel het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning en het omzetten van agrarische gronden naar natuur. Op basis van jurisprudentie is de ontwikkeling niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Verdere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

Decentralisatieakkoord natuur 2014-2027

Het Rijk stelt op grond van Europese verplichtingen op hoofdlijnen de ambities voor natuur en natuur in agrarische gebieden vast en geeft de kaders aan waarbinnen die ambities gerealiseerd kunnen worden. De uitvoering van dit beleid is sinds 2014 gedecentraliseerd naar de provincies, zoals vastgelegd in het decentralisatieakkoord natuur 2014-2027. Daarnaast hebben het Rijk en provincies samen met maatschappelijke organisaties, waaronder LTO en Agrarische natuurcollectieven, in 2013 het Natuurpact afgesloten. In dit Natuurpact zijn de ambities vastgelegd met betrekking tot ontwikkeling en beheer van natuur

in Nederland voor de periode tot en met 2027. Het Rijk draagt bij aan de realisatie van deze ambities door jaarlijks extra te investeren in natuur. De ambities zijn gericht op:

- Ontwikkeling van een robuust NatuurNetwerk Nederland (NNN) inclusief N2000 gebieden;
- Soortenbescherming;
- Natuur buiten het NNN;
- Agrarisch natuurbeheer; en • Natuur en water.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het Rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Utrecht

De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht is vastgesteld door de Provinciale Staten op 10 maart 2021. De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. De Omgevingsvisie is uitgewerkt aan de hand van 7 thema's. De thema's zijn als volgt:

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

In de Omgevingsvisie staan zowel de ambities, als de wijze waarop de provincie daar uitvoering aan wil geven. De uitwerking in gebieden valt uiteen in drie regio's: U16, Amersfoort en Foodvalley. Het plangebied is gelegen in de regio U16.

Bij ontwikkelingen in het landelijk gebied in de Regio U16 is het de inzet om de kwaliteiten en potenties van landschap en cultuurhistorie te behouden en te versterken. Denk daarbij vooral aan de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Utrechtse Heuvelrug. Door te kiezen voor concentratie en combinatie van verstedelijking, wordt ruimte gehouden voor het gelijktijdig ontwikkelen van recreatie en groen. Voor de kleinere steden en dorpen in de regio wordt waar nodig ruimte en mogelijk passende ontwikkelruimte voor kleinschalige uitbreiding aangeboden die nodig is om te bouwen ten behoeve van lokale vitaliteit.

Op basis van de Omgevingsvisie bevindt het plangebied, gelegen aan de Nieuwe Rijksweg 152 te Lexmond, zich binnen het aantrekkelijke landschap 'Groene Hart'. Voor dit landschap zijn de kernkwaliteiten openheid, (veen)weidekarakter, landschappelijke diversiteit, rust en stilte. De ambities voor dit landschap hebben betrekking op openheid en intimiteit, rust en reuring en oude en nieuwe overgangen.

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.

Voorliggend plan raakt aan de pijler van de omgevingsvisie die betrekking heeft op het landelijk gebied. De provincie wil de kwaliteit en dynamiek van het landelijk gebied behouden en koestert daarom de functies die bijdragen aan behoud van de openheid, kwaliteit en/of beleefbaarheid van het platteland, zoals landbouw en natuur. Voorliggend plan is in lijn met de voorwaarden van de provincie, doordat integraal wordt ingezet op het behoud en de versterking van groen en natuur in samenhang met water en cultuurhistorie. Mede door de beëindiging van het agrarisch bedrijf en het realiseren van een bos wordt er verdere kwaliteit toegevoegd aan het plangebied. Het plan is derhalve in lijn met de Omgevingsvisie.

Interim omgevingsverordening provincie Utrecht

De Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht is vastgesteld door de Provinciale Staten op 10 maart 2021. De omgevingsverordening bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de omgevingsverordening staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de omgevingsverordening zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.

De omgevingsverordening geeft soms harde ruimtelijke grenzen aan. Soms wordt volstaan met de verplichting om een ruimtelijke keuze voor een bepaald beleidsaspect goed te onderbouwen. Daarnaast bevat de omgevingsverordening ook regels die voortvloeien uit het Barro. Bij de verordening zijn verschillende kaarten opgenomen. Het plangebied aan de Nieuw Rijksweg 152 te Lexmond valt volgens de Interim Omgevingsverordening onder de volgende voor het planvoornemen relevante gebieden:

Landschap Groene hart (art. 7.9)

Het plangebied ligt binnen het landschap Groene hart. Bij ontwikkelingen in het landschap van het Groene hart staat het behouden, benutten en versterken van de contrasten tussen: 1) openheid en intimiteit, 2) rust en reuring en 3), oude en nieuwe overgangen centraal. Nieuwe bestemmingen en regels mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten 1 Openheid 2 (veen)Weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.) 3 Landschappelijke diversiteit 4 Rust & stilte.

De herinrichting van het woonperceel, heeft een zodanige kleine omvang dat deze geen significante invloed heeft op kernkwaliteiten van het landschap Groene hart. Het gedeelte met de natuurbestemming zal verder worden ingericht doormiddel van de behorende kernkwaliteiten. Het plan is derhalve niet in strijd met deze instructieregel.

Landelijk gebied (art. 9.1 , art. 9.2 en art. 9.5)

De Omgevingsverordening van de provincie Utrecht biedt kansen om plannen te kunnen realiseren. Er zijn instructieregels opgesteld over stedelijke functies in het landelijk gebied, met het oog op behoud van de kwaliteit en de vitaliteit van het landelijk gebied. Het toevoegen van woningen moet bijvoorbeeld gepaard gaan met een goede inpasbaarheid in het gebied.

Onderhavig planvoornemen voorziet niet in het toevoegen van een woning maar het omzetten van een reeds bestaande agrarische bedrijfswoning naar woning. Er wordt geen bebouwing toegevoegd en de overige gronden worden omgezet naar natuur. Derhalve hoeft er niet verder getoetst te worden bovenstaande artikelen.

Natuurvisie 2017

Het provinciale natuurbeleid is vastgelegd in de Natuurvisie (2017). Het natuurbeleid streeft ernaar dat een robuuste natuur en een welvarende samenleving naast elkaar kunnen bestaan. De samenhang tussen het natuurbeleid en andere aanpalende beleidsvelden zijn in de visie verwerkt zoals wordt gevraagd vanuit de Wet natuurbescherming. Centraal staat de realisatie van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), een aaneengesloten stelsel van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden binnen Nederland. Daarnaast wordt ingezet op agrarisch natuurbeheer. Om de robuuste natuur en biodiversiteit veilig te stellen, te beschermen, en te versterken kunnen er verschillende instrumenten worden ingezet en zijn er, naast provinciale en rijksmiddelen, middelen vanuit Europa beschikbaar.

De Natuurvisie bevat de ambities voor de jaren 2017-2027. De ambities zijn gericht op het ontwikkelen, beschermen en verbinden van natuurgebieden van voldoende omvang en samenhang, waarvan de kwaliteit op orde is en waarbij de natuur beleefbaar is en economisch waardevol. De ambities zijn uitgewerkt in vijf pijlers:

- Pijler 1. Natuur in een robuust netwerk;
- Pijler 2. Natuur met kwaliteit;
- Pijler 3. Beleven en betrekken;
- Pijler 4. Naar duurzame financiering en benutting;
- Pijler 5. De balans bewaken.

Het Natuurbeheerplan geeft voornamelijk uitvoering aan verschillende doelen binnen de eerste twee pijlers:

Pijler 1: Natuur in een robuust netwerk:

we zorgen voor een robuust netwerk van natuur ter behoud van onze natuurwaarden en onze biodiversiteit.

Doel 1:

1. Nieuwe natuur ontwikkelen
2. Ontwikkelopgave NNN realiseren
3. Ontwikkelopgave Groene Contour realiseren

Doel 2:

1. De ruimte voor natuur veiligstellen
2. Bosareaal in stand houden (natuur- en boscompensatie)

Doel 3:

1. Natuur verbinden
2. Versterken verbindingen door agrarisch natuurbeheer

Pijler 2: Natuur met kwaliteit:

we bestendigen en verbeteren de kwaliteit van ons netwerk van natuur ter behoud en versterking van onze natuurwaarden en onze biodiversiteit

Doel 1:

1. Natuurkwaliteit bestendigen
2. Natuurbeheermaatregelen treffen
3. Agrarisch natuurbeheer organiseren
4. Gebiedenbescherming N2000 handhaven

Doel 2:

5. Natuurkwaliteit verbeteren
6. Inrichtingsmaatregelen realiseren
7. De condities voor de aandachtsoorten verbeteren

8. Synergie tussen natuur en bodem-, water- en milieumcondities verbeteren

De Natuurvisie is verder uitgewerkt in de Realisatiestrategie Natuurvisie en het Supplement Biodiversiteit. Als nadere kaderstelling van de Natuurvisie is verder in 2022 het Strategisch bosbeleid vastgesteld, waarin de ambitie is opgenomen om het bosareaal in Utrecht tot en met 2040 met 1500 hectare uit te breiden. Hierin zijn ook de doelen voor biodiversiteit en bescherming van bossen aangescherpt.

Voor specifiek kleine landschapselementen is het Strategisch bosbeleid verder uitgewerkt in het Landschapsuitvoeringsplan, dat ook in 2022 is vastgesteld. In het Akkoord van Utrecht is in 2012 afgesproken dat tot en met 2027 nog 1506 hectare ‘nieuwe natuur’ wordt ontwikkeld. Door uitbreiding van de provincie Utrecht met de voormalige gemeenten Zederik en Leerdam (met de gemeente Vianen opgegaan in de nieuwe gemeente Vijfheerenlanden) is daar een opgave van 64 hectare bijgekomen, daarmee komt het totaal op 1570 hectare.

Om de realisatie van deze opgave te versnellen hebben GS op 13 december 2022 de Realisatiestrategie Natuuropgave Provincie Utrecht vastgesteld. Belangrijk onderdeel van deze realisatiestrategie is de uitbreiding van de gebieden waar de realisatie van de nog resterende opgave kan plaatsvinden; realisatie hiervan wordt ook mogelijk binnen de Groene contour en de agrarisch percelen in het NNN.

Natuurbeheerplan 2023/2024

De provincie heeft in haar Natuurbeheerplan 2023/2024 onderhavige gronden opgenomen en begrensd. Het initiatief past in de ‘Strategische bosvisie’ die de provincie in 2022 heeft vastgesteld, met als doelstelling om meer bos aan te leggen om bij te dragen aan het natuurbehoud en de vastlegging van CO₂. Na realisatie zal het plangebied onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland. Voor de verdere invulling van het plangebied alsmede de natuurdoelen die worden gerealiseerd, wordt verwezen naar het inrichtingsplan van de provincie die is toegevoegd als bijlage van deze toelichting.

Conclusie

Het plan is niet in strijd met provinciaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

(Ontwerp) Omgevingsvisie Vijfheerenlanden

Op 11 mei 2023 is de ‘Ontwerp Omgevingsvisie Vijfheerenlanden’ vastgesteld voor de gehele gemeente Vijfheerenlanden. In de omgevingsvisie staat de visie van de gemeente Vijfheerenlanden beschreven tot 2040 van de in de gemeente gelegen dorpen en steden en het daarbij behorende buitengebied. Hoe de doelen bereikt dienen te worden is uitgewerkt in de volgende 11 ambities:

1. We bouwen woningen naar behoefte;
2. We versterken en behouden onze landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
3. We zorgen voor duurzame werkgelegenheid;
4. We zetten in op duurzame bereikbaarheid;
5. We zetten in op een toekomstbestendige landbouw;
6. De recreatie in de gemeente past bij onze identiteit;
7. Er zijn voldoende, toegankelijke en bereikbare voorzieningen;
8. We realiseren een leefomgeving die positieve gezondheid stimuleert;
9. We waarborgen een gezonde en veilige leefomgeving;
10. We zijn een klimaatbestendige gemeente en we vergroten de biodiversiteit;

11. We zetten in op een duurzame, energie- en klimaat neutrale inrichting.

De omgevingsvisie stelt als doel onder de noemer landschap, water en groen: de komende jaren werken we aan een buitengebied waarin natuur, de agrarische activiteiten en recreatie met elkaar in balans zijn. Hierbij hebben we oog voor het landschap dat door de eeuwen heen zijn huidige vorm heeft gekregen en deels van nationaal belang is. Ons buitengebied wordt steeds meer aangepast aan de effecten op bodem, water en we zetten in op een toename van de biodiversiteit. Daarnaast dienen de natuurgebieden ook als ‘spons’ om regenwater op te vangen tijdens natte perioden en als waterbuffer voor droge perioden.

De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn ter plaatse reeds beëindigd en het voornemen is om de voormalige bedrijfswoning en de bijbehorende bouwwerken als reguliere woning in gebruik te nemen. Feitelijk wijzigt de situatie niet; is er geen sprake van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Door de overige agrarische gronden om te zetten naar de bestemming ‘Natuur’ sluit onderhavig planvoornemen aan bij de in de omgevingsvisie gestelde doelstelling: ‘We zijn een klimaatbestendige gemeente en we vergroten de biodiversiteit’. Daarnaast wordt op deze manier ook de landschappelijke en cultuurhistorische waarden in het gebied versterkt.

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, en landschap.

4.1 Archeologie

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 behorende tot onderliggend planvoornemen zijn bestemd met de 'Waarde – Archeologie 4'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden. Er dient een rapport te worden overlegd bij de oprichting van bouwwerken groter dan 250 m2 en werkzaamheden dieper dan 30 cm.

Binnen de gewenste situatie worden er geen nieuwe bouwwerken toegevoegd, hierdoor zal voor onderhavig plan geen archeologisch onderzoek genoodzaakt zijn.

Voor eventuele grond werkzaamheden ten behoeve van de natuurontwikkeling dient er wel een (oriënterend) archeologisch vooronderzoek gedaan te worden om de benodigde omgevingsvergunningen aan te vragen. Echter is dit voor de wijziging van de bestemmingen welke door middel van dit bestemmingsplan worden beoogd niet van toepassing.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering.

4.2 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.

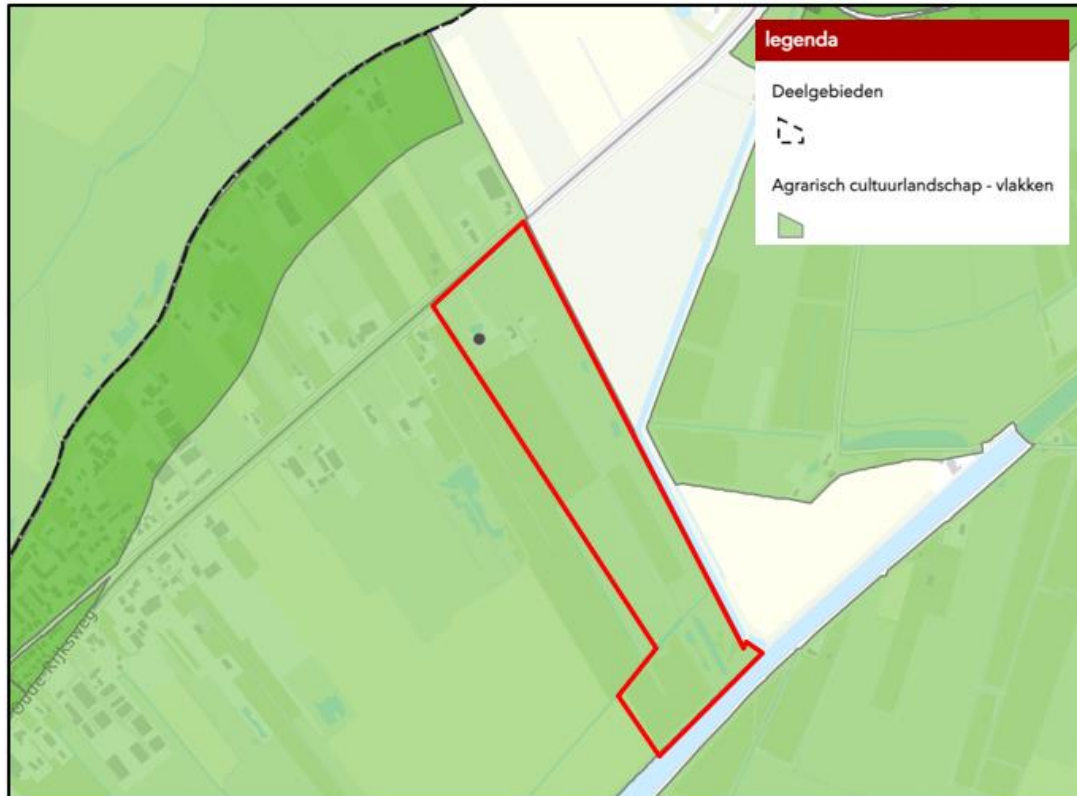
De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld 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.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Utrecht (plangebied rood omlijnd)

Toetsing Cultuurhistorische Waardenkaart

Op de CHW is af te lezen dat het plangebied aangemerkt is als 'Agrarisch cultuurlandschap'. Voor de ontwikkeling geldt dat er geen sprake is van een aantasting hiervan de ontwikkeling betreft een functiewijziging van een bestaande woning waarbij de bebouwing onaangetast blijft en de omzetting van agrarisch landbouwgrond waarbij juist een versterking en herstel wordt gegeven aan het oorspronkelijke cultuurlandschap zoals uitgewerkt in het inrichtingsplan welke is bijgevoegd als bijlage bij deze toelichting.

Conclusie

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

4.3 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

Onderhavig planvoorstel, de omzetting van de agrarische bestemming naar woonbestemming mag niet leiden tot aantasting of inperking van de omliggende functies en bedrijvigheden. Binnen een straal van 80 meter van het plangebied bevinden zich geen (agrarische) bedrijven. Binnen een straal van 200 meter bevinden zich de volgende bedrijven die vervolgens worden getoetst:

Locatie	Aard bedrijvigheid	Milieu categorie	Richtafstand rustige woongebied	Afstand
Nieuwe Rijksweg 150	Transport	2	30	82

Korthoevenseweg 171	Boomkwekerij	1	30	154
Korthoevenseweg 179	Hoveniersbedrijf	2	30	178
Korthoevenseweg 183	Metaalbewerking	3.2	100	182

Op grond van het bestemmingsplan is ter plaatse van het perceel Nieuwe Rijksweg 150, bedrijvigheid toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten. Voor een categorie 2 bedrijf geldt een minimale richtafstand van 30 meter. Die afstand wordt ruimschoots behaald.

Op Korthoevenseweg 171 is een boomkwekerij gevestigd. De bijbehorende richtafstand bij de bedrijfsbebouwing bedraagt 30 meter. In geval ook bespuiting met gewasbeschermingsmiddelen plaatsvindt bedraagt de spuitzonering 50 meter. Gelet op de feitelijke afstanden, wordt een maximale richtafstand van 50 meter ruimschoots behaald. Op Korthoevenseweg 179 is een hoveniersbedrijf gevestigd. Conform het geldende bestemmingsplan is op deze plek enkel een hoveniersbedrijf toegestaan met maximale bedrijfscategorie 1.

De aan te houden richtafstand bij categorie 1 bedrijf bedraagt minimaal 10 meter. Gelet op de feitelijke richtafstand kan hier ruimschoots aan worden voldaan.

Op de Korthoevenseweg 183 is een metaalbewerkingsbedrijf gevestigd. Op grond van het bestemmingsplan is ter plaatse bedrijvigheid en bouwnijverheid toegestaan. Metaalbewerkingsbedrijven worden aangemerkt als een categorie 3.2 bedrijf, waarbij een minimale richtafstand geldt van 100 meter. De feitelijke afstand bedraagt 282 meter, zodat ook aan deze richtafstand ruimschoots kan worden voldaan.

Het aspect milieuzonering staat onderhavig planontwikkeling niet in de weg. De voorgenomen ontwikkeling schaadt de omliggende bedrijvigheid niet. Doordat ruimschoots aan de richtafstanden kan worden voldaan kan tevens een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

4.4 Bodem

In het kader van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Toetsing

De functie van de bedrijfswoning als 'woonobject' zal worden doorgezet onder een andere bestemming. Voor het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning is geen bodemonderzoek noodzakelijk. In het kader van de bestemmingswijziging kan er namelijk geen bodemonderzoek verlangd worden. Het gebruikt wordt niet gevoeliger omdat het al sinds 2004 feitelijk in gebruik is als wonen met tuin.

Er zijn echter wel verdachte deellooties in het plangebied aanwezig, waar mogelijk verontreiniging van de grond van toepassing is. Bij een (toekomstige) Omgevingsvergunning voor het bouwen moet er daarom naar verwachting een bodemonderzoek uitgevoerd worden.

Voor het omzetten van de overige agrarische gronden naar natuur is er geen sprake van een ruimtelijke ontwikkeling waarbij er een verblijfsfunctie wordt gerealiseerd. Op een deel van deze gronden zijn (voormalige)

boomgaarden aanwezig. De bovengrond kan verontreinigd zijn met OCB's . Dit heeft met name betrekking op de bovenste 30cm van het originele maaiveld. Daarnaast zijn er volgens de Nota Bodembeheer in dit gebied verhoogde gehalten PFAS bekend. Ook kunnen de verhoogde PFAS gehalten leiden tot beperkingen aan het grondverzet. Het is niet uit te sluiten dat dit mogelijk een belemmering vormt voor de uitvoering van de natuurontwikkeling

Wel is er ten behoeve van een zorgvuldige landschappelijke inpassing aandacht gegeven aan het aspect bodem in het landschappelijk inrichtingsplan welke is toegevoegd als bijlage van deze toelichting.

Conclusie

Voor de omzetting van de bestemming van de agrarische woning naar burgerwoning is het niet noodzakelijk om een bodemonderzoek uit te voeren. Voor het omzetten van de agrarische gronden naar natuur dient er echter wel mogelijk een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd om de aanwezigheid van OCB's uit te sluiten welke mogelijk de natuurontwikkeling in de weg kan staan.

4.5 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid (EV) naar verschillende aspecten te worden gekeken:

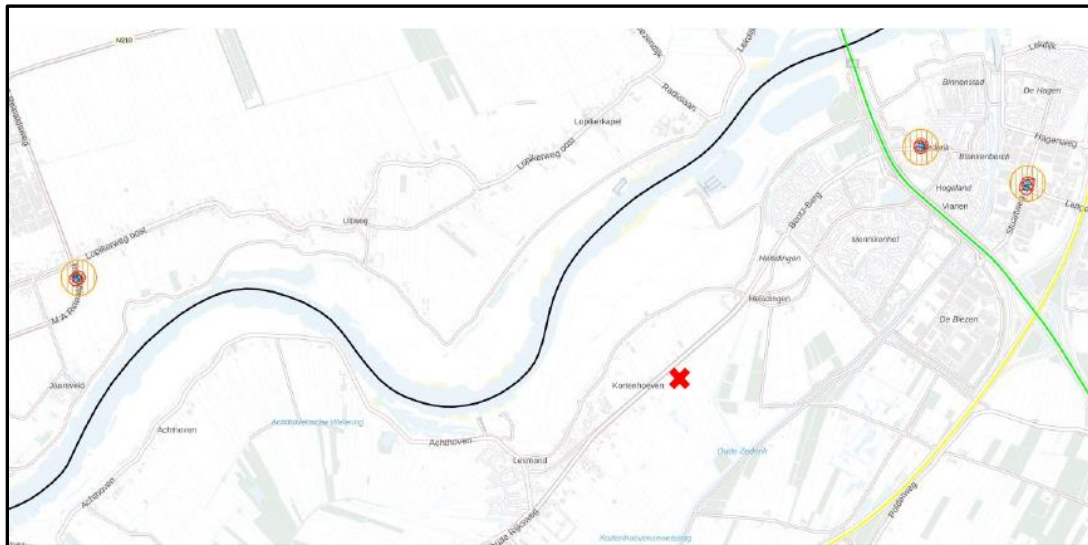
- Bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen.

Externe veiligheid heeft betrekking op de beheersing van de risico's voor de burger, die verbonden zijn aan het gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen bij tal van industriële activiteiten. De aandacht richt zich vooral op veiligheidsaspecten in het kader van de ruimtelijke ordening in relatie tot de beheersing van de risico's die samenhangen met het grootschalig gebruik van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij alleen om de direct gevolgen die door het eenmalig vrijkomen van gevaarlijke stoffen kunnen ontstaan. De normen zijn uitgedrukt in een groepsrisico en een plaatsgebonden risico.

Toetsing

Aan de hand van de risicokaart is een inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezigheid van EV relevante bronnen in de nabije omgeving van het plangebied. Het plangebied is niet gelegen binnen de contouren van deze bronnen. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het plan. Tevens is het plan in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, voorgelegd aan N.V. Gasunie. Het voornoemde plan is getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid. De reactie van het vooroverleg is tevens bijgevoegd als als bijlage bij deze toelichting.

Op grond de toetsing is geconcludeerd dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.



Uitsnede risicokaart

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.6 Flora en fauna

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Wet natuurbescherming. Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Doelen van de Wet natuurbescherming zijn het beschermen en ontwikkelen van de natuur, het behouden en herstellen van biologische diversiteit en het doelmatige beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur en het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van de waardevolle landschappen.

De Wet Natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. In de wet blijft de bescherming van Natura2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten is komen te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan de Ecologische hoofdstructuur (EHS) / het Natuur Netwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of -landschap.

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn opgenomen in het Natuurnetwerk Nederland voorheen bekend als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het meest nabijgelegen Natura2000 gebied ligt op een afstand van circa 3,3 kilometer ten noordwesten van het plangebied het gaat hier om het Uiterwaarden Lek. Het dichtstbijzijnde natuurgebied (Natuurnetwerk Nederland) grenst direct aan het plangebied, maar ligt op ca. 390 meter ten zuidoosten van de woning.



Ligging plangebied (rood omkaderd) ten opzichte van nabijgelegen natuurgebied van Natuur netwerk Nederland

Zouweboezem

Het Natura 2000-gebied Zouweboezem ligt langs de Zouwendijk en de Oude Zederik. Het is een vogel- en habitatrichtlijn gebied. Het natuurgebied bestaat uit de Zouweboezem met open water, rietlanden en natte bosschages en de Polder Achthoven met extensieve graslanden, een dichte slotenstructuur en bospercelen. Het huidige boezemgebied is ontstaan door ruim zes eeuwen aan menselijke ingrepen, als essentieel onderdeel van het lokale watersysteem. De Zouweboezem is het kleinste "Belangrijke Vogelgebied" van Nederland, met als voornaamste broedvogel de Purperreiger. Voor de habitatrichtlijn is het gebied van belang vanwege de grote populatie grote modderkruiper, waarop de Purperreigers foerageren. Het deel van de Polder Achthoven dat binnen de begrenzing ligt, bevat een aanzienlijke oppervlakte blauwgrasland, tegenwoordig een zeldzaam begroeiingstype in het veenweidegebied. Belangrijk broedgebied van soorten van rietmoeras (Purperreiger), geïnundeerde kruidenvegetaties (Porseleinhoen) en drijvende-waterplanten vegetaties (Zwarte stern). Van enige betekenis voor de kraakeend. Deze en andere watervogels maken vooral gebruik van de beschutte open-water gebieden, terwijl de rietlanden o.a. als slaapplek voor diverse trekvogels in gebruik zijn.

Conclusie

Op het perceel aan de Nieuwe Rijksweg 152 vindt geen sloop van bedrijfsbebouwing of verwijdering van landschapselementen plaats. Door het terugbrengen van bos wordt bijgedragen aan het in stand en versterken van het Natura 2000 -gebied Zouweboezem. Een ecologisch onderzoek hoeft dan ook niet te worden uitgevoerd.

4.7 Geluid-Wegverkeer

Het aspect geluid speelt een belangrijk rol in de omgevingskwaliteit. Er bestaan verschillende geluidsbronnen die van invloed kunnen zijn op deze omgevingskwaliteit. Overlast van geluid op geluidsgevoelige functies dient te worden voorkomen.

In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt tussen verkeers-, industrie- en spoorweglawaai. De wet bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveau als gevolg van deze bronnen. Indien het ruimtelijke plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een 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 ruimtelijk plan.

In artikel 1 van de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal typen objecten aangemerkt als geluidsgevoelig object. Dit zijn: woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen.

Op basis van de aangehaalde wijzigingsbevoegdheden dient er inzicht te zijn in de geluidstechnische situatie. Dit komt voort uit de in de wijzigingsbevoegdheid genoemde voorwaarde: De voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de wet geluidshinder, danwel een vóór vaststelling van het wijzigingsplan hogere grenswaarde, niet wordt overschreden.

Toetsing

Er wordt middels dit bestemmingsplan een nieuwe geluidsgevoelige bestemming mogelijk gemaakt. Echter heeft onderliggend planvoornemen enkel betrekking op het wijziging de bestemming maar niet het gebruik van de agrarische bedrijfswoning als woning. Conform het bepaalde in art. 76 lid 3 Wgh is bij omzetting van de bedrijfswoning via een wijzigingsplan een directe toetsing aan de Wgh niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect geluid-wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.8 Landschap

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing waarbij wordt aangesloten bij hetgeen beschreven staat in het 'Inrichtingsplan landschap', welke is bijgevoegd als bijlage bij deze toelichting. Onderhavig planvoornemen ziet toe op het beëindigen van het agrarische bedrijf met het opnemen van een woonbestemming en een natuurbestemming met een omvang van circa 21 ha.

Het doel is het terrein grotendeels te bebossen om daarmee bij te dragen aan het natuurbehoud en de vastlegging van CO₂. In het ontwerp zorgt tevens voor verhoging van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Na realisatie zal het terrein onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland.

Natuurbeheerplan

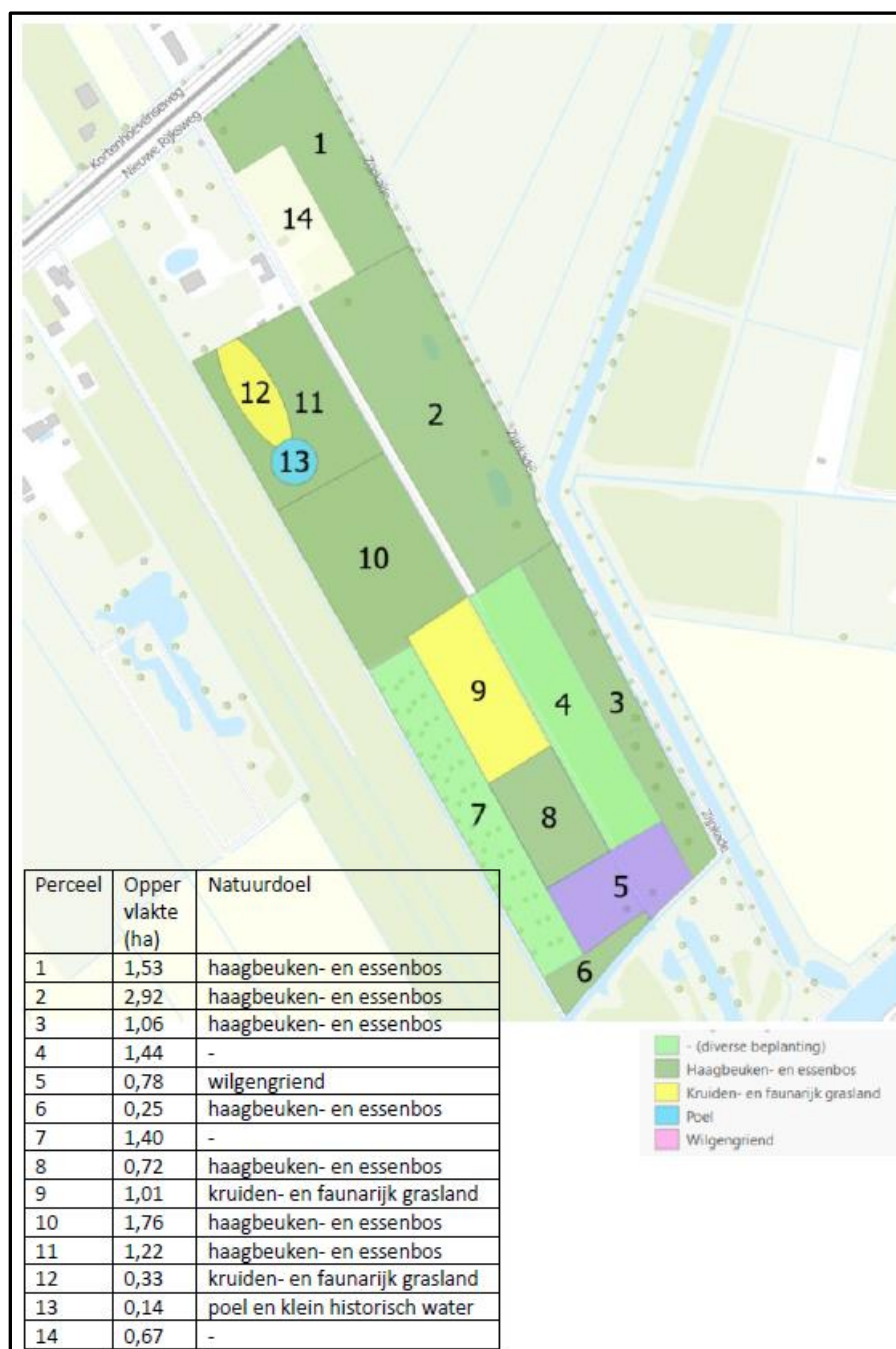
In het Natuurbeheerplan zijn voor dit gebied de volgende natuurdoelen opgenomen:

Prioriteit 1:	N10.01 nat schraalland
Prioriteit 2:	N05.01 moeras; N10.02 vochtig hooiland; N12.03 glanshaverhooiland
Prioriteit 3:	N12.05 kruiden- en faunarijke akker*); N14.01 rivier- en beekbegeleidend bos; N14.03 haagbeuken- en essenbos
Prioriteit 4:	N12.02 kruiden- en faunarijke grasland; N16.03 droog bos met productie; N16.04 vochtig bos met productie

Toetsing

Het ontwerp en de uitvoering worden gebaseerd op de volgende uitgangspunten en keuzes:

1. De historische verkavelingslijnen blijven zichtbaar.
2. Er wordt natuurlijk bos ontwikkeld, passend bij het gebied. Er wordt alleen autochtoon en streekeigen plantsoen gebruikt. Het sortiment varieert naar gelang de verschillen in bodem- en watercondities binnen het terrein. Ten behoeve van de afwisseling wordt ook voor elk perceel een iets ander sortiment gekozen. Langs de randen worden struiksoorten aangeplant zodat geleidelijke en bloeiende bosranden ontstaan.
3. Midden in het nieuwe bosterrein wordt een perceel (9) open gehouden en ontwikkeld tot kruiden- en faunarijke natuurgrasland. Dit perceel verhoogt de ecologische en landschappelijke waarde van het geheel, onder andere voor soorten van bosranden, zoals ree, oranjetip, heikikker.
4. In het perceel nabij de woning wordt een zichtlijn open gehouden (12), met aan het eind een poel (13). Het landgoedkarakter wordt geaccentueerd door aan weerszijden van de zichtweide twee rode beuken in de bosrand aan te planten.
5. Het slotenpatroon blijft gehandhaafd, maar het onderhoud van de sloten wordt geëxtensiverd. Er komt een (in de winter) hoger en natuurlijk fluctuerend waterpeil, dus in de winter hoger dan in de zomer.



Uitsnede inrichtingsplan landschap

De zuidelijke percelen zijn niet opgenomen in het inrichtingsplan omdat deze al reeds zijn ontwikkeld als natuur en de 'Waarde-ecologie' borgen. De gronden rondom de (voormalige) bedrijfswoning krijgen de bestemming 'Tuin' en 'Wonen'. Middels het bijgevoegde inrichtingsplan landschap wordt er bijgedragen aan de kwaliteit en verbetering van het landschap.

Conclusie

Het plan draagt bij aan de doelen van het 'natuurbeheerplan'. Onderhavig planvoornemen vormt daarmee geen belemmering voor de gestelde doelen. Tevens is er ten behoeve van onderliggend planvoornemen een M.e.r notitie opgesteld welke is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting.

4.9 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet Luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintigurgemiddelde).

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het “Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)”. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de ‘Wet luchtkwaliteit’ en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip ‘niet in betekenende mate’ gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie treedt het NSL in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. 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.

Toetsing

Het planvoornemen betreft het realiseren van natuur en het veranderen van bestemming van agrarische woning naar een normale burgerwoning. Er wordt geen bebouwing toegevoegd of vervangen. Er is geen sprake van toename van verkeer. De ontwikkeling valt dan ook aan te merken als ‘Niet in betekende mate’. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering in onderhavig planvoornemen. Het draagt juist bij aan een verbetering ervan.

4.10 M.e.r. beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrij m.e.r.-beoordeling gebruik. Uit deze toets kunnen twee conclusie volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten.

Ten behoeve van onderliggend planvoornemen is een aanmeldnotitie vormvrije M.E.R.-beoordeling voor de natuurontwikkeling opgesteld op 7 december 2023. Deze is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting.

In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig, in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Beoordeling

Drempelwaarde D-lijst

In D.14 in bijlage II van het Besluit m.e.r. is de activiteit ‘stedelijke ontwikkeling’ opgenomen. Dit betreft ‘de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’.

In onderhavig planvoornemen is er sprake van het uitbreiden en wijzigen van een activiteit zoals bedoeld in D9 van de bijlage van het Besluit m.e.r. In de aangevraagde situatie worden de in het onderdeel D genoemde drempelwaarden niet overschreden. Op grond van de aanpassing van het Besluit MER d.d. 7 juli 2017 is een vormvrije m.e.r.-beoordeling benodigd als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen. Nu de in de beoogde situatie de activiteit het aanleggen van natuur zijn vermeld op de D-lijst is in onderhavige situatie een vormvrije MER-beoordeling benodigd.

Onderhavig planvoornemen is verder uitgewerkt in de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling, welke is bijgevoegd als bijlage van deze toelichting. Op grond van artikel 7.16 WM zal bijgevoegde aanmeldnotitie voorgelegd worden aan het bevoegd gezag.

Conclusie

Ten behoeve van onderliggend planvoornemen is een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling aanmeldnotitie opgemaakt welke is bijgevoegd als bijlage van dit plan. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen worden voorzien in verdere ontwikkeling van het planvoornemen.

4.11 Verkeer en Parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen treden ook vaak wijzigingen op in het aantal verkeersbewegingen en de parkeerbehoefte. Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een dergelijke ontwikkelingen op deze aspecten. Deze aspecten worden onderstaand beschreven.

Verkeer

Het plangebied is goed bereikbaar. Vanaf de locatie rijdt het verkeer binnen een aantal minuten al op een provinciale weg en snelwegen. De aansluiting op de Nieuwe Rijksweg is overzichtelijk en brengt geen verkeerstechnische problemen met zich mee. Daarnaast voorziet het plan niet in het realiseren van extra woningen of gebouwen. Bovenstaande plannen brengen dan ook geen extra verkeersbewegingen met zich mee.

Parkeren

Onderhavig plan brengt geen extra verkeersbewegingen met zich mee. Hierdoor zullen er ook geen aanpassingen aanwezig zijn wat betreft de parkeermogelijkheden.



Luchtfoto van verharding en parkeergelegenheid bij woning

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.12 Water

Vanwege het grote belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de ruimtelijke procedure geworden.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan pleit daarom voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte scheppend voor gebiedsgericht maatwerk.

Kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water'

In december 2000 is het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water' vastgesteld. Dit is met name nodig om het hoofd te kunnen bieden aan zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling. Dit vergt een aanpak van het waterbeheer in samenhang met de ruimtelijke

ordening. Het kabinetsstandpunt noemt de 'Watertoets' als instrument voor het vooraf beoordelen van ruimtelijke plannen op de gevolgen voor de waterhuishouding. Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water 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.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de toepassing van de watertoets wettelijk verplicht door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle van belang zijn de waterhuishoudkundige aspecten (naast veiligheid en wateroverlast ook bijvoorbeeld waterkwaliteit en verdroging). De watertoets is een belangrijk procesinstrument om het belang van water een evenwichtige plaats te geven in de ruimtelijke ordening. Uit de waterparagraaf blijkt de betrokkenheid van de waterbeheerder in het planproces en de wijze waarop het wateradvies van de waterbeheerder is meegenomen in de uitwerking van het plan.

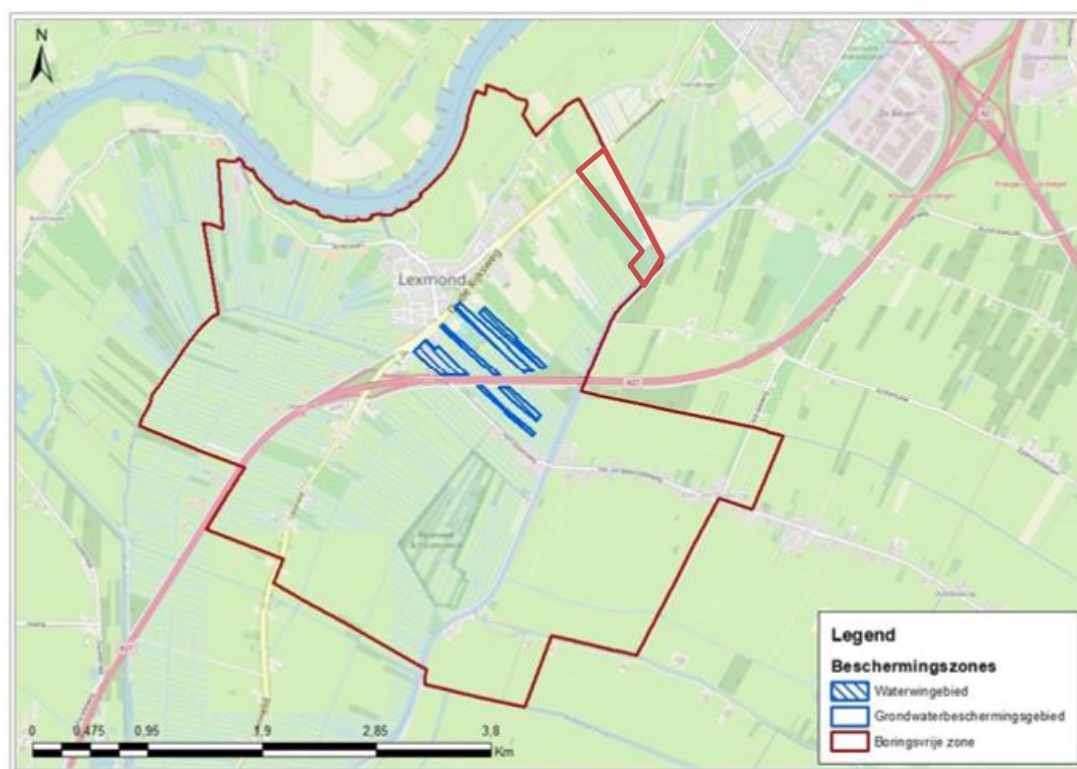
De watertoets procedure kan op drie manieren gevolgd worden: de procedure geen waterbelang, de korte procedure en de normale procedure. Welke procedure gevolgd moet worden hangt af van de implicaties van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De procedure geen waterbelang en de korte procedure zijn bedoeld voor ruimtelijke plannen met beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Bij deze twee procedures kan de watertoets volledig digitaal doorlopen worden. De normale procedure is gericht op ruimtelijke plannen met relatief vergaande consequenties voor de waterhuishouding.

Toetsing

Voor het plan is een watertoets uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen als bijlage van deze toelichting. Uit de watertoets blijkt dat onderhavig plan resulteert in "geen belang procedure". Derhalve hoeven er geen verdere maatregelen te worden getroffen.

Waterwingebied en Boringsvrije-zone

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Zederik' zijn het waterwingebied en de boringsvrije zone samen weergegeven als grondwaterbeschermingsgebied. In de regels is aangegeven dat deze gebieden mede bestemd zijn voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening. Er mag hier alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd. In de toelichting zijn het waterwingebied en de boringsvrije zone beschreven.



Figuur 1 ligging plangebied t.o.v. diverse beschermingszones (plangebied rood omkaderd)

Bij graaf- en funderingswerkzaamheden bedacht zijn op vroegtijdige afstemming met Omgevingsdienst Haaglanden en Oasen.

Toetsing

Het plangebied ligt binnen de boringsvrije-zone van het zuiveringsstation De Laak te Lexmond. Het grondwater ter plaatse dient als bron voor de lokale- en regionale drinkwatervoorziening. Ter bescherming van de drinkwatervoorziening is door de provincie Utrecht een aantal 'Milieubeschermingsgebieden voor grondwater' aangewezen waar extra aandacht voor de bodem en grondwaterkwaliteit is geregeld. Om de kwaliteit hiervan te waarborgen zijn er aanvullende regels opgesteld in de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht om het grondwater te beschermen. Afhankelijk van de betrokken zone geldt een lichter of zwaarder beschermingsregime.

De locatie Nieuwe Rijksweg 152 te Lexmond, ligt in de boringsvrije-zone van ons zuiveringsstation De Laak te Lexmond, hier gelden de regels uit de Interim Omgevingverordening provincie Utrecht. Er is vroegtijdig overleg gepleegd met Oasen. De reactie is toegevoegd in de bijlage van deze toelichting.

Conclusie

Er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd, agrarisch land wordt omgezet in natuur. Het aspect vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5. JURIDISCHE BESCHRIJVING

5.1 Verbeelding

Op de verbeelding is, met behulp van de in de SVBP 2012 bepaalde methode, de bestemming van de grond aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding visualiseert de planregels.

5.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels: dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel 'begrippen' waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is 'wijze van meten' waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.
2. Bestemmingsregels: in dit hoofdstuk worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen nader verklaard. De gehanteerde bestemmingen worden in paragraaf 6.3 van dit hoofdstuk verder uitgewerkt.
3. Algemene regels: in dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming.
4. Overgangs- en slotregels: binnen de overgangsbepalingen wordt geregeld dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. De slotregels benoemt de officiële naam van het bestemmingsplan, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Natuur

De voormalige agrarische gronden gelegen op de percelen 1,2 en 6 krijgen een natuurbestemming. De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurwaarden, het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de ecologische verbindingszone alsmede waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen en extensieve dagrecreatie en de daarbij behorende bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen en paden.

De gronden in het plangebied zijn bestemd voor aanleg van een tuin en hebben derhalve de bestemming “Tuin” gekregen. Met name de gronden gelegen rondom de woning op het kadastraal perceel B, met perceelnummer 7. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen opgericht worden.

Artikel 5 Wonen

Het noordelijk deel van het plangebied waar de woning met daarbij behorende bijgebouwen is gelegen zijn bestemd voor wonen en hebben derhalve de bestemming Voor de woning is een bouwvlak opgenomen. De gronden binnen de bestemming “Wonen” en buiten het bouwvlak van het hoofdgebouw zijn onder andere wel bijgebouwen toegestaan binnen bepaalde maatvoeringen.

Artikel 6 Waarde - Archeologie -4

De voor 'Waarde - Archeologie - 4' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Artikel 7 Waarde-archeologie- 5

De voor 'Waarde - Archeologie - 5' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is een regel opgenomen die voorkomt dat een al verleende bouwvergunning meegenomen wordt bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Artikel 9 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van bouwwerkzaamheden

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik. Alsmede algemene aanduidingsregels voor de aanduiding milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt beschreven in welke afwijkende situaties er een omgevingsvergunning kan worden verleend door Burgemeester en wethouders.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Dit artikel omvat regels wanneer Burgemeesters en wethouders een bouwvlak of gronden kunnen wijzigen naar de bestemming ‘Natuur’

Artikel 13 overige regels

Dit artikel verwijst naar Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren van de gemeente Vijfheerenlanden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Ook is in dit artikel een hardheidsclausule opgenomen die ontheffing mogelijk maakt indien het hanteren van de overgangsregels leidt tot onbillijkheid jegens personen.

Artikel 15 Slotregel

Het laatste artikel “Slotregel” geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen. De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam: Bestemmingsplan “Nieuwe Rijksweg 152”.