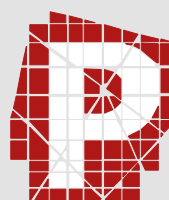


Wijzigingsplan

Geer 33, Nieuwland

Gemeente
Vijfheerenlanden



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Plannaam: Geer 33, Nieuwland

Planstatus: vastgesteld

Datum: 12 juli 2024

Identificatiecode: NL.IMRO.1961.WPNIGeer33-VA01

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes & Dhr. W. Lakerveld

Kenmerk Plannen-makers: PM23004

Opdrachtgever: Langerak Teken- en Adviesbureau



*Plannen-makers
Europalaan 500
3526 KS Utrecht
www.plannen-makers.nl
BTW id: NL863445639B01
KvK nummer: 84970502*



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Leeswijzer	4
2	Het plan	5
2.1	Ligging van het plangebied.....	5
2.2	Beschrijving van het plan.....	6
2.3	Vigerend bestemmingsplan	8
3	Beleidsmatige onderbouwing	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid.....	14
3.3	Gemeentelijk beleid	18
4	Milieutechnische uitvoerbaarheid	21
4.1	Bedrijven en milieuzonering	21
4.2	Geluidhinder	22
4.3	Ecologie	23
4.4	Bodem	24
4.5	Luchtkwaliteit	25
4.6	Externe veiligheid	26
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	28
4.8	Waterhuishouding	29
4.9	Verkeer en parkeren	31
5	Juridische planbeschrijving	33
5.1	Plansystematiek.....	33
5.2	Opzet van de regels	33
5.3	De bestemmingen.....	34
6	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	35
6.1	Economische uitvoerbaarheid	35
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
7	Bijlagen.....	35



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan Geer 33 te Nieuwland is een agrarisch bedrijf gevestigd. De feitelijke agrarische bedrijfsactiviteit is reeds beëindigd. Het plan is om de bestemming op de locatie te wijzigen ten behoeve van de bestemming wonen. Onderdeel van deze wijziging dat de bedrijfsbebouwing gesloopt wordt. Het gaat om de sloop van de agrarische schuren en de kuil- en mestvoerplaten. Ten zuidwesten van de voormalige bedrijfswoning worden twee extra woningen mogelijk gemaakt door de bouw van een aaneengesloten eigentijds landelijk bouwwerk. Met artikel 3.6.5 uit het 'Reparatieplan Buitengebied Zederik (vastgesteld 19 november 2018) is het onder voorwaarden mogelijk om de (agrarische) bedrijfsbestemming te wijzigen in een woonbestemming en daarmee de nieuwbouw van de woningen mogelijk te maken..

Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een wijzigingsplan benodigd. Het wijzigingsplan vormt het toetsingskader voor de daarna aan te vragen omgevingsvergunning voor de sloop van de bedrijfswoning, de sloop van de stallen, de verwijdering van de kuil- en mestvloerplaten en de nieuwbouw van twee extra woningen. Voorliggend plan voorziet in de toelichting van het wijzigingsplan.

1.2 Leeswijzer

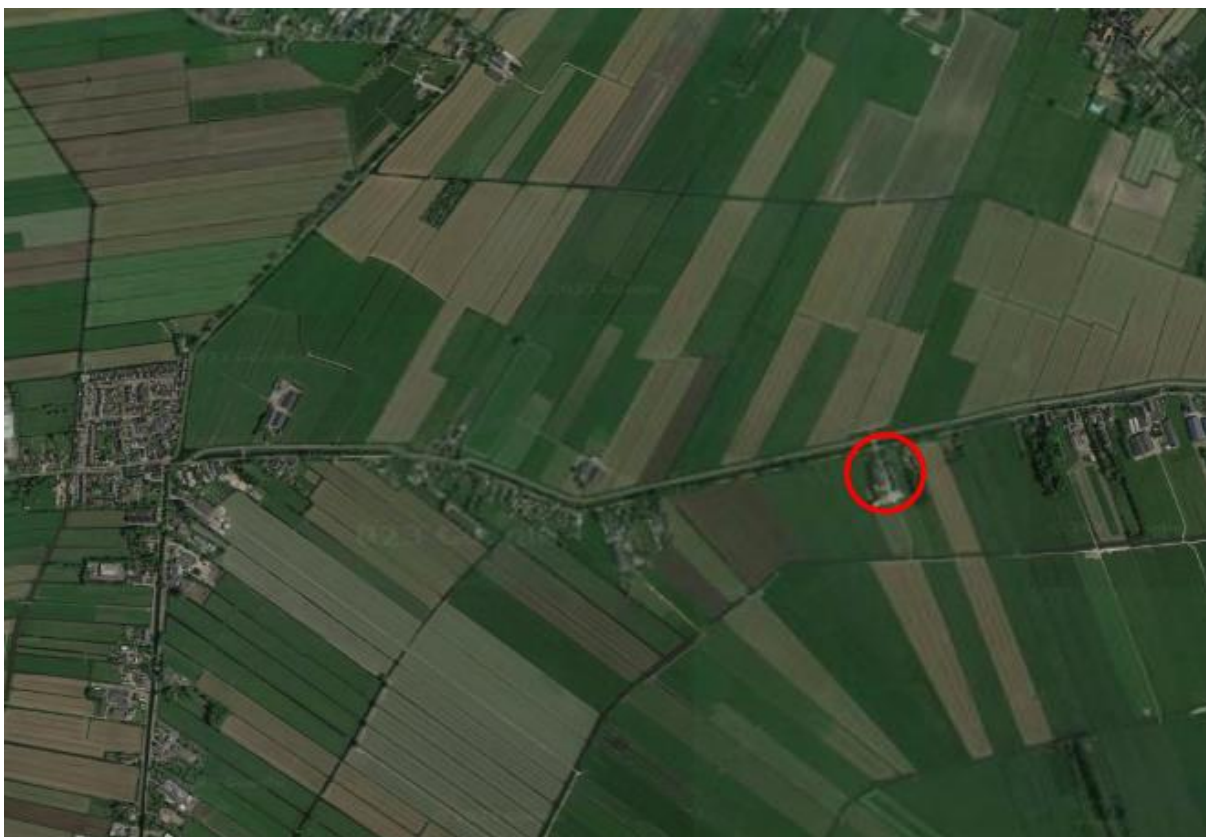
Naast deze inleiding bestaat dit wijzigingsplan uit een beschrijving van het plan in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt een verantwoording gegeven waarom het plan past binnen het beleid van het rijk, de provincie Utrecht, het regionale beleid en de gemeente Vijfheerenlanden. In hoofdstuk 4 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving. Het wijzigingsplan sluit af met hoofdstuk 6, waarin de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid wordt toegelicht. Na de toelichting volgen de regels inclusief de bijlagen en de verbeelding van dit wijzigingsplan.



2 Het plan

2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Geer 33 te Nieuwland. Nieuwland is als dorp onderdeel van de gemeente Vijfheerenlanden en is gelegen in de provincie Utrecht. Het plangebied ligt in het buitengebied tussen de kernen Nieuwland en Leerdam. Het wordt ontsloten via de Geer waarnaast de Geervliet loopt. De Geer verbindt het plangebied via de Nieuwe Geer met de kern Nieuwland en met de Koenderseweg met Leerdam. Aan de achterzijde van het plangebied liggen weilanden, de Lange Nieuwlandsche Voorwetering en het buurtschap Achterdijk.



Afbeelding 1: Uitsnede luchtfoto, plangebied in rode cirkel. Bron: Google Earth.

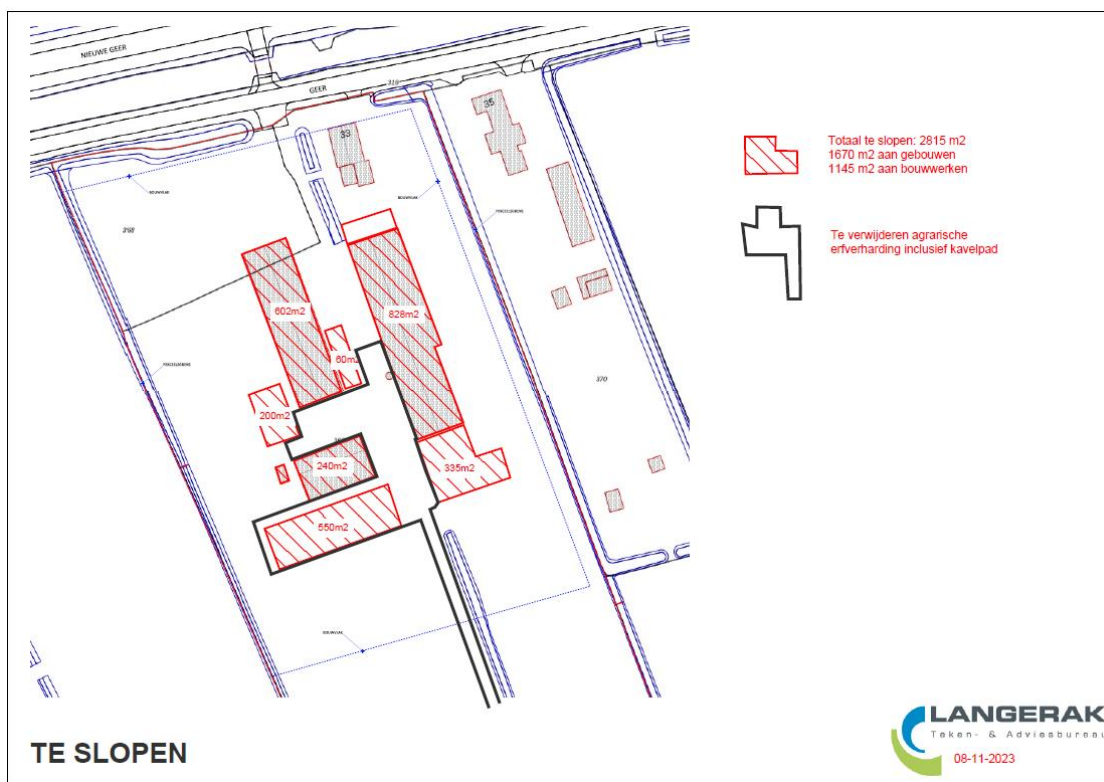




Afbeelding 2: Uitsnede luchtfoto met globale planlocatie. Bron: Google Earth

2.2 Beschrijving van het plan

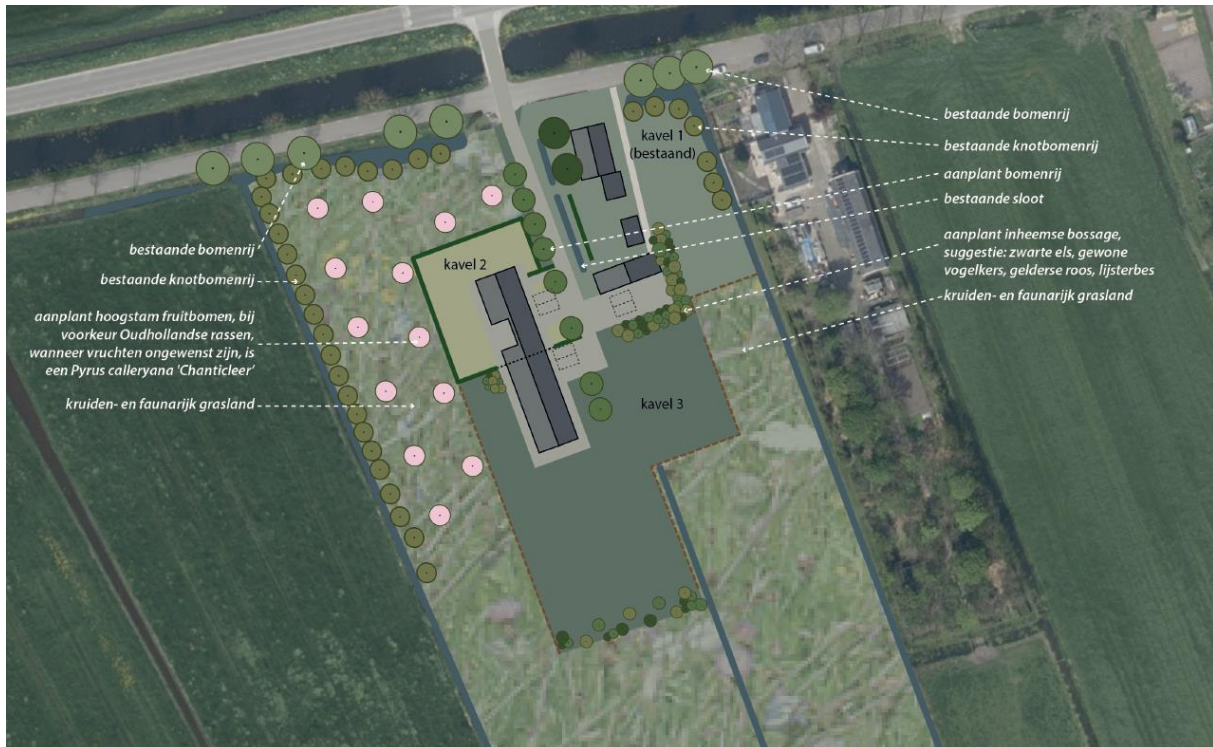
Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Zederik, sectie G, perceelnummer 368. Ook bestaat het plangebied uit een deel van het perceel bekend als gemeente Zederik, sectie G, perceelnummer 369. Perceel 368 heeft een oppervlak van 2.645 m². Perceel 369 heeft een oppervlak van 22.285 m². Nadat de huidige agrarische schuren zijn gesloopt zullen er twee nieuwe woningen op het perceel worden gebouwd. De huidige bedrijfswoning blijft gehandhaafd. Er wordt voor totaal 2.815 m² aan gebouwen en bouwwerken gesloopt. Tevens zal de verharding op het achterterrein verwijderd worden.



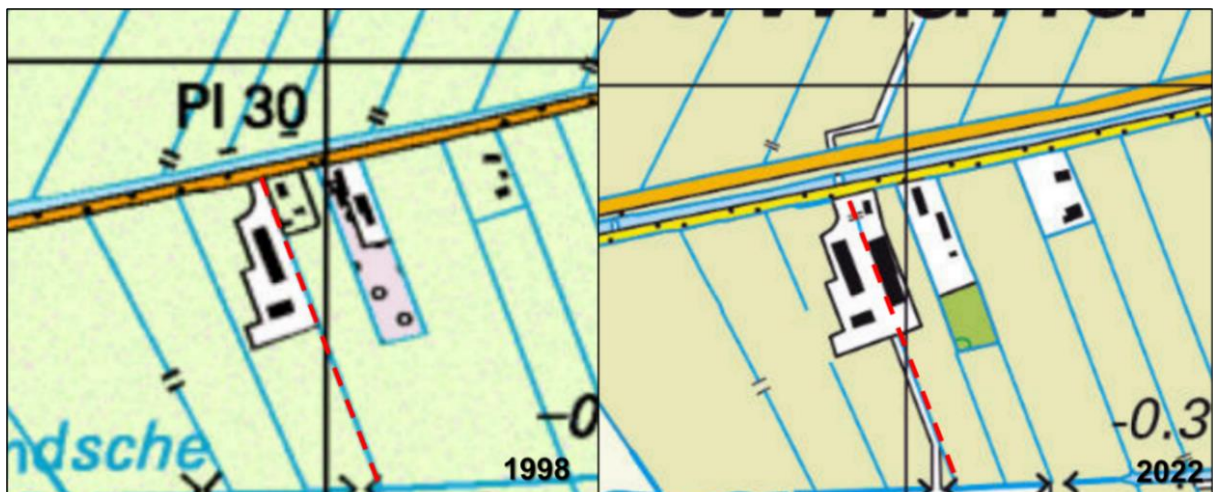
Afbeelding 3: Te slopen gebouwen en bouwwerken. Bron: Langerak Tekening- en Adviesbureau



In de nieuwe, beoogde situatie worden twee schuurwoningen gecombineerd in één eigentijdse landelijke stijl met een totaal grondoppervlak van 400 m², een goothoogte van maximaal 4 meter en een nokhoogte van maximaal 10 meter. De nieuwbouw betreft een aaneengesloten bouwwerk waarin twee woningen worden mogelijk gemaakt. De bergingen van de woningen worden ook in het zelfde volume opgelost. Verrommeling van het landschap wordt hiermee voorkomen en blijven de doorzichten behouden. Het geheel blijft hierdoor ook de uitstraling van één erf behouden met daarop één 'boerderij' met meerdere grote bijgebouwen.



Afbeelding 4: Beoogde inpassing van de woningen en herinrichting van het perceel. Bron: Langerak Tekening- en Adviesbureau



Afbeelding 5: Slotenpatroon (1998) en slotenpatroon (2022), oorspronkelijke watergang met rode stippellijn aangegeven. Bron: TopoTijdreis.

Voor het plan is een landschapsdeskundige van Mooi Sticht is ingeschakeld om extra kwaliteit toe te voegen aan de landschappelijke inpassing van het plan. Na een verkenning van het gebied en de cultuurhistorische waarden is een inrichtingsplan opgesteld waarbij de structuur van 1 gezamenlijk erf is uitgewerkt en extra kwaliteit is toegevoegd.



De toegevoegde kwaliteiten bestaan onder andere uit het toepassen van kruiden- en faunairijk grasland. Hierdoor wordt de biodiversiteit versterkt en krijgt het perceel een omsloten geheel van graslanden met de zelfde uitstraling. Daarnaast wordt een hoogstam fruitboomgaard toegevoegd. Een boomgaard draagt eveneens bij aan de biodiversiteit en ook aan de uitstraling van een boerenerf. Het agrarisch cultuurlandschap wordt hiermee versterkt.

Tevens is de laanstructuur het perceel op versterkt door de aanplant van een bomenrij. Aan de achterzijde van het erf is de bestaande watergang doorgetrokken. Dit versterkt de uitstraling van het cope- ontginningslandschap waar het plangebied onderdeel van uitmaakt.. Tot slot zijn de randen van de percelen versterkt door het toevoegen van inheemse bosschages.

Het geheel draagt bij aan een zorgvuldige inpassing van de ontwikkeling in het Agrarisch cultuurlandschap. Het uitvoeren van het landschappelijk inrichtingsplan is ook geborgd in de planregels (art. 5.3.2.) door middel van een voorwaardelijke verplichting.

2.3 Vigerend bestemmingsplan

Het (deels) vigerende bestemmingsplan is het Buitengebied Zederik (deels onherroepelijk in werking gesteld, vastgesteld 29 juni 2015). Daarnaast zijn de volgende bestemmingsplannen volledig vigerend:

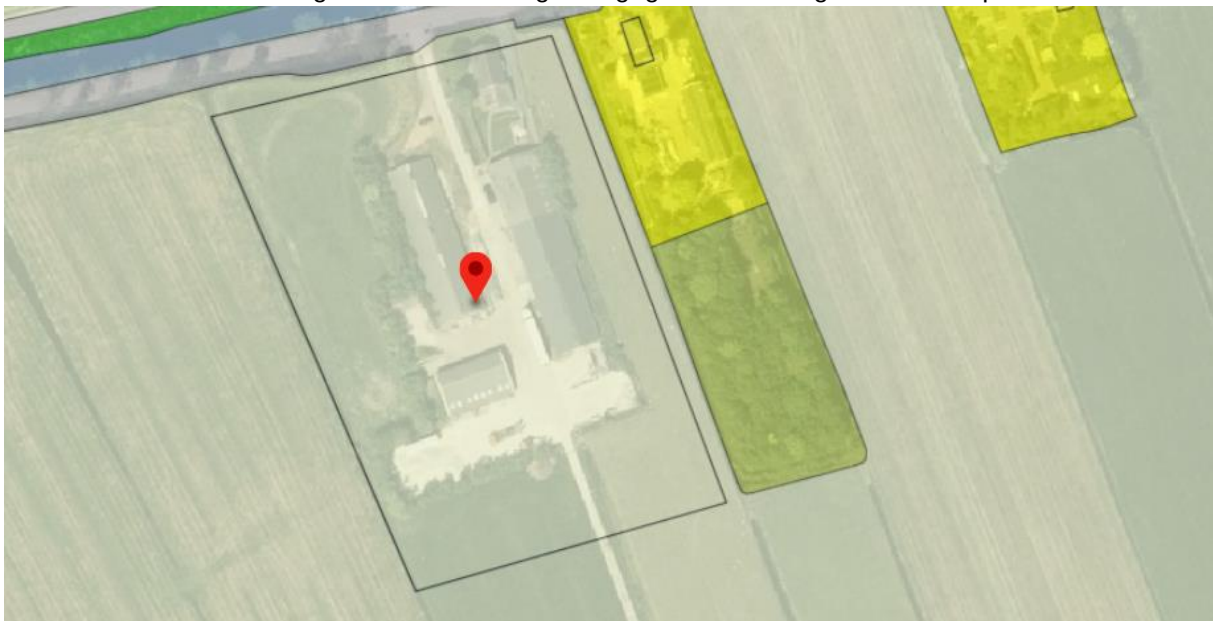
- Reparatieplan Buitengebied Zederik (onherroepelijk, vastgesteld 19 november 2018);
- Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren (onherroepelijk, vastgesteld 10 juni 2021).

Het reparatieplan en het paraplubestemmingsplan verwijzen naar het bestemmingsplan 'Buitengebied Zederik' en hebben daarnaast aanvullende regels die van toepassing zijn. Deze bestemmingsplannen worden in chronologische volgorde in de volgende paragrafen toegelicht.

2.3.1 Buitengebied Zederik

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Zederik' zijn bestemmingsregels en andere regels opgenomen. De huidige bestemming van de planlocatie is 'Agrarisch'. Gronden die deze bestemming hebben zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid. Het planvoornemen past niet in dit bestemmingsplan, omdat twee nieuwe woningen worden mogelijk gemaakt op agrarisch bestemde gronden. Vanuit het Reparatieplan Buitengebied Zederik wordt een wijzigingsbevoegdheid toegepast. De argumentatie voor deze wijziging is beschreven in paragraaf 2.3.2 in tabel 1.

In onderstaande afbeelding is die bestemming weergegeven met de grens van het planvoornemen.



Afbeelding 6: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Zederik' met planlocatie (rode marker) Bron: Ruimtelijke Plannen



2.3.2 Reparatieplan Buitengebied Zederik

Het Reparatieplan Buitengebied Zederik (hierna: reparatieplan) is op 19 november 2018 vastgesteld. Dit reparatieplan biedt een verduidelijking vanwege gemeentelijke toezeggingen en juridische uitspraken. De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zederik' (hierna: voorgaand(e) bestemmingsplan) blijven intact. De regels leiden nergens tot aanvullende ingrijpende beperkingen ten opzichte van de bestaande regeling van het bestemmingsplan.

In het reparatieplan is een andere archeologische verwachting opgenomen dan in het voorgaande bestemmingsplan. Hierin lag geen archeologische dubbelbestemming op het plangebied. In het reparatieplan is dit wel het geval. De dubbelbestemmingen met bijbehorende grenzen zijn:

- Waarde – Archeologie 2 (onderzoek noodzakelijk bij >100 m² en dieper dan 30 cm);
- Waarde – Archeologie 3 (onderzoek noodzakelijk bij >250 m² en dieper dan 30 cm).

Voorliggend plan overschrijdt de grenzen in de dubbelbestemmingen. In paragraaf 4.7 is verantwoord dat de archeologische waarden met het mogelijk maken van het planvoornemen beschermd worden.

In het reparatieplan is in artikel 3.6.5 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hierin staat dat burgemeesters en wethouders bevoegd zijn om na een bedrijfsbeëindiging een bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Dit kan alleen als aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan. In tabel 1 worden deze voorwaarden besproken en wordt aangegeven of aan de voorwaarden wordt voldaan.

Tabel 1: De toetsing van het planvoornemen aan de voorwaarden.

Artikel 3.6.5 Wijzigingsbevoegdheid naar meerdere woningen	Wordt aan de voorwaarde voldaan?
a. het hoofdgebouw (inclusief aangebouwd bedrijfsgedeelte) mag geheel worden gebruikt voor bewoning.	Ja, want het hoofdgebouw wordt gebruikt voor bewoning.
b. de wooneenheden worden gerealiseerd binnen de bestaande karakteristieke bebouwing, binnen de voormalige bedrijfswoning (inclusief aangebouwd bedrijfsgedeelte) of binnen nieuw te bouwen gebouwen;	Ja, er worden nieuw te bouwen gebouwen mogelijk gemaakt.
c. in het geval van een monument mogen tevens bijgebouwen worden bewoond indien dat voor de instandhouding van het monument noodzakelijk is;	Ja, er zijn geen monumentale bouwwerken op het perceel te vinden.
d. het aantal wooneenheden bedraagt maximaal 3 met een minimale inhoud van 250 m ³ ;	Ja, er worden 2 woningen gebouwd met een minimale inhoud van 250 m ³ . Tezamen met de huidige bedrijfswoning die wordt omgezet naar reguliere woning bedraagt het aantal wooneenheden 3.
e. alle voormalige bedrijfsgebouwen, overkappingen, bijgebouwen en kassen worden gesloopt, tenzij het monumentale of karakteristieke bebouwing betreft;	Ja, want alle bedrijfsgebouwen (schuren), overkappingen, bijgebouwen en kassen op het perceel worden gesloopt.
f. voor zover de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft op het realiseren van woningen in nieuw te bouwen gebouwen, geldt dat per woning minimaal 1.000 m ² aan bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, en/of 5.000 m ² aan kassen moeten worden gesloopt;	Ja, er wordt ca. 1.670 m ² aan bedrijfsgebouwen gesloopt en ca. 1.145 m ² aan bouwwerkengeren gebouwd zijnde. De sloop van de bouwwerken geen gebouwen zijnde valt formeel niet onder 'bedrijfsgebouwen'. Hierom is de gezamenlijke inhoud van de nieuwe woningen beperkt tot totaal 1250m ³ . Het aanvullend verwijderen van een aanzienlijke oppervlakte aan bouwwerken geen gebouwen zijnde heeft een grote positieve bijdrage op de uitstraling van het landschap. Tevens zullen de nieuwe woningen uit één samengevoegd volume bestaan waardoor de impact van de op het landschap beperkt is. Er wordt derhalve afdoende voldaan aan de strekking van de wijzigingsbevoegdheid



g. de inhoud van elke woning bedraagt maximaal 750 m ³ inclusief aan- en uitbouwen;	Ja, de inhoud van één van de nieuwe woningen zal 750 m ³ . Bedragen en van de andere nieuwe woning 500 m ³
h. bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan tot een maximum van 75 m ² per woning met dien verstande dat het meerdere aan bijgebouwen en overkappingen wordt gesloopt, tenzij het een monument betreft;	Ja, het oppervlak aan bijgebouwen voor de twee nieuwe woningen bedraagt maximaal 150 m ² . Voor de bestaande bedrijfswoning blijft het bestaande bijgebouw van max. 75 m ² gehandhaafd.
i. indien aantoonbare ruimtelijke verbetering plaatsvindt mag volledige vervangende nieuwbouw van een of meerdere bestaande bijgebouwen plaatsvinden;	Doordat de agrarische bestemming wordt opgeheven voor een woonbestemming wordt het woon- en leefklimaat voor omliggende woningen verbeterd. Dit zorgt voor een zekere ruimtelijke kwaliteitswinst.
j. buitenopslag niet is toegestaan;	Met het plan wordt de bestaande buitenopslag gesaneerd, waardoor wordt voldaan aan dit lid.
k. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke kwaliteit van het gebied respectievelijk een aantoonbare verbetering daarvan;	Er is sprake van een goede landschappelijke kwaliteit van het gebied en een aantoonbare verbetering, omdat streekeigen beplanting wordt aangeplant. Daarnaast wordt het historische slotenpatroon hersteld.
l. de aanwezige cultuurhistorische karakteristiek niet wordt aangetast;	De aanwezige cultuurhistorische karakteristiek wordt niet aangetast en wordt verbeterd door het herstel van het historische slotenpatroon.
m. de omliggende agrarische bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;	Omliggende gronden en agrarische bedrijvigheid wordt niet beperkt in hun bedrijfsvoering, omdat deze op voldoende afstand tot het plangebied liggen.
n. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;	Zoals reeds vermeld worden omliggende gronden niet beperkt in hun bedrijfsvoering, omdat deze op ruim voldoende afstand tot het plangebied liggen. In paragraaf 4.1 is dit aspect toegelicht in het kader van bedrijven en milieuzonering. Daarnaast treedt een verbetering op van het woon- en leefklimaat voor omliggende woningen omdat agrarische bedrijvigheid door voorliggend plan niet meer mogelijk is (het agrarisch bouwvlak komt te vervallen).
o. 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, dan wel 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 Wet natuurbescherming; 5. geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden; 6. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.	In onderstaande lijst is de argumentatie opgenomen, waaruit blijkt dat aan lid o wordt voldaan: 1. Op basis van paragraaf 4.4 (Bodem) is de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt voor de woonbestemming; 2. Op basis van paragraaf 4.2 wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden; 3. Op basis van paragraaf 4.5 leidt dit planvoornemen niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit; 4. Op basis van paragraaf 4.3 wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming. Ook wordt voldaan aan de norm voor stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden; 5. Op basis van paragraaf 4.7 worden de archeologische



	waarden met het planvoornemen beschermd. 6. Het plan is financieel uitvoerbaar, zie hiervoor paragraaf 6.1.
p. de bevoegdheid in het geval van een monument niet eerder wordt toegepast dan dat advies is verkregen van een ter zake deskundige;	Op basis van de gemeentelijke monumentenlijst van de gemeente Vijfheerenlanden zijn het bedrijfsgebouw en de omliggende schuren geen gemeentelijk monument. Een advies van een ter zake deskundige is dan ook niet van toepassing.
q. de bevoegdheid er tevens in voorziet dat het bouwvlak kan worden verkleind.	Met het planvoornemen wordt ook het bestaande bouwvlak verkleind, waarbij één bouwvlak strak om de bestaande bedrijfswoning wordt gelegd. Het andere bouwvlak wordt ter plaatse van de aaneengesloten woningen geplaatst.

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend plan aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid voldoet.

2.3.3 Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren

Het paraplubestemmingsplan heeft betrekking op twee aspecten: wonen en parkeren. Het doel is om voor het gehele gemeentelijk grondgebied in één keer op een goede en eenduidige manier te beschikken over een toetsingskader, voor wonen en parkeren. Met dit paraplubestemmingsplan wordt daarnaast een eenduidige regeling voor wonen in relatie tot mogelijke woonvormen vastgesteld.

Het gaat hier om een wijziging van begrippen die over de gehele gemeente gelijk worden getrokken. In paragraaf 4.9 wordt het planvoornemen getoetst aan het gemeentelijke parkeerbeleid.



3 Beleidsmatige onderbouwing

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het geldende beleidskader dat relevant is voor het plangebied. Paragraaf 3.1 licht het rijksbeleid toe. Het provinciaal/regionaal beleid wordt weergegeven in paragraaf 3.2 en het gemeentelijk beleid in paragraaf 3.3.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Wet ruimtelijke ordening / Omgevingswet

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering) uit. Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. De 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 praktische beleidsbeslissingen van Rijk en provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen.

De Omgevingswet treedt op 1 januari 2024 in werking. De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke omgeving. De Omgevingswet bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet zorgt voor minder maar overzichtelijkere regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

De NOVI heeft als toekomstperspectief een duurzame leefomgeving waarbij de kwaliteiten van de omgeving worden behouden en versterkt. Daarnaast bestaan ook de Nederlandse uitdagingen van de ruimtelijke inrichting in een klimaatbestendige delta en nauwkeurig gebruik van de schaarse ruimte in Nederland. Deze uitdagingen kunnen worden benaderd door goede samenwerking tussen de verschillende betrokken instanties. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten:

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

Binnen deze prioriteiten zal aandacht zijn voor de onderlinge verwevenheden en spanningen daartussen. Ook is er aandacht voor thema's en opgaven die daar dwars doorheen lopen, zoals leefomgevingskwaliteit, gezondheid, cultureel erfgoed, water, bodem en (nationale) veiligheid.

Binnen de prioriteiten hanteert het Rijk drie afwegingsprincipes die helpen om beleidskeuzes te maken:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen

Planspecifiek

Gezien de ligging van het plan en het kleinschalige karakter van de ontwikkeling treden er geen strijdigheden op met Rijksbelangen. De ontwikkeling is daarom passend binnen de NOVI.



3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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:

- Rijksvaarwegen
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
- Natuurnetwerk Nederland
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Planspecifiek

Voorliggend plan valt niet onder een van de projecten uit het Barro. Vanuit het Barro volgen verder dan ook geen aanvullende randvoorwaarden voor het plan.

3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' hieraan toegevoegd. Overheden dienen op grond van het gewijzigde Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren om tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling te komen. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Gemotiveerd dient te worden hoe er deze zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De kernbepaling van de ladder (artikel 3.1.6 lid 2 Bro) luidt:

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In de nieuwe systematiek worden de huidige definities niet gewijzigd. Ten aanzien van de "treden" van de Ladder zijn er wel wijzigingen: in de nieuwe Ladder zijn de treden 1 en 2 samengevoegd en trede 3 is geschrapt, waardoor er geen sprake meer is van verschillende treden. De volgende 2 stappen dienen nu doorlopen te worden:

1. beoordeeld moet worden door betrokken overheden of de geplande ontwikkeling voorziet in een behoefte;



2. indien er een vraag is aangetoond, dient een beoordeling plaats te vinden door betrokken overheden of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten. Indien het bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, is een motivering benodigd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Er dient allereerst te worden beoordeeld of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het Bro is het begrip 'stedelijke ontwikkeling' als volgt vastgelegd: *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'*

Uit jurisprudentie blijkt dat de ondergrens van wat als een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen, afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het slopen van bedrijfsbebouwing, het behoudt van de bedrijfswoning en het toevoegen van twee nieuwe woningen aan de woningvoorraad. Het aantal te realiseren woningen valt niet in de definitie van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er is daarom geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en er is geen verantwoording noodzakelijk in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.5 Conclusie Rijksbeleid

Het planvoornemen voldoet aan de gestelde eisen vanuit het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 is de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht vastgesteld door de Provinciale Staten (PS). In de Omgevingsvisie worden de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie vastgelegd. De Omgevingsvisie is een instrument uit de Omgevingswet die op 1 juli 2023 inwerking treedt. De visie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurvisie en het bodem-, water- en milieuplan. Het vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma's en Omgevingsverordening.

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

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

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



Planspecifiek

Het planvoornemen ligt in een aantal thema's van de omgevingsvisie. Deze thema's worden hieronder besproken. Het planvoornemen wordt tegelijkertijd aan deze thema's getoetst.

Stiltegebied

Stiltegebieden vervullen een behoefte die zich richt op rust en ontspanning, omdat het intensieve gebruik van de leefomgeving steeds meer voor geluidhinder zorgt. Ter bescherming van de stiltegebieden zijn in de Omgevingsverordening regels opgesteld. Hiermee worden geluid producerende activiteiten beperkt, waaronder windturbines en recreatieve drones.

Het planvoornemen heeft een positieve invloed op het stiltegebied, omdat een niet-geluidgevoelige bestemming wordt gewijzigd naar een geluidgevoelige bestemming. Ook nemen de geluid producerende activiteiten in en rondom het plangebied af vanwege de beëindiging van het agrarische bedrijf en haar stallen.

Beschermingszone drinkwaterwinning

Dit thema richt zich op het beschermen van de drinkwatervoorziening. Vanwege de bevolkingsgroei en de toenemende bedrijvigheid heeft de provincie Utrecht tot 2050 extra drinkwater nodig, waarvoor oppervlakte- en grondwater wordt onttrokken. Het planvoornemen levert geen negatieve invloed op het grondwater zoals het lozen van schadelijke stoffen in het grondwater, waardoor het de belangen van dit thema niet schaadt.

Overstroombaar gebied

In de provincie Utrecht wordt met de waterbeheerders ervoor gezorgd dat de dijken ('primaire keringen' en 'regionale keringen') in de provincie op orde zijn om te voorkomen dat rivieren, randmeren, kanalen en regionale wateren overstromen. Als het de waterveiligheidsmaatregelen toch misgaat, dan wil de provincie daarop voorbereid zijn. Dit vraagt enerzijds om gevolgenbeperking bij overstromingen door overstromingsrobuuste ruimtelijke inrichting van woningen, bedrijven en (provinciale) wegen en van de buitendijkse gebieden en anderzijds om een goede rampenbestrijding en crisisbeheersing bij overstromingen (calamiteitenbestrijding overstromingen). Vooral de gevolgenbeperking bij overstromingen voor de vitale en kwetsbare functies, zoals de energievoorziening, drinkwatervoorziening, zijn hierbij belangrijk. De provincie geeft hiervoor het overstroombaar gebied aan, waarbinnen met gemeenten, waterbeheerders en de Veiligheidsregio Utrecht wordt samengewerkt aan de gevolgenbeperking bij overstromingen. Daarnaast is in de Omgevingsverordening een regel opgenomen om in overstroombaar gebied rekening te houden met overstromingsrisico's.

Het planvoornemen maakt twee nieuwe woningen mogelijk. De verhardingssituatie op het perceel neemt af door de sloop van bedrijfsbebouwing, waardoor er ruimte vrijkomt voor de infiltratie van hemelwater in de bodem. Er vindt met het plan geen ontwikkeling plaats die een nadelige invloed kan hebben op het functioneren van de waterkering.

Landbouwgebied

De provincie heeft in haar omgevingsvisie de verwijzing opgenomen naar de ruimte-voor-ruimte regeling. Deze regeling geldt voor nieuwe functies ten behoeve van stoppende agrarische bedrijven. Het beleid is gericht op het duurzaam toekomstperspectief geven voor agrarische bedrijven. Bij de beoordeling van evenredige kwaliteitswinst, anders dan door sloop, kunnen onder andere de volgende aspecten een rol spelen, zoals herstel van landschappelijke elementen, versterking van de cultuurhistorische hoofdstructuur en oplossingen voor de wateropgave. De beoordeling of sprake is van meer ruimtelijke kwaliteit is primair een verantwoordelijkheid van de gemeente.

In paragraaf 3.2.2. is het planvoornemen getoetst aan de ruimte-voor-ruimte regeling. Hieruit blijkt dat het planvoornemen voldoet aan de regeling.



Landschap Groene Hart

Het Utrechtse landschap heeft zijn eigen kwaliteiten. Voor elke ontwikkeling in het landelijk gebied moet daarom aansluiting worden gevonden bij de kernkwaliteiten van het landschap. De kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen heeft voor het Landschap Groene Hart de kernkwaliteiten beschreven.

De kernkwaliteiten van het Landschap Groene Hart zijn:

- openheid;
- (veen)weidekarakter, inclusief strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.;
- landschappelijke diversiteit;
- rust en stilte.

Wijzigingen in de strokenverkaveling zijn als gevolg van het planvoornemen niet van toepassing, waardoor het plan geen negatieve invloed levert aan dit thema. De huidige lintbebouwingsstructuren blijven met het planvoornemen intact. Tot slot blijft de rust, de stilte en de openheid van het landschap intact, omdat ten behoeve van de ruimte voor ruimte regeling schuren worden gesloopt. Dit levert een verbetering op voor het landschap. Ook wordt een niet-geluidgevoelige bestemming gewijzigd in een geluidgevoelige bestemming. Hierdoor schaadt het planvoornemen dit thema niet.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de provinciale Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Provincie Utrecht

De Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht vervangt bestaande verordeningen, zoals de ruimtelijke verordening, de milieuverordening, de natuur en landschapsverordening. De Omgevingsverordening bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de Omgevingsverordening direct werkende regels. Dit zijn regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit. De verordening is op 1 januari 2024 samen met de Omgevingswet in werking getreden. Op 7 februari 2024 hebben Provinciale Staten de eerste wijziging Omgevingsverordening vastgesteld.

Planspecifiek

Onderstaand is de ruimte-voor-ruimte regeling opgenomen van de Provincie Utrecht.

Ruimte-voor-ruimte regeling Provincie Utrecht

In de *Handreiking 'Nieuwe functies op vrijkomende agrarische bedrijfspercelen'* is een stroomschema opgenomen, waaruit blijkt dat bij de sloop van 2.500 m² tot aan 4.000 m² de bouw van 2 woningen mogelijk kan maken.

Onderstaand zijn enkel relevante regels voor voorgenomen ontwikkeling opgenomen. Na elke instructieregel wordt beargumenteerd of het plan aan de regel voldoet.

Instructieregel functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar woonfunctie

Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied kan regels bevatten die toestaan dat een agrarisch bedrijfsperceel waar het agrarisch gebruik is beëindigd een woonfunctie wordt gegeven aan de bedrijfswoning en de tot het hoofdgebouw behorende aangebouwde bedrijfsruimte, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw, of, in het geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een Concentratiegebied glastuinbouw;
2. de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden of versterkt;
3. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd; en
4. een kantoor of bedrijf aan huis is mogelijk indien de omvang van die activiteiten ondergeschikt blijft aan de woonfunctie..



De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

De voorgenomen ontwikkeling is mogelijk vanwege de volgende redenen:

- Het planvoornemen voldoet aan de eerste voorwaarde, omdat het bouwperceel niet optimaal is gesitueerd. Naast het plangebied is een gevoelige bestemming (woonbestemming) gelegen. Door deze gevoelige bestemming treden milieutechnische belemmeringen op. Met de beëindiging van de agrarische bestemming wordt een beter woon- en leefklimaat gecreëerd voor de omliggende woonbestemming(en), zie hiervoor ook onderstaande aanvullende toelichting en de planbeschrijving in paragraaf 2.2.
- Het planvoornemen voldoet aan de tweede voorwaarde, omdat met de sanering van de verharding, de sloop van de agrarische opstallen en de herinrichting van het perceel een zekere ruimtelijke kwaliteitswinst wordt behaald. De landschappelijke en cultuurhistorische waarden worden hierbij niet aangetast, maar juist versterkt;
- Het planvoornemen voldoet aan de derde voorwaarde, zoals aangegeven in paragraaf 4.1. Hieruit blijkt dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.
- Het planvoornemen voldoet aan de vierde voorwaarde. In de regels van dit bestemmingsplan is opgenomen dat een kantoor of een bedrijf aan huis mogelijk is als de omvang van die activiteiten ondergeschikt blijft aan de woonfunctie. Deze regel is in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan

Het planvoornemen sloopt circa 1.670 m² aan bebouwing en 1.085 m² aan bouwwerken, geen gebouw zijnde. Volgens de ruimte-voor-ruimte-regeling dient tussen de 2.500 m² en 4.000 m² te worden gesloopt om twee nieuwe woningen te bouwen. Echter, met de sloop van de agrarische opstallen, de sanering van oppervlakteverharding en de herinrichting van het perceel zullen de cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden versterkt.

De planlocatie is op basis van provinciaal beleid aangewezen als Agrarisch Cultuurlandschap gebied. De beschrijving van voorliggend specifieke locatie luidt als volgt:

'Nieuwland is een langgerekt dorp in oost-west- en noord-zuid-richting dat pas omstreeks 1300 als cope-ontginning is ontstaan aan weerszijden van de Leerbroeksche Vliet en langs de zuidkant van de Geervliet. Het lint is dan ook dubbelzijdig langs de Leerbroeksche Vliet en enkelzijdig langs de Geervliet. Het gaat om een vrij late ontginning, de naam wijst daar ook op. Rond de kruising Leerbroeksche Vliet - Geervliet en de daaraan parallel lopende landverbindingen (kades) ontstond een kleine dorpskom met een kerk. Daarbuiten bleef de bebouwing verspreid, wel is die na 1850 wat verdicht. Aan de westkant van de dorpskom is in de jaren na 1960 een woonbuurt verrezen. Buiten de dorpskom bestaat de bebouwing grotendeels uit boerderijen. Vanwege de inklinking van de grond en de daaruit resulterende wateroverlast is een aantal boerderijen op verhogingen gebouwd, zoals Geer 1-2, 37-38, Smalzijde 1 en 24. Daarnaast zijn er boerderijen waar het bedrijfsgedeelte voorzien van een waterzolder, gelegen op de verdieping, zoals bij Smalzijde 12. Daar kon het vee bij ernstige wateroverlast (overstroming vanuit de Lek) veilig gestald worden. Smalzijde 3 heeft een hoger gelegen veestal. Ook typerend voor de lage ligging is dat er in Nieuwland vrijwel geen onderkelderde boerderijen voorkomen.

Voorliggend plangebied omvat zelf geen historische boerderij. De bestaande woning met omliggende tuinen blijft behouden. Daar wijzigt niets aan. Ter plaatse van de schuren wordt een nieuwe pand gerealiseerd met daarin twee schuurwoningen. Het geheel houdt ook één ontsluiting. Hierdoor blijft het een bebouwingsenclave, ook wel het 1 erven-principe genoemd. Voor de landschappelijke inpassing van het plan is een erveninrichtingsplan opgesteld door Mooi Sticht. In paragraaf 2.2 is beschreven hoe het plan ingepast is in het landschap en hoe daarbij de cultuurhistorische en landschappelijke waarden zijn behouden. Het uitvoeren van het landschappelijk inrichtingsplan is ook geborgd in de planregels (art. 5.3.2.) door middel van een voorwaardelijke verplichting.



Instructieregel overstroombaar gebied

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Overstroombaar gebied bevat bestemmingen en regels die rekening houden met overstromingsrisico's. Binnendijs is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. Buitendijs is dit ook van toepassing op individuele woningen en bedrijven. De motivering op een bestemmingsplan bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het overstromingsrisico is omgegaan.

Met voorliggend plan wordt bedrijfsbebouwing gesloopt, blijft de bedrijfsbewoning behouden en worden twee nieuwe woningen gebouwd. Het planvoornemen ligt binnendijs, waardoor de gevolgen van een overstroming al beperkt worden. Aanvullende locatiekeuzes en inrichtingen zijn daarom niet noodzakelijk.

Instructieregel geluidsniveau in aandachtsgebied stiltegebied

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen 'Aandachtsgebied stiltegebied' bevat regels die rekening houden met de doelstellingen voor het geluidsniveau. De motivering van een bestemmingsplan bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met de doelstelling voor het geluidsniveau is omgegaan.

Het plangebied maakt onderdeel uit van een stiltegebied. In deze gebieden wil de provincie de rust die aanwezig is handhaven. Activiteiten die de geluidbelasting negatief beïnvloeden zijn niet zonder meer mogelijk. Met de beoogde ontwikkeling worden geen nieuwe activiteiten toegevoegd die de rust mogelijk verstoren. Door de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten is er zelfs sprake van een positief effect op het aandachtsgebied stiltegebied.

3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Het planvoornemen voldoet aan de gestelde eisen van de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie Vijfheerenlanden 2020 – 2025

De woonvisie van de gemeente Vijfheerenlanden heeft als doel om de woonwensen en de woningbehoefte zoveel mogelijk binnen de gemeentelijke grenzen mogelijk te maken. Ook moet het voor iedereen goed wonen zijn in de gemeente. In de woondorpen is sprake van een huishoudensgroei. Dit betekent dat overal een (kleine) woningbouwopgave ligt. In de woonkernen geldt dit voornamelijk voor de bouw van seniorenwoningen, omdat de huishoudenstoename voornamelijk voor rekening van de groeiende doelgroep van 65-plussers komt. De woonvisie stelt ook een aantal uitgangspunten. Deze uitgangspunten gaan over het mogelijk maken van de (kleine) woningbouwopgave. De punten zijn als volgt:

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



Planspecifiek

Het plan speelt in op een lokale behoefte waarbij de agrarische bedrijfsvoering wordt beëindigd, agrarische opstallen worden gesloopt en twee aaneen gebouwde woningen worden mogelijk gemaakt. Daarnaast blijft de agrarische bedrijfswoning behouden als reguliere woning. Het plan betreft een kleinschalig plan waarbij in totaal drie woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad.

In Nieuwland is tussen 2020 – 2040 behoefte aan 20 nieuwe woningen volgens de woningbouwprognose zoals opgenomen in de woonvisie. In Nieuwland zijn in de periode 2016-2018 nauwelijks woningen gebouwd. De prognose laat met 20 woningen een beperkte woningbouwbehoefte zien, maar mogelijk is nog sprake van een inhaalvraag. In de prognose wordt namelijk geen rekening gehouden met de inhaalvraag van voorgaande jaren. De toevoeging van twee nieuwe reguliere woningen en het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning draagt bij aan de woningbouwbehoefte in landelijk gebied, zij het in bescheiden mate. Geconcludeerd kan worden dat het plan in lijn is met de Woonvisie.

3.3.2 Nota parkeernormen Gemeente Vijfheerenlanden

De Nota parkeernormen van de gemeente Vijfheerenlanden is op 21 april 2022 vastgesteld. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen of veranderingen leiden vaak tot een toename in de verkeersstromen op bestaande wegen met extra vraag naar parkeerplaatsen. Om te voorkomen dat bij de ontwikkeling van een locatie of een functieverandering de parkeerdruk moet worden opgevangen in de omgeving zijn parkeernormen opgelegd. Deze parkeernormen hanteren drie uitgangspunten:

- Het voorzien in van de parkeerbehoefte behoort tot de verantwoordelijkheden van de initiatiefnemer van de ontwikkeling;
- De parkeerbehoefte dient op eigen terrein te worden gerealiseerd. Als de parkeerbalans het toelaat om in de omgeving van het plangebied de parkeervraag op te vangen kan het college van B&W afwijken van het eerder gestelde. Dit is afhankelijk van de mate van disbalans, waarbij het college van B&W besluit om wel of geen vergunning te verlenen;
- De parkeernormen moeten bij toepassing een positieve invloed hebben op de bereikbaarheid, leefbaarheid en de economische ontwikkeling van de gemeente.

Naast deze uitgangspunten kent de Nota parkeernormen ook een aantal doelen:

- Parkeernormen dragen bij aan een goed woon- en werkklimaat;
- Nieuwe ontwikkelingen mogen niet leiden tot parkeerproblemen in de omgeving;
- Initiatiefnemers worden gestimuleerd om met oplossingen te komen voor de eigen parkeerbehoefte.

Planspecifiek

Het plan voorziet op basis van het gestelde in paragraaf 4.9 in voldoende parkeerplaatsen. Het planvoornemen schaadt de belangen van de Nota parkeernormen niet.

3.3.3 convenant duurzame woningbouw

De gemeente Vijfheerenlanden heeft het 'Convenant Duurzame Woningbouw' ondertekend. Dit convenant is op initiatief door de provincie Utrecht en de gemeenten Utrecht en Amersfoort en ROM Utrecht opgesteld. Bij het tot stand komen van het convenant zijn ook de waterschappen en vertegenwoordigers uit de bouwketen in de regio nadrukkelijk betrokken.

In het convenant staan afspraken die op het gebied van onder andere energiegebruik, circulariteit, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en biodiversiteit zijn gemaakt. Daarbij is onderscheid gemaakt in drie verschillende ambitieniveaus (goud, zilver en brons).



Planspecifiek

Bij de verdere uitwerking van het bouwplan wordt waar redelijkerwijs mogelijk aansluiting gezocht bij het Convenant niveau "Brons" op de onderwerpen energie, circulariteit, natuurinclusiviteit en gezonde leefomgeving. Zo zal er bijvoorbeeld worden voldaan aan de BENG- eis, met hierbij extra aandacht voor het voorkomen van opwarming in de zomer (TO-juli). In het plan worden tevens zonnepanelen toegepast. Voor het verwarmen van de woning wordt een warmtepomp toegepast. Tot slot zal er specifiek gekeken worden naar mogelijk hergebruik van bij de sloop vrijkomende materialen in de nieuwe woningen.

3.3.4 (ontwerp) Omgevingsvisie gemeente Vijfheerenlanden

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

Om dit te realiseren zijn de volgende ambities en keuzes beschreven:

- We bouwen woningen naar behoefte.
- We versterken en behouden onze landschappelijke en cultuurhistorische waarden.
- We zorgen voor duurzame werkgelegenheid. • We zetten in op duurzame bereikbaarheid.
- We zetten in op een toekomstbestendige landbouw.
- De recreatie in de gemeente past bij onze identiteit.
- Er zijn voldoende, toegankelijke en bereikbare voorzieningen.
- We realiseren een leefomgeving die positieve gezondheid stimuleert.
- We waarborgen een gezonde en veilige leefomgeving.
- We zijn een klimaatbestendige gemeente en we vergroten de biodiversiteit.
- We zetten in op een duurzame, energie- en klimaat neutrale inrichting.

Planspecifiek

Voorliggend plan ligt in het buitengebied van de gemeente. Voor het buitengebied wordt geconcludeerd dat er een transitie zal plaatsvinden van de landbouw, er zal op een meer duurzame manier landbouw bedreven gaan worden. Tevens wordt een afname van het aantal agrarische bedrijven voorzien o.a. door het gebrek aan opvolgers. In de visie staat geformuleerd: *'Stoppende agrariërs willen we kansen bieden. Afhankelijk van de plek kan een voormalig agrarisch bedrijf omgevormd worden naar wonen of passende bedrijvigheid.'*

De ontwerp omgevingsvisie zet het voorgaande beleid vanuit gemeente en provincie voort dat agrarische bedrijven, mits de agrarische schuren worden gesloopt omgezet kunnen worden naar één of meerdere woningen. Voorliggend plan is dan ook in overeenstemming met de ontwerp omgevingsvisie van de gemeente.



4 Milieutechnische uitvoerbaarheid

Een toelichting van een wijzigingsplan 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.

4.1 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.

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.

Planspecificiek

Bedrijven en milieuzonering

Ten oosten van het plangebied ligt op 430 meter afstand een bedrijf met een maximale milieucategorie van 2. Daarnaast ligt ten oosten van het plangebied op 640 meter afstand een bedrijf met een maximale milieucategorie van 2. De aan te houden afstand in een buitengebied voor deze milieucategorie is 30 meter. De bedrijven vormen door deze afstanden geen belemmering voor de beoogde woningen. Ook vormen de beoogde woningen geen belemmering voor de bedrijven.

Ten westen van het plangebied ligt op 810 meter afstand een bedrijf met een maximale milieucategorie van 2 (hoveniersbedrijf). De aan te houden afstand in een buitengebied voor deze milieucategorie is 30 meter. Het bedrijf vormt door deze afstand geen belemmering voor de beoogde woningen. Ook vormen de beoogde woningen geen belemmering voor het bedrijf.

Geurhinder

Het planvoornemen ligt in een landelijk gebied waar veehouderijen voorkomen. Het geurbeleid van de gemeente Vijfheerenlanden schrijft voor dat de afstand tot geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom 50 meter moet bedragen, omdat de woningen via de ruimte-voor-ruimte regeling worden mogelijk gemaakt. In onderstaande afbeelding zijn cirkels te zien, waarbij op basis van een luchtfoto locaties zijn bepaald waar veehouderijen voorkomen. Op basis van onderstaande afbeelding kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen zich buiten de aan te houden afstanden bevindt, waardoor het plan geen belemmering vormt voor de veehouderijen. Ook vormen de veehouderijen geen belemmering voor het plan.





Afbeelding 7: Veehouderijen in de omgeving (cirkels) met een straal van 50 meter, planlocatie rood gekaderd.
Bron: PDOK.

Spuitzones

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Zederik' worden spuitzones aangeduid met 'sierteelt', 'fruitteelt' of 'bomenteelt'. De dichtstbijzijnde aanduiding waarin dit soort teelt is toegestaan ligt op meer dan 1 kilometer afstand van het plangebied. Er kan worden geconcludeerd dat spuitzones gezien de afstand geen belemmering vormen voor het planvoornemen.

Door het plan zal het woon- en leefklimaat voor omliggende gevoelige functies verbeteren, omdat het agrarisch bouwvlak binnen het plangebied komt te vervallen. Geconcludeerd kan worden dat het aspect Bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

4.2 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 functie belast mogen worden. De Wgh geeft ook aan in welke situaties door onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudentie zijn aanvullende onderzoek verplichtingen gesteld.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het toevoegen van een geluidgevoelige bestemming. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Weel geluidadvies, zie bijlage 1. De conclusie uit het onderzoek luidt:

De geluidbelasting op gevels van nieuw te realiseren woningen aan de Geer bedraagt maximaal $L_{den} = 47$ dB inclusief de aftrek artikel 110g vanwege het wegverkeer op de Nieuwe Geer. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai wordt niet overschreden.

Op basis van bovenstaande conclusie vormt het aspect 'Geluidhinder' geen belemmering voor het planvoornemen.



4.3 Ecologie

4.3.1 Flora en Fauna

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

Het plangebied is in de huidige situatie nagenoeg volledig verhard. Wel worden er in voorliggend plan (delen van) gebouwen gesloopt. In de gebouwen kunnen beschermde diersoorten zoals vleermuizen en/of vogels zich hebben gehuisvest. Om deze reden is er een ecologisch onderzoek uitgevoerd door Blom Ecologie, zie bijlage 2. De conclusie uit het onderzoek luidt:

Conclusie

De sloop van de schuren en de realisatie van woningen aan de Geer 33 te Nieuwland is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

Uitvoerbaarheid

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Om negatieve effecten omtrent gebiedsbescherming uit te sluiten, dient vooraf een berekening door middel van de AERIUS-Calculator uitgevoerd te worden. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen

Vervolgstappen

Voor de beoogde ruimtelijke ingreep dient rekenkundig inzichtelijk te worden gemaakt of er sprake is van een verhoging van stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van Natura 2000-gebieden. Dit kan middels de AERIUS-Calculator.

Te treffen maatregelen

- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).*
- *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- *Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.*
- *Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- *De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).*
- *Voor rugstreeppad dient het terrein gedurende de ontwikkeling ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Het*



ontoegankelijk maken dient bij voorkeur voor de migratie- en voortplantingsperiode plaats te vinden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen. Zie voor meer instructies bijlage 3.

- De kap- en sloopwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

Op basis van bovenstaande conclusies vormt het aspect 'Flora en fauna' geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3.2 Stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden

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.

Planspecifiek

In bijlage 3 is de Aeriusberekening voor de Geer 33 te Nieuwland opgenomen. De resultaten zijn als volgt:

De berekening is uitgevoerd op 8 november 2023 met de actuele Aeriusscalculator (versie 2023.0.1). Het effect vanuit de aanleg- en gebruiksfase op Natura 2000-gebieden is 0,00 mol N/ha/j.

Op basis van bovenstaande conclusie vormt het aspect 'Stikstofdepositie' geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4 Bodem

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 betreft het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming om zo nieuwe woningen toe te voegen. Een woonbestemming stelt hogere milieueisen dan een agrarische bestemming, daarom is er een bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 4. De conclusie is als volgt:



De oorspronkelijke bodem ter plaatse bestaat uit siltige, grijsbruine klei, overgaand in veen tussen 0.5 en 1.0 m-mv. In de helft van de boringen is de bovengrond zandig. In de meeste boringen is wat puin aangetroffen, tot een diepte van maximaal 1.5 m-mv. Het puin bestaat uit steenachtig materiaal zoals baksteen, kalk en grind. Het gehalte is algemeen licht of sporen van, met uitzondering van boring 24, aan de achterzijde van de bebouwing. De zandige bovengrond is daar matig puinhoudend. Het puin langs de westelijke schuur bestaat voor 100% uit bodemvreemd materiaal. Dit puin is geen onderdeel van de bodem

Grond

De boven- en ondergrond van het terrein aan de Geer zijn maximaal licht verontreinigd. Er worden geen tussenwaarden overschreden. Indicatief is de grond wonen- of AW-kwaliteit, met uitzondering van het bovengrond-mengmonster van de boringen 1 tot en met 5. Door een licht verhoogd oliegehalte is deze zandige toplaag industrie-kwaliteit.

Er zijn twee mengmonsters van de oorspronkelijke toplaag op **bestrijdingsmiddelen** geanalyseerd. Van de bestrijdingsmiddelen zijn DDT en de afbraakproducten DDE en DDD meetbaar aanwezig in de grond. Gehaltes liggen echter onder de achtergrondwaarde.

Barium

Voor barium wordt als enige de streefwaarde overschreden in het grondwater. Dit metaal is landelijk verhoogd, niet specifiek voor de locatie zelf

Asbest

Er zijn vijf mengmonsters van grond en het puin van het terrein geanalyseerd op asbest. Asbest is zowel visueel als analytisch niet aantoonbaar in het puin en de grond van het perceel aan de Geer.

Conclusies en aanbevelingen

De lichte verontreiniging in de boven- en ondergrond zijn geen risico's voor de volksgezondheid en is geen belemmering voor de ontwikkeling van het terrein. Als er grond vrijkomt bij de bouw, dan kan deze zonder belemmering op het terrein zelf worden hergebruikt. Bevoegd gezag bij de beoordeling van de resultaten van het onderzoek is omgevingsdienst Utrecht, namens Gemeente Vijfheerenlanden.

Op basis van bovenstaande conclusies vormt het aspect 'Bodem' geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5 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 1: Grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Advieswaarde (WHO)
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	10 µg / m ³
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m ³	
Fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	15 µg / m ³



	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m ³	
Fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³	5 µg / m ³

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 NO₂ en PM₁₀.

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 m². Voorliggend plan blijft ruim onder het criterium. 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 het GeoPortaal van de ODRU geraadpleegd.

Tabel 2: GeoPortaal-waarden (ODRU) NO₂, PM_{2,5} en PM₁₀ voor het jaar 2018 en 2030 ter plaatse van het plangebied.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Advieswaarde (WHO)	Waarde 2018	Waarde 2030
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	10 µg / m ³	16	12
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m ³			
Fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	15 µg / m ³	20	17
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m ³			
Fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³	5 µg / m ³	12,5	10,5

De concentraties stikstofdioxide en fijn stof blijven onder de wettelijk vereiste gemiddelde concentraties voor 2018.

De WHO en GGD hanteren advieswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) van 10 microgram per kuub, fijn stof (PM₁₀) van 15 microgram per kuub en 5 microgram per kuub voor PM_{2,5} wat lager ligt dan de wettelijke grenswaarden. De advieswaarden worden (net) niet benaderd. De blootstelling aan luchtverontreiniging is echter beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Voorliggend plan is getoetst aan het wettelijk vereiste.

In het jaar 2030 wordt verwacht dat de luchtkwaliteit verbeterd, waardoor de wettelijke grenswaarden ook niet worden overschreden. Gelet op het bovenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen beletsel voor dit plan.

4.6 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;
- 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.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en kampeerreinen. 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 10⁻⁶ als grenswaarde. Het bouwen van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het bouwen van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkt kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Als een goede onderbouwing wordt gegeven dan kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ 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 Bevi stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is dit moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico hoe zwaarder de verantwoording is.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor (de omgeving van) de risicovolste 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 over 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 externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is op 1 april 2015 in werking getreden. Bepaald moet worden of binnen de invloedssfeer van deze transportassen gevoelige functies mogelijk zijn. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Een onderdeel van het Bevt houdt in dat voor sommige transportassen rekening moet worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG.). Het PAG. is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening moet 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 risico verhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico 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 Atlas leefomgeving geraadpleegd.



Afbeelding 8: Uitsnede risicokaart, plangebied bij rode pijl. Bron: Atlas Leefomgeving.

In bovenstaande figuur is te zien dat twee risicobronnen in de nabije omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Op ongeveer 3,4 kilometer afstand is de aardgasbuisleiding A-555 gesitueerd van de Gasunie. Het plangebied is gesitueerd buiten de 1% letaliteitsgrens van deze buisleiding. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied, waardoor een verdere onderbouwing achterwege kan blijven.

Over de A27, ten zuiden van het plangebied, worden stoffen in de categorie LF1, LF2, LT1, LT2, GF1, GF2 en GT3 vervoerd. Deze stofcategorieën hebben een maximaal invloedsgebied van 880 meter. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied, waardoor een verdere onderbouwing achterwege kan blijven.

Geconcludeerd kan worden dat Externe veiligheid geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

In de Erfgoedwet, in werking getreden op 1 juli 2016, zijn de regels voor de archeologische monumentenzorg opgenomen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen door een gecertificeerd bureau archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.



In de beleidsregels zijn vrijstellingsgrenzen opgenomen voor de oppervlakte en diepte van de voorgenomen ingreep. Als 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 het plangebied geldt op basis van het vigerende bestemmingsplan Reparatieplan Buitengebied Zederik de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3'. Deze dubbelbestemmingen zijn opgenomen in de planregels van voorliggend wijzigingsplan. Dit wijzigingsplan ziet enkel toe op het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Wonen'.

Tijdens het indienen van de omgevingsvergunning voor de bouw van de twee woningen zal beoordeeld worden of een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect 'Archeologie en cultuurhistorie' voor voorliggend wijzigingsplan geen belemmering oplevert.

4.8 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 hooggehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt over water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 geadviseerd over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} 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^{ste} eeuw worden twee keuzes (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 met de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, waterkwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de Waterwet is het bij elkaar brengen van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door een watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische toepassing 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 een aparte watervergunning.



Nationaal Waterplan 2022-2027

Het NWP (maart 2022) bevat de belangrijkste punten van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren. Onderdelen hiervan zijn de stroomgebiedbeheerplannen, het overstromingsrisicobeheerplan en het Programma Noordzee. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen over klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater en waterverdeling, waterkwaliteit en natuur, scheepvaart en de functies van de rijkswateren.

Vanwege Europese regelgeving en de nationale Waterwet zijn iedere 6 jaar nationale plannen voor water nodig. In het NWP komen het oude Nationaal Waterplan (voor beleid) en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (voor beheer) samen. Zo werken we al in de geest van de Omgevingswet. Daarnaast zijn het Programma Noordzee, de stroomgebiedbeheerplannen en de overstroming risicobeheersplannen onderdeel van het NWP. Hiermee geeft het programma invulling aan de Europese richtlijnen voor water,

Regionaal waterbeleid

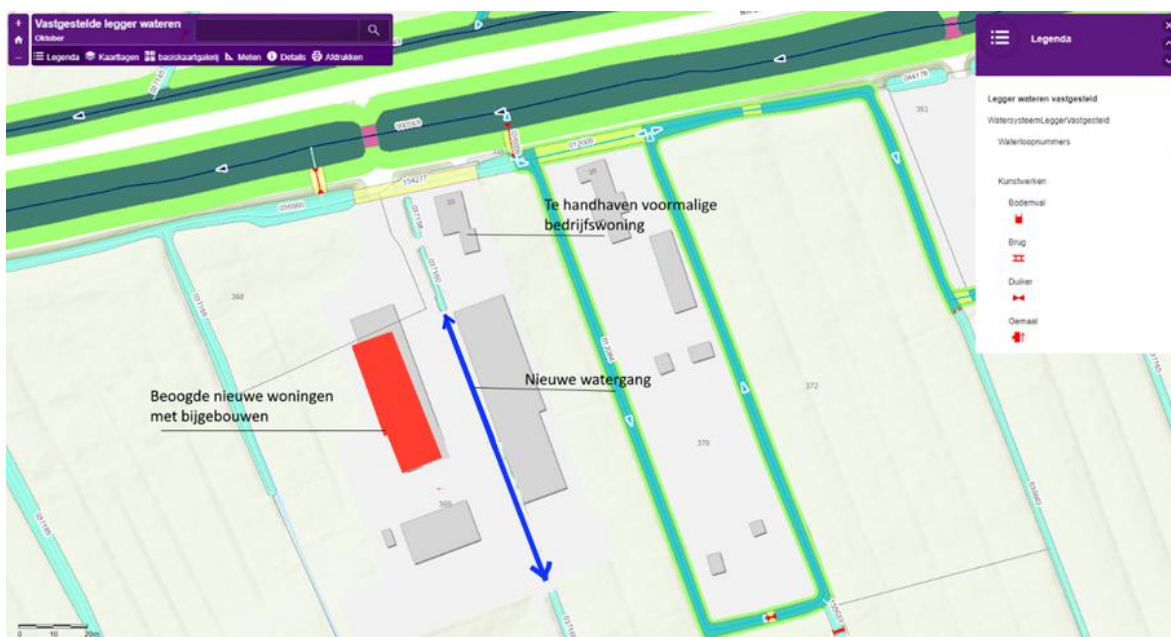
Het beleid van Waterschap Rivierenland is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. In dit plan zijn beleid en wetgeving van hogere overheden en van Rivierenland zelf nader uitgewerkt. Hoofddoel van het plan is om het beheergebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing.

Planspecifiek

Voor het planvoornemen is een digitale watertoets uitgevoerd. Deze watertoets is opgenomen in bijlage 5. Uit de watertoets blijkt dat de normale procedure moet worden gevolgd. Het werkgebied is kleiner dan het bestaande perceel, zie afbeelding 5. In deze afbeelding is de beoogde indeling weergegeven op basis van het landschappelijk inpassingsplan.

Bestaand watersysteem

Het plangebied ligt niet in de beschermingszone van een regionale kering. Daarnaast valt het plangebied niet in een waterstaatswerk. Ten noorden van het plangebied ligt een C-watergang (geen jaarlijkse onderhoudsplicht). Ten oosten van het plangebied ligt een B-watergang (onderhoud aangrenzende eigenaren). Ten zuiden van het plangebied ligt een A-watergang, waarvoor gedeeld onderhoud geldt. In onderstaande is de legger wateren weergegeven van het waterschap. In de afbeelding daaronder is de legger waterkeringen weergegeven.



Afbeelding 9: Legger wateren inclusief indelingsvoorstel. Bron: Waterschap Rivierenland.





Afbeelding 10: Legger waterkeringen. Bron: Waterschap Rivierenland.

Verhard oppervlakte en waterberging

Bij de uitwerking van een plan moet het oorspronkelijke oppervlak open water worden gehandhaafd. Daar bovenop dient de toename van het verhard oppervlak te worden gecompenseerd. Als vuistregel wordt in het waterschap Rivierenland gerekend met een bergingsvolume van 436 m³ per ha verharding. Het plangebied is 14.052 m² groot. Er wordt voor ca. 1.670 m² aan gebouwen en voor 1.085 m² aan bouwwerken gesloopt. In totaal wordt voor maximaal 1.250 m³ aan woninginhoud gebouwd. Het te bouwen oppervlak is niet groter dan het te verwijderen oppervlak, waardoor watercompenserende maatregelen niet noodzakelijk zijn. Door het herstel van het originele slotenpatroon te midden van het plangebied wordt watercompensatie echter toegepast met het oog op klimaatadaptatie.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer

Het hemelwater wordt geloosd op het omliggende maaiveld. Het betreft hier geen infiltratiegebied dus het lozen op eigen maaiveld gebeurt op eigen risico. De uitwerking van het lozen op maaiveld wordt zodanig uitgevoerd dat eventueel wateroverlast tot een minimum wordt beperkt. Het vuilwater zal aangesloten worden op het bestaande riool van het perceel.

Uitlogbare materialen

Bij de nieuwe gebouwen zullen geen uitlogbare materialen worden toegepast.

Gezien bovenstaande vormt het aspect water geen belemmering voor onderhavig plan.

4.9 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 door de voorgenomen ontwikkeling. Ten tweede dient beoordeeld te worden of de bestaande infrastructuur toereikend is voor de beoogde ontwikkeling en dat er door de ontwikkeling geen verkeersonveilige situaties ontstaan.



Planspecifiek

Voor het planvoornemen wordt het 'Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren' van de gemeente Vijfheerenlanden gehanteerd voor de bepaling van de parkeernorm.

De gemeenteraad heeft bijbehorende 'Beleidsnota Parkeernormen Vijfheerenlanden 2022-2030' vastgesteld op 09-06-2022. De belangrijkste verschillen met het voorgaande beleid zijn:

- in de voorgestelde beleidsnota Parkeernormen worden in de binnensteden van Leerdam en Vianen de normen van de oude functie niet meer verrekend met de normen van de nieuwe functie; dat was in het paraplubestemmingsplan wel het geval;
- in de voorgestelde beleidsnota Parkeernormen worden in de binnensteden van Leerdam en Vianen de minimum CROW-normen gehanteerd; in het paraplubestemmingsplan werden in alle gevallen de gemiddelde normen gehanteerd;
- in de voorgestelde beleidsnota Parkeernormen worden voor de centrumgebieden langere loopafstanden gehanteerd dan door het CROW voor de functie wonen. Hierdoor wordt het mogelijk gemaakt om parkeren buiten de centra op te lossen;
- om andere mobiliteitsvormen te stimuleren kan in de voorgestelde Beleidsnota Parkeernormen een correctie worden toegepast op het aantal te ontwikkelen parkeerplaatsen. Een voorbeeld hiervan is de inzet van deelauto's.

De verschillen die in bovenstaande lijst zijn weergegeven hebben geen invloed op de parkeerbehoefte van het planvoornemen, omdat het plan niet in een centrumgebied of in een binnenstad van Leerdam of Vianen ligt. Voor de Nieuwe Geer is Waterschap Rivierenland de wegbeheerder.

Parkeren

Vanuit het paraplubestemmingsplan is het plangebied ingedeeld als 'rest bebouwde kom'. In het plangebied komen twee vrijstaande woningen. Hiervoor geldt een parkeernorm van 2,3. De totale parkeerbehoefte is in onderstaande tabelberekening weergegeven:

Parkeerbehoefte berekening	
2 vrijstaande, woningen (parkeernorm 2,3)	2 * 2,3
	_____ +
Totaal aantal parkeerplekken	4,6

In het plan dienen 5 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Het plangebied heeft voldoende ruimte om deze parkeerplaatsen te realiseren.

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie kan worden bepaald aan de hand van de parkeerkencijfers van het CROW. Het aantal woningen wordt met vier woningen verhoogd. Hiervoor geldt de volgende verkeersgeneratie:

- 2 grondgebonden, vrijstaande woningen, gemiddeld: $7,8 + 8,6 = 16,2 / 2 = \text{gem. } 8,1 * 2 = 16,2$ vervoersbewegingen

De totale verkeersgeneratie bedraagt 16,2 vervoersbewegingen per etmaal. Daarnaast zullen zwaardere vervoersbewegingen (middelzwaar en zwaar verkeer) afnemen door het verdwijnen van de agrarische bedrijfsfunctie. De omliggende verkeersstructuur wordt voldoende instaat geacht om deze beperkte toename in verkeersgeneratie ten behoeve van de nieuwe planontwikkeling te kunnen verwerken.

Het aspect 'Verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor voorliggend plan.



5 Juridische planbeschrijving

5.1 Plansystematiek

Het wijzigingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het wijzigingsplan maakt de ontwikkeling van twee woningen mogelijk. Bij het opstellen van voorliggend wijzigingsplan is aansluiting gezocht op het bestemmingsplan ter plaatse 'Buitengebied Zederik'. Omdat dit een verouderd bestemmingsplan betreft is ook gebruik gemaakt van planregels uit het bestemmingsplan 'Reparatieplan Buitengebied Zederik'. Tevens zijn de regelingen vanuit het later voor de planlocatie vastgestelde 'Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren' overgenomen en tot slot is aangesloten 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.

5.2 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 5.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Onderstaande beschrijving is een algemeen beschrijving van bestemmings- of wijzigingsplanregels. Omdat verwezen wordt naar het moederplan zijn de regels in dit plan zeer beknopt.

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 5.3 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.

5.3 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 wijzigingsplan die niet wijzigen naar wonen blijven de bestemming Agrarisch behouden. 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 gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn bestemd voor agrarisch gebruik. Vanwege het vervallen van het agrarisch bouwvlak zijn geen gebouwen meer mogelijk binnen deze bestemming. Bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn beperkt toegestaan. De regels voor Agrarisch zijn gebaseerd op de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Zederik'.

Artikel 5 Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd om de nieuw beoogde woningen planologisch mogelijk te maken en om de voormalige bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere woning. De regels voor Wonen zijn gebaseerd op de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Zederik'.

Artikel 4 Tuin

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen behorende bij de woonbestemming. De regels voor Tuin gebaseerd op de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Zederik'.

Artikel 4 en 5 Waarde – Archeologie 2 en Waarde – Archeologie 3

Op de verbeelding van het wijzigingsplan zijn de gronden waar mogelijk archeologische waarden in de grond zitten aangeduid met een archeologische waarde. Door middel van deze dubbelbestemmingen blijven de eventueel aanwezige waarden in de ondergrond afdoende beschermd. Bij ingrepen in de bodem is in verschillende gevallen een aanvullende omgevingsvergunning nodig.



6 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

6.1 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 met de gemeentelijke legeskosten op initiatiefnemer verhaald. Ook wordt een anterieure overeenkomst en of een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer van het plan. Hiermee zijn kosten en risico's verdeeld. Alle aanlegkosten worden door de initiatiefnemer betaald. 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.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp wijzigingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub c Wro overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerp wijzigingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door het college wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het wijzigingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het wijzigingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de ter visielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het wijzigingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2.2 Wettelijk vooroverleg

Het voorontwerp wijzigingsplan Geer 33 Nieuwland is volgens artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening aan de bestuurlijke partners voorgelegd. Voor dit plan betrof dat het waterschap, het waterleidingbedrijf en de provincie. Het waterschap heeft gereageerd op het plan en dat heeft tot enkele aanpassingen en verduidelijkingen van de waterparagraaf geleid. De provincie heeft op het plan gereageerd en dan met name dat voldaan moet worden aan de vereisten ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit. Het ontwerp van het plan is tussentijds echter nog gewijzigd doordat de twee wooneenheden en bergingen in één schuurwoning gecombineerd zullen worden. Hiermee wordt concreet invulling gegeven aan de vereiste ruimtelijke kwaliteit. Het waterleidingbedrijf heeft niet gereageerd op het plan.

6.2.3 Zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging is er één zienswijze ontvangen. De zienswijze is binnen de daarvoor geldende termijn ingediend, en is ontvankelijk verklaard. In de 'Nota beantwoording van zienswijzen' is de ingediende zienswijze samengevat, is de zienswijze voorzien van een beantwoording en is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Tevens wordt in de Nota ook ingegaan op de ambtshalve wijzigingen die zijn doorgevoerd.



7 Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder Geer 33 te Nieuwland, Weel geluidadvies, kenmerk: PLA.23.02, 26 april 2023;
2. Quicksan Wet Natuurbescherming Geer 33, Blom Ecologie, kenmerk: 2023-0114, 13 november 2023;
3. Aeriusberekening Geer 33 Nieuwland, Plannen-makers, 8 november 2023;
4. Verkennend bodemonderzoek Geer 33 Nieuwland, Linge Milieu B.V., kenmerk: 23-2012, 20 april 2023;
5. Watertoets, Plannen-makers, 11 april 2023.

Separate bijlage:

- GML-bestand Aeriusberekening: AERIUS_gml_20231108204203

