

VIJF HEE REN LAN DEN

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN 'Lakerveld 133-135, Lexmond'



NL.IMRO.1961.bpLMLakerveld133-VA01

Status: Vastgesteld
Versie: 2.0

Langerak, 27-02-2023

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2 BESTAANDE SITUATIE	6
2.1 Algemeen	6
2.2 Huidig gebruik	6
3 PLANBESCHRIJVING	7
3.1 Plan	7
3.2 Ontsluiting en verkeer	8
3.3 Beeldkwaliteit	10
4 BELEIDSKADER	11
4.1 Rijksbeleid	11
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie	11
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening	11
4.2 Provinciaal beleid	13
4.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht	13
4.2.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht	14
4.3 Regionaal beleid	17
4.3.1 Regionale woonvisie	17
4.3.2 Regionale structuurvisie 'Open voor elkaar'	17
4.4 Gemeentelijk beleid	19
4.4.1 Toekomstvisie Zederikse dorpen 2030	19
4.4.2 Woonvisie Vijfheerenlanden 2020-2025	20
4.4.3 Beleid hogere waarde gemeente Vijfheerenlanden 2020	21
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	23
5.1 Milieueffectrapportage	23
5.2 Geluidhinder	25
5.3 Bedrijven en milieuzonering	27
5.4 Bodem	30
5.5 Archeologie	32
5.6 Watertoets	35
5.7 Ecologie	39
5.8 Stikstofdepositie	43
5.9 Luchtkwaliteit	44
5.10 Externe veiligheid	46
5.11 Kabels en leidingen	48
6 JURIDISCHE PLANOPZET	49
6.1 Inleiding	49

6.2 Systematiek van de regels	49
6.3 Bestemmingen.....	49
6.4 Aanduidingen.....	50
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	51
7.1 Exploitatie	51
8 OVERLEG EN INSPRAAK	51
8.1 Vooroverleg	51
8.2 Zienswijzen.....	52

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1673	31-01-2023
2	Verkennd bodem- en asbestbodemonderzoek	Linge Milieu	20-2137	19-05-2021
3	Archeologisch onderzoek	ADC ArcheoProjecten	Rapport 5501	04-10-2021
4	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20210204-9-25465	04-02-2021
5	Ecologische quickscan	Blom Ecologie	BE/2021/105/r	06-05-2021 (revisie 02-03-2022)
6	Huismusonderzoek	Blom Ecologie	BE/2021/509	07-06-2021
7	Stikstofdepositie-onderzoek	Van den Heuvel Milieuadvies	20180	22-01-2021
8	Onderzoek geurhinder veehouderijen	De Roever Omgevingsadvies	20211304.v01	27-09-2021
9	Nota beantwoording van Zienswijze	Gemeente Vijfheerenlanden	Lakerveld 133-135, Lexmond	27-02-2023

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het perceel Lakerveld 133-135 te Lexmond betreft een voormalig agrarische bedrijfslocatie. Op het voorerf is een boerderijvolume met twee woningen gerealiseerd. Achter dit gebouw bevinden zich enkele verouderde schuren welke zich in een slechte bouwkundige staat bevinden. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn gestaakt, waardoor het perceel nu alleen wordt gebruikt om te wonen. De initiatiefnemer is voornemens alle gebouwen te slopen en ter plaatse twee burgerwoningen met bijgebouwen te realiseren. De schuren bevonden zich in een zeer slechte bouwkundige staat en zijn vanwege de veiligheid reeds gesaneerd.

Het plan is echter strijdig met het vigerend bestemmingsplan 'buitengebied Zederik', vastgesteld op 29 juni 2015 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Zederik. Het plangebied heeft hierin de enkelbestemming 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming zijn burgerwoningen juridisch-planologisch niet toegestaan.

Het onderhavige plan is voorgelegd aan de voormalige gemeente Zederik middels een principeverzoek. Het college heeft schriftelijk aangegeven in principe akkoord te kunnen gaan met het plan. Tevens heeft de gemeente Vijfheerenlanden schriftelijk aangegeven medewerking te willen verlenen aan het plan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het perceel Lakerveld 133-135 te Lexmond en een stuk achtergelegen weiland. Het perceel is gelegen ten zuidwesten van de kern Lexmond en ten noordoosten van de kern Meerkerk en is kadastraal bekend ZDR00, sectie B, nummers 970, 971 en (een onderdeel van) 1032. Het plangebied wordt zowel aan de noord-, oost- als aan de zuidzijde begrensd door water. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door het open slagenlandschap.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'buitengebied Zederik'

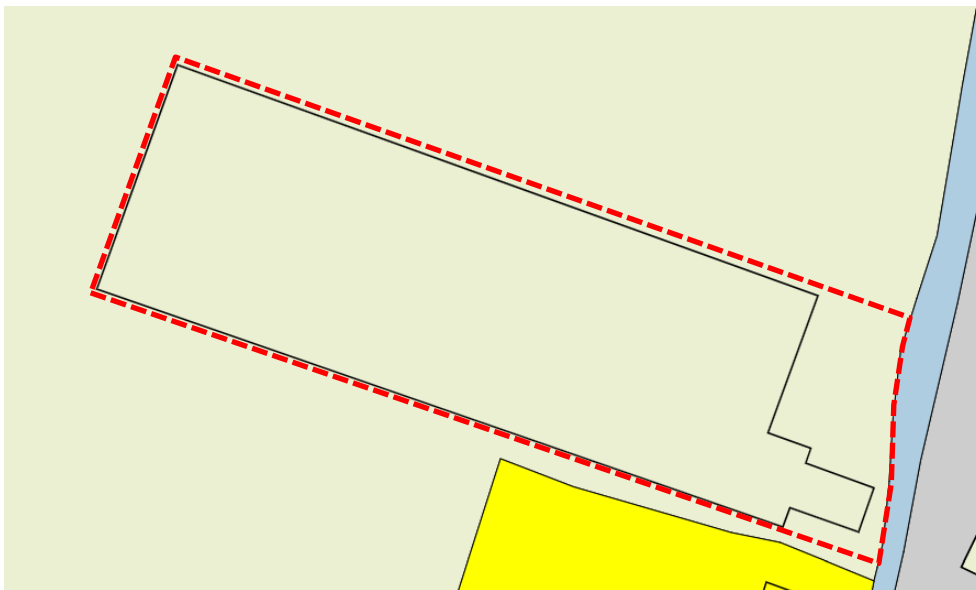
Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'buitengebied Zederik', dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Zederik is vastgesteld op 29 juni 2015. De gronden waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemming:

- Agrarisch.

Zonder dubbelbestemmingen.

En de aanduiding:

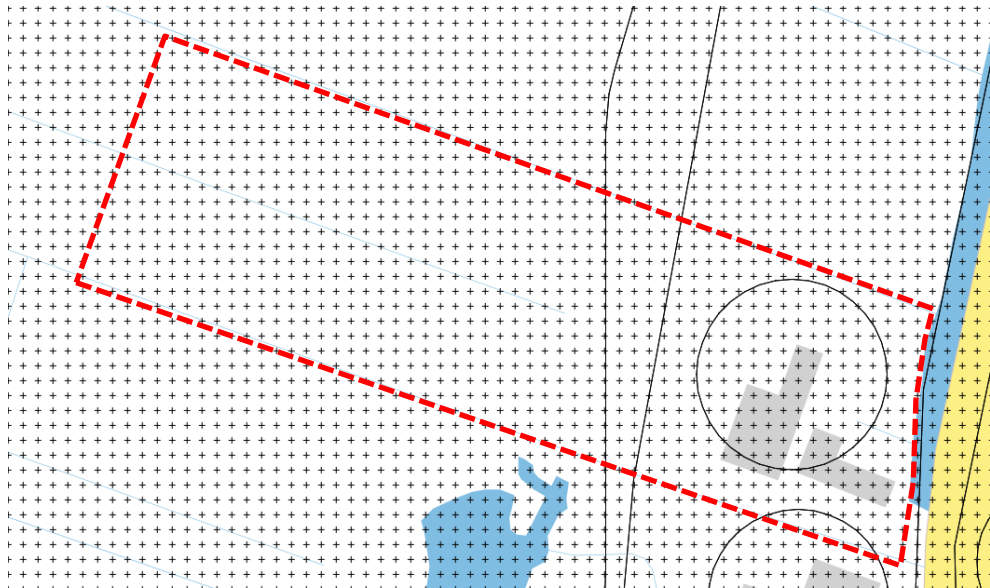
- Bouwvlak.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'buitengebied Zederik'

Bestemmingsplan 'Reparatieplan Buitengebied Zederik'

Op 19 november 2018 is het bestemmingsplan 'Reparatieplan Buitengebied Zederik' vastgesteld. In de herziening zijn nieuwe regels opgenomen en zijn de regels en de verbeelding aangepast naar aanleiding van o.a. omissies en nieuw beleid. Voor het plangebied betekent dat de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1, 2, 3 en 6' zijn toegevoegd aan de regels en de verbeelding.



Afbeelding 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Reparatieplan Buitengebied Zederik'

Bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan parkeren en wonen'

Op 10 juni 2021 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan parkeren en wonen' vastgesteld. Aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan was enerzijds de inwerkingtreding van de gewijzigde Woningwet, waardoor het niet meer mogelijk was om stedenbouwkundige voorschriften, zoals parkeervoorschriften, vast te leggen in de bouwverordening. Zodoende zag de gemeente zich genoodzaakt de parkeervoorschriften te waarborgen in dit bestemmingsplan. Daarnaast bestond de wens van gemeente Vijfheerenlanden om in het kader van toezicht & handhaving meer regie te krijgen op de verschillende woonvormen binnen de gemeente. Met het paraplubestemmingsplan zijn regels om de parkeervoorschriften te waarborgen opgenomen alsmede enkele begripsbepalingen. De regels en begripsbepalingen uit het paraplubestemmingsplan zijn overgenomen in het voorliggend plan, zodat de regels ook voor dit plan blijven gelden.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van het plan zijn beschreven.

- Hoofdstuk 2: Beschouwing van de bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 4: Beleidskaders;
- Hoofdstuk 5: Milieuonderzoeken en nadere verantwoording;
- Hoofdstuk 6: Juridische planopzet;
- Hoofdstuk 7: Economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 8: Overleg en inspraak.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

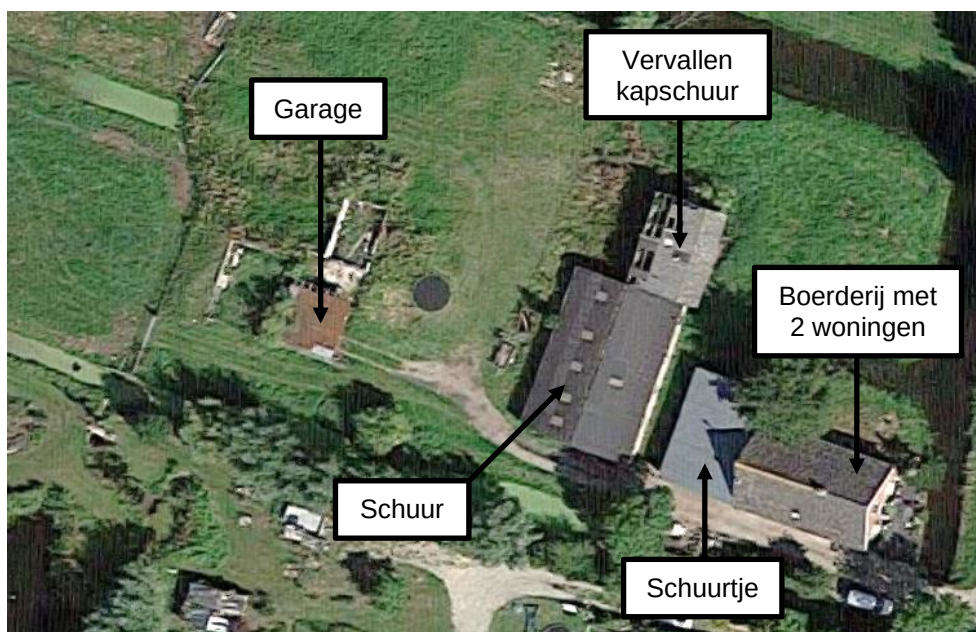
Lexmond is één van de kernen van de gemeente Vijfheerenlanden en is gelegen in het noordelijk deel van de gemeente. Lexmond biedt een thuis aan de circa 3.150 inwoners.

2.2 Huidig gebruik

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van het lint Lakerveld. Het perceel Lakerveld 133-135 betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn gestopt, waardoor het perceel alleen gebruikt wordt om te wonen. Op het perceel is een boerderij (126 m²) gebouwd welke voorzien is van twee wooneenheden. Op het achtererf zijn enkele verouderde en in slechte bouwkundige staat zijnde schuren aanwezig. Het betreft een stenen schuur direct achter de woning van 105 m², een schuur met een oppervlak van circa 213 m², een vervallen, halfopen kapschuur met een oppervlak van 82 m² en een garage van 38 m² helemaal achterop het erf. De schuren bevonden zich in een zeer slechte bouwkundige staat en zijn om veiligheidsredenen reeds gesaneerd. Het perceel wordt ontsloten via een brug op het Lakerveld.



Afbeelding 4: Aanzicht perceel Lakerveld 133-135 te Lexmond voor de sanering van de schuren



Afbeelding 5: Overzicht bebouwing voor de sanering van de schuren

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Plan

Het perceel Lakerveld 133-135 te Lexmond betreft een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. De agrarische activiteiten zijn gestaakt, waardoor het perceel thans alleen gebruikt wordt om te wonen. Op het perceel is een boerderij gebouwd, waarin twee wooneenheden zijn geïntegreerd. Op het achterterf zijn enkele schuren gerealiseerd welke zich in een slechte bouwkundige staat bevinden.

De initiatiefnemer is voornemens om alle bebouwing op het perceel te slopen. De schuren zijn om veiligheidsredenen reeds gesaneerd. Ter plaatse worden vervolgens twee vrijstaande woningen gerealiseerd. De twee nieuwe woningen worden achter elkaar gerealiseerd. Zodoende blijven de brede zichtlijnen naar het achtergelegen open slagenlandschap zoveel mogelijk behouden. De voorste woning wordt gerealiseerd in de vorm van een woonboerderij en de achterste woning wordt architectonisch uitgevoerd als een schuur, ondergeschikt aan de woning voorop het perceel. Op deze manier zal het nieuwe perceel aandoen als een boerenensemble en ontstaat er een compacte erfbouw, passend bij het landelijke karakter van de omgeving. Daarnaast wordt langs de watergangen een rij knotwilgen en (hoogstam)fruitbomen aan te brengen en ook is er ruimte gereserveerd voor een vogelbosje. Ten noorden van de woningen wordt een koepad gerealiseerd als perceelssluiting. Het koepad wordt gerealiseerd middels twee smalle betonstroken met gras ertussen.

De woningen worden op een afstand van minimaal 30 meter vanaf het agrarisch bedrijf aan het Lakerveld 206 gerealiseerd. Hierdoor wordt het agrarisch bedrijf niet belemmerd in haar bedrijfsvoering als gevolg van dit plan.



Afbeelding 6: Nieuwe situatieschets

De bestaande woning is op dit moment in een verlaagd deel van het perceel gelegen. Het is niet wenselijk om de nieuwe woning(en) in deze 'kuil' te bouwen, omdat daarmee gemakkelijk wateroverlast zou kunnen ontstaan. Om het maaiveld op te mogen hogen, is de volgende definitie van het begrip 'peil' opgenomen:

Peil:

- voor gebouwen die direct aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- in overige gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

Omdat de woningen niet direct aan de weg komen te grenzen, wordt het peil gedefinieerd als de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld. Het peil zal daarmee de gemiddelde hoogte van het maaiveld zijn, nadat de nieuwbouw heeft plaatsgevonden en het maaiveld daarna afgewerkt is.

3.2 Ontsluiting en verkeer

Ontsluiting

De eigenaar van het perceel heeft reeds een omgevingsvergunning aangevraagd voor het verplaatsen van de aanwezige brug. Het bevoegd gezag heeft de vergunning verleend en de brug is inmiddels gerealiseerd. De ontsluiting van het perceel zal in de nieuwe situatie ook via deze brug op het Lakerveld plaatsvinden. De perceelontsluiting wordt uitgevoerd in de vorm van een koepad, om aan te sluiten bij de inrichting als boerenensemble.



Afbeelding 7: Ontsluiting nieuwe situatie

Parkeren

De gemeenteraad van de gemeente Vijfheerenlanden heeft de Nota Parkeernormen 2022-2030 vastgesteld. Volgens de nota moet een (nieuw)bouwininitiatief op eigen terrein voldoen aan de parkeervraag. In de Nota zijn parkeernormen opgenomen per woningtype, waarbij geldt dat deze locatie is gelegen in de stedelijke zone '(rest) bebouwde kom'. Voor een vrijstaande woonhuis geldt een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning, waarbij 0,3 parkeerplaatsen bedoeld is voor bezoekers. Voor het plan betekent dat een parkeervraag van 4,6 parkeerplaatsen, waarvan 4 parkeerplaatsen voor de bewoners en 0,6 parkeerplaatsen voor de bezoekers. De parkeerplaatsen voor de bewoners zijn ingetekend in het ontwerp. Eventuele bezoekers kunnen elders parkeren, daar is voldoende ruimte aanwezig. Daarmee is het plan in overeenstemming met het gemeentelijke parkeerregeling.

Verkeersgeneratie

Naast het aspect parkeren is gekeken naar de verkeersgeneratie als gevolg van het onderhavige plan. Voor de vaststelling van de verkeersgeneratie is tevens gebruik gemaakt van de CROW publicatie 381.

Voor wat betreft het woningtype 'koop, vrijstaand', liggend in de 'rest bebouwde kom' van een 'weinig stedelijk' gebied (conform de gemeentelijke parkeerregeling) gaat de publicatie uit van een verkeersgeneratie van maximaal 8,6 motorvoertuigbewegingen per weekdag per woning. In totaal voorziet het plan daarmee in een verkeersgeneratie van 13,2 motorvoertuigbewegingen per weekdag. Een dergelijke verkeersgeneratie is dermate laag en gesteld kan worden dat deze geringe toename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling. De verkeersafwikkeling van het plangebied zal plaatsvinden via het Lakerveld. Het Lakerveld heeft voldoende capaciteit om de extra verkeersbewegingen vanwege het onderhavige plan op te kunnen vangen.

3.3 Beeldkwaliteit

Om de ruimtelijke kwaliteit te behouden dan wel te versterken is het bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied wenselijk zorg te dragen voor een passende inrichting van het plangebied.

De woningen worden achter elkaar gerealiseerd, waarbij de voorste woning wordt gerealiseerd in de vorm van een woonboerderij. De achterste woning wordt ondergeschikt gerealiseerd ten opzichte van de voorste woning door deze lager uit te voeren en gebruik te maken van landelijke materialen (zoals het toepassen van gepotdekselde gevels). De achterste woning zal daarmee aandoen als een schuur. Zodoende krijgt het perceel een boerenensemble-uitstraling en ontstaat er een compacte erfbebouwing, hetgeen passend is bij het landelijke karakter van de omgeving.

Bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan achter de voorgevelrooilijn van de woningen en hebben een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 5 meter.

Verder wordt op het perceel streekeigen beplanting aangebracht in de vorm van knotwilgenrijen en (hoogstam)fruitbomen. Hiermee worden de watergangen, die zo beeldbepalend zijn voor het open slagenlandschap, geaccentueerd. Daarnaast wordt de perceelontsluiting gerealiseerd in de vorm van een koepad om aan te sluiten bij de inrichting als boerenensemble. Verder worden er veldesdoornhagen en hagen met besdragende soorten aangebracht. Ook is er ruimte gereserveerd voor een vogelbosje en een waterpoel. Het achterste gedeelte dat weiland blijft, wordt ingericht als een kruiden- en faunairijk grasland.



Afbeelding 8: Erfinrichtingsplan

In de regels van dit plan is het erfinrichtingsplan opgenomen als voorwaardelijke verplichting. Daarmee is de realisatie van het erfinrichtingsplan juridisch-planologisch geborgd.

4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

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

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in de AMvB Ruimte. De nieuwe AMvB Ruimte, het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) is gebaseerd op enkele hoofdstukken uit de voorgaande AMvB Ruimte en enkele nieuwe toevoegingen. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

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

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 van de Bro op een aantal punten gewijzigd. In het geval in het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient de toelichting een beschrijving te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke

ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie van stedelijke ontwikkeling opgenomen:

'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Er is geen verdere definitie gegeven van het begrip. Inmiddels biedt jurisprudentie een verdere beoordelingskader van welke ontwikkelingen als nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt:

De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3929). De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is tevens niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRvS 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013: 2471). Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS: 2017:1724). Een ontwikkeling welke voorziet in het realiseren van 12 woningen wordt wel gezien als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:953).'

Toetsing aan 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

Middels het onderhavige plan worden twee wooneenheden gesloopt en worden twee nieuwe wooneenheden gerealiseerd. Per saldo worden geen woningen toegevoegd. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

De provincie Utrecht beslaat circa 1.550 km², grenst aan vier andere provincies, heeft 26 gemeenten, 4 waterschappen en circa 1,35 miljoen inwoners. De toekomst laat zich niet exact voorspellen. Eén ding is echter zeker: Utrecht ziet er in 2050 anders uit dan nu. De komende 30 jaar pakt de provincie omvangrijke, complexe en urgente opgaven aan. Er is veel ruimte nodig voor duurzame ontwikkeling van diverse functies, zoals wonen, werken, mobiliteit, energie, recreatie, natuur en landbouw. Tegelijkertijd heeft de provincie de ambitie om de bestaande Utrechtse kwaliteiten verder te versterken. Het is belangrijk om nu al na te denken over de juiste balans tussen opgaven en Utrechtse kwaliteiten en keuzes te maken die daarvoor nodig zijn. Hiervoor is de Omgevingsvisie provincie Utrecht opgesteld, welke is opgebouwd uit 7 beleidsthema's:

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

Samenvattend houden de beleidsthema's het volgende in.

Stad en land gezond

De provincie zet zich in op de ontwikkeling van een groenblauwe en recreatieve structuur die robuust is langs bestaande doorgaande waterlopen en biedt daarbij voldoende gelegenheid om te zwemmen. Stad/land-verbindingen worden versterkt en er wordt geïnvesteerd in groen in en om bebouwd gebied, recreatieve verbindingen, recreatiezones en -terreinen.

Klimaatbestendig en waterrobuust

Utrecht zet zich in voor een klimaatbestendige en waterveilige provincie en draagt zorg voor aantrekkelijke en toekomstbestendige dijken en omgeving langs de Nederrijn en Lek en verzilveren meekoppelkansen met andere functies. Het hydrologische systeem van de Utrechtse Heuvelrug wordt benut om regenwater vast te houden en te infiltreren. In de veenweidegebieden worden maatregelen genomen voor het tegengaan van bodemdaling. Verder zorgt de provincie ervoor dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater voldoet. Nieuwe ontwikkelingen in stedelijk en landelijk gebied worden klimaatadaptief ingericht.

Duurzame energie

De ambitie van de provincie is om in 2040 een energieneutrale provincie te zijn door energiebesparing te stimuleren. Nieuwe technieken voor duurzame energieopwekking faciliteert de provincie als ze minder impact hebben op de leefomgeving. Ook biedt Utrecht in grote delen van de provincie ruimte om op zoek te gaan naar geschikte locaties met draagvlak voor wind- en zonne-energie.

Vitale steden en dorpen

Er wordt in algemene zin gekozen om de ruimtevraag voor wonen en werken binnenstedelijk en binnendorps te ontwikkelen. De provincie heeft in aanvulling hierop enkele potentiële locaties rond knooppunten benoemd voor integrale ontwikkelingen. Van deze locaties zijn twee locaties rond de stad Utrecht opgenomen als zoekrichting voor grootschalige integrale ontwikkeling wonen-werken-bereikbaarheid. Naast de omvangrijke opgave krijgen kleinere steden en dorpen zo mogelijk passende ontwikkelruimte om te bouwen ten behoeve van lokale vitaliteit.

Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar

Om goed bereikbaar te blijven is het streven om het spoor- en hoogwaardig OV-netwerk beter te benutten met aandacht voor het beter benutten van het hoofdwegennet en het provinciale wegennet. Daarbij wordt ingezet op knooppuntontwikkeling om overstap tussen vervoerswijzen mogelijk te maken en het OV- en fietsgebruik te stimuleren. Tussen een aantal woon-, werk- en leefgebieden wordt een regionaal netwerk van (snel)fietsroutes aangelegd.

Levend landschap, erfgoed en cultuur

Utrecht beschermt en benut landschappelijke, aardkundige, cultuurhistorische en archeologische waarden als dragers en aanjagers van omgevingskwaliteit. In de landschappen ontwikkeld de provincie met de kernkwaliteiten van het landschap mee. De universele waarden van de Hollandse Waterlinie en Neder-Germaanse Limes worden verzilverd.

Toekomstbestendige natuur en landbouw

De ambitie is om een robuust klimaatbestendig natuurnetwerk van hoge kwaliteiten met hoge biodiversiteit te ontwikkelen. Bestaande natuurgebieden worden beschermd, verder ontwikkeld en onderling beter verbonden. Verder wordt de transitie naar een duurzame landbouw gestimuleerd.

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard. Het plan voorziet in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door de verouderde bebouwing te slopen en twee nieuwe woningen die in het landschap passen te bouwen. Er wordt ruimte gegeven om landschappelijke doorzichten te creëren. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats op een bestaand bebouwd perceel en wordt de juridisch-planologische mogelijkheid om een nieuw volwaardig agrarisch bedrijf te vestigen uitgesloten. Het plan draagt bij aan het verbeteren van de omgevingskwaliteit door het bestaand bebouwd perceel beter te benutten.

4.2.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

Op 1 april 2020 heeft de minister voor Milieu en Wonen in een brief aan de Tweede Kamer laten weten dat de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt uitgesteld. Op 20 mei 2020 heeft de minister bekend gemaakt dat het uitstel een jaar betreft. De nieuwe invoeringsdatum van de Omgevingswet wordt daarmee 1 januari 2022. De op 17 maart 2020 door gedeputeerde staten vastgestelde ontwerp omgevingsverordening kan om die reden niet op 1 januari 2021 inwerkingtreden. Dit geldt niet voor de ontwerp omgevingsvisie die ook op 17 maart door gedeputeerde staten is vastgesteld. Deze kan ook onder de huidige wetgeving vastgesteld worden. Om eerder dan pas in 2022 uitvoering te kunnen geven aan de ambities uit de omgevingsvisie is een ontwerp interim omgevingsverordening vastgesteld. De interim omgevingsverordening is een tijdelijke verordening tot 1 juli 2022. Dan treedt, als de Omgevingswet van kracht is, de omgevingsverordening inwerking.

De omgevingsverordening is een juridische vertaling van de Omgevingsvisie Utrecht. De verordening is daarom opgebouwd uit dezelfde 7 thema's uit de Omgevingsvisie. Voor het onderhavige bestemmingsplan zijn de volgende artikelen uit het ontwerp Omgevingsverordening van belang.

Stedelijke functies in landelijk gebied

Een bestemmingsplan die verstedelijking in het landelijk gebied toelaat een motivering bevatten waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd, de bebouwing niet buiten de bestaande bebouwingslint plaatsvindt en dat de belangen van bestaande omringende functies niet onevenredig worden aangetast. Tevens dient een dergelijk bestemmingsplan een beeldkwaliteitsparagraaf te bevatten.

Het plan voorziet in het saneren van alle (verouderde) bebouwing en het terugbouwen van twee woningen. De woningen worden op een passende manier in het landschap en het cultuurhistorisch lint ingepast.

De woningen worden achter elkaar gerealiseerd, waarbij de voorste woning een uitstraling van een woonboerderij zal krijgen en de achterste woning een schuurachtige uitstraling krijgt. Zodoende krijgt het perceel een boerenensemble-uitstraling, hetgeen passend is bij het landelijke karakter van de omgeving. Al met al voorziet het plan in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast wordt door de sanering van de verouderde bebouwing verdere verloedering en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. De schuren zijn om veiligheidsredenen reeds gesaneerd. Met het verwijderen van het agrarisch bouwvlak wordt tevens de juridisch-planologische mogelijkheid tot nieuwvestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf uitgesloten, hetgeen bijdraagt aan een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Verder worden de woningen in het kader van bedrijven en milieuzonering op voldoende afstand van het agrarisch bedrijf aan de andere zijde van het Lakerveld gerealiseerd, zodat dit agrarisch bedrijf niet wordt belemmerd als gevolg van onderhavig plan. Gesteld kan worden dat belangen van omringende functies niet worden aangetast. Verder is in paragraaf 3.3 van deze toelichting een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen. Het plan voldoet aan de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht.

(Voormalig) agrarisch perceel naar woonfunctie

Conform artikel 9.10 van de Interim Omgevingsverordening dient een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een locatie binnen Landelijk gebied en een functiewijziging van een (voormalig) agrarisch bedrijf naar wonen mogelijk maakt, te voldoen 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.
-
1. Het perceel is gelegen direct naast een woonperceel. Daardoor wordt een eventuele nieuwvestiging door een nieuw volwaardig agrarisch bedrijf belemmerd. Daarnaast zijn de huidige aanwezige agrarische schuren te kleinschalig om doorgang te kunnen vinden als volwaardig agrarisch bedrijf. Het perceel is verre van optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw. Van glastuinbouw is geen sprake.
 2. In de oude situatie bevonden zich op het perceel verouderde voormalige agrarische schuren die de ruimtelijke kwaliteit aantastten. Daarnaast waren de achtergelegen schuren parallel aan het Lakerveld gebouwd, waardoor ter plaatse geen landschappelijk doorzicht naar het achtergelegen open slagenlandschap aanwezig waren. Alle gebouwen worden middels het plan gesaneerd (de schuren zijn om veiligheidsredenen al verwijderd) en worden twee woningen teruggebouwd. De woningen worden zodanig gerealiseerd dat het perceel zal aandoen als een boerenensemble, hetgeen passend is in het landelijk karakter van de omgeving en zo karakteristiek is voor de cultuurhistorische linten zoals het Lakerveld. Hierdoor wordt aangesloten bij het cultuurhistorische karakter. Daarnaast worden enkele knotwilgen langs de watergangen aangebracht. De knotwilgen accentueren de lengtesloten die zo karakteristiek zijn voor het slagenlandschap. Daarnaast wordt door het clusteren van de bebouwing ruimte gegeven aan brede zichtlijnen over het open landschap. Daarmee worden tevens de landschappelijke waarden versterkt.
 3. In §5.3 van deze toelichting is het aspect bedrijven en milieuzonering behandeld. Hieruit wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en omliggende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

4. Het plan staat uitsluitend een kantoor of bedrijf aan huis toe indien deze functie maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uit- en bijgebouwen beslaat, tot een maximum van 100 m². Deze bepaling is opgenomen in artikel 4.1 lid b van de regels. Daarmee zijn deze functies ondergeschikt aan de woonfunctie.

(Voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar woonfunctie met extra woningen ('ruimte voor ruimte')

Het plan voorziet in het 'loskoppelen' van de twee bestaande bedrijfswoningen in de vorm van een twee-onder-een-kapper naar twee vrijstaande woningen. Ondanks er feitelijk geen woningen worden toegevoegd, ontstaat er in de nieuwe situatie wel twee separate wooneenheden. Derhalve is het plan ook getoetst aan artikel 9.11 van de Interim Omgevingsverordening. Conform artikel 9.11 dient een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een locatie binnen Landelijk gebied en een functiewijziging van een (voormalig) agrarisch bedrijf naar wonen mogelijk maakt en de bouw van nieuwe woningen toestaat, te voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw of, in geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een concentratiegebied glastuinbouw;
 2. alle bedrijfsbebouwing op de betrokken bouwpercelen wordt gesloopt, tenzij het gaat om historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning. De historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing krijgt een passende functie die bijdraagt aan dat behoud. Wanneer 750 m² tot 2.500 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan. Wanneer 2.500 m² tot 4.000 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan. Wanneer er 4.000 m² of meer aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van drie woningen toegestaan. Voor kassen geldt dat er 5.000 m² aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt voor één woning. Afwijking van de vereiste slooppoppervlakten, het aantal te bouwen woningen en van de verplichting om het totaal aan bedrijfsbebouwing te slopen, is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
 3. de nieuwe woning of woningen worden gesitueerd binnen de voormalige bouwpercelen, in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning, de betrokken bouwpercelen worden evenredig verkleind en de woningen worden landschappelijk goed ingepast, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit; en
 4. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.
-
1. Het perceel is gelegen direct naast een woonperceel. Daardoor wordt een eventuele nieuwvestiging door een nieuw volwaardig agrarisch bedrijf belemmerd. Daarnaast zijn de huidige aanwezige agrarische schuren te kleinschalig om doorgang te kunnen vinden als volwaardig agrarisch bedrijf. Het perceel is verre van optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw. Van glastuinbouw is geen sprake.
 2. Het plan voorziet in het saneren van alle bebouwing op het perceel. Er is geen sprake van historische waardevolle of karakteristieke bebouwing. Het plan voorziet in het slopen van 126 m² aan bedrijfswoningen en 438 m² aan bijgebouwen; per saldo 564 m² aan voormalige agrarische bebouwing. Conform de regels uit de verordening is dit niet voldoende voor de realisatie van een extra woning. Echter voorziet het plan niet in het toevoegen van een extra woning en tevens kan geconcludeerd worden dat het 'loskoppelen' van de bedrijfswoningen ruimtelijk aanvaardbaar is vanwege de sanering van de sloop van de aanwezige voormalige agrarische bebouwing. Of met andere woorden: het gebrek aan voldoende slooppeters voor een nieuwe vrijstaande woning wordt gecompenseerd door het feit dat in de bestaande situatie al twee woningen aanwezig zijn.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale woonvisie

In antwoord op de voormalige provinciale Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020 heeft de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een regionale woonvisie opgesteld. De regionale woonvisie is een uitwerking van de Visie 2030 en heeft als doel de regionale afstemming van woningbouwplannen te bevorderen en de beleidslijnen ten aanzien van woningbouw in de regio helder te krijgen. De gemeenten kunnen de regionale woonvisie tevens gebruiken voor de verantwoording van nut en noodzaak van een bestemmingsplan waarin woningbouw is opgenomen. Doel van de visie is om in te kunnen spelen op de veranderende dynamiek van de woningmarkt en de woonkwaliteit te verbeteren. De woonvisie gaat uit van investeren in nieuwbouw regiobreed, maar aangepast op de lokale vraag. Om hierin het onderscheid aan te kunnen geven wordt er in de visie onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

In de visie is een toetsingskader opgenomen voor woningbouwprojecten:

- Voor nieuwbouwplannen bestaande uit minder dan 50 woningen, binnen stedelijk gebied, is in regionaal verband afgesproken dat regionale afstemming niet noodzakelijk is.
- De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 350 woningen of huishoudens, wat overeenkomt met 0,7% groei per jaar. De 0,7% past de regio in beginsel toe op alle kernen in de regio.
- Uit de kwalitatieve toets komt naar voren dat het bouwplan niet concurreert met nabijgelegen woningbouwplannen.

Lexmond is aangeduid als een voorzieningendorp. Lexmond heeft hiermee een bovenlokale functie in wonen en voorzieningen. Uitbreiding van de woningvoorraad speelt in op de lokale vraag, maar ook de toestroom uit omliggende dorpen. Voor voorzieningendorp Lexmond geldt dat voor het realiseren van 10 wooneenheden (of meer), mits de totale groei van het aantal wooneenheden in Lexmond groter is dan 0,7% van de totale woningvoorraad in de planperiode 2010-2020, regionale afstemming noodzakelijk is. Ook dienen de woningen dan te worden gemeld en worden meegenomen in de jaarlijkse monitor. De gemeente dient te waken over een goede spreiding van deze plannen in de tijd.

Het plan voorziet in het slopen van twee wooneenheden en het realiseren van twee nieuwe wooneenheden. Het onderhavige plan voorziet daarmee niet in het toevoegen van wooneenheden. Wel worden met het plan twee bedrijfswoningen gewijzigd naar twee reguliere burgerwoningen, waardoor het verkoop van de woningen haalbaarder wordt gemaakt en daardoor aangeboden kunnen worden op de reguliere (lokale) woningmarkt. Omdat het plan niet voorziet in het toevoegen van wooneenheden hoeft het plan niet regionaal afgestemd te worden.

4.3.2 Regionale structuurvisie 'Open voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden, heeft de regio in 2012 de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en bepaalt de beleidskeuzes met het oog op 2030. Binnen de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren. In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooiën.

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, is het authentieke karakter van de regio waar bewoners zich thuis voelen een streven. Middels het slopen van alle verouderde bebouwing, inclusief de twee bedrijfswoningen, en het realiseren van twee passende burgerwoningen in het landschap wordt er een nieuwe toekomstbestendige situatie gecreëerd voor het perceel. Verder wordt de mogelijkheid tot nieuwvestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf juridisch-planologisch uitgesloten en voorziet het plan in het creëren van nieuwe doorzichten naar het achtergelegen slagenlandschap. Het open rustige authentieke karakter van de omgeving blijft gewaarborgd. Het plan is in overeenstemming met het regionaal beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

Per 1 januari 2019 maakt Lexmond onderdeel uit van de gemeente Vijfheerenlanden na de fusie van de gemeenten Leerdam, Vianen en Zederik. De gemeente Vijfheerenlanden heeft nog niet voor alle aspecten nieuw beleid vastgesteld. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is derhalve uitgegaan van het beleid van de voormalige gemeente Zederik. Echter is het Zederiks beleidskader conform de wet Algemene regels herindeling (Arhi) komen te vervallen. De voormalige beleidskaders (Toekomstvisie Zederikse dorpen 2030) zijn wel richtinggevend geweest voor deze ontwikkeling. Derhalve is het Zederiks beleid nog opgenomen in deze paragraaf.

4.4.1 Toekomstvisie Zederikse dorpen 2030

In september 2015 is de 'Toekomstvisie Zederikse dorpen 2030; Vitaal, nabij de stad, in het groen' opgesteld. De visie is gebaseerd op de kernkwaliteiten en kernwaarden van de gemeente, onderbouwd door relevante informatie uit bestaande plannen, onderzoeken en beleidsnotities. Hierbij is hoger overheidsbeleid als de provinciale structuurvisie en de visie 2030 van de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden geanalyseerd en zijn gemeentelijke nota's meegenomen. Daarnaast is gekeken naar de ideeën en opvattingen van inwoners, instellingen en bedrijven. Deze opinies zijn naar voren gekomen tijdens de gemeentelijke dorpstochten, de burgerpeiling 2013 en interviews voor onder andere de woonvisie.

In het profiel van Zederik staat de vitaliteit van de kernen centraal. De omgeving wordt gekenmerkt door ruimte, groen, rust, bereikbaarheid en veiligheid. De ambitie van de gemeente is dan ook gericht op het toekomstvast maken van de vitaliteit van de kernen. Om de vitaliteit te behouden en te vergroten spelen de volgende acht onderwerpen dan ook een belangrijke rol:

- Sociale cohesie & identiteit: de sterke sociale cohesie behouden, waardoor er ruimte is voor ontmoetingen en informele hulp, het verenigingsleven, maatschappelijke organisaties, kerkgenootschappen en gemeenschapsinitiatieven;
- Bereikbaar: aandacht voor korte reisafstanden, mobiliteit van alle inwoners, de digitale bereikbaarheid en bereikbaarheid met het openbaar vervoer;
- Voorzieningen: het commerciële voorzieningenniveau op peil houden, de welzijn-, zorg-, sport-, en cultuurvoorzieningen versterken en daarbij de nadruk leggen op de kwaliteit van de zorg en zorg op maat;
- Wonen: wonen in een aantrekkelijke en rustige omgeving, met geschikte en betaalbare woningen voor jong en oud;
- Zorg: de inwoners van de Zederikse dorpen zowel op lichamelijk als geestelijk vlak ondersteunen en ouderen en zorgbehoevenden zo lang mogelijk laten participeren in de samenleving;
- Economie: inzetten op werkgelegenheid, voldoende geschikte beroepsbevolking, stimuleren van de lokale diversiteit en ruimte om te ondernemen;
- Landschap & recreatie: de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied en de kernen benadrukken en beleefbaar maken en houden voor toerisme en recreatie;
- Duurzaamheid: verantwoord omgaan met onze leefomgeving, aandacht voor veiligheid en een gezond toekomstperspectief voor toekomstige generaties.

Het plan om 2 nieuwe burgerwoningen te realiseren na de sloop van 2 bedrijfswoningen sluit aan op de ambitie van de gemeente voor het onderwerp wonen en duurzaamheid. Door de realisatie van 2 burgerwoningen kunnen de huidige bewoners op de locatie blijven wonen. Thans staat het bestemmingsplan dat niet toe, omdat er geen agrarische bedrijfsactiviteiten worden uitgevoerd door de bewoners van de bedrijfswoningen. Door de wijziging naar burgerwoningen

wordt ook een gezond toekomstperspectief geboden aan de woonfunctie op het perceel. Door het slopen van de verouderde bebouwing en het realiseren van woningen die passend zijn in het omliggende landschap blijft het rustige karakter van het open slagenlandschap behouden dan wel versterkt. Daarbij wordt er extra ruimte gecreëerd voor een groene inrichting en de uitstraling van het plangebied als boerenensemble. Geconcludeerd kan worden dat het beoogde plan in lijn is met de 'Toekomstvisie Zederikse dorpen 2030'.



Afbeelding 9: Nieuwe situatieschets

4.4.2 Woonvisie Vijfheerenlanden 2020-2025

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

In Lexmond bouwt de gemeente naar behoefte voor bewoners van alle generaties van binnen en buiten de kern. Daarmee waarborgt de gemeente ook de vitaliteit van deze kernen door het behoud van het draagvlak voor het voorzieningenniveau.

Het plan voorziet in de sloop van twee bedrijfswoningen en de bouw van twee burgerwoningen. Het plan voorziet hierdoor niet in een toevoeging van woningen buiten de kern. Wel komen de woningen door de wijziging van bedrijfswoningen naar burgerwoningen beschikbaar op de reguliere woningmarkt. De verplichting om naast de woning ook een agrarisch bedrijf te exploiteren vervalt immers.

Tevens kan de eigenaar op zijn eigen perceel in Lexmond blijven wonen. Het plan is in overeenstemming met de woonvisie.

4.4.3 Beleid hogere waarde gemeente Vijfheerenlanden 2020

Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij (spoor)wegen en gezoneerde industrieterreinen moeten geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen en scholen getoetst worden aan wettelijke voorkeurswaarden. Bij wijzigingen aan wegen en gezoneerde industrieterreinen moet ook getoetst worden bij nabijgelegen bestaande geluidsgevoelige bestemmingen. Als blijkt dat de voorkeurswaarden worden overschreden dan kan de ontwikkeling onder bepaalde voorwaarden toch doorgang vinden. In dat geval heeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid om hogere waarden vast te stellen.

Op 14 juli 2020 is het gemeentelijk geluidsbeleid "Beleidsregel hogere waarden Wgh, gemeente Vijfheerenlanden" vastgesteld. Het doel van het geluidsbeleid is om:

- de gemeentelijke uitvoering van deze bevoegdheid transparant te maken;
- duidelijke kaders te stellen voor ruimtelijke plannen en verkeersplannen;
- zorg te dragen voor een zo goed mogelijke akoestische kwaliteit van de leefomgeving in nieuwe situaties met geluidsniveaus boven de wettelijke voorkeurswaarden.

In de beleidsregel zijn voorwaarden geformuleerd waarbinnen de gemeente hogere waarden toestaat. De uitvoering wordt voor een deel door de Wet geluidhinder (Wgh) opgelegd en voor een deel door de gemeente ingevuld. De gemeente Vijfheerenlanden heeft de volgende eisen gesteld als voorwaarde tot het verlenen van hogere waarden:

- Elke woning dient minimaal één stille gevel te hebben. Op deze gevel wordt de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder niet overschreden;
- Wanneer een hogere waarde wordt verleend moet altijd onderzoek worden gedaan naar de gecumuleerde geluidsbelasting. Hierbij wordt rekening gehouden met het geluid van alle verschillende geluidsbronnen samen (incl. wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur);
- Een woning mag maximaal twee dove gevels hebben. Een dove gevel is een gevel zonder te openen deuren en ramen;
- Wanneer balkons of loggia's aanwezig zijn, dienen deze aan de onderkant te worden voorzien van geluidsabsorptie;
- Wanneer sprake is van nieuwbouw van meer dan 10 woningen, moet gemotiveerd worden waarom voor de betreffende inrichting van het plangebied is gekozen.

Naast eisen zijn er ook een aantal inspanningsverplichtingen opgenomen. In principe moet aan deze inspanningsverplichting worden voldaan. Alleen als absoluut niet kan worden voldaan aan de inspanningsverplichting kan hiervan worden afgeweken. De initiatiefnemer dient dan te motiveren waarom niet kan worden voldaan (of waarom voor een alternatieve oplossing is gekozen). De initiatiefnemer geeft aan welke compensatie hiervoor in het plan aanwezig is. De inspanningsverplichtingen zijn als volgt:

- Elke woning heeft per etage minimaal één slaap- of woonkamer aan de stille zijde;
- Indien de woning beschikt over één of meer buitenruimten (tuin of balkon), dan ligt minimaal één van deze buitenruimte aan de stille zijde;
- Een woning heeft voor binnenstedelijke situaties geen hogere waarden hoger dan de voorkeurswaarde + 10 dB.

Voor het plan is door akoestisch adviesbureau Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai opgesteld, waarin tevens getoetst is aan het gemeentelijk geluidbeleid. Er is geen onderzoek gedaan naar spoorweg- en industrielawaai, omdat deze geluidsbronnen in de omgeving niet aanwezig zijn en derhalve irrelevant voor het plan.

Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï komt naar voren dat de berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van het Lakerveld ten hoogste 56 dB is, incl. aftrek artikel 110g van de Wgh. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde voor wegverkeer voor vervangende nieuwbouw in buitenstedelijk gebied van 58 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh. Er worden derhalve hogere waarden vastgesteld. Omdat de woningen over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte beschikken, wordt voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid en kunnen de hogere waarden worden verleend.

Voor wat betreft het akoestisch onderzoek wordt verwezen naar §5.2 van deze toelichting en het rapport akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï welke onderdeel uitmaakt van de bijlage van de toelichting.

5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

5.1 Milieueffectrapportage

Beleidskader

In de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten, die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C activiteiten) en activiteiten, die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D activiteiten). Tot slot is voor activiteiten die genoemd zijn bij bijlage D, maar die niet voldoen aan de gestelde drempelwaarde, de verplichting om de activiteiten te toetsen aan de selectiecriteria uit de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Hiermee wordt bepaald of er al dan niet sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Onderzoek

Aan de hand van voornoemde bestemmingswijziging ten behoeve van de sloop van alle gebouwen en de realisatie van 2 burgerwoningen op de locatie Lakerveld 133-135 te Lexmond, zal hierna de vraag beantwoord worden of een m.e.r.- (beoordelings)plicht geldt. Voor de beantwoording van de vraag of er een m.e.r.- (beoordelings)plicht bestaat voor de ruimtelijke ontwikkeling is allereerst het bepaalde in het Besluit m.e.r. van belang. De verplichting tot het opstellen van een m.e.r. is opgenomen in artikel 7.2 Wet milieubeheer (Wm). Dit artikel vormt een omzetting van de EG-m.e.r.-richtlijnen. Voor de beantwoording van de vraag of voor een concreet plan een m.e.r. dient te worden doorlopen, dient primair te worden beoordeeld of de activiteit valt binnen de onderdelen C en D van de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Onderdeel C geeft aan wanneer sprake is van een m.e.r.-plicht. Een onderscheid dient te worden gemaakt tussen een plan-m.e.r. (kolom 3 van onderdeel C) en een besluit-m.e.r. (kolom 4 van onderdeel C). Onderdeel D geeft de activiteiten en gevallen aan waarin sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht (dan moet worden nagegaan of er al dan niet sprake is van significante milieugevolgen en als deze aan de orde zijn dient een m.e.r. plaats te vinden).

Het plan valt mogelijk onder activiteit D11.2. Daarvan is sprake indien het bestemmingsplan een stedelijk ontwikkelingsproject mogelijk maakt. Het begrip stedelijk ontwikkelingsproject is echter niet gedefinieerd. Naar het oordeel van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet worden gekeken naar de concrete omstandigheden van het geval. Onder meer de aard, de omvang en de milieugevolgen van de stedelijke ontwikkeling zijn relevant. Als een ontwikkeling aanzienlijke negatieve milieugevolgen heeft - bij een uitbreiding is daar in de regel eerder sprake van dan bij sloop en herbouw - dan wijst dit op een stedelijk ontwikkelingsproject. De milieugevolgen zijn volgens de Afdeling echter niet allesbepalend.

Het bestemmingsplan sluit juridisch-planologisch een volwaardig agrarisch bedrijf uit, waarbij – mits de noodzaak is aangetoond – het volledige bouwvlak volgebouwd zou kunnen worden met agrarische bedrijfsbebouwing. Daarbij worden middels het plan alle agrarische gebouwen en 2 woningen met een gezamenlijk oppervlakte van 583 m² binnen het plangebied gesloopt. De schuren zijn om veiligheidsredenen reeds gesaneerd. Daarvoor in de plaats worden 2 nieuwe burgerwoningen met bijgebouwen gerealiseerd. Veronderstelt wordt dat met de juridisch-planologische uitsluiting van een eventuele nieuwvestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf en dat de nieuwe woningen moeten voldoen aan de duurzaamheidseisen uit het meest recente Bouwbesluit een verbetering teweegbrengt ten aanzien van het milieu. Tevens voorziet het bestemmingsplan niet in het toevoegen van wooneenheden. Daarmee kan gesteld worden dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. en de activiteit die het bestemmingsplan mogelijk maakt niet is opgenomen in onderdelen C en D uit de bijlage van het Besluit m.e.r. Er geldt daardoor geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Conclusie

De activiteit welke het voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt is niet opgenomen in de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er geldt daardoor geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

5.2 Geluidhinder

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De Wgh stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen. De Wgh stelt dat alle wegen een geluidszone hebben, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Conform artikel 74 lid 2 van de Wgh hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht voor 30 km/h wegen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone van wegen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 53 dB in landelijk gebied en 63 dB in stedelijk gebied.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de realisatie van twee nieuwe burgerwoningen. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van het toevoegen van geluidsgevoelige objecten. Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van enkele wegen. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd bedrijventerrein en kunnen dus buiten beschouwing worden gelaten. Om de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai op de geplande woningen in kaart te brengen is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

‘Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- De berekende geluidbelasting op de woning W133 ten gevolge van het Lakerveld ten hoogste 50 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde voor wegverkeer voor nieuwe woningen in buitenstedelijk gebied van 53 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh;*
- De berekende geluidbelasting op de woning W135 ten gevolge van het Lakerveld ten hoogste 56 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde voor wegverkeer voor vervangende nieuwbouw in buitenstedelijk gebied van 58 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh;*
- Maatregelen aan de bron of in de overdrachtsweg om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde, zoals het aanbrengen van geluidreducerend asfalt of geluidschermen zijn niet doelmatig en ondervinden overwegende bewaren van civieltechnische, stedenbouwkundige en financiële aard, mede gezien de kleinschalige ontwikkeling;*
- De woningen over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte beschikken, waarmee aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan;*
- De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen ten hoogste 61 dB, exc. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt.*

Aan te vragen hogere grenswaarden wegverkeerslawaai

Een verzoek tot vaststelling voor de in tabel 4.1 weergegeven hogere waarden dient te worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden.

Tabel 4.1: geluidbelasting Lakerveld, inclusief aftrek art. 110g Wgh

beoordelingspunt	hoogte [m]	adres	geluidbelasting L_{den} in dB
01_B	oostgevel	Lakerveld 133	50
05_C	oostgevel	Lakerveld 135	56

Geluidwering van de gevel

Voor woningen waarvoor een hogere grenswaarde wordt aangevraagd dient voor de bouwaanvraag een aanvullend onderzoek geluidwering gevels uitgevoerd te worden om de karakteristieke geluidwering van de gevel te bepalen en te toetsen aan de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit.

De benodigde karakteristieke geluidwering bedraagt ten hoogste $(61 - 33 =)$ 28 dB conform het Bouwbesluit 2012.'

Conclusie

Voor het plan dient een hogere grenswaarde te worden aangevraagd. Tevens dient voor de bouwaanvraag een aanvullend onderzoek geluidwering gevels uitgevoerd te worden om de karakteristieke geluidwering van de gevel te bepalen en te toetsen aan het Bouwbesluit.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving bedrijfsactiviteiten bevinden die relevante milieuhinder kunnen veroorzaken. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Deze publicatie is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd, zodat in geen van beide situaties een belemmering voor één van beiden optreedt. In de publicatie staan richtafstanden vermeld voor geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de realisatie van twee burgerwoning. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele bedrijfs- en milieuhinder van de omliggende bedrijven op de nieuwe woningen en de eventuele beperking van de bedrijfsvoering van deze bedrijven door de nieuwe milieugevoelige objecten. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). De richtafstanden gelden voor een omgeving die getypeerd kan worden als 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'. Indien de omgeving getypeerd kan worden als 'gemengd gebied', kunnen de richtafstanden met één afstandstrap gereduceerd worden.

Allereerst dient bepaald te worden of de omgeving van het plangebied getypeerd kan worden als 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' of als 'gemengd gebied'. Conform de VNG-Handreiking wordt onder een gemengd gebied de volgende definitie verstaan: *'een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Daarnaast gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen'*.

Het plangebied maakt onderdeel van een lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Er is sprake van functiemenging; naast woningen komen andere functies voor als (agrarische) bedrijven. Er is derhalve sprake van een gemengd gebied. De richtafstanden voor de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen één afstandstrap worden verlaagd.

In de directe omgeving zijn de volgende relevante bedrijven juridisch-planologisch toegestaan.

Tabel 1: Planologisch toegestane milieubelastende functies

Adres	Maximum toegestane milieucategorie	Zwaarste richtafstand conform VNG (gemengd gebied)
Lakerveld 141	Categorie 2	10 meter
Lakerveld 184	Categorie 3.2	30 meter
Lakerveld 206	Categorie 3.2	30 meter

De bedrijfspercelen aan het Lakerveld 141 en 184 zijn op ruim voldoende afstand gelegen (meer dan 100 meter) ten opzichte van het plangebied. Deze bedrijven worden derhalve niet belemmerd in hun bedrijfsvoering als gevolg van het plan.

Het agrarisch bedrijf aan het Lakerveld 206 is op een afstand van 16 meter van het plangebied gelegen. In het plan is rekening met het agrarisch bedrijf gehouden door de bouwvlakken (de nieuwe woningen mogen uitsluitend binnen deze bouwvlakken gebouwd worden) op voldoende afstand te leggen vanaf het agrarisch bedrijf. De afstand van de bouwvlakken die de nieuwe woningen mogelijk maken en het agrarisch bedrijf aan het Lakerveld 206 bedraagt minimaal 30 meter. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand en wordt het agrarisch bedrijf niet in haar bedrijfsvoering belemmerd als gevolg van het plan.



Afbeelding 10: Minimale afstand agrarisch bedrijf tot nieuwe woningen

Achtergrondbelasting (geur)

De Wet geurhinder en veehouderijen noch de gemeentelijke geurverordening kennen normen voor de achtergrondbelasting. Voor het vaststellen is deze achtergrondbelasting is echter wel relevant om te kunnen beoordelen of ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van de stankuitstoot van omliggende agrariërs. Hierom is door De Roever Omgevingsadvies een onderzoek geurhinder veehouderijen uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek luidt:

'De hoogst berekende achtergrondgeurbelasting op een bouwvlak binnen het plangebied bedraagt ongeveer 0,2 ouE/m³. De achtergrondbelasting van maximaal 0,2 ouE/m³ komt overeen met een 'zeer goed' woon- en leefklimaat. De achtergrondbelasting vormt geen belemmering voor het plan.'



Afbeelding 11: Kaart Achtergrondbelasting

Uit bovenstaande blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden. Daarnaast vormt de achtergrondbelasting (geur) geen belemmering voor het plan. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt als gevolg van het plan.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect bedrijven en milieuhinder geen belemmeringen. Gesteld kan dan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt als gevolg van het plan.

5.4 Bodem

Beleidskader

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

Onderzoek

Om de kwaliteit van de bodem ter plaatse van de twee nieuwe woonpercelen in kaart te brengen is door Linge Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

'De oorspronkelijk bodem ter plaatse bestaat uit humeuze klei, overgaand in veen tussen 0.4 en 0.8 m-mv. In een beperkt aantal boringen is de bovengrond zandig.

In de meeste boringen is puin waargenomen in de bovengrond. Met uitzondering van de gedempte sloot en een boring langs de oprit is het gehalte als licht gekwalificeerd. In de demping is tot 0.7 m-mv matig puin aangetroffen. Dit bestaat voornamelijk uit baksteen-achtig materiaal. In de boring langs de oprit, net voorbij de woning, is het gehalte aan baksteen tussen 0.5 en 0.8 m-mv als sterk gekwalificeerd. Het puin van de oprit bestaat voor ruim 50% uit bodemvreemd materiaal. Deze laag is daarmee geen onderdeel van de bodem. Dat geldt ook voor de recente aangebrachte puinbaan.

Grond

In de boven- en ondergrond van het terrein aan de Lakerveld worden geen tussenwaarden overschreden. Met één uitzondering is de grond als AW- of wonen-kwaliteit gekwalificeerd. De uitzondering is de zandige en puinhoudende grond uit de gedempte sloot en onder de oprit. Deze grond is Industrie. Van de PFAS-componenten is de som PFOA boven de Achtergrondwaarde verhoogd in de bovengrond van de bouwlocatie.

Grondwater

Voor geen van de stoffen uit het NEN 5740-pakket wordt in het grondwater een tussenwaarde overschreden.

Asbest

Visueel is nergens asbestverdacht (plaat)materiaal gevonden in of op de grond op de locatie aan de Lakerveld. Er zijn zes mengmonsters van de meest verdachte grond van het terrein geanalyseerd op asbest.

Analytisch is door het lab in één monster asbest aangetoond. Dit is het mengmonster van de gedempte sloot, de sleuven 8A en 8B. Het gaat om zes stukjes met een grootte tussen 2 en 8 mm. Deze bestaan uit hechtgebonden chrysotiel en crocidoliet en resulteren in een gewogen asbestgehalte van 4.0 mg/kg ds. Het asbest is door het lab omschreven als vlakke cement-plaat.

Voor asbest in grond is een interventiewaarde of hergebruiksnorm van toepassing van 100 mg/kg ds. In sommige situaties wordt ook een tussenwaarde van 50 mg/kg ds gehanteerd. Het gemeten gehalte van 4.0 mg/kg ds in de gedempte sloot ligt daar ruim onder.

Grond met asbestgehalten onder de 100 mg/kg ds wordt geacht geen risico te vormen voor de volksgezondheid. Voorwaarde daarvoor is dat er geen asbestvezels kleiner dan 0.5 mm in de grond aanwezig zijn. Dat is het

zogenaamde respirabele asbest, het meest risicovolle. Op het analysecertificaat is aangegeven dat dergelijk asbest niet is aangetroffen door het lab.

Conclusie, aanbevelingen

De kwaliteit van de grond en het grondwater van het perceel aan de Lakerveld zijn geen belemmering voor de plannen voor ontwikkeling van de locatie. Licht verhoogde gehalten zijn geen risico's voor de volksgezondheid. Omdat er geen tussenwaarden worden overschreden is er geen aanleiding voor verder onderzoek. Er hoeft voor de nieuwbouw waarschijnlijk geen grond afgevoerd te worden. Bevoegd gezag bij de beoordeling van de resultaten van het onderzoek in relatie tot het benodigde grondverzet is Omgevingsdienst ODRU, namens Gemeente Vijfheerenlanden.'

Conclusie

Het bestemmingsplan ondervindt voor wat betreft het aspect bodem geen belemmeringen. Bij de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen van de woningen dient aanvullend bodemonderzoek plaats te vinden in de vorm van grondanalyses (NEN5740) ter plaatse van de woningen en een grondanalyse op OCB's voor perceel sectie B, nummer 970.

5.5 Archeologie

Beleidskader

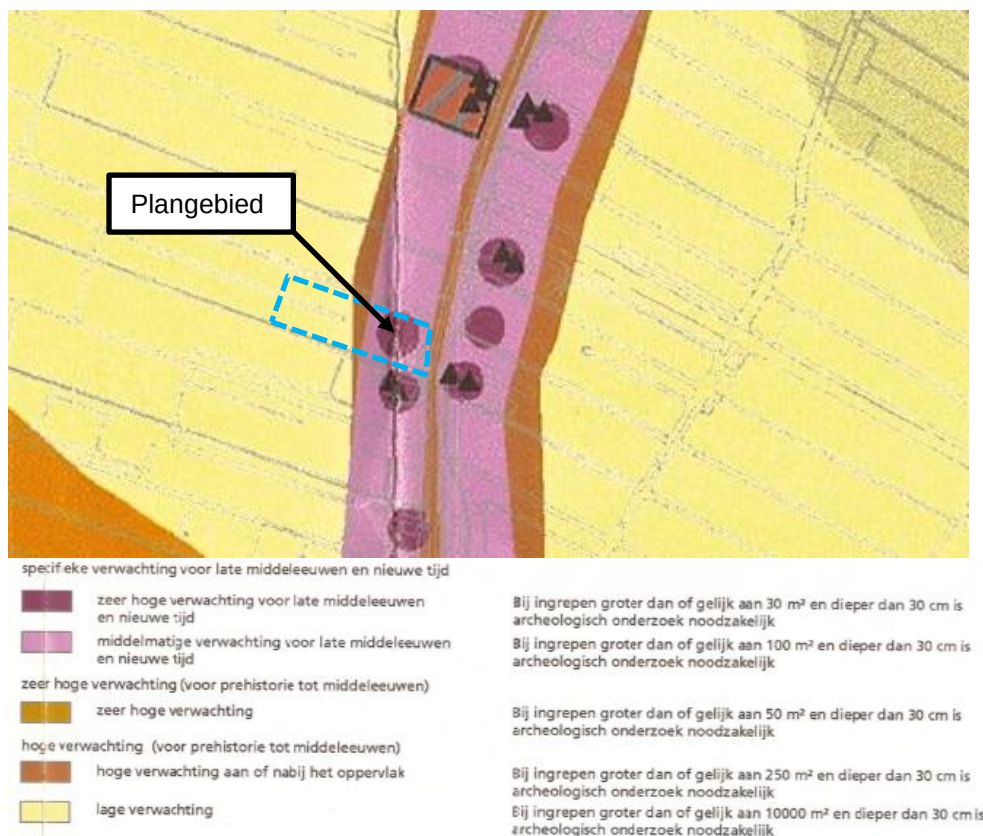
In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Zederik heeft op 13 december 2010 het gemeentelijk archeologiebeleid en de bijbehorende archeologische waardenkaart en archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart vastgesteld. Op deze kaarten staat vermeld welke archeologische waarden en verwachte waarden aanwezig zijn en op welke manier hiermee om gegaan dient te worden bij bodemverstorende activiteiten. De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is richtinggevend bij de ontwikkeling van nieuwe, of het aanpassen van bestaande, ruimtelijke plannen.

Onderzoek

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente is te zien dat het plangebied is gelegen op gronden met een:

- Zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Middelmattige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Hoge verwachting aan of nabij het oppervlak. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Lage verwachting. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 10.000 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 12: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

De bodemingrepen ter plaatse van de (zeer/middel)hoge archeologische verwachting zijn zodanig dat er een archeologisch onderzoek opgesteld dient te worden. Door ADC ArcheoProjecten is een archeologisch onderzoek opgesteld. De conclusie van dit onderzoek luidt:

- **Wat is de geomorfologische situatie en de geologische en bodemkundige opbouw van het plangebied?**
In het plangebied is sprake van een rivierkomvlakte / ontgonnen veenvlakte met kalkloze drechtvaaggronden. De ondergrond bestaat geologisch gezien uit een afwisseling van komafzettingen met veen.
- **Is sprake van een natuurlijke (intacte) bodemopbouw of is deze (deels) verstoord? Indien sprake is van verstoringen, wat is de diepte en omvang van de verstoring?**
De bodemopbouw is met name in het westen (boringen 4 en 5) natuurlijk. In de overige boringen is de bouwvoor in meer of mindere mate verstoord.
- **Zijn er archeologisch relevante geo(morfo)logische eenheden of lagen aanwezig in het plangebied?**
Nee.
- **Zo ja, op welke diepte ten opzichte van maaiveld en NAP?**
N.v.t.
- **Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?**
Nee.
- **In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?**
Hoewel het gebied is gelegen langs een ontginningsas, zijn binnen het

plangebied geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van een woonheuvel.

- *In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?
N.v.t.*
- *Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?
Het plangebied is voldoende onderzocht.*

ADC ArcheoProjecten adviseert om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is altijd mogelijk dat tijdens grondwerkzaamheden onverwacht archeologische vondsten aan het licht komen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van de grondwerkzaamheden te wijzen op de plicht zogenoemde toevalsvondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. Deze melding dient behalve bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) tevens plaats te vinden bij de gemeente.'

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect archeologie geen belemmeringen. Op basis van het uitgevoerde bureau- en booronderzoek wordt de archeologische verwachting voor het hele plangebied bijgesteld naar laag. Bescherming van archeologische waarden door middel van archeologische dubbelbestemmingen is niet langer noodzakelijk en worden derhalve niet opgenomen in het plan.

5.6 Watertoets

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen, beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties en wegbeheerder van de wegen buiten de bebouwde kom, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Beleidskader

Waterschapsbeleid

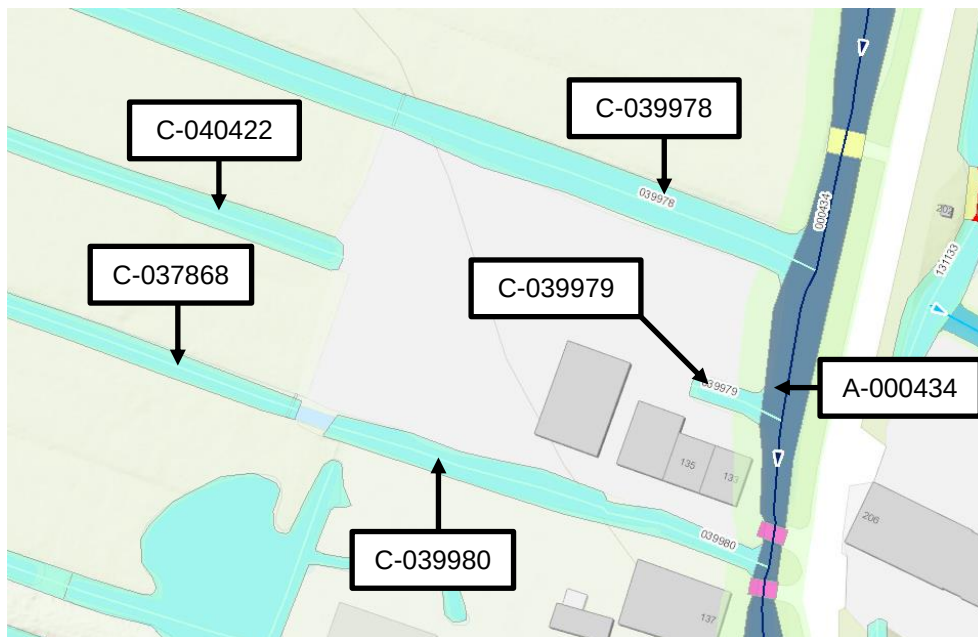
Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om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

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

Verordening 'de Keur'

Het Waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de verordening de Keur is geregeld dat langs A- en B-waterlopen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. De beschermingszone is een obstakelvrije onderhoudsstrook die in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Binnen de beschermingszone van een A- of B-watergang mogen niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. Voor een A-watergang geldt in de Alblasserwaard een beschermingszone van 5 meter en voor een B-watergang 1 meter. Werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning- en of meldingsplichtig, omdat deze invloed hebben op de wateraan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Het onderhoud en de toestand van de waterlopen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn A- en C-watergangen gelegen. De sloopwerkzaamheden vinden deels binnen de beschermingszone van A-watergang 000434. Voor de werkzaamheden die binnen de beschermingszone plaatsvinden dient een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland aangevraagd te worden.

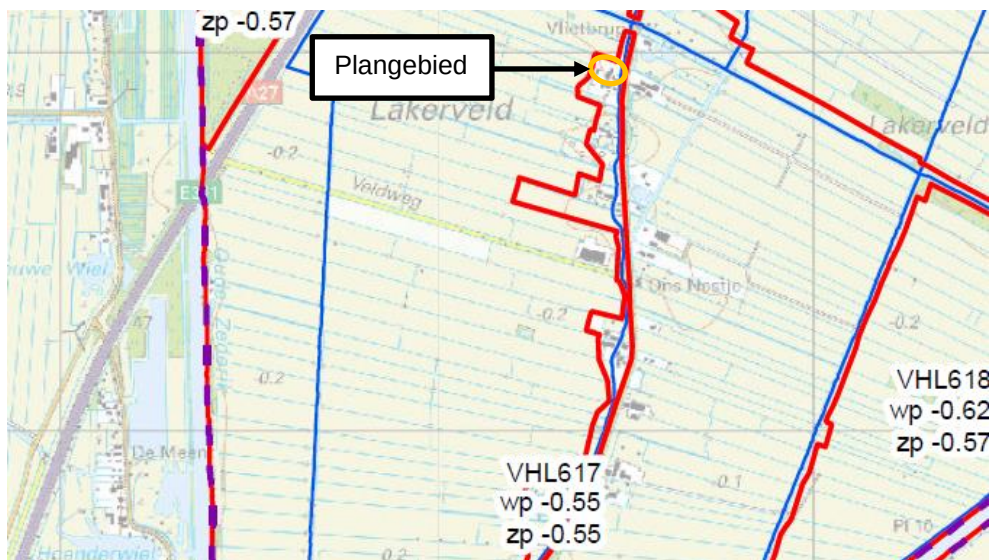


Afbeelding 13: Uitsnede legger wateren

Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (dossiercode 20210204-9-25465). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied VHL617. Het peilgebied heeft een zomer- en winterpeil van -0,55 m NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.



Afbeelding 14: Uitsnede peilgebiedenkaart

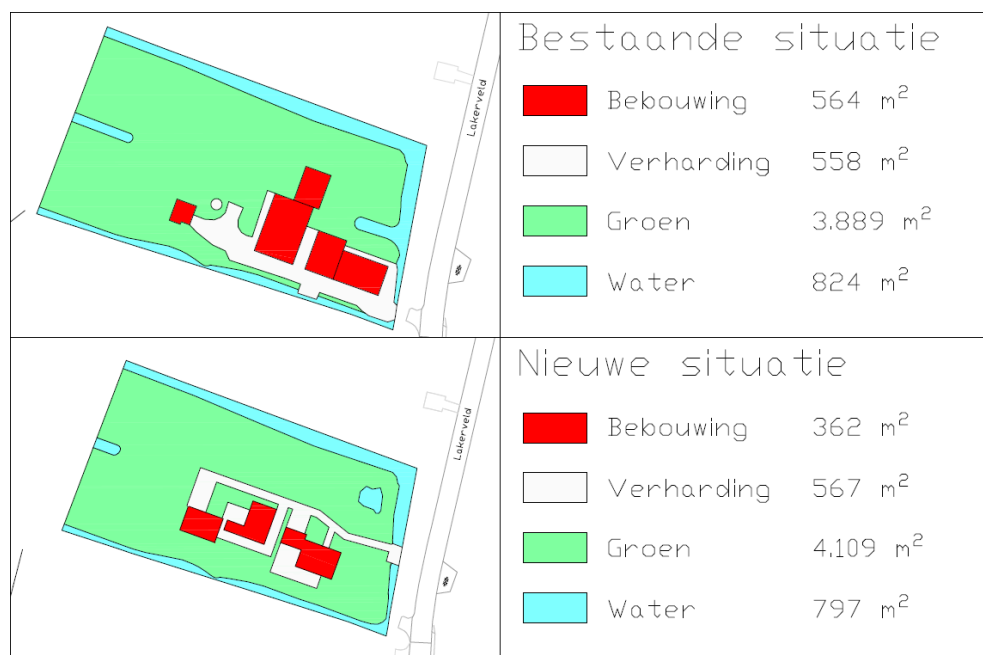
Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaatsvindt, dient

compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m².

Tabel 2: Verhardingsbalans	
Bestaande situatie	Oppervlakte
Boerderij	126 m ²
Stenen schuur achter boerderij *	105 m ²
Schuur *	213 m ²
Halfopen vervallen kapschuur *	82 m ²
Garage *	38 m ²
Terreinverharding	558 m ²
Totaal bestaande situatie	1.122 m²
Nieuwe situatie	
Bebouwing	362 m ²
Erfverharding	570 m ²
Totaal nieuwe situatie	932 m²
Vershil	190 m² afname

* De schuren zijn om veiligheidsredenen reeds gesaneerd.



Afbeelding 15: Indicatie verharding bestaande en nieuwe situatie

Het onderhavige plan resulteert in een afname aan verharding van 190 m². Op basis hiervan is het realiseren van watercompensatie niet noodzakelijk.

Het plan voorziet in het dempen van water en het verwijderen en realiseren van een brug. Voor beide werkzaamheden is een watervergunning noodzakelijk. Daarnaast dient de demping van de watergangen voor 100% gecompenseerd te worden. De compensatie voor de waterdemping wordt gerealiseerd door middel van het verbreden van C-watergang 038304. Voor deze werkzaamheden is door het waterschap reeds een watervergunning verleend (kenmerk 2021039312/2021059746).

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

Conform de Leidraad Riolering en het waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

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

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is erop gericht om hemelwater van dak- en wegooppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen. Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan. Indien schoon hemelwater vervuild wordt door het oppervlak waar het over afstroomt kan maatwerk mogelijk blijven.

Hemelwater stroomt rechtstreeks af op de omliggende watergangen. In het plan wordt ervan uitgegaan dat het vuil water wordt afgevoerd via het bestaande gescheiden rioleringsstelsel (DWA). De nieuwe woningen worden aangesloten op het bestaande gescheiden rioleringsstelsel. Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Vijfheerenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Waterkering

Het plangebied is niet gelegen nabij een regionale of primaire waterkering.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Voor de sloopwerkzaamheden binnen de beschermingszone van de A-watergang dient een watervergunning aangevraagd te worden bij het waterschap Rivierenland. Voor het verwijderen en realiseren van de brug en het dempen en graven van water is reeds een watervergunning verleend door het waterschap (kenmerk 2021039312/2021059746).

5.7 Ecologie

Beleidskader

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. Deze wet vervangt de 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De soortenbescherming binnen de Wnb is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitat- richtlijnsoorten en andere soorten. Het doel van de Wnb is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten, Natura 2000-gebieden en bossen. Onder de Wnb geldt een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat u werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nalaat of maatregelen neemt om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen. In de Wnb geldt tevens dat onderzocht moet worden of ruimtelijke ingrepen effect hebben op beschermde soorten, beschermde gebieden en beschermde bosopstanden (ecologische quickscan).

Ter bescherming van natuurwaarden is er door de Europese Unie een netwerk van speciale beschermingszones aangewezen onder de naam Natura 2000. De richtlijnen zijn in Nederland onder meer verankerd in de Wnb. De Nederlandse Natura 2000-gebieden worden op basis van de Wnb vastgelegd, waarbij de bescherming gericht is op beheer en instandhouding van natuurlijke habitats en leefgebieden van plant- en diersoorten. Kaders hiervoor zijn uitgewerkt in het Natura 2000-doelendocument. Op basis van de Wnb worden speciale beschermingszones aangewezen. Voor deze gebieden worden instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Het Natuurnetwerk Nederland is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Robuuste leefgebieden voor planten en dieren zijn nodig om soorten van uitsterven te behoeden.

Onderzoek

Het plan voorziet in sloopwerkzaamheden en de realisatie van twee woningen. In het kader van flora en fauna voorziet het plan hiermee in werkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor de verblijfsplaatsen van beschermde plant- en diersoorten. Op basis hiervan is door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

'Soortenbescherming

Er dienen enkele algemene maatregelen te worden getroffen ten aanzien van de Algemene Zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor huismussen. Indien er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming kan bevoegd gezag onder voorwaarden een ontheffing verlenen. De voorwaarden betreffen: er is geen andere bevredigende oplossing, er is sprake van een wettelijk belang (er zijn belangen vanuit volksgezondheid - klimaatverandering- aan te voeren) en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (een robuust en ruim maatregelenpakket van tijdelijke en permanente voorzieningen wordt hiertoe voorgesteld en uitgevoerd).

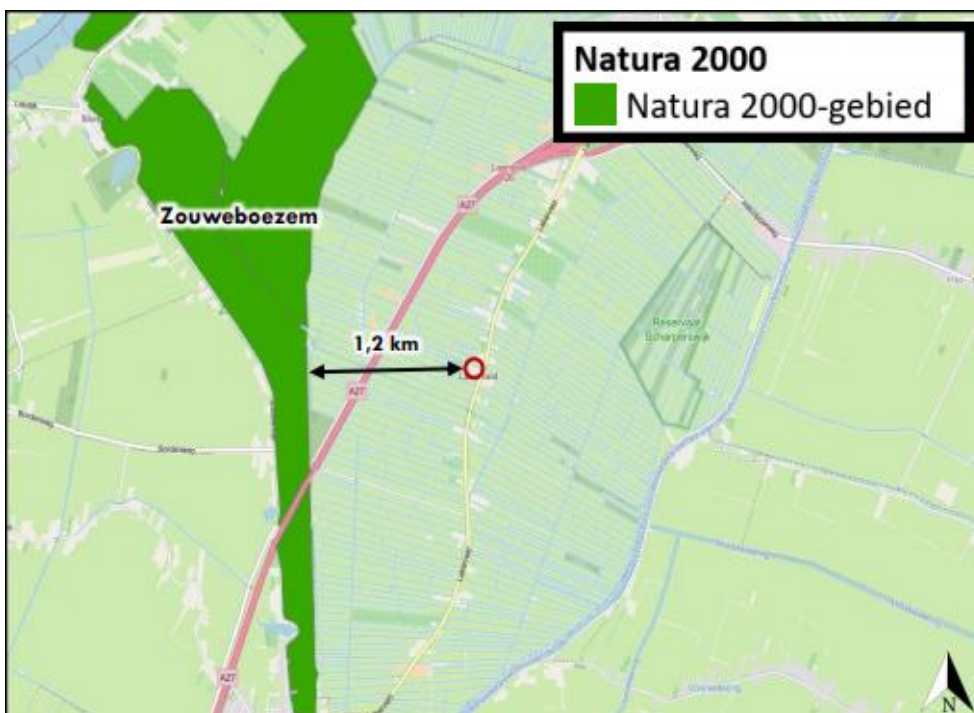
Gezien voornoemde is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland, de Groene Contour of een ganzenrustgebied. De planlocatie ligt in een weidevogelkerngebied. De beoogde ontwikkeling resulteert echter niet in significante negatieve effecten op de functies die dit gebied vervult voor weidevogels. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk. De effecten omtrent stikstofemissie dienen inzichtelijk gemaakt te worden. Dit kan middels de AERIUS-Calculator.



Afbeelding 16: Afstand plangebied tot Natuurnetwerk Nederland



Afbeelding 17: Afstand plangebied tot Natura 2000-gebied

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.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- 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 wordt geadviseerd 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.
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Als de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

Vervolgstappen

- Voor de beoogde ontwikkeling dient aanvullend onderzoek naar huismus uitgevoerd te worden. Een aanvullend onderzoek naar huismus wordt uitgevoerd middels twee gerichte veldbezoeken in de periode 1 april t/m 15 mei of middels vier gerichte veldbezoeken in de periode 10 maart t/m 20 juni (met een tussenperiode van 10 dagen tussen de veldbezoeken), conform het Kennisdocument Huismus (BIJ12, 2017). Een technische inspectie wordt uitgevoerd middels het lichten van dakpannen en inventariseren van nestlocaties buiten het broedseizoen, tussen 15 september en 1 maart. Bij een technische inspectie bestaat er de kans dat oude nesten ook meegenomen worden.
- Voor de beoogde ontwikkeling dient rekenkundig inzichtelijk te worden gemaakt of er sprake is van een verhoging van stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige habitattypen van Natura 2000-gebieden. Dit kan middels de AERIUS-Calculator.

Conclusie

De ontwikkeling aan de Lakerveld 133 & 135 te Lexmond is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro)

Naar aanleiding van de conclusie uit de ecologische quickscan om een aanvullend huismusonderzoek uit te voeren is door Blom Ecologie een huismusonderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit huismusonderzoek luidt:

'Huismus'

In de periode mei 2021 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van de huismus in de woningen aan het plangebied. Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat de woning op de planlocatie nesten (8) biedt voor de huismus. In totaal zijn in de woningen op de planlocatie 8 nesten van huismussen waargenomen. Tevens maakt de planlocatie onderdeel uit van het functioneel habitat. De beoogde sanering leidt tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming art 3.1, lid 2 (wegnemen nesten en functioneel leefgebied). Er dient een ontheffing van de Wet natuurbescherming voorhanden te zijn alvorens de beoogde ingreep uitgevoerd kan worden.

Overige soorten

Het onderzoek beperkte zich in beginsel tot het vaststellen van de aan- dan wel afwezigheid van huismus. Tijdens het onderzoek is tevens gelet op nesten en/of verblijflocaties van andere soorten op de planlocatie. Er zijn geen nesten van andere vogelsoorten aangetroffen binnen het plangebied. Zoals beschreven staat in de Vogelrichtlijn zijn alle vogels in Nederland beschermd tijdens het broedseizoen (indicatief betreft dit de periode 15 maart t/m 15 juli). Om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen dienen werkzaamheden die mogelijk leiden tot verstoring of aantasting van nesten buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden.

Vervolgstap(pen)

Voor de uitvoering van een deel van de saneringswerkzaamheden is ontheffing nodig van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming (3.1 lid 2). Conform het Kennisdocument huismus wordt aanbevolen om de navolgende aspecten te onderbouwen. Deze aspecten maken integraal onderdeel uit van het projectplan ten behoeve van de ontheffingsaanvraag.

- 1) Er is sprake van een wettelijk belang (Wnb, art. 3.3, lid 4b)*
- 2) Bepaal waarborging van gunstige staat van instandhouding (Wnb, art. 3.3, lid 4c)*
- 3) Onderbouw de meest bevredigende oplossing (alternatieven afweging) (Wnb, art. 3.3, lid 4a)*
- 4) Bepaal mitigerende en compenserende maatregelen (Wnb, art. 3.3, lid 4c)*

Een ontheffingsaanvraag is enkel succesvol als al deze aspecten voldoende onderbouwd kunnen worden. Indien de werkzaamheden geen wettelijk belang kennen of indien er vergelijkbare maatregelen zijn die gunstiger zijn voor de aanwezige soorten kan een ontheffing mogelijk geweigerd worden.'

Er dient een ontheffing aangevraagd te worden. Deze procedure is inmiddels in gang gezet door Blom Ecologie, waarbij bovengenoemde aspecten worden voldoende worden onderbouwd. Naar het oordeel van het deskundig ecologisch adviesbureau ligt het in de lijn der verwachting dat de ontheffingsaanvraag wordt verleend, mede omdat er mitigatiemaatregelen genomen worden.

Tevens is naar aanleiding van de ecologische quickscan een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Dit aspect is behandeld in paragraaf 5.8 van deze toelichting.

Conclusie

Voor het plan is een ontheffing voor huismus noodzakelijk. De ontheffingsaanvraag is thans in procedure. Het is niet te verwachten dat de ontheffingsaanvraag wordt geweigerd. Verder dienen de genoemde maatregelen getroffen te worden en dient ten alle tijden de zorgplicht in acht genomen te worden.

5.8 Stikstofdepositie

Beleidskader

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De bescherming van de Natura 2000-gebieden is ondervangen in het onderdeel 'gebiedsbescherming'. In deze gebieden mogen in principe geen werkzaamheden binnen de grenzen uitgevoerd worden. Bij mogelijke negatieve effecten op Natura 2000-gebieden geldt een ontheffingsplicht. Uit een passende beoordeling dient te blijken dat de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden niet aangetast worden door het plan voordat een ontheffing verleend kan worden.

Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Hierom is een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig voor activiteiten welke voorzien in stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats. Voorheen was toestemming hiervoor gebaseerd op het PAS, waarbij de drempelwaarde van 0,05 mol per hectare per jaar werd gehanteerd om effecten van ontwikkelingen te toetsen.

De Raad van State heeft op 29 mei 2019 beoordeeld dat het PAS niet als basis voor toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt. Op basis van het PAS werd namelijk vooruitlopend op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden alvast toestemming gegeven voor activiteiten die mogelijk schadelijk zijn voor die gebieden. Een dergelijke toestemming 'vooraf' mag niet meer. Hierdoor zijn alle gemelde activiteiten alsnog vergunningplichtig en dient aangetoond te worden dat een ontwikkeling niet voorziet in stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State een nieuwe versie van het rekenprogramma AERIUS uitgebracht. Met deze nieuwe rekentool kan de depositie op stikstofgevoelige habitats berekend worden.

Onderzoek

Om de stikstofdepositie op beschermde natuurgebieden vanwege het onderhavige plan te bepalen is een stikstofdepositieonderzoek opgesteld. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

'Uit de berekening blijkt dat zowel de aanlegfase als de gebruiksfase van de ontwikkeling niet voorzien in rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming op het onderdeel stikstofdepositie.'

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan niet voorziet in stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats binnen Natura2000-gebieden.

5.9 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). Met haar Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) implementeert Nederland de Europese richtlijn in de Nederlandse wetgeving. Het Besluit Luchtkwaliteit is echter op 15 november 2007 vervangen. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit is sindsdien opgenomen in de Wet milieubeheer. Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor de ruimtelijke ordening van onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt bedragen:

Tabel 3: Grenswaarden			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf jan. 2015
Fijnstof (PM10)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM2,5)	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf jan. 2015

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden. Daarnaast hanteert de Wereldgezondheidsorganisatie voor het jaar 2030 een advieswaarde voor fijn stof van 10 µg/m³ PM2,5 en 20 µg/m³ PM10.

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring 2021 het volgende overzicht (rekenpunt 694286 langs rijksweg A27 ter hoogte van plangebied):

- Een stikstofconcentratie van 23,9 µg/m³ NO₂;
- Een fijnstofconcentratie van 9,2 µg/m³ PM2,5;
- Een fijnstofconcentratie van 16,8 µg/m³ PM10;

En voor het jaar 2030 het volgende overzicht:

- Een stikstofconcentratie van 8,0 µg/m³ PM2,5;
- Een fijnstofconcentratie van 15,4 µg/m³ PM10

Voor het plangebied kan worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit aan de wettelijke grenswaarden wordt voldaan en tevens voldoet aan de advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie voor het jaar 2030.

Besluit Niet In Betekenende Mate

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

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM10;

- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Conclusie

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

5.10 Externe veiligheid

Beleidskader

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

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

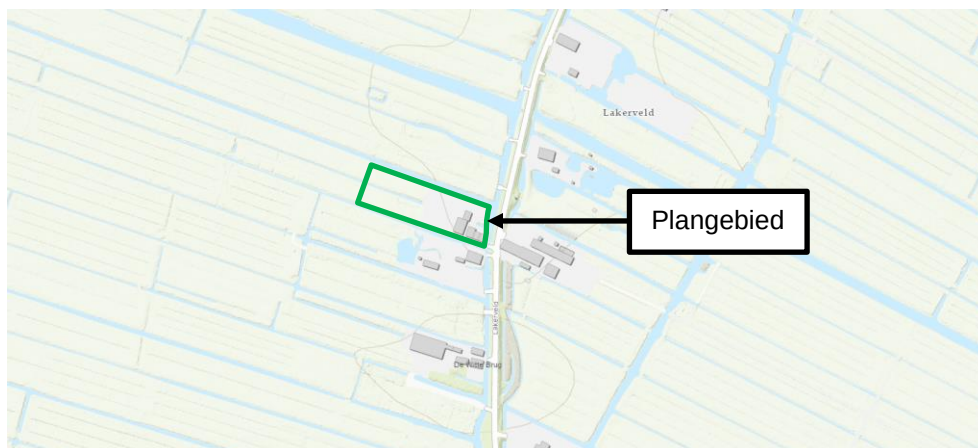
Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon overlijdt door een ongeval met een risicobron, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) onbeschermd op een bepaalde plaats in de buurt van die risicobron zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Binnen de contour van $PR10^{-6}$ per jaar mogen zich geen kwetsbare objecten (objecten als gebouwen of terreinen waar zich veel mensen of waar zich beperkt zelfredzame mensen bevinden) en bij voorkeur ook geen beperkt kwetsbare objecten (objecten of terreinen waar zich een beperkt aantal mensen bevinden).

Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal 10 personen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met een risicobron. Voor het groepsrisico geldt geen normering. Er is wel een zogenaamde oriëntatiewaarde vastgesteld. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en/of wegen waarover bekend is dat daarover transport van gevaarlijke stoffen worden vervoerd die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.



Afbeelding 18: Uitsnede Risicokaart

Invloed transport gevaarlijke stoffen – transportroutes

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Hierin wordt ingegaan op het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en de verantwoordingsplicht. In de Regeling Basisnet staat waar risicoplafonds liggen langs de transportroutes, hoe hoog ze zijn en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen wegen, spoorwegen en vaarwegen gelegen waarvan bekend is dat daarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen is niet uit te sluiten, maar deze vallen tevens buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Invloed transport gevaarlijke stoffen – buisleidingen

Bij besluit van 24 juli 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van kracht geworden. Dit besluit stelt regels voor risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen.

In en om het plangebied zijn geen voor de externe veiligheid relevante buisleidingen aanwezig.

Hoogspanningsmasten

In de omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningsmasten gelegen.

Reactie Veiligheidsregio Utrecht

De Veiligheidsregio Utrecht heeft het concept ontwerpbestemmingsplan doorgenomen en het volgende geconcludeerd:

'Na bestudering van het concept ontwerpbestemmingsplan en uit eigen onderzoek stel ik vast dat alle relevante zaken ten aanzien van externe veiligheid zijn meegenomen in het concept ontwerpbestemmingsplan. In de omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig waarvoor een verantwoordingsplicht geldt voor het groepsrisico.

Bereikbaarheid en bluswatervoorziening

Het is van belang dat de hulpdiensten tijdens een brand, ramp of zwaar ongeval voldoende snel kunnen optreden. Daarvoor dient het plangebied goed bereikbaar te zijn, en dient de brandweer onder meer snel te kunnen beschikken over voldoende bluswater. De bereikbaarheid van het plangebied voldoet aan de eisen die hieraan gesteld worden, met betrekking tot de bluswatervoorziening wordt geconcludeerd dat er geen primaire bluswatervoorziening in de nabijheid van het plangebied is gelegen. Wel ligt er een tertiaire bluswatervoorziening (oppervlakte water) in de directe omgeving van het plangebied. Ik adviseer u om de primaire bluswatervoorziening nabij het plangebied uit te breiden (conform artikel 6.30, Bouwbesluit 2012) zodat er op maximaal 40 meter afstand van de nieuwbouw woningen een primaire bluswatervoorziening aanwezig is met een minimaal debiet van 30 m³/h.'

Conclusie

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

5.11 Kabels en leidingen

Beleidskader

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

Onderzoek

In het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het onderhavige plan.

Conclusie

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

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Lakerveld 133-135, Lexmond' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Lakerveld 133-135, Lexmond' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan 'Lakerveld 133-135, Lexmond' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Reparatieplan Buitengebied Zederik', vastgesteld op 19 november 2018 door de voormalige gemeente Zederik en het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren'. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.3 Bestemmingen

Agrarisch

Het open slagenlandschap achter het woonperceel behoudt de agrarische bestemming. Het bouwvlak wordt verwijderd.

Groen

Langs de woonbestemming is een bestemming 'Groen' opgenomen. Hierbinnen is groen (weiland, (hoogstam)fruitbomen, knotwilgen) toegestaan alsmede erfinrichting ten behoeve van de woningen (zoals een terras). Gebouwen zijn niet toegestaan binnen deze bestemming.

Tuin

Het voorerf van de voorste woning wordt bestemd met de enkelbestemming 'Tuin'. In de tuinbestemming is het niet toegestaan om gebouwen te realiseren. Daardoor kunnen binnen de richtafstand voor geur van het agrarisch bedrijf Lakerveld 206 geen (milieugevoelige) gebouwen worden gerealiseerd. Binnen de bestemming zijn tuinen, groenvoorzieningen, verhardingen, parkeervoorzieningen en in- en uitritten toegestaan.

Wonen

Om de functie van het perceel te wijzigen in een woonperceel wordt de agrarische bestemming gewijzigd naar Wonen. Binnen deze bestemming zijn de woningen uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan. Bij-, aan- en uitbouwen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan. De goot- en bouwhoogte van de voorste woning bedraagt maximaal 3 en 10 meter. De achterste (schuur)woning krijgt een maximale goot- en bouwhoogte van 3 en 8,5 meter en is daarmee architectonisch ondergeschikt aan de voorste woning.

6.4 Aanduidingen

- Bouwvlakken;
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum goothoogte (m): 8,5, 3,0'
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum goothoogte (m): 10,0, 3,0'

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid voor de gemeente wordt een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer getekend, waarin is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Conclusie

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

8 OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente Vijfheerenlanden bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan besproken met de provincie Utrecht, het waterschap Rivierenland, de Veiligheidsregio Utrecht en Dunea.

Naar aanleiding van het vooroverleg hebben de overlegpartners de volgende reacties toegezonden.

Provincie Utrecht

De provincie heeft gevraagd om een nadere motivering over de keuze om de woonboerderij met twee wooneenheden te vervangen voor twee vrijstaande woningen. Tevens vraagt de provincie om een nadere motivering over de verbetering van het bebouwingslint en de ruimtelijke kwaliteit.

Over bovenstaande heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en de provincie. Het bouwplan is hierop aangepast. De nieuwe woningen worden aan de zuidzijde van het plangebied gerealiseerd, zodat deze samen met de gebouwen op het perceel Lakerveld 137 een bebouwingscluster vormen. Tevens ontstaat hierdoor meer landschappelijke openheid aan de noordzijde van het plangebied. De voorste woning wordt gerealiseerd in de vorm van een woonboerderij en de achterste woning in de vorm van een schuurwoning, ondergeschikt aan de voorste woning.

Daarnaast stelt de provincie dat getoetst dient te worden aan artikel 9.10 van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht. Dit is toegevoegd in §4.2.4 van deze toelichting.

Waterschap Rivierenland

Het waterschap Rivierenland adviseert positief op het plan. Het waterschap geeft mee dat indien er sprake is van een toename van het verhard oppervlak door het realiseren van nieuwe parkeerplaatsen, hiervoor watercompensatie moet plaatsvinden en dat waterdoorlatende verharding de voorkeur heeft.

Veiligheidsregio Utrecht

De Veiligheidsregio Utrecht constateert dat alle relevante zaken ten aanzien van externe veiligheid zijn meegenomen in het plan en dat er in de omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn waarvoor een verantwoordingsplicht geldt voor het groepsrisico. Verder adviseert de Veiligheidsregio om de primaire bluswatervoorziening nabij het plangebied uit te breiden, zodat er op maximaal 40

meter afstand van de nieuwbouwwoningen een primaire bluswatervoorziening aanwezig is met een minimaal debiet van 30 m³ per uur.

Dunea

Er is geen reactie van Dunea ontvangen, waardoor aangenomen wordt dat Dunea geen opmerkingen heeft op het plan.

8.2 Zienswijzen

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Het college van de gemeente Vijfheerenlanden heeft op 9 juni 2022 bekend gemaakt (Gemeentebblad nr. 261296) dat het ontwerpbestemmingsplan "Lakerveld 133-135, Lexmond" vanaf 10 juni 2022 zes weken ter inzage ligt. Tijdens de terinzagelegging kon eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar maken.

Tijdens de terinzagelegging is er 1 zienswijze binnengekomen. De zienswijze is binnen de daarvoor geldende termijn ingediend en is ontvankelijk verklaard. Naar aanleiding van de zienswijze heeft er een gesprek op het gemeentekantoor plaatsgevonden met de indiener van de zienswijze en de initiatiefnemer. Naar aanleiding van dit gesprek is het ontwerp en daarmee ook het bestemmingsplan aangepast. Zo zijn de bouwvlakken van de woningen iets verder richting het noordoosten verschoven.

Omdat de aanpassing invloed heeft op de inrichting van het erf en het landschap, zijn de provincie Utrecht, een ervenconsulent van MooiSticht, de indiener van de zienswijze en de initiatiefnemer betrokken geweest bij het ontwerpen van de nieuwe inrichting van het plangebied. Er is een nieuwe en passende erfinrichting ontworpen waar alle betrokkenen mee in kunnen stemmen.

In de Nota beantwoording van Zienswijze is de ingediende zienswijze behandeld en van een antwoord voorzien. De aanpassingen aan het bestemmingsplan zijn tevens opgenomen in de nota beantwoording van Zienswijze. Ook is De Nota is toegevoegd als bijlage bij de toelichting.