



Gemeente Vijfheerenlanden

Bestemmingsplan

Prinsenhof, Ameide

Vastgesteld



Van den Berg
ruimtelijke ordening

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangrens/ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	5
2.	Huidige en toekomstige situatie	6
2.1	Gebiedsbeschrijving	6
2.2	Beschrijving plangebied	6
2.3	Stedenbouw	6
2.4	Toekomstige situatie	7
3.	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	10
4.	Haalbaarheid	13
4.1	Verkeer en parkeren	13
4.2	Wegverkeerslawaaï	14
4.3	Bedrijven en milieuhinder	14
4.4	Externe veiligheid	15
4.5	Kabels en leidingen	17
4.6	Luchtkwaliteit	17
4.7	Bodem	19
4.8	Water	21
4.9	Ecologie	23
4.10	Archeologie	24
4.11	Duurzaamheid	25
5.	Uitvoerbaarheid	26
5.1	Economische uitvoerbaarheid	26
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
6.	Juridische planopzet	29
6.1	Algemeen	29
6.2	Opbouw regels	29
6.3	Bestemmingen	29
6.4	Verbeelding	30
	Separate bijlagen	31

1. Inleiding

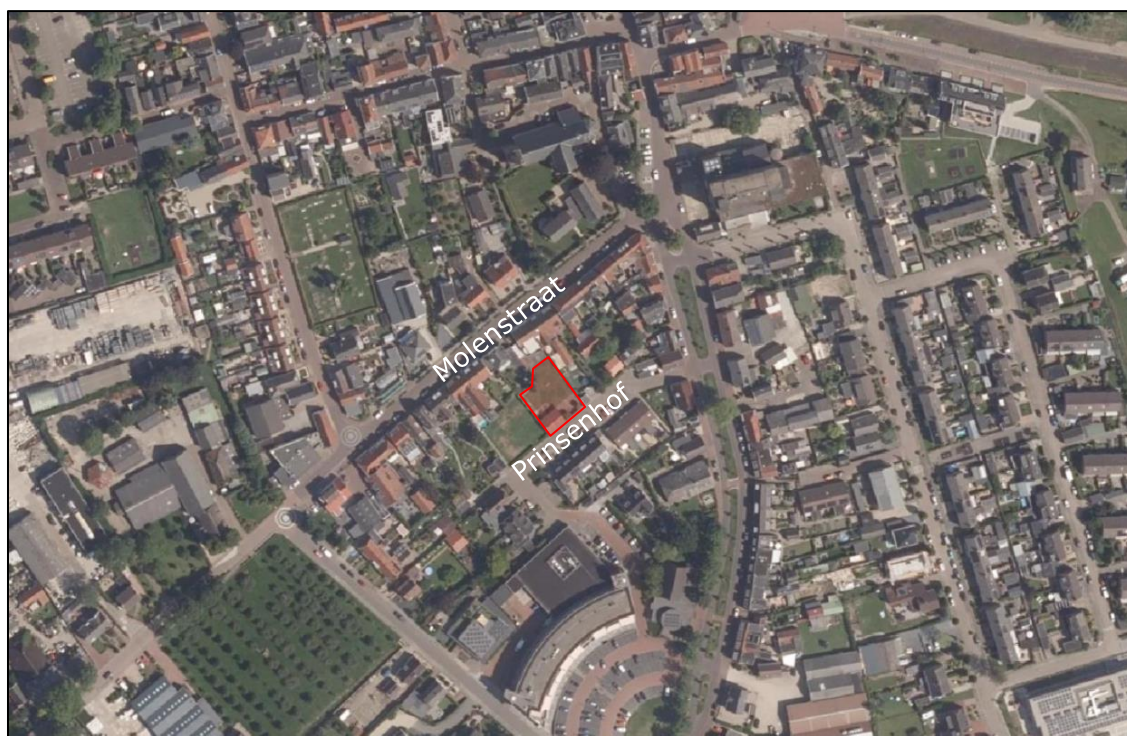
1.1 Aanleiding

Aan de Prinsenhof te Ameide, aan de achterzijde van de woningen op Molenstraat 23 en 25, bevindt zich een grotendeels braakliggend perceel. Het initiatief bestaat om op deze locatie één vrijstaande woning te bouwen. Deze ontwikkeling past niet direct in het geldende bestemmingsplan, daarom is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Per brief d.d. 4 mei 2021 heeft de gemeente Vijfheerenlanden aangegeven in principe planologische medewerking toe te zeggen aan deze ontwikkeling. Voorwaarde hiervoor is dat er sprake is van een door de gemeente goedgekeurd inrichtingsplan. De hieraan gestelde eisen zijn in deze plantoelichting nader uitgewerkt.

1.2 Plangrens/licging plangebied

Het plangebied ligt centraal in de kern Ameide aan de Prinsenhof en omvat de percelen kadastraal bekend gemeente Ameide, sectie B, nummers 3118, 3515 en 3551 met een gezamenlijke omvang van circa 576 m². Het dorp Ameide behoorde tot voor kort tot de voormalige gemeente Zederik die per 1 januari 2019 samen met Leerdam en Vianen is gefuseerd tot de gemeente Vijfheerenlanden. Navolgende afbeelding toont de ligging van het plangebied.



Ligging planlocatie. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

1.3 Geldend bestemmingsplan

Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Zederik' (onherroepelijk vastgesteld op 27 mei 2013 door de gemeenteraad van voormalige gemeente Zederik) kent het plangebied de bestemming 'Wonen'. Deze gronden zijn bestemd voor wonen met daaronder begrepen aan-huis-verbonden

beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven alsook een bed and breakfast en bij deze bestemming behorende voorzieningen. Op basis van de bouwregels binnen deze woonbestemming mogen hoofdgebouwen enkel worden gerealiseerd binnen het bouwvlak. Omdat op onderhavig perceel geen bouwvlak rust, is de realisatie van een woning op voorgenomen locatie in strijd met het bestemmingsplan. Teneinde een passend juridisch-planologisch kader te bieden voor voorgenomen woningbouw is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

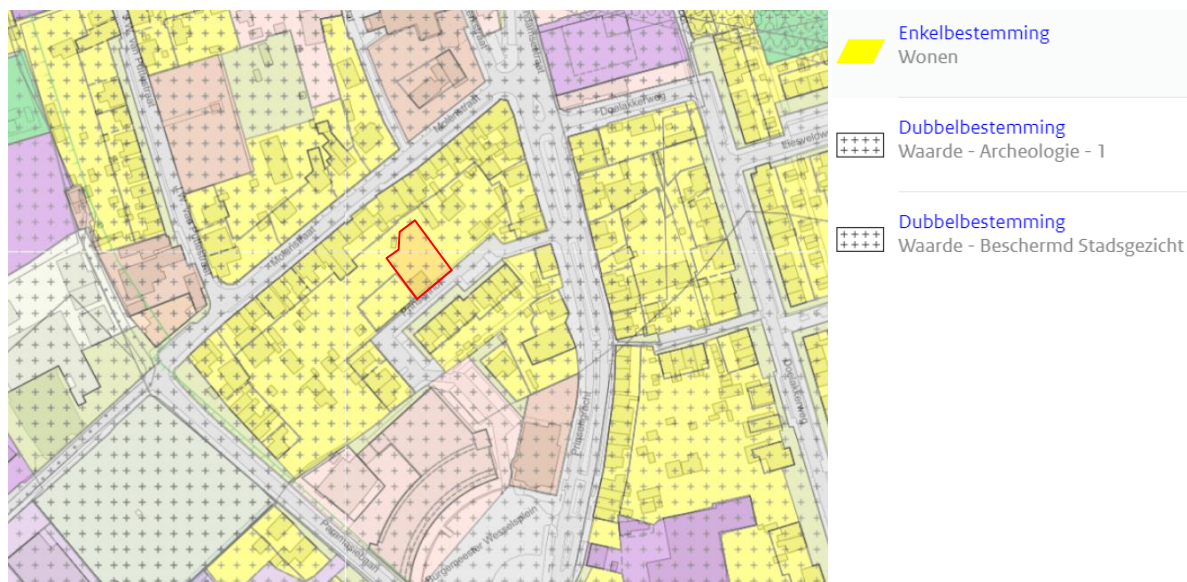
Op basis van het geldende bestemmingsplan is ook de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermde Stadsgezicht' van toepassing op het plangebied. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld van de binnen het beschermd stadsgezicht voorkomen, dan wel daaraan eigen cultuurhistorische waarden voor zover die bepaald worden door:

- De architectonische waarden van de afzonderlijke gebouwen en;
- De historisch bepaalde rangschikking en samenhang van de gebouwen, waaronder mede begrepen bestaande open ruimtes tussen de gebouwen.

Voorbouwplannen binnen het beschermde stadsgezicht geldt dat altijd advies nodig is van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed.

Op 13 december 2010 heeft de gemeenteraad van Zederik haar eigen archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart vastgesteld. Deze kaart is door middel van een herziening van het bestemmingsplan 'Kernen Zederik' vertaald in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'Herziening Kernen Zederik' is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1'. Gronden met deze bestemming zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Voor nieuwe bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 30 m² is een archeologisch onderzoek nodig.

Navolgende afbeelding toont het planologisch regime ter plaatse van het plangebied.



Bestemmingsplan 'Kernen Zederik Geconsolideerd'. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

Verder is het Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren van toepassing. Met dit paraplubestemmingsplan is voor het hele gemeentelijk grondgebied voorzien in aanvullende bepalingen voor wonen en parkeren.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit 6 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste inleidende hoofdstuk, bevat hoofdstuk 2 een beschrijving van het gebied, de planlocatie en het planvoornemen. Hoofdstuk 3 bevat de beleidsmatige verantwoording van de geplande ontwikkeling. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 op de haalbaarheid van het plan ingegaan. Hoofdstuk 5 behandelt de juridische planopzet. Tot slot gaat hoofdstuk 6 nader in op de uitvoerbaarheid.

2. Huidige en toekomstige situatie

2.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied ligt aan de Prinsenhof en wordt aan de achterzijde begrensd door de woonpercelen op nummer 23 en 25 van de Molenstraat. Ook aan de oost- en westzijde wordt het plangebied begrensd door woonpercelen. De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door woonbestemmingen en op grotere afstand bevinden zich tevens centrum-, maatschappelijke- en bedrijfsbestemmingen. Ten zuidwesten van het plangebied, op een afstand van circa 150 meter, bevindt zich een bedrijventerrein. Rivier de Lek bevindt zich op 230 meter ten noorden van het plangebied.

2.2 Beschrijving plangebied

In de huidige situatie wordt het plangebied aangewend als tuin, behorend bij de woningen aan Molenstraat 23 en 25. Derhalve kent het perceel met name een groene invulling, bestaande uit gras, en plaatselijk een boom. Aan de oost-, west- en zuidzijde wordt het perceel begrensd door een heg. Bovendien is een strook van het perceel, parallel aan de Prinsenhof, verhard en bebouwd met een schuurtje. Navolgende afbeelding toont het plangebied, gezien vanaf de voorzijde van het perceel aan de Prinsenhof.



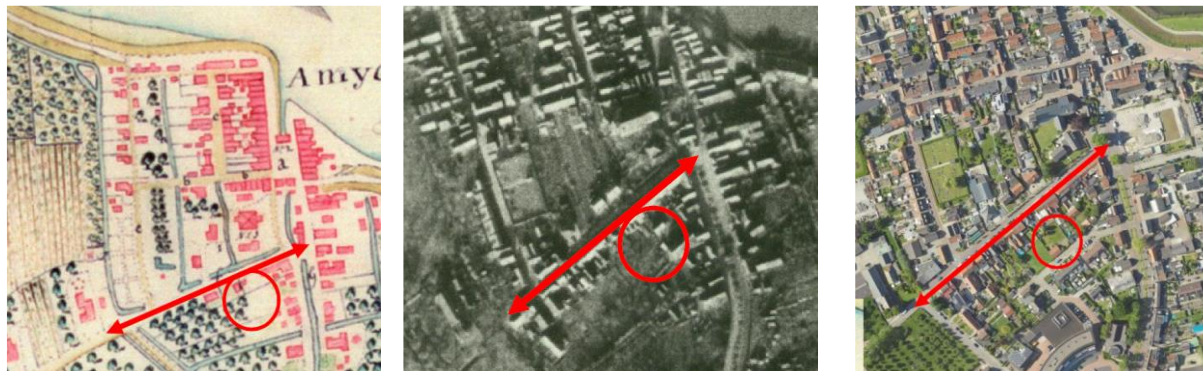
Huidige situatie. LB: perceel gezien vanuit Molenstraat, RB: perceel gezien vanuit Prinsenhof, LO: ligging plangebied, RO: luchtfoto plangebied.

2.3 Stedenbouw

Korte historie

Ameide is een van de oudste historische nederzettingen in de streek. In de 13e eeuw is zij ontstaan op een droge stroomrug aan de Lek, aan de monding van de veenstroom het Broekse water. Ameide groeide uit tot een belangrijke handelsplaats dankzij de centrale ligging op het

knooppunt van verbindingspaden en waterwegen. Ondanks de sloop van de vestingwallen en het dempen van grachten is de historische plattegrond nog steeds als zodanig herkenbaar.



Ruimtelijk-functionele hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur van Ameide wordt gevormd door de historische verbindingswegen de Paramasiebaan, de Prinsengracht, de Broekseweg, de Hogewaard-Molenstraat, de Prinses Marijkeweg en de Lekdijk.

De stadskern van Ameide is door de Rijksdienst van de Monumentenzorg aangewezen als beschermd stadsgezicht. Het oude gedeelte van de kern bevindt zich tussen de Peperstraat en de Molenstraat. Het plangebied bevindt zich aan de rand van deze historische binnenstad achter de Molenstraat en binnen de beschermingszone van het rijks beschermde stadsgezicht van Ameide.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Het plangebied bevindt zich in de oorspronkelijke achtertuin van de bebouwing aan de Molenstraat. De nieuwe bebouwing zal daarom ruimtelijk ondergeschikt moeten worden aan de bebouwing aan de Molenstraat. Uitgangspunt is daarom een bebouwing van één laags met of zonder kap. Dit sluit ook aan bij de bestaande bebouwing aan de Prinsenhof. Op basis hiervan gaat het bestemmingsplan uit van:

- een goothoogte van maximaal 3 meter;
- een bouwhoogte van maximaal 8 meter;
- bouwblok parallel aan de Prinsenhof.

2.4 Toekomstige situatie

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van een vrijstaande woning op het beschreven perceel. Qua stedenbouwkundige vormgeving wordt aangesloten bij de randvoorwaarden die zijn genoemd in de voorgaande paragraaf. Dit betekent een woning met een kap. Op eigen terrein is voldoende ruimte beschikbaar om te voorzien in de benodigde parkeergelegenheid van 3 parkeerplaatsen conform het 'Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren'. De beoogde situering van deze woning is opgenomen in navolgende afbeelding.

8

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) (vastgesteld in 2020) geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. De schaal en aard van voorliggende ontwikkeling maken dat deze niet in strijd is met de Nationale Omgevingsvisie.

Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking)

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Overheden die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk willen maken, moeten standaard een aantal stappen zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Ruimtelijke besluiten moeten aandacht besteden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Bij de ladder moet de behoefte aangetoond worden en of deze behoefte in bestaand stedelijk gebied opgevangen kan worden. Op basis van jurisprudentie wordt de realisatie van één woning niet gezien als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie provincie Utrecht

In de Omgevingsvisie worden de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vastgelegd. Dat is inclusief sociale aspecten die fysiek neerslaan, zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. De Omgevingsvisie is een instrument uit de Omgevingswet en is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurnvisie en het bodem-, water- en milieuplan. Zolang de Omgevingswet niet in werking is getreden, heeft de Omgevingsvisie werking onder de bij deze plannen en visies behorende wetten. De Omgevingsvisie vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma's en Omgevingsverordening. In de Omgevingsvisie worden groen, water, energie, bebouwing, infrastructuur, cultuurhistorie en landelijk gebied in onderlinge samenhang gezien. Daarmee wordt ruimte geboden voor duurzaam gebruik en ontwikkeling, voor sociale samenhang en voor behoud of verbetering van de kwaliteit in de Utrechtse leefomgeving.

Op basis van de Omgevingsvisie bevindt onderhavige locatie zich binnen het aantrekkelijke landschap 'Groene Hart'. Voor dit landschap zijn de kernkwaliteiten openheid, (veen)weidekarakter, landschappelijke diversiteit, rust en stilte. De ambities voor dit landschap hebben betrekking op openheid en intimiteit, rust en reuring en oude en nieuwe overgangen. Voorliggend plan maakt een nieuwe woning mogelijk binnen een bestaande woonbestemming in de kern Ameide en doet daarmee geen afbreuk aan bovengenoemde kwaliteiten en ambities.

Daarnaast bevindt het plangebied zich binnen de aanduiding 'stedelijk gebied'. Prognoses wijzen uit dat de provincie de komende decennia nog fors gaat groeien, en dat er extra ruimte nodig is om deze groei op te vangen. Bij het kiezen van nieuwe locaties voor verstedelijking wordt uitgegaan van het principe dat dit zoveel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) plaatsvindt. Voorliggend plan voorziet in een nieuwe woning op een inbreidingslocatie binnen het stedelijk gebied en sluit daarmee aan op dit principe.

Interim Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening provincie Utrecht omvat de regels die nodig zijn om het beleid uit de Omgevingsvisie uit te voeren. Omdat de Omgevingsverordening niet kan worden vastgesteld totdat de Omgevingsvisie in werking is getreden, wordt vooralsnog gebruik gemaakt van de Interim Omgevingsverordening.

Op basis van de kaart bij de Interim Omgevingsverordening ligt onderhavige planlocatie binnen het stedelijk gebied. Hiervoor geldt dat bestemmingsplannen welke woningbouw mogelijk maken passen binnen het door Gedeputeerde State vastgestelde programma Wonen en Werken. Dit programma omvat de basisprincipes voor verstedelijking. Deze principes stellen dat verstedelijking zoveel mogelijk plaats moet vinden binnen stedelijk gebied. Zoals reeds aangehaald in het kader van de Omgevingsvisie sluit onderhavig plan aan bij dit principe.

3.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Zederikse dorpen 2030 (2015)

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is uitgegaan van het beleid van de voormalige gemeente Zederik. Inmiddels is het Zederiks beleidskader vervallen volgens de wet Algemene regels herindeling (Arhi). Het voormalige beleidskader (Toekomstvisie Zederikse dorpen 2030) is echter richtinggevend geweest voor deze ontwikkeling.

In de toekomstvisie geeft de gemeente de missie voor 2030 weer: de gemeente wil vitaal zijn, nabij de stad, in het groen. In de visie wordt een handreiking gedaan dit doel te bereiken, aan de hand van kernkwaliteit en kernwaarden van de gemeente, ideeën en opvattingen van de bewoners en overheidsbeleid.

De hoofdamijsie luidt om de vitale woon-, werk en leefomgeving te versterken. Met betrekking tot het onderwerp 'wonen' wordt gestreefd naar een aantrekkelijke en rustige omgeving met geschikte en betaalbare woningen voor jong en oud.

Woonvisie gemeente Vijfheerenlanden 2020-2025

Het doel van de nieuwe Woonvisie voor Vijfheerenlanden is dat het voor iedereen goed wonen is in Vijfheerenlanden en de woonwensen en woningbehoefte van al onze inwoners zoveel mogelijk binnen onze gemeentegrenzen mogelijk te maken. Zo is Vijfheerenlanden samen sterk, met eigenheid en diversiteit in de verschillende kernen.

In de woondorpen is er sprake van huishoudensgroei. Dat betekent dat overal een (kleine) bouwopgave ligt. De netto huishoudenstoename komt in de woonkernen volledig voor rekening van de groeiende doelgroep 65-plussers, waardoor doorstroming op gang kan komen. Ameide is volgens de visie aangemerkt als verzorgingskern. Hier wil de gemeente bouwen naar behoefte mogelijk maken. Met speciale aandacht voor het toevoegen van goede zorgvoorzieningen in de verzorgingskernen.

De Woonvisie gaat uit van de volgende uitgangspunten:

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

Het plan sluit aan op de uitgangspunten van de Woonvisie. Het betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling die binnen de rode contour wordt gerealiseerd. Daarnaast betreft het een ontwikkeling van eigen inwoners van de gemeente. De bouw van de nieuwe woning zal een bijdrage leveren aan de doorstroming op de gemeentelijke woningmarkt. Tenslotte wordt de vitaliteit van de kernen gewaarborgd, net als het behoud van het draagvlak voor het voorzieningenniveau.

Nota ruimtelijke kwaliteit

Doel van de nota ruimtelijke kwaliteit is het behartigen van het publieke belang van de zorg voor de bebouwde omgeving door de lokale overheid. Daarbij wordt de individuele vrijheid van de inwoner of ondernemer afgewogen tegen het aanzien van hun omgeving als algemene waarde. Met de verschijningsvorm van een bouwwerk wordt iedere voorbijganger geconfronteerd. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte, dat kwaliteitstoezicht een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving. Op basis van deze nota vindt de toetsing plaats of de geplande woning voldoet aan redelijke eisen van welstand.

De locatie aan de Prinsenhof ligt in het beschermde dorpsgezicht van Ameide. Voor de beschermde gezichten wordt volgens de nota uitgegaan van een bijzonder niveau. Een bijzonder niveau doet enerzijds recht aan de wens tot behoud van de (erfgoed)waarden en biedt anderzijds ruimte voor incidentele afwijkingen van hoge kwaliteit. Het beleid is gericht op het behoud van het aanwezige historische karakter met gevarieerde bebouwing in een samenhangende structuur van afwisselende straten.

Bij de later in te dienen aanvraag om omgevingsvergunning zal worden beoordeeld of de beoogde woning voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Gemeentelijk beleid planspecifiek

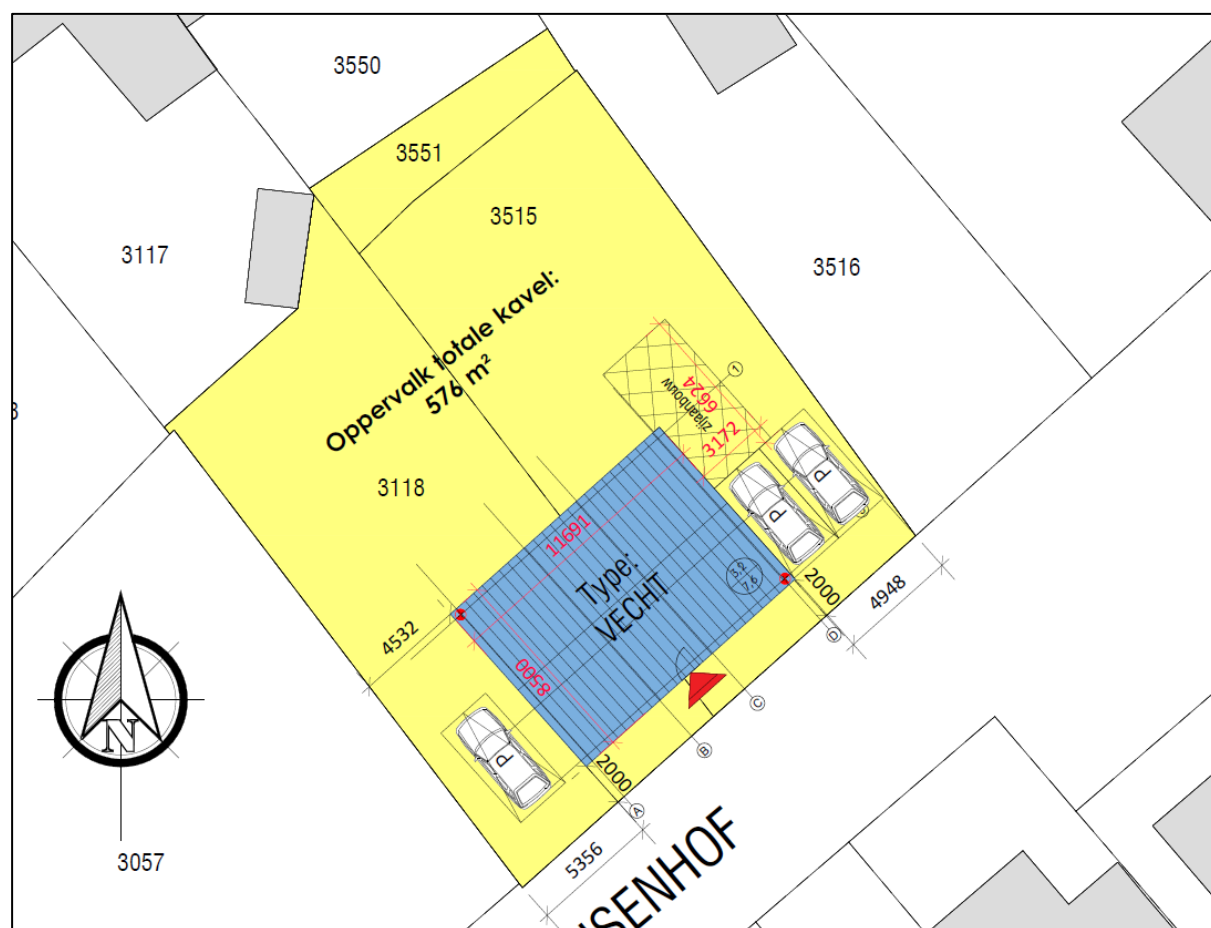
Doordat er een nieuwe woning wordt toegevoegd in de kern Ameide, draagt het plan bij aan de doelstelling uit de Toekomstvisie om een vitale dorpskern (Ameide) te zijn met een geschikt aanbod aan woningen. Door het initiatief wordt het woningbestand vergroot. Het plan heeft mogelijk een positief effect op de (mogelijkheden) voor doorstroming. Bij het indienen van de omgevingsvergunning voor bouwen zal het plan worden getoetst aan de Welstandsnota. De ligging van het bouwvlak is afgestemd op de positie van woningen en bijgebouwen op omliggende percelen.

4. Haalbaarheid

4.1 Verkeer en parkeren

Volgens het “Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren” (vastgesteld op 10 juni 2021) zijn de parkeernormen uit de Beleidsnota Parkeernormen Vijfheerenlanden 2022 – 2030 van toepassing. Deze nota geeft aan dat bij een vrijstaande woning in de rest van de bebouwde kom 2,3 parkeerplaatsen op eigen terrein moet gerealiseerd. Omdat één en ander naar boven wordt afgerond, dienen 3 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Op eigen terrein is hiervoor voldoende ruimte. Daarbij is het mogelijk om de parkeerplaatsen zodanig ver op het terrein te parkeren dat voldoende ruimte is om de auto's de Prinsenhof in en uit te draaien. De parkeerplaatsen worden namelijk op een afstand van 2 meter van de openbare weg gerealiseerd. De situering van de parkeerplaatsen is weergegeven op de navolgende afbeelding.



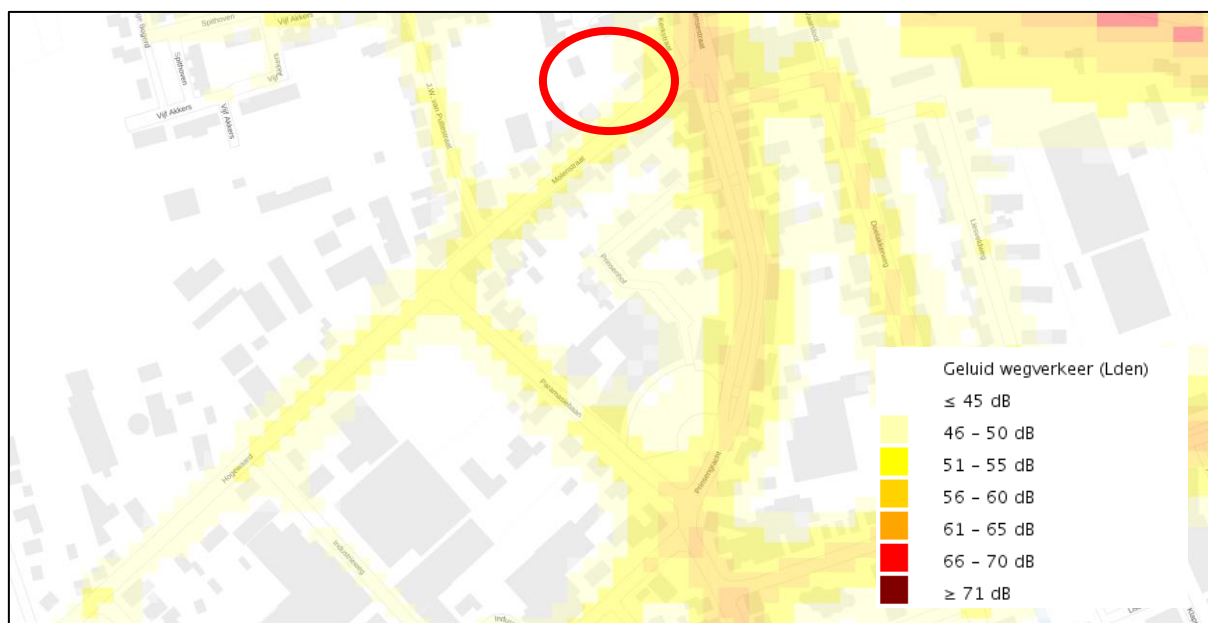
Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Ameide alwaar een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De toevoeging van de beoogde woning heeft nagenoeg geen effect op de verkeersintensiteit en verkeersafwikkeling.

4.2 Wegverkeerslawaaï

Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/u-wegen en woonerven - bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidzones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen of buiten stedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/u-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidbelasting te worden onderbouwd.

Planspecifiek

De locatie van de beoogde woning ligt buiten de in de Wgh bedoelde geluidzones. In de omgeving van de locatie zijn alleen 30 km/uur-wegen aanwezig. Vanuit de Wet geluidhinder geldt voor dergelijke wegen geen onderzoeksplicht. Een akoestisch onderzoek is niet nodig en de Wet geluidhinder vormt daarom geen belemmering voor de geplande nieuwe woning.



Uitsnede Kaart "Geluid in Nederland van wegverkeer (Lden)" – locatie is rood omcirkeld

Voorts is in het kader van een goede ruimtelijke ordening nader aandacht besteed aan het aspect geluid. Volgens de Kaart "Geluid in Nederland van wegverkeer (Lden)" is op de locatie van de te bouwen woning aan de Prinsenhof als gevolg van wegverkeer sprake van een geluidsbelasting van tussen de 46 en 50 dB. Volgens de genoemde kaart is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de geplande woning op de locatie aan de Prinsenhof.

4.3 Bedrijven en milieuhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling een goede belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen te maken, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Planspecifiek

In de omgeving zijn hoofdzakelijk woningen aanwezig die geen milieuhinder veroorzaken ter plaatse van het plangebied. Op grotere afstand zijn diverse milieuhinderlijke functies aanwezig zoals een gemeentehuis, bibliotheek en een supermarkt. Omdat op kortere afstand van deze functies reeds woningen aanwezig zijn waarmee rekening moet worden gehouden is ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en worden omliggende milieuhinderlijke functies door de beoogde woningen niet in de eigen bedrijfsvoering beperkt.

4.4 Externe veiligheid

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, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10⁻⁶ per jaar. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan.

Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de regeling Basisnet in werking getreden. Het Bevt vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het

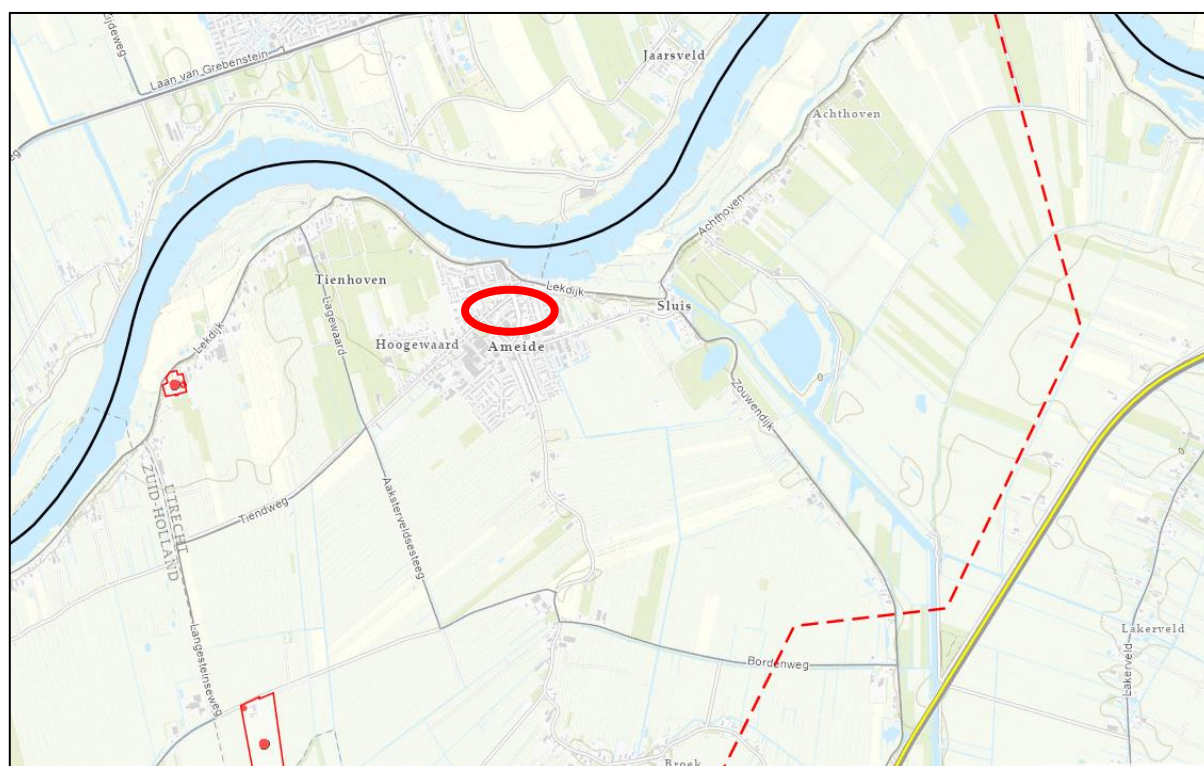
transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het Bevt en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10-5 per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10-6 per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10-6 waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10-6 contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes waarbinnen beperkingen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gelden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Voor het groepsrisico geldt op grond van het Bevt slechts een oriënterende waarde en alleen in bepaalde gevallen is het doen van een verantwoording van een toename van het GR verplicht.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.



Uitsnede risicokaart. Plangebied rood omcirkeld.

Planspecifiek

Het invloedsgebied van de A27 kan 4000 meter bedragen. Het plangebied ligt op 3500 meter van de A27. Daarom is een beschouwing nodig. Het invloedsgebied van de A27 is in dit geval, door het vervoer van LT2 (stofcategorie), 880 meter. Het invloedsgebied vormt daarmee geen belemmering voor het plan.

Het invloedsgebied van de corridor Amsterdam - Rijn kan 880 meter bedragen.

Het plangebied ligt op 400 meter van de vaarroute. Daarom is een beschouwing nodig. Het invloedsgebied van de vaarroute is in dit geval, door het vervoer van GF3 (stofcategorie), 355 meter. Het invloedsgebied vormt daarmee geen belemmering voor het plan.

Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de Risicokaart. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat zich in de omgeving van de planlocatie aan de Prinsenhof verder geen risicobronnen bevinden. Het aspect externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor de geplande woning.

4.5 Kabels en leidingen

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

Planspecifiek

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Het aspect kabels en leidingen staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.6 Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in navolgende tabel opgenomen.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³

Anderzijds moet bij nieuwe ontwikkeling worden gezien of deze bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De Wet luchtkwaliteit en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien:

- de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen per saldo verbeterd of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma

Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% verstaan;

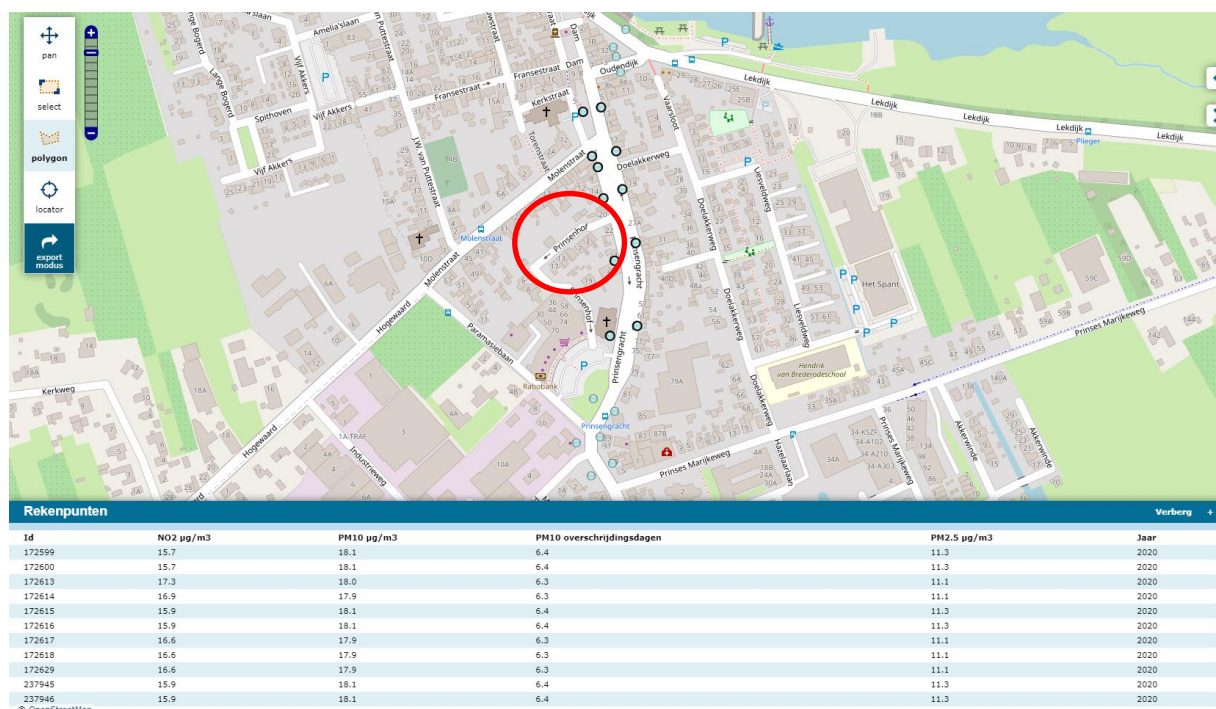
- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- gevoelige bestemmingen (waaronder woningen, scholen en zorginstellingen) niet binnen 300 meter van een rijksweg en 50 meter van een provinciale weg worden gerealiseerd (of indien binnen deze zones geen sprake is van een (dreigende) overschrijding).

Het Besluit NIBM heeft een aantal NIBM-grenzen vastgesteld, waarvan met zekerheid kan worden gesteld dat de 3%-grens niet wordt overschreden, te weten:

- Woningbouw: 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- Kantoorlocaties: = 100.000 m2 bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m2 bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

In alle overige gevallen of combinaties van bovenstaande grenzen moet middels een berekening worden aangetoond of de bijdrage niet in betekenende mate is of dat de grenswaarden niet worden overschreden.

Tevens is in het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het projectgebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.



Uitsnede NSL-kaart. Plangebied rood omcirkeld.

Planspecifiek

Ter plaatse van het plangebied wordt één nieuwe woning gebouwd. Een dergelijke ontwikkeling valt onder het Besluit niet in betekenende mate in de categorie woningbouw tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg. Dit betekent dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse en dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Prinsengracht. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen.

Geconcludeerd wordt dat luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

4.7 Bodem

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Planspecifiek

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in een functiewijziging. De bestemming wonen blijft gehandhaafd. Omdat de bestemming niet wijzigt, is bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan niet noodzakelijk. In het kader van de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door NIPA Milieutechniek. De resultaten van dit onderzoek d.d. 22 juli 2020 met rapportnummer 18357 zijn als separate bijlagen bij dit onderzoek gevoegd.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende:

- Lokaal bevat de bodem bijmengingen met baksteen en/of kolengruis ter plaatse van de boringen 01 en 05 in de kleiige ondergrond, direct beneden de zandige toplaag;
- De baksteen- en kolengruishoudende bodem ter plaatse van boring 05 is sterk verontreinigd met lood. Geadviseerd wordt om deze verontreiniging aanvullend te laten onderzoeken om de omvang vast te stellen.
- De boven- en de ondergrond waarin geen bijmengingen zijn waargenomen zijn licht verontreinigd met diverse zware metalen. Vermoedelijk worden de licht verhoogde gehalten veroorzaakt door het langdurige antropogene gebruik van de locatie. Indien de licht verontreinigde grond na ontgraving vrijkomt van de locatie, is hergebruik binnen de bodemkwaliteitskaart mogelijk als bodemkwaliteitsklasse Industrie.
- In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond, dit betreft een van nature verhoogd gehalte.

Op basis van deze resultaten dient de hypothese dat de onderzoekslocatie beschouwd kan worden als onverdacht op de aanwezigheid van bodemverontreiniging in principe verworpen te worden. De

gevolgde strategie is echter als voldoende te beschouwen. Op basis van de resultaten wordt geadviseerd om een aanvullend onderzoek te laten uitvoeren naar de omvang van de aangetoonde sterke lood verontreiniging ter plaatse van boring 05. NIPA Milieutechniek b.v. heeft een nader bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn opgenomen in de rapportage d.d. 21 juli 2021 met rapportnummer N217427.

Over de bodemsituatie is overleg gevoerd met de ODRU. De bodemverontreiniging dient beschouwd te worden als een geval van ernstige bodemverontreiniging. De bodemsanering dient plaats te vinden onder het regime van de Wet bodembescherming. Niet ODRU, maar RUD-Utrecht treedt op als het bevoegd gezag Wbb. De formele afstemming van de nog uit te voeren onderzoeksinspanningen en van de aanpak van de bodemsanering dient derhalve met RUD-Utrecht plaats te vinden.

ODRU stemt in met de aanname dat de locatie hoogstwaarschijnlijk volledig, heterogeen verdeeld, is verontreinigd met lood als gevolg van diverse bijmengingen in de bodem. Vanwege de aanwezigheid van metselpuin in de bodem is potentieel ook sprake van een verontreiniging met asbest en vanwege een voormalige boomgaard op de locatie is de oorspronkelijke toplaag van de bodem potentieel verontreinigd met bestrijdingsmiddelen (OCB). ODRU kan zich tevens vinden in de mening dat de verontreinigde laag waarschijnlijk niet perceelsgebonden is, maar vermoedelijk perceelsgrens-verschrijdend.

Op voorhand wordt ingestemd met de keuze voor een saneringsvariant voor immobiele verontreinigingen, zoals bedoeld in de Regeling Uniforme Saneringen, als basis voor de kostenramingen ter begeleiding van de bodemparagraaf in de ruimtelijke procedure.

Voor de raming van de saneringskosten zijn drie mogelijk saneringsvarianten doorgerekend dit om een beter beeld te scheppen van niet alleen saneringstechnisch de opties zijn maar ook wat de verschillen zijn in de kosten. De verschillende saneringsvarianten:

1. Volledige ontgraving van de verontreiniging. Bij deze variant wordt over de gehele oppervlakte van de locatie de verontreiniging ontgraven, totdat de grond voldoet aan de waardes van klasse wonen. Hierbij wordt alle ontgraven grond afgevoerd naar een erkende verwerker. De locatie wordt aangevuld met grond welke voldoet aan klasse wonen of achtergrondwaarde. Bij deze variant zijn er na de sanering geen gebruiksbeperkingen van toepassing.
2. Volledig duurzaam afdekken van de locatie. Bij deze variant wordt de gehele locatie voorzien van een verharding. Dit bestaat gedeeltelijk uit de betonvloer van de woning en gedeeltelijk uit elementverhardingen. Hierbij is voorzien dat voor de fundering van de woning een ontgraving nodig is, de hierbij vrijkomende grond wordt op de locatie herschikt onder de aan te brengen verhardingslaag. Bij deze variant blijft de verontreiniging op de locatie aanwezig en behoudt de locatie een kadastrale aantekening, dienen de verhardingen in stand te worden gehouden en kunnen graafwerkzaamheden op de locatie enkel onder saneringscondities worden uitgevoerd.
3. De combinatie waarbij de voorzijde van de locatie volledig wordt verhard en de achterzijde van de locatie de verontreiniging wordt gesaneerd. Bij deze variant is voor in de raming uitgegaan van dat circa 50 % van de locatie wordt voorzien van een duurzame verhardingslaag, hieronder valt de betonvloer van de bebouwing en een oprit, terras en dergelijke. De andere 50% wordt ontgraven, totdat de grond voldoet aan de waardes van klasse wonen. Hierdoor kan een deel van de locatie zonder gebruiksbeperkingen worden gebruikt. Echter ter plaatse van de verhardingen, dienen de

verhardingen in stand te worden gehouden en kan enkel worden gegraven onder saneringscondities. Hierbij geldt ook dat op de locatie een kadastrale aantekening krijgt.

De kosten voor de hierboven staande varianten zijn globaal geraamd en hieronder weergegeven:

1. Volledig ontgraven € 87.700,00
2. Volledig duurzaam afdekken € 16.600,00
3. Combinatie tussen ontgraven (50%) en duurzaam afdekken (50%) € 54.300,00

De genoemde bedragen zijn exclusief 21% BTW.

De sanering kan plaatsvinden op een 'natuurlijk moment', zoals tijdens een verbouwing en/of herinrichting. De gemeente zal op dat moment optreden als bevoegd gezag – voorafgaand aan de sanering dient door middel van een Plan van Aanpak instemming van het bevoegd gezag verkregen te worden. De initiatiefnemer maakt bij de verdere voorbereiden van het plan een keuze op welke wijze de sanering zal plaatsvinden. De initiatiefnemer neemt de kosten van de sanering voor zijn rekening.

Ten behoeve van de vereiste bodemsanering zal een plan van aanpak worden opgesteld en voorafgaand aan de bouw van de woning zal de sanering worden uitgevoerd. Gelet hierop, bestaan er wat betreft bodemkwaliteit geen belemmering of beperkingen voor de voorgenomen bouw van een woning op deze locatie.

4.8 Water

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de voorgestane ontwikkeling.

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan
- Provinciale Structuurvisie
- Verordening Ruimte

Waterschapsbeleid

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 blijft het waterschap op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Hiermee trekt het Waterschap Rivierenland de lijn door van het vorige waterbeheerplan. Bij de uitvoering van het programma beweegt het waterschap mee met veranderingen en benutten zij de kansen die zich voordoen in de regio. Om inhoudelijke ambities te bereiken ligt het accent in de periode 2022-2027 onder meer op:

- gebiedsgericht werken;
- waterbewustzijn ;
- innovatie.

Het waterbeheerprogramma is het centrale beleidsdocument van het waterschap. Het programma biedt houvast voor bestuurders en ambtenaren. De doelen en maatregelen in het waterbeheerprogramma zijn opgesteld samen met provincies, gemeenten en andere partijen. Het waterschap houdt rekening met provinciale functies en werkt mee aan het realiseren van provinciale doelen.

Planspecifiek

Huidige situatie

Het plangebied is in de huidige situatie ingericht als tuin. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen watergangen aanwezig. Het plangebied bevindt zich niet binnen de kern- en beschermingszone van een regionale en primaire waterkering. Het plangebied is aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel.

Toekomstige situatie

De beoogde ontwikkeling maakt de bouw van een nieuwe woning mogelijk. Toename in verharding dient gecompenseerd te worden, aangezien er in beginsel waterneutraal gebouwd moet worden. Voor particulieren bestaat de mogelijkheid om eenmalig vrijstelling te krijgen voor het realiseren van 500 m² aan verharding, zonder de realisatie van watercompensatie. De afdeling vergunningen van het waterschap toetst in het kader van de benodigde watervergunning voor het project of de aanvrager in aanmerking komt voor een vrijstelling.

Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² of meer moet voor de versnelde afstroom van hemelwater een vergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur. In de huidige situatie bestaat het deel van het plangebied waar de nieuwe woning is beoogd uit (onverharde) tuin. De beoogde woning inclusief aangebouwde garage heeft een oppervlakte van circa 210 m². Wat betreft de oppervlakte van de erfverharding wordt ervan uitgegaan dat 25% van de kavel wordt verhard. Dit betekent een oppervlakte van 144 m² (25% van 576 m²) aan erfverharding. De totale oppervlakte aan verharding bedraagt daarmee circa 360 m², hetgeen betekent dat na realisatie van de plannen 62% van het terrein verhard is. Daarmee zal het verhard oppervlak in de toekomstige situatie met minder dan 500 m² toenemen. Derhalve geldt naar verwachting geen verplichting tot compensatie indien de vrijstelling door het waterschap wordt verleend. Mocht naar het oordeel van het waterschap compensatie nodig zijn, dan zal deze compensatie binnen het plangebied worden gerealiseerd.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend 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:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Binnen het plangebied ligt geen gescheiden rioolstelsel. Bij de uitvoering van de bouw van de woning wordt gehouden met de aanleg van een gescheiden rioolstelsel in de toekomst.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitlogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Veiligheid en waterkeringen

De ontwikkeling heeft geen invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de Keur. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap mag worden gebouwd, geplant of opgeslagen. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling geen negatieve gevolgen kent voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.9 Ecologie

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient op grond van de Wet natuurbescherming bezien te worden wat het effect van de ontwikkeling is op de natuurwaarden op en in omgeving van de betreffende locatie. Een ontwikkeling mag geen negatief effect hebben op de instandhouding van soorten en ook geen nadelig effect hebben op omliggende beschermde natuurgebieden. Ook op grote(re) afstand kan sprake zijn van een negatief effect; bijvoorbeeld vanwege de uitstoot van stikstof als gevolg van een ontwikkeling.

Planspecifiek

Om vast te stellen of voorgenomen ontwikkeling een negatief effect heeft op natuurwaarden binnen en rond het plangebied is door Blom Ecologie B.V. een Quickscan Wet Natuurbescherming opgesteld. De resultaten van dit onderzoek d.d. 1 juli 2021 met kenmerk BE/2021/556/r zijn als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd. Op basis van dit onderzoek worden de navolgende conclusies getrokken.

Soortenbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (15 maart – 15 juli).

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland of een Groene Contour. Een Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie dienen de effecten van stikstofemissie inzichtelijk gemaakt te worden. Dit kan middels de AERIUS Calculator. Door Van den Berg Ruimtelijke Ordening is een stikstofberekening uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de bouw en het gebruik van de beoogde nieuwe woning aan de Prinses Marijkeweg niet leidt tot significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Deze berekening en begeleidende memo d.d. 9 maart 2023 als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

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

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

4.10 Archeologie

Op 1 juli 2016 zijn de Monumentenwet en de Wet op de archeologische monumentenzorg vervangen door de Erfgoedwet. De uitgangspunten van het Verdrag van Malta blijven in de Erfgoedwet de basis voor de Nederlandse omgang met archeologie. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Planspecifiek

Op 13 december 2010 heeft de gemeenteraad van Zederik haar eigen archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart vastgesteld. Deze kaart is door middel van een herziening van het bestemmingplan 'Kernen Zederik' vertaald in het bestemmingsplan. Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. In deze gebieden is sprake van een hoge verwachting op archeologische waarden (voor prehistorie tot middeleeuwen). Dit betekent dat bij ingrepen groter dan 30 m2 en dieper dan 30 cm archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Transect heeft op de locatie aan de Prinsenhof in verband de bouw van de beoogde woning een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Transect d.d, 21 september 2022 met projectnummer 21050060.

Uit het archeologische onderzoek blijkt dat in het plangebied sprake is van een lage verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten. Voor het plangebied zijn in het kader van de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan daarom geen aanvullende maatregelen nodig. Geadviseerd wordt het plangebied voor wat betreft archeologie vrij te geven. Op het moment dat onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke meldingsplicht conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11, deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Vijfheerenlanden).

4.11 Duurzaamheid

Er zal worden geïnvesteerd in duurzame energie, opdat voldaan wordt aan de volgens het Bouwbesluit voorgeschreven energieprestatienormen.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij de vaststelling van een bestemmingsplan. In afwijking hiervan bepaalt lid 2 van dit artikel dat de gemeenteraad geen exploitatieplan hoeft vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd (bijvoorbeeld via gronduitgifte, een anterieure overeenkomst over grondexploitatie);
- het niet noodzakelijk is een tijdvak voor de exploitatie, dan wel een fasering in de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen vast te stellen;
- het stellen van eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied, dan wel het stellen van regels omtrent het uitvoeren van die werkzaamheden, dan wel een uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid niet nodig is.

Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro zal geen exploitatieplan worden vastgesteld, aangezien:

- begeleiding van de planologische procedure door middel van het heffen van leges is gedekt;
- het aanleggen van voorzieningen in het exploitatiegebied niet aan de orde is;
- de benodigde haalbaarheidsonderzoeken zijn door de initiatiefnemer bekostigd;
- tussen de initiatiefnemer en gemeente is een overeenkomst afgesloten waarin zowel de afspraken met betrekking tot de afwenteling van planschade zijn vastgelegd.

Aangezien op grond van bovenstaande voor de gemeente geen kosten zijn verbonden aan het opstellen en uitvoeren van het bestemmingsplan, is de economische uitvoerbaarheid voldoende verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Wettelijk vooroverleg

Het voorontwerpwijzigingsplan Prinsenhof, Ameide is op 9 februari 2022 volgens artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening aan de bestuurlijke partners voorgelegd. Zij zijn in de gelegenheid gesteld om voor 23 maart 2022 opmerkingen kenbaar te maken. Het voorontwerpwijzigingsplan is naar de volgende bestuurlijke partners gestuurd:

- Dunea Duin & Water;
- Gasunie;
- Oasen drinkwater;
- Provincie Utrecht;
- Vitens;
- Veiligheidsregio Utrecht;
- Waterschap Rivierenland.

Van de Gasunie is geen reactie ontvangen. De provincie Utrecht, Dunea, Vitens en Oasen hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben. De VRU is akkoord met het plan. De ingekomen inhoudelijke reactie van het Waterschap Rivierenland wordt hierna samengevat en beantwoord.

Waterschap Rivierenland

Waterschapsbeleid

Er wordt verwezen naar het waterbeheerplan 2016-2021, deze is echter verouderd. Graag verwijzen naar het vigerende waterbeheerprogramma, zie hiervoor ook

<https://www.waterschaprivierenland.nl/waterbeheerprogramma-2022-2027/>.

Reactie gemeente

De verwijzing is aangepast.

Toekomstige ontwikkeling

Er staat dat er alleen moet worden gecompenseerd vanaf een toename van 500 m² verhard oppervlak of meer. Dit klopt niet, er moet waterneutraal ontwikkeld worden. Er bestaat voor particulieren alleen een mogelijkheid om een eenmalige vrijstelling van 500 m² aan te vragen indien deze niet eerder is benut. Er is dan geen compenserende waterberging nodig. In alle andere gevallen moeten er gewoon compenserende maatregelen getroffen worden. De afdeling vergunningen van het waterschap toetst of de aanvrager in aanmerking komt voor een vrijstelling. Het percentage van 25% aan erfverharding inclusief de te bouwen woning en 2 parkeerplaatsen lijkt ons wel erg laag ingeschat. Bij een vrijstaande woning gaan we meestal uit van een hoger percentage verharding, eerder richting 50 tot 70%. Dus graag een nadere specificatie van de ingeschatte 25% of aanpassing van de inschatting.

Reactie gemeente

De toelichting is hierop aangepast. Zie hiervoor paragraaf 4.8.

Gescheiden rioolstelsel

Voor de afvoer van hemelwater is in paragraaf 4.8 kopje 'afvalwaterketen en riolering', een voorkeursvolgorde opgenomen. Het is het waterschap bekend dat binnen het plangebied geen gescheiden rioolstelsel ligt. Daarom graag in de tekst opnemen dat bij de uitvoering rekening wordt gehouden met de aanleg van een gescheiden rioolstelsel in de toekomst.

Reactie gemeente

De toelichting is hierop aangepast. Zie hiervoor paragraaf 4.8.

Vrijstelling 500 m²

In paragraaf 4.8 kopje 'toekomstige situatie', staat dat initiatiefnemer niet eerder een vrijstelling van 500 m² voor verharding heeft gehad, en dus een vrijstelling krijgt. Dit klopt niet, de afdeling vergunningen van het waterschap toetst of de aanvrager in aanmerking komt voor een vrijstelling.

Reactie gemeente

De toelichting is hierop aangepast. Zie hiervoor paragraaf 4.8.

Toename verharding

Bij de ontwikkeling neemt de verharding toe. Verzocht wordt om de in de tekst opnemen dat de toename verharding binnen het plangebied wordt gecompenseerd.

Reactie gemeente

De toelichting is hierop aangepast. Zie hiervoor paragraaf 4.8.

WATERVERGUNNING

Voor de uitvoering van het plan is een watervergunning van het waterschap vereist. In deze watervergunning kunnen technische eisen aan uw plan gesteld worden.

Reactie gemeente

De toelichting is hierop aangepast. Zie hiervoor paragraaf 4.8.

5.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Prinsenhof, Ameide' heeft van donderdag 1 december 2022 tot en met woensdag 11 januari 2023 ter inzage gelegen. Hiervan is kennisgegeven via de publicatie in het Gemeenteblad (nummer 525630). Gedurende de inzageperiode is één zienswijze ingediend, binnen de daarvoor gestelde termijn en zijn ontvankelijk verklaard. In de Nota zienswijzen zijn de ingediende reacties samengevat weergegeven en voorzien van een reactie. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De Nota zienswijzen is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

6. Juridische planopzet

6.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan vormt het juridische kader voor het plangebied. Op basis van dit bestemmingsplan zal de beoogde ontwikkeling zonder verdere uitwerking van de bestemmingen of andere planologisch-juridische procedures kunnen worden uitgevoerd. Daarnaast vervult het plan, na realisatie van de functiewijziging een belangrijke beheer- en gebruiksfunctie. Het bestemmingsplan is in lijn met het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Zederik' en voldoet aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). Voor de vertaling van het gemeentelijke archeologiebeleid in de regels is gebruik gemaakt van bestemmingsplan 'Herziening Kernen Zederik'.

6.2 Opbouw regels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat de definities van begrippen, die voor het algemene begrip, de leesbaarheid en uitleg van het plan van belang zijn en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 wordt op de bestemmingen en hun gebruik ingegaan (zie paragraaf 6.3). Het derde hoofdstuk gaat in op de algemene bepalingen. De overgangs- en slotbepalingen maken onderdeel uit van het vierde hoofdstuk.

6.3 Bestemmingen

Wonen

Conform het toekomstige gebruik van het perceel is de bestemming 'Wonen' gehandhaafd maar is een extra bouwvlak toegevoegd om de beoogde woning mogelijk te maken. Voor dit bouwvlak is de aanduiding 'vrijstaand' opgenomen. Hiermee is geregeld dat er alleen vrijstaande woningen mogelijk zijn. Daarnaast zijn tevens de maximale goot- en bouwhoogte vastgelegd (6 meter respectievelijk 10 meter). In verband met de aanwezige bodemverontreiniging is in de regel opgenomen dat de bouw van het hoofdgebouw uitsluitend is toegestaan indien aangetoond wordt dat de aanwezige bodemverontreiniging zodanig wordt gesaneerd dat de bodemgeschikt is voor wonen.

Bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gerealiseerd met een maximale grootte, voor zover gelegen buiten het bouwvlak, van 75 m² en bij een maximaal bebouwingspercentage van 50% van het bestemmingsvlak. Deze normen beogen met name te voorkomen dat een bouwperceel volledig wordt bebouwd en dat stedenbouwkundig gezien ongewenste situaties ontstaan.

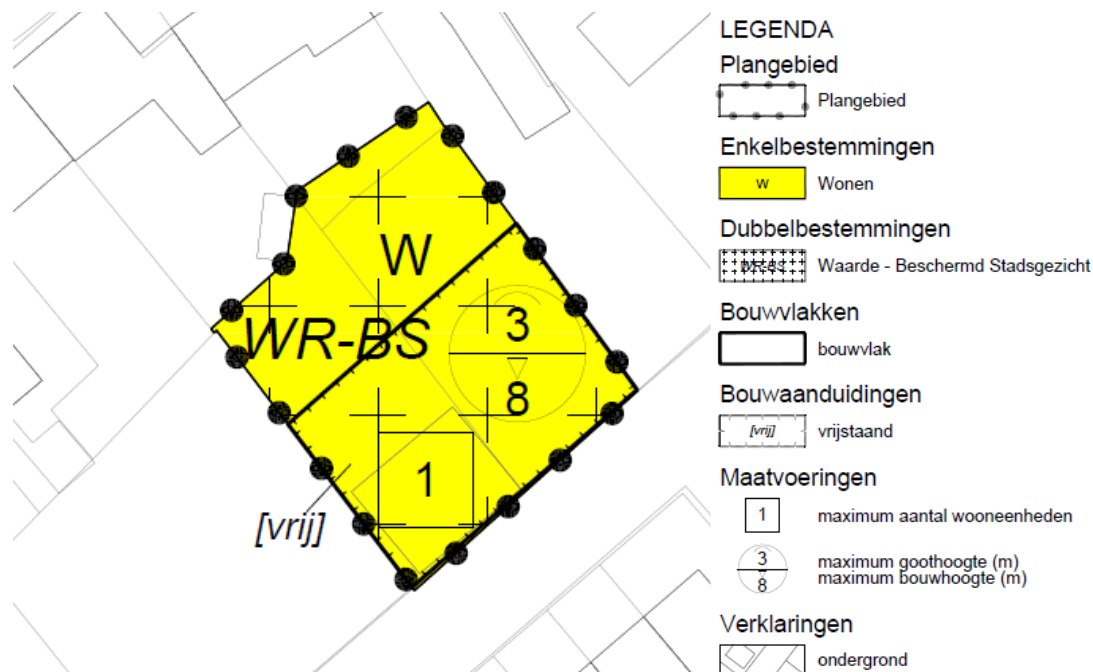
De regels bij deze bestemming bieden de mogelijkheid tot de uitoefening van een bed and breakfast en het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf. Belangrijk is dat de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat de ruimtelijke uitwerking of uitstraling in overeenstemming met de woonfunctie is.

Waarde - Beschermd Stadsgezicht (dubbelbestemming)

Vanwege de ligging van de locatie in het beschermde stadsgezicht van Ameide is de dubbelbestemming "Waarde Beschermd Stadsgezicht" opgenomen voor het plangebied. Deze dubbelbestemming voorziet in een regeling voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld van de binnen het beschermd stadsgezicht aanwezige waarden.

6.4 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond. Navolgende afbeelding toont de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan.



Verbeelding

Separate bijlagen

Bodemonderzoeken

Ecologisch onderzoek

Memo stikstofberekening

AERIUS-berekeningen (realisatie- en gebruikfase)

Archeologisch onderzoek

Nota zienswijzen