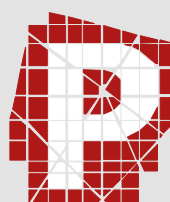


Wijzigingsplan

Lakerveld 81 - 83

Gemeente Vijfheerenlanden



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: vastgesteld

Identificatiecode: NL.IMRO.1961.WPLMLakerveld8183-VA01

Datum: 2 augustus 2022

Contactpersoon Plannen-makers: Drs. Ing. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM19019

Opdrachtgever: Langerak Teken- en Adviesbureau



Plannen-makers
Europalaan 500
3526 KS Utrecht
www.plannen-makers.nl
BTW id: NL002150639B90
KvK nummer: 59112751



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Beschrijving plan.....	4
2	Beleidsmatige onderbouwing	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.2	Provinciaal beleid.....	7
2.3	Regionaal en gemeentelijk beleid.....	8
3	Milieutechnische uitvoerbaarheid	14
3.1	Bedrijven en milieuzonering	14
3.2	Geluidhinder	15
3.3	Ecologie	15
3.4	Bodem	16
3.5	Luchtkwaliteit	16
3.6	Externe Veiligheid.....	17
3.7	Erfgoed	20
3.8	Waterhuishouding.....	20
3.9	Verkeer en parkeren.....	22
4	Juridische planbeschrijving.....	23
4.1	Plansystematiek.....	23
4.2	Opzet van de regels	23
4.3	De bestemmingen.....	24
5	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.....	25
5.1	Economische uitvoerbaarheid	25
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
	Bijlagen	28



1 Inleiding

Op het adres Lakerveld 81-83 te Lexmond was een agrarisch bedrijf gevestigd. De bedrijfsvoering is beëindigd op deze locatie en elders voortgezet. De eigenaar heeft een verzoek ingediend om de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming en hiermee de twee bestaande bedrijfswoningen naar wonen te bestemmen. In het vigerende bestemmingsplan wordt voorzien in een wijzigingsbevoegdheid voor wonen indien wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. Waaronder het verkleinen van het bouwvlak. In voorliggend plan wordt het bouwvlak verkleind zodat deze gelijk loopt met het eigendom en ook overeenkomt met de bestaande erfbouw. Met het voorliggend wijzigingsplan wordt de gevraagde bestemmingswijziging mogelijk gemaakt.

1.1 Beschrijving plan

Het plan betreft het perceel Lakerveld 81-83 te Lexmond, kadastraal bekend gemeente Zederik, sectie B, nummers 298 en 297. Op dit perceel was een agrarisch bedrijf gevestigd met twee bedrijfswoningen.

- De aanwezige twee bedrijfswoningen zullen beide als woning in stand blijven.
- Er zijn geen nieuwbouwplannen van bijbehorende bouwwerken voorzien, de bestaande agrarische bijgebouwen zullen gehandhaafd blijven
- Aanwezige cultuurhistorische karakteristiek zal niet worden aangetast.
- Omdat een deel van het bouwvlak op gronden van derden ligt wordt voorgesteld het bouwvlak hierop aan te passen en vervolgens de gronden binnen het nieuwe bouwvlak te wijzigen in een woonbestemming.



Figuur 1. Foto Lakerveld 81-83. (Bron: Google streetview)





Figuur 2. Planlocatie met uitsnede vigerend bestemmingsplan



Figuur 3. Luchtfoto met voorstel aangepast bouwwlak(rood) en bestemmingsgrens(blauw).



2 Beleidsmatige onderbouwing

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Wet ruimtelijke ordening / Omgevingswet

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. Streekplannen en planologische kernbeslissingen zijn vanaf 1 juli 2008 gelijkgesteld aan structuurvisies.

Naar verwachting treedt in 2023 de Omgevingswet in werking. De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke omgeving. De Omgevingswet bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet zorgt voor minder en overzichtelijkere regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming.

2.1.2 Nationale Omgevingsvisie

De omgevingsvisie is een instrument van de Omgevingswet. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI heeft als toekomstperspectief een duurzame leefomgeving waarbij de kwaliteiten van de omgeving worden behouden en versterkt. Daarnaast bestaan de Nederlandse uitdagingen van de ruimtelijke inrichting in een klimaatbestendige delta en zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte in Nederland. Dit kan worden bereikt door goede samenwerking tussen de verschillende betrokken instanties.

De opgaven die voort komen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

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

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

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

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het wijzigen van 2 agrarische bedrijfswoningen naar de bestemming Wonen. Door het nationale karakter van de NOVI en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit bestemmingsplan geen direct raakvlak met het nationale beleid. Vanuit de NOVI zijn geen directe voorwaarden van toepassing op het plan, tevens ontstaat er geen directe strijdigheid met het nationale beleid.



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

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

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In de nieuwe systematiek worden de huidige definities niet gewijzigd. Ten aanzien van de "treden" van de Ladder zijn er wel wijzigingen: in de nieuwe Ladder zijn de treden 1 en 2 samengevoegd en trede 3 is geschrapt, waardoor er geen sprake meer is van verschillende treden.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het wijzigen van 2 agrarische bedrijfswoningen naar de bestemming Wonen. De ladder voor duurzame verstedelijking is voor voorliggend plan niet van toepassing. De ladder schrijft voor dat bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling de behoefte gemotiveerd moet worden en in het geval dat de stedelijke ontwikkeling buiten het stedelijk gebied plaatsvindt dient gemotiveerd te worden waarom de ontwikkeling niet binnen het stedelijk gebied opgelost kan worden.

De definitie van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is (conform de Bro): *ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*. Voorts is op basis van jurisprudentie nader gedefinieerd bij welk aantallen er sprake is van een woningbouwlocatie dat aangemerkt kan worden als stedelijke ontwikkeling. In de uitspraak van de ABRvS 18 november 2015, is geconcludeerd dat bij 12 woningen of meer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend plan betreft dus geen stedelijke ontwikkeling volgens het Bro. Het plan is dan ook niet ladderplichtig.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht is op 10 maart 2021 vastgesteld door Provinciale Staten (PS). Deze omgevingsvisie vervangt de PRS 2013-2028 inclusief herijking en herziening, het mobiliteitsplan en het afwegingskader uitbreidingslocaties voor wonen. De Omgevingsvisie geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. In de omgevingsvisie staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe dit beleid uitgevoerd wordt.

Naar verwachting wonen er over dertig jaar een kwart meer mensen in de provincie Utrecht dan nu. De grote uitdaging voor de provincie Utrecht is om op zo'n manier te groeien dat iedereen prettig en gezond kan (blijven) leven. Dit betreft niet alleen de bouw van voldoende woningen, maar ook het creëren van werkgelegenheid, duurzaam energieverbruik en behoefte aan groen en recreatie. Om de provincie mooi en leefbaar te houden en tegelijkertijd ruimte te bieden aan de toekomstige ontwikkelingen, zet de provincie in op **combineren en concentreren**.

Met zeven beleidsthema's geeft de provincie Utrecht richting aan de ontwikkeling en de bescherming van een gezonde en veilige leefomgeving. Al deze thema's staat ten dienste van het hoofddoel van de provincie Utrecht om in 2050 een duurzame, circulaire, inclusieve en in alle opzichten gezonde en vitale provincie te zijn. De zeven thema's zijn:

- Provincie waarin stad en land gezond zijn
- Provincie die klimaatbestendig en waterrobuust is
- Provincie waarin duurzame energie een plek heeft



- Provincie met vitale steden en dorpen
- Provincie die duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is
- Provincie met een levend landschap, erfgoed en cultuur
- Provincie die een toekomstbestendige natuur en landbouw heeft

De gewenste richting om de fysieke leefomgeving te ontwikkelen en te beschermen verschilt per regio of gebied. Zij is afhankelijk van de specifieke kenmerken en identiteit. De zeven thema's zijn uitgewerkt in de visiekaart provincie Utrecht 2050.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het wijzigen van de Agrarische bestemming naar de bestemming Wonen. Hierbij worden twee bedrijfswoningen omgezet naar reguliere woningen. Regionale afstemming is niet vereist omdat het woningaantal niet toeneemt. Daarnaast houdt het plan geen fysieke wijziging in. Er is daarom ook geen sprake van aantasting van het Utrechtse Landschap. De bestaande kwaliteiten blijven behouden.

2.2.2 Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

De Interim Omgevingsverordening is een uitwerking van het ruimtelijk beleid uit de provinciale omgevingsvisie in toetsbare regels. Tegelijkertijd met de Omgevingsvisie is dan ook de Interim Omgevingsverordening vastgesteld op 10 maart 2021. De Interim Omgevingsverordening vervangt de PRV inclusief herzieningen, de Provinciale Milieuverordening, de wegenverordening provincie Utrecht, de Waterverordening van de provincie Utrecht en de verschillende waterschappen, de verordening Natuur en Landschap, de distelverordening en de ontgrondingenverordening van de provincie Utrecht. De Interim Omgevingsverordening vervalt, zodra de Omgevingsverordening bij inwerkingtreding van de Omgevingswet gaat gelden.

Planspecifiek

Bij een agrarisch bedrijfsperceel waar het agrarisch gebruik is beëindigd kan een woonbestemming worden gegeven aan de bedrijfswoning en de tot het hoofdgebouw behorende aangebouwde bedrijfsruimte, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden (artikel 9.10 Interim Omgevingsverordening). Het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw. De bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden of versterkt. De omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. Een kantoor of bedrijf aan huis is mogelijk indien de omvang van die activiteiten ondergeschikt blijft aan de woonfunctie.

Aan deze voorwaarden wordt voldaan. Hiervoor wordt onder andere verwezen naar paragraaf 2.3.4 van deze toelichting.

2.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

2.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, heeft de regio een visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en hierin worden de beleidskeuzes bepaald 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. De visie benadrukt daarbij het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.



Planspecifiek

Voorliggend plan heeft beperkt raakvlak met de visie. De situering blijft op een gelijke afstand van de openbare weg en blijft in massa gelijk. Het plan doet daarmee geen afbreuk aan het bijzondere cultuurhistorische landschap. Verder zijn er geen overige randvoorwaarden van toepassing op het plan vanuit de visie.

2.3.2 Intergemeentelijk Landschapskader 'Giessen, Linge, Zouwe' (2011)

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

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

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

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het wijzigen van de Agrarische bestemming naar de bestemming Wonen. Hierbij worden twee bedrijfswoningen omgezet naar reguliere woningen. De situering blijft op een gelijke afstand van de openbare weg en blijft in massa gelijk. Het plan doet daarmee geen afbreuk aan het bijzondere cultuurhistorische landschap.

2.3.3 Woonvisie Vijfheerenlanden

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.

De Woonvisie gaat uit van de volgende uitgangspunten:

- Behoud en versterking van de vitaliteit van de kleine kernen heeft prioriteit.



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

Planspecifiek

Voorliggend plan sluit aan op de visie omdat de bestaande woningen behouden blijven.

2.3.4 Vigerend bestemmingsplan

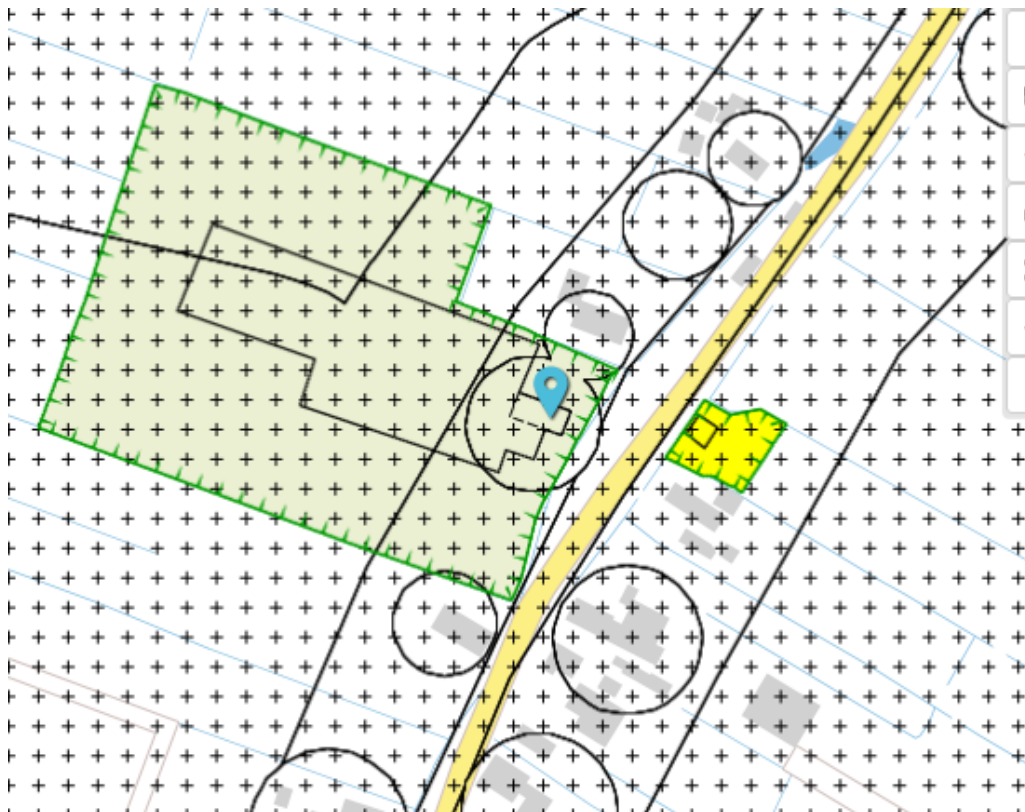
In het vigerende bestemmingsplan Reparatieplan Buitengebied Zederik heeft het betreffende perceel de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3). Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor Agrarische bedrijvigheid.

Ook ligt er een bouwvlak op het perceel waarbij 2 wooneenheden zijn toegestaan. De woningen hebben een specifieke functieaanduiding.



Figuur 4. Bestemmingsplan Buitengebied Zederik





Figuur 5. Reparatieplan Buitengebied Zederik

Het bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.6.4) om de bestemming van gronden gelegen binnen een agrarisch bouwvlak te wijzigen in een woonbestemming.

3.6.4 Wijzigingsbevoegdheid naar Wonen:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in artikel 3.1 bedoelde gronden te wijzigen, voor zover het betreft de gronden gelegen binnen een bouwvlak, in de bestemming Wonen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

1. voor bewoning mag worden gebruikt de ten tijde van bedrijfsbeëindiging bestaande bedrijfswoning(en) inclusief aangebouwd bedrijfsgedeelte met dien verstande dat ter plaatse van een monument, de bestaande bebouwing voor bewoning aangewend mag worden indien dit noodzakelijk is voor de instandhouding van het pand;
2. het aantal woningen dient beperkt te blijven tot het aantal woningen dat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezig is;
3. in afwijking van sub b mag het ter plaatse aanwezige aantal woningen ter plaatse van monumenten met één of twee wooneenheden worden uitgebreid, indien dit noodzakelijk is voor de instandhouding van het pand, met dien verstande dat voor deze wooneenheden geen extra erfbebouwing is toegestaan;
4. de bestaande oppervlakte bijgebouwen mag blijven bestaan; in geval van nieuwbouw bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen maximaal 70% van de gezamenlijke oppervlakte van gesloopte agrarische bedrijfsbebouwing met een minimum van 75 m²;
5. de inhoud van de woning mag maximaal 750 m³, dan wel de inhoud bedragen van het huidige hoofdgebouw inclusief aangebouwd bedrijfsgedeelte;
6. buitenopslag is niet toegestaan;
7. de aanwezige cultuurhistorische karakteristiek mag niet onevenredig worden aangetast;
8. de omliggende agrarische bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.



9. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:
 - a. de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde bestemming(en);
 - b. de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, danwel een vóór vaststelling van het wijzigingsplan vastgestelde hogere grenswaarde, niet wordt overschreden;
 - c. het wijzigingsplan niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
 - d. voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet natuurbescherming;
 - e. geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden;
 - f. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.
10. de bevoegdheid in het geval van een monument niet eerder wordt toegepast dan dat advies is verkregen van een ter zake deskundige;
11. de bevoegdheid er tevens in voorziet dat het bouwvlak kan worden verkleind

2.3.5 Toetsing plan aan wijzigingsbevoegdheid

Het plan is getoetst aan de voorwaarden behorende bij de wijzigingsbevoegdheid. De resultaten hiervan staan hieronder vermeld.

1. voor bewoning mag worden gebruikt de ten tijde van bedrijfsbeëindiging bestaande bedrijfswoning(en) inclusief aangebouwd bedrijfsgedeelte met dien verstande dat ter plaatse van een monument, de bestaande bebouwing voor bewoning aangewend mag worden indien dit noodzakelijk is voor de instandhouding van het pand;
Het gebruik van de bestaande woningen wordt niet gewijzigd. Daarnaast is het pand geen monument.
2. het aantal woningen dient beperkt te blijven tot het aantal woningen dat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezig is;
Het aantal woningen blijft gelijk.
3. in afwijking van sub b mag het ter plaatse aanwezige aantal woningen ter plaatse van monumenten met één of twee wooneenheden worden uitgebreid, indien dit noodzakelijk is voor de instandhouding van het pand, met dien verstande dat voor deze wooneenheden geen extra erfbebouwing is toegestaan;
De woningen zijn geen monument. Het plan houdt ook geen uitbreiding van het woningaantal in.
4. de bestaande oppervlakte bijgebouwen mag blijven bestaan; in geval van nieuwbouw bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen maximaal 70% van de gezamenlijke oppervlakte van gesloopte agrarische bedrijfsbebouwing met een minimum van 75 m²;
Het plan houdt geen nieuwbouw in. De bestaande bijgebouwen worden behouden.
5. de inhoud van de woning mag maximaal 750 m³, dan wel de inhoud bedragen van het huidige hoofdgebouw inclusief aangebouwd bedrijfsgedeelte;
De inhoud van de woningen wordt niet gewijzigd. Het betreft hier 2 woningen in 1 boerderij. Er is geen sprake van een aangebouwd bedrijfsgedeelte. Er wordt dus voldaan aan de voorwaarde omdat de huidige inhoud behouden blijft.
6. buitenopslag is niet toegestaan;
Er vindt geen buitenopslag plaats.



7. de aanwezige cultuurhistorische karakteristiek mag niet onevenredig worden aangetast;
Doordat er geen wijziging plaatsvindt van de bebouwing is er geen sprake van aantasting van de bestaande cultuurhistorie.
8. de omliggende agrarische bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.
Zie voor de beantwoording de conclusie bij paragraaf 3.1.
9. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:
 - a. de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde bestemming(en);
Zie voor de beantwoording de conclusie bij paragraaf 3.4.
 - b. de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, danwel een vóór vaststelling van het wijzigingsplan vastgestelde hogere grenswaarde, niet wordt overschreden;
Zie voor de beantwoording de conclusie bij paragraaf 3.2,
 - c. het wijzigingsplan niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
Zie voor de beantwoording de conclusie bij paragraaf 3.5.
 - d. voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet natuurbescherming;
Zie voor de beantwoording de conclusie bij paragraaf 3.3.
 - e. geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden;
Zie voor de beantwoording de conclusie bij paragraaf 3.7.
 - f. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.
Het pand is reeds in eigendom van de initiatiefnemer. Het plan betreft enkel een planologische wijziging. De kosten bestaan uit de kosten behorende bij de planologische procedures en de daarbij behorende onderzoeken. Er is dan ook geen reden om aan de financiële uitvoerbaarheid van het plan te twijfelen.
10. de bevoegdheid in het geval van een monument niet eerder wordt toegepast dan dat advies is verkregen van een ter zake deskundige;
Het pand heeft geen monumentale status
11. de bevoegdheid er tevens in voorziet dat het bouwvlak kan worden verkleind
Het bouwvlak wordt verkleind zodat deze gelijk loopt met het eigendom en ook overeenkomt met de bestaande erfbebouwing.

Het voorgaande in overweging nemende wordt geconcludeerd dat het plan voldoet aan de voorwaarden voor toepassing van de binnenplanse wijziging.



3 Milieutechnische uitvoerbaarheid

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

3.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen), worden hinder en gevaar beperkt of voorkomen en wordt het voor bedrijven of woonfuncties mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

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

Planspecifiek

Ten noorden en zuiden van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven aanwezig. Wel is aan de overzijde van de weg een agrarisch bedrijf aanwezig. Deze ligt op een afstand van meer dan 50 meter en wordt daarom niet beperkt in zijn bedrijfsuitvoering. Voor een grondgebonden (Akkerbouw)bedrijf moet namelijk op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand van 30 meter aangehouden worden. Er zijn geen overige bedrijfsbestemmingen in de omgeving die een belemmering voor het beoogd gebruik kunnen vormen.

Geur

De gemeente Vijfheerenlanden heeft een eigen Geurverordening in aanvulling op het landelijk beleid. In de verordening is opgenomen dat in afwijking van artikel 4, lid 1 van de Wet de minimale afstand van een veehouderij tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom 25 meter bedraagt. Er ligt geen veehouderij met een geurbron binnen 25 meter van het plangebied. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor het plangebied. Aan de Lakerveld 136 is een agrarisch bedrijf gevestigd waarvoor een vergunning is aangevraagd voor twee mestplaten. Er is er één grote mestplaat fysiek aanwezig en ligt op 110 meter. Deze mestplaat voldoet daarmee aan de aan te houden afstanden.

Spuitzones

Op agrarische gronden waar fruit-, boom- of sierteelt toegestaan is, kan met bestrijdingsmiddelen gewerkt worden. Deze bestrijdingsmiddelen kunnen door wind als een wolk (drift) tot buiten de agrarische gronden reiken waarvoor de bestrijdingsmiddelen bedoeld zijn. Langdurige blootstelling aan dosis bestrijdingsmiddelen nabij fruit-, boom- of sierteelt is niet goed voor de gezondheid en derhalve gelden er om deze agrarische gronden spuitzones waarbinnen niet langdurig verbleven, zoals wonen, mag worden. In het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden waar fruit-, boom- of sierteelt is toegestaan expliciet aangeduid. Voor voorliggend plan ligt aan de noordzijde een fruitteeltgebied op ca. 95 meter en aan de zuidzijde een sierteeltgebied op ruim 100 meter. Voor beide gebieden geldt dat er reeds woningen dicht bij de teelt gebieden liggen dan de onderhavige woningen. Er wordt voldoende afstand gehouden van de spuitzones en er is dus reeds voor deze teeltgebieden een gevoelige bestemming aanwezig waar rekening mee gehouden moet worden met de bedrijfsvoering.

Gezien bovenstaande conclusies vormt het aspect bedrijven en milieuzonering dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.



3.2 Geluidhinder

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

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het herbestemmen van de woningen. De plek van de woningen wijzigt niet. De geluidsnormen van verkeerslawaaï op de gevel conform de Wet geluidhinder zijn voor een agrarische bedrijfswoning niet gelijk als aan een reguliere woning. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 1. De conclusie van het onderzoek luidt:

De geluidbelasting op de gevels van twee planologisch om te zetten agrarische woningen bedraagt maximaal $L_{den}=53$ dB ten gevolge van het wegverkeer op Lakerveld. De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de A27 bedraagt maximaal $L_{den}= 51$ dB. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï wordt met respectievelijk 5 en 3 dB overschreden.

Toetsend aan het Hogere waardebeleid kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een redelijk rustige gevel aan de noordzijde, niet geheel geluidluw ($L_{den}=49$ dB) en een dito buitenruimte. Op basis van het Hogere waardebeleid is een geluidluwe gevel een streven bij een geluidbelasting van ten hoogste 53 dB inclusief aftrek artikel 110g. Voor bestaande woningen (transformatie) mag een 5 dB hogere marge worden aangehouden. Deze marge toepassend op dit plan maakt dat met de genoemde stille gevel, buitenruimten en de groene omgeving mag worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Aangezien het gebruik van de woningen en de indeling van de woningen niet wijzigt (er is geen bouwkundige wijziging) wordt geadviseerd een Hogere waarde te verlenen voor de genoemde waarden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden..

Het Besluit Hogere waarde is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen. Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

3.3 Ecologie

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

Planspecifiek

Het plan betreft geen bouwwerkzaamheden. Er worden tevens geen bomen gekapt, bosschages verwijderd, sloten gedempt en of bebouwing gesloopt. Er is dan ook geen sprake van aantasting van beschermde soorten en of gebieden als gevolg van dit plan. Gezien bovenstaande conclusies is nader onderzoek naar ecologie dan ook niet noodzakelijk. Het aspect ecologie vormt geen beperking voor de beoogde ontwikkeling.



3.4 Bodem

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

Planspecifiek

Bepaald moet worden of de grond geschikt is voor het beoogde gebruik. Om dit te bepalen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 3. De conclusies van het onderzoek luiden:

'Uit de analyseresultaten blijkt dat de toplaag van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie hooguit licht verontreinigd is met zware metalen. De onderlaag is licht verontreinigd met zware metalen en minerale olie (veenverbindingen). De vastgestelde verontreinigingen zijn vermoedelijk te relateren aan het van oudsher gebruik van het terrein. Uit de analyseresultaten van mengmonster MMPuin blijkt dat de puinhoudende bodemlaag niet-asbesthoudend is.

Het grondwater ter plaatse is matig verontreinigd met barium. Een verhoogd gehalte aan barium wordt vaker in het grondwater vastgesteld en wordt doorgaans veroorzaakt door natuurlijke ophoping. Daarnaast is het grondwater als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreinigd met som dichlooretheen. Voor een nadere toelichting inzake de licht verhoogde gehalten wordt verwezen naar paragraaf 4.4.

Met betrekking tot de vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse kan worden geconcludeerd dat er gezien de geringe mate aan verontreiniging milieuhygiënisch gezien geen bezwaar is tegen de toekomstige bestemmingswijziging.'

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

3.5 Luchtkwaliteit

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

Tabel 1. Grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit

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



In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Planspecifiek

Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². Het plan betreft het wijzigen van de bestemming Agrarisch naar de bestemming Wonen. Hierbij worden twee agrarische bedrijfswoningen omgezet naar reguliere woningen. De gehele ontwikkeling blijft ruim onder het criterium. Nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

3.6 Externe Veiligheid

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

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

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

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en kampeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

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

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



Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

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

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

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

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

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

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

Planspecifiek

Om te beoordelen of er externe veiligheidsrisico's zijn is risicokaart.nl geraadpleegd.

Nabij het plangebied liggen geen buisleidingen, Bevi inrichtingen of inrichtingen met een externe veiligheidsrisico voor de omgeving.

Op een afstand van ca 480 meter ligt de A27. Over deze route vindt transport van gevaarlijke stoffen (toxische stoffen) plaats. Het plangebied ligt niet in een plasbrandzone vanaf de snelweg.

Het invloedsgedebiet van deze transportroute reikt met 4.000 meter tot over het plangebied. Er moet derhalve een nadere beschouwing over de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid gehouden worden. Op de volgende pagina wordt hier nader op ingegaan. Aangezien het aantal personen dat binnen het plangebied zal verblijven niet wijzigt, wijzigt het groepsrisico van de snelweg evenmin.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De



brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.



Figuur 6. Uitsnede risicokaart, plangebied nabij pijl. (Bron: IPO)

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid gaat in op het vermogen van de mensen in het plangebied om een veilig heenkomen te zoeken en ook of er voldoende schuilmogelijkheden daarvoor zijn. Om in te schatten of er voldoende mogelijkheid is om aan de gewenste veiligheid te voldoen wordt naar verschillende factoren gekeken. In de eerste plaats wat de mogelijke calamiteitenscenario's op de planlocatie zijn. In voorliggend geval gaat het om een calamiteit met een giftige wolk.

Voorliggend plan maakt 2 reguliere woningen mogelijk binnen de bestaande bebouwing. Het gaat hier om bestaande bedrijfswoningen die omgezet worden naar reguliere woningen. Het aantal woningen en daarmee het aantal personen wat op de locatie is toegestaan neemt niet toe. Het betreft geen bestemming ten behoeve van minder zelfredzame mensen. Het aantal mensen in het plangebied wijzigt evenmin. Gelet op de ligging van de bebouwing ten opzichte van de A27 is vluchten van de bron te allen tijden mogelijk.

Scenario giftige wolk

Voor personen buiten is het handelingsperspectief vluchten. Indien vluchten niet mogelijk is, is een schuilplaats binnen gaan een goed handelingsperspectief. Voor personen binnen is het handelingsperspectief binnen blijven en naar de hoogste bouwlaag met een vlak plafond gaan en de ramen en deuren sluiten en ventilatie uitzetten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies op te volgen.

Risico-communicatie

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert.

Gezien bovenstaande conclusies vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.



3.7 Erfgoed

Het archeologisch en cultuurhistorisch erfgoed wordt binnen Nederland als waardevol beschouwd. De Erfgoedwet, vastgesteld in 2016, regelt op welke wijze omgegaan dient te worden met archeologisch erfgoed in Nederland.

In 1992 ondertekende Nederland mede het zogenaamde Verdrag van Valetta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In Nederland heeft dit geleid tot een herziening van de toenmalige Monumentenwet 1988 alsmede een aanvulling op of wijziging van bepaalde artikelen in enkele andere wetten. Deze Wijzigingswet is beter bekend als de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ), die op 1 september 2007 van kracht werd. Vanaf de inwerkingtreding van deze (wijzigings-)wet zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen.

Deze wetten zijn vervangen door de Erfgoedwet, echter overgangsrecht in de Erfgoedwet regelt dat bepaalde bepalingen uit de Monumentenwet (die dus niet in de Erfgoedwet staan) nog van kracht zijn tot de Omgevingswet van kracht is.

Planspecifiek

Archeologisch onderzoek is noodzakelijk wanneer in de ondergrond archeologische waarden verwacht worden en de planontwikkeling aantasting van deze ondergrond in zal houden. In het vigerende bestemmingsplan is voor de planlocatie de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1, 2, 3 en 6 van toepassing. Als gevolg van de planologische wijziging vinden er geen bouwwerkzaamheden plaats. De grond wordt daardoor niet aangetast en nader archeologisch onderzoek is daardoor niet nodig.

3.8 Waterhuishouding

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

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

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

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

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

Waterwet

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



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

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

Nationaal Waterplan 2016 - 2021

Het NWP (dec. 2015) bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daarbij behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid voor de komende 6 jaar met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Waterschap Rivierenland

Het Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor en werkt aan een duurzaam waterbeheer voor een veilig en leefbaar 'Rivierenland'. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Naast het beheerplan beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een watervergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Deze watervergunning wordt vervolgens door het waterschap verleend of geweigerd. Ook is het mogelijk dat nadere eisen worden gesteld aan de vergunningverlening.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het waterbeheerprogramma geeft richting aan het waterbeheer in het hele rivierengebied voor de periode 2022-2027. Met dit programma blijft het waterschap op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Bij de uitvoering van het programma wordt meebewogen met alle veranderingen en worden kansen benut die zich voordoen in de regio. Het waterbeheerprogramma beschrijft wat het waterschap in de planperiode (2022-2027) wil bereiken en hoe.

Kaderrichtlijn water (planperiode 2)

In het eerste KRW Rivierenlandplan uit 2009 heeft Waterschap Rivierenland vastgesteld aan welke eisen de waterkwaliteit in het rivierengebied moet voldoen en welke maatregelen nodig zijn om deze doelen te bereiken. Het bevat een haalbaar en betaalbaar pakket aan maatregelen

Op 26 september 2014 heeft het algemeen bestuur van Waterschap Rivierenland ingestemd met het ontwerp KRW-Rivierenlandplan 2 (2016-2021). In dit plan wordt de 1e uitvoeringsperiode (2010-2015) geëvalueerd, wordt een strategie voor de nieuwe uitvoeringsperiode beschreven en worden verdere maatregelen ter verbetering van de waterkwaliteit voorgesteld. Daarnaast wordt een prognose gegeven van de toestand van de KRW waterlichamen in 2021. Ook wordt ingegaan op onderzoek en monitoring, samenwerking met andere organisaties en de kosten van het maatregelpakket.



Hoofdzakelijk wordt ingezet op inrichting- en beheermaatregelen en het beperken van de emissies van verontreinigende stoffen. Het gaat hierbij vooral om aanleg en reconstructie van natuurvriendelijke oevers, verbreden/verdiepen van watergangen en het vispasseerbaar maken van stuwen en overige kunstwerken. Maar ook om optimalisatie van beheer en onderhoud, natuurvriendelijk beheer, baggeren, nieuwe onderzoeksmaatregelen en het beperken van emissies uit de landbouw. Eveneens worden enkele rioolwaterzuiveringsinstallaties aangepast.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het wijzigen van de Agrarische bestemming naar de bestemming Wonen. Hierbij worden twee bedrijfswoningen omgezet naar reguliere woningen. Het plan houdt geen fysieke wijzigingen in. Er zijn dan ook geen effecten van het onderhavig plan op de waterhuishouding.

3.9 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

Planspecifiek

In het plangebied is er voldoende ruimte voor het parkeren op eigen terrein. Als gevolg van de planologische wijziging zal het aantal verkeersbewegingen naar verwachting afnemen. Immers een agrarisch bedrijf veroorzaakt meer verkeersbewegingen dan de functie wonen.

Vanuit het aspect verkeer en parkeren vloeien geen aanvullende randvoorwaarden voort die van toepassing zijn op het plan.



4 Juridische planbeschrijving

4.1 Plansystematiek

Het wijzigingsplan 'Lakerveld 81 - 83' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van de bestemming Wonen met daarbij een verkleining van het bouwvlak. Bij het opstellen van voorliggend plan is aansluiting gezocht met het vigerend bestemmingsplan Reparatieplan Buitengebied Zederik en bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

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

4.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP2012 zijn de regels van voorliggend wijzigingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het wijzigingsplan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

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

De verschillende bestemmingen bevatten, indien nodig, specifieke gebruiksregels. Per bestemming is daarnaast bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het wijzigingsplan. In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

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



Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

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

4.3 De bestemmingen

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

Bestemming Agrarisch

Een deel van de gronden van het bestemmingsplan behoren niet tot het eigendom van de woningen. Tevens wordt als onderdeel van de wijzigingsbevoegdheid het bouwvlak verkleind. Door het verkleinen van het bouwvlak blijft een resterend deel van het agrarische bouwvlak als zodanig bestemd. Om dit goed te regelen zijn deze gronden meegenomen in dit wijzigingsplan en dan bestemd als Agrarisch zonder bouwvlak. De regels voor de bestemming zijn overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan Reparatieplan Buitengebied Zederik

Bestemming Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen om de woningen op de planlocatie te bestemmen als reguliere woningen en niet als bedrijfswoningen. De regels voor de bestemming zijn overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan Reparatieplan Buitengebied Zederik.

Dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 1, 2, 3 en 6

Het wijzigingsplan bevat tevens de dubbelbestemmingen ten behoeve van de bescherming van archeologische (verwachtings)waarden. De regels voor de bestemming zijn overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan Reparatieplan Buitengebied Zederik.



5 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

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

5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 wettelijk vooroverleg

Het voorontwerpwijzigingsplan Lakerveld 81 - 83 is op 14 juni 2021 volgens artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening aan de bestuurlijke partners voorgelegd. Zij zijn in de gelegenheid gesteld om voor 15 juli 2021 opmerkingen kenbaar te maken.

Het voorontwerpwijzigingsplan is naar de volgende bestuurlijke partners gestuurd:

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

Van de Gasunie, Rijkswaterstaat, Vitens en het Waterschap Rivierenland zijn geen reacties ontvangen. Dunea Duin & Water heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben. De ingekomen inhoudelijke reacties worden hierna samengevat en beantwoord.

Oasen drinkwater

Zij hebben geen bezwaar, maar attenderen er slechts op dat het plangebied nabij een boringsvrijzone ligt van hun zuiveringsstation De Laak te Lexmond.

Reactie gemeente

Ten behoeve van de bescherming van de kwaliteit van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening zijn hiervoor regels in artikel 9.2 van het wijzigingsplan opgenomen.

Provincie Utrecht

In de toelichting wordt ingegaan op artikel 2.2.1.1? Hier is uiteraard artikel 9.10 van de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht van toepassing (Instructieregel functiewijziging (voormalig)



agrarisch bedrijfsperceel naar woonfunctie) met de daaraan verbonden voorwaarden. Verder heeft de provincie geen opmerkingen over het plan.

Reactie gemeente

Dit is juist. Paragraaf 2.2.2 van de toelichting is hierop aangepast.

Veiligheidsregio Utrecht

Het plan brengt geen wijzigingen in de infrastructuur in de omgeving aan. De huidige bereikbaarheid en bluswatervoorziening zijn voldoende en hiervoor is geen aanvullend advies noodzakelijk. Wel adviseert de Veiligheidsregio om de aanvragers in het kader van de zelfredzaamheid te adviseren om bij het scenario van een toxische wolk het ventilatiesysteem in de woningen eenvoudig afsluitbaar of uitschakelbaar te maken. Tevens adviseert de Veiligheidsregio om rookmelders in de verkeersruimtes op te hangen volgens art. 6.21 lid 6 van het Bouwbesluit, ook al zijn er geen verbouwwerkzaamheden gepland.

Reactie gemeente

De gemeente heeft de initiatiefnemer geïnformeerd over het advies van de Veiligheidsregio.

5.2.2 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan Lakerveld 81-83 heeft van 22 april tot en met 2 juni 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden zienswijzen ingediend worden. Er is één zienswijze ingediend door de Natuur en Milieufederatie Utrecht. Hieronder wordt de zienswijze samengevat weergegeven, waarna de beantwoording volgt.

Samenvatting zienswijze

Het hoofdpunt is dat door dit gebruik van de wijzigingsbevoegdheid een kans tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en vermindering van de verstening onbenut blijft. De voorgenomen ontwikkeling valt binnen de wijzigingsbevoegdheid, maar minder begrijpelijk is de noodzaak tot instandhouding van alle voormalige agrarische bijgebouwen. Van het grote oppervlak aan bijgebouwen gaat de perverse prikkel uit om deze te gaan gebruiken voor een bedrijf dat de woonfunctie domineert. Door ten minste 1 van de grote bijgebouwen af te breken kan het bebouwd oppervlak met enkele honderden vierkante meters worden verminderd.

Beantwoording zienswijze

Het wijzigingsplan voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.6.4 van het Reparatieplan Buitengebied Zederik. In het bijzonder is onder d van artikel 3.6.4 opgenomen dat de bestaande oppervlakte bijgebouwen mag blijven bestaan.

Volgens vaste jurisprudentie mag met het bestaan van de wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan de planologische aanvaardbaarheid van de nieuwe bestemming in beginsel als een gegeven worden beschouwd als is voldaan aan de in het bestemmingsplan gestelde wijzigingsvoorwaarden. Dit neemt niet weg dat het bij het vaststellen van een wijzigingsplan gaat om een bevoegdheid en niet om een plicht. Het feit dat is voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden die in een bestemmingsplan zijn opgenomen, doet niets af aan de plicht van het college van burgemeester en wethouders om in de besluitvorming over de vaststelling van een wijzigingsplan ook na te gaan of uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gelet op de betrokken belangen, wijziging van de oorspronkelijke bestemming gerechtvaardigd is.

Hiervan uitgaande zijn wij van mening dat de wijze waarop de oorspronkelijke bestemming met dit plan gewijzigd wordt, gerechtvaardigd is. Bij wijziging van een agrarische naar een woonfunctie, zonder toevoeging van woningen, hanteren wij als beleid dat de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen mag blijven bestaan. Wij vinden dat het hanteren van een extra voorwaarde tot sloop van een van de bijgebouwen onevenredig uitpakt voor de initiatiefnemer, gelet op het beleid dat in deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen en consequent wordt uitgevoerd. Er zijn in dit concrete geval ook



geen bijzondere omstandigheden die een dergelijke extra voorwaarde rechtvaardigen. Het belang dat met sloop van een van de bijgebouwen is gemoeid, weegt dan ook minder zwaar dan het belang van initiatiefnemer bij handhaving van de bestaande bijgebouwen, mede gelet op het feit dat initiatiefnemer en iedere andere burger in beginsel af moeten kunnen gaan op de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid. Daar komt bij dat de voorwaarde van sloop van een van de bijgebouwen in strijd is met artikel 3.6.4 onder d, waarin staat dat de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen mag blijven staan. Het zou dan ook in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening als een dergelijke extra voorwaarde gesteld zou worden.

Als een bijgebouw in strijd met het bestemmingsplan voor bedrijfsmatige activiteiten wordt gebruikt, kan hier handhavend tegen worden opgetreden. Verder is het bouwvlak, op grond van artikel 3.6.4 onder k verkleind. Bovendien is, in voorbereiding op dit wijzigingsplan, op 18 maart 2020 een omgevingsvergunning ingetrokken die de bouw van een stal mogelijk maakte.

Conclusie

Gezien het voorgaande geeft de zienswijze geen aanleiding het wijzigingsplan aan te passen.



Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder Lakerveld 81-83 te Lexmond, Weel geluidadvies, referentie PLA 19.09, datum 7 oktober 2021
2. Besluit Hogere Waarde, Omgevingsdienst regio Utrecht, kenmerk: Z/21/184549 / D-611309, 6 juli 2022
3. Verkennend bodemonderzoek bestemmingswijziging Lakerveld 81-83 te Lexmond, Van Dijk geo-en milieutechniek b.v., opdracht nummer 152825, datum 20-04-2021

