

VIJF HEE REN LAN DEN

Wijzigingsplan Broekseweg 85-87 Meerkerk

Planstatus: vastgesteld

Datum: 23 oktober 2019

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

Kenmerk Plannen-makers: PM19015

Opdrachtgever: Langerak Tekenen en Adviesbureau



Plannen-makers
Abstederdijk 36
3582 BN Utrecht
06-18964686
www.plannen-makers.nl
BTW nummer: NL193436899B01
KvK nummer: 59112751



Inhoudsopgave

1	Toelichting.....	4
1.1	Inleiding.....	4
1.2	Ligging van het plangebied	4
1.3	Beschrijving plan	5
1.4	Gemeentelijk beleid	7
1.5	Toetsing verzoek	8
1.6	Conclusie	11
1.7	Economische uitvoerbaarheid	12
1.8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12
1.9	Toelichting op de regels.....	12
2	Bijlagen:	13



1 Toelichting

1.1 Inleiding

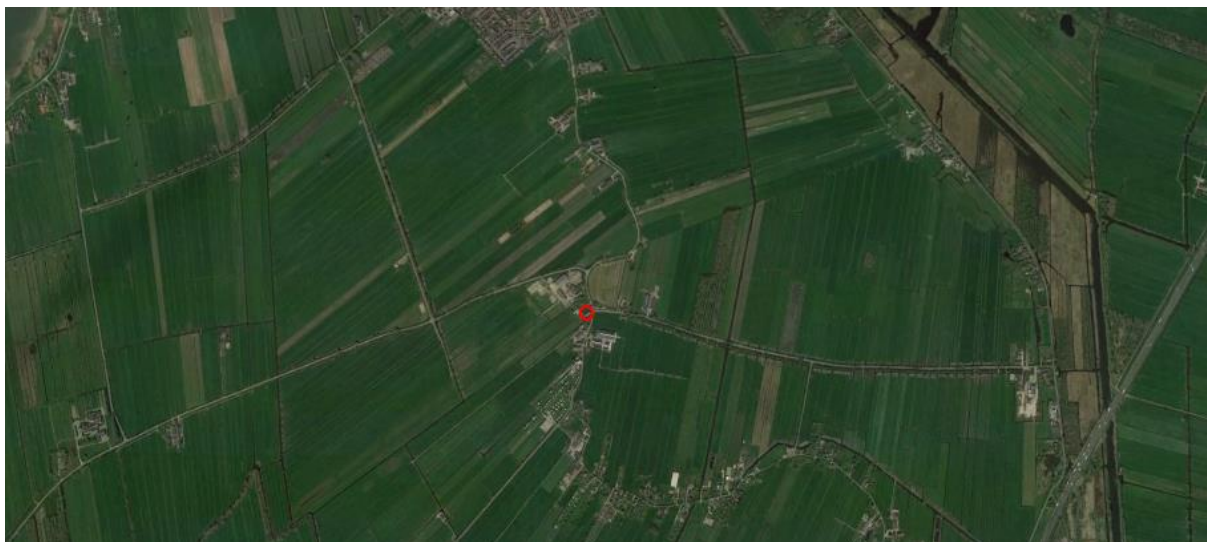
Het plan is om de agrarische bestemming van de boerderij aan de Broekseweg 85-87 te wijzigen in wonen en dan gelijk voor twee wooneenheden. De bestemming komt daarmee in overeenstemming met het feitelijk gebruik. Deze bestemmingswijziging is mogelijk op basis van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied. Voorliggend plan is het wijzigingsplan benodigd voor deze bevoegdheid.

1.2 Ligging van het plangebied

Het onderhavige plangebied is gelegen in het karakteristieke slagenlandschap ten zuiden van de kern Ameide. Kenmerkend voor het landschap zijn de grote en brede slagen en het open karakter. In het open slagenlandschap zijn kaden en ontginningsassen gelegen welke veelal zijn beplant met bomenlanen (elzenrijen of knotwilgen). Haaks op de slagenverkaveling zijn de polderwegen, waaronder de Broekseweg, gelegen. Langs deze smalle polderweg is door de tijd een langgerekt lint van gemengde bebouwing ontstaan met daartussen afgewisseld brede en smalle landschappelijke doorzichten. De lintbebouwing kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) klassieke boerderijen en vervangende nieuwbouw- woningen. Hier en daar hebben de bestaande boerderijen hun agrarische functie verloren en zijn volledig in gebruik als woonfunctie. De boerderijen zijn hoofdzakelijk parallel aan het slagenlandschap gepositioneerd. De vervangende nieuwbouw is zowel haaks als parallel aan het slagenlandschap gebouwd.

Zowel de boerderijen als de vrijstaande woningen zijn vrijwel altijd in de eerste bebouwingslijn ten opzichte van de Broekseweg gelegen. De bedrijfsgebouwen en bijgebouwen zijn achter de boerderij en/of de woning gelegen en zijn zowel haaks als parallel aan het slagenlandschap gepositioneerd.

Het plangebied is gelegen ten westen van de kruising van de Broeseweg met de Bordenweg en circa 2,5 km ten zuiden van de Lek.



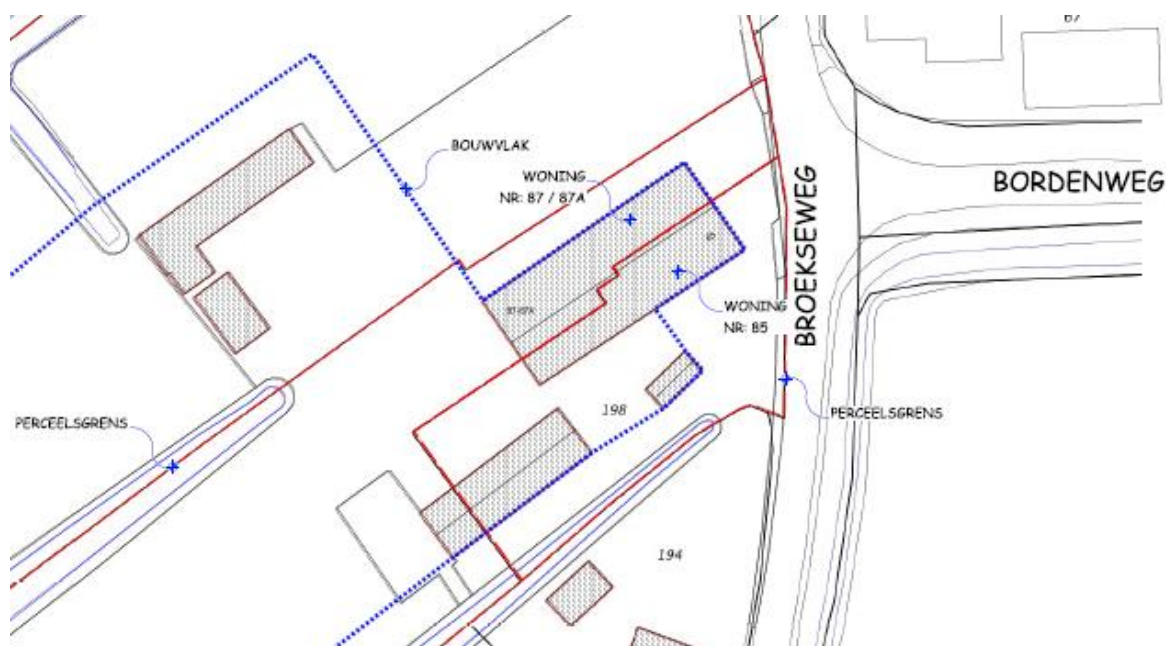
Luchtfoto plangebied in omgeving met globale plangrens (bron: google earth)



1.3 Beschrijving plan

De locatie betreft een voormalige langhuisboerderij. Sinds het overlijden van de voormalige eigenaar zijn de agrarische activiteiten afgebouwd. In 2005 was er geen sprake meer van een agrarisch bedrijf, zoals blijkt uit het agrarisch advies uit 2005 (zie bijlage 1). Sindsdien is de boerderij in gebruik door 2 gezinnen. De inhoud en het gebruik van de boerderij met bijbehorende bijgebouwen als burgerwoningen zullen als gevolg van het wijzigingsplan niet wijzigen.

Het bouwvlak zoals is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied zal worden verkleind en zal om de bestaande bedrijfswoningen worden gesitueerd. Het huidige bouwvlak meet ca. 7.860 m². Het nieuwe bouwvlak voor 2 woningen op basis van het verzoek ca. 450 m². Er zijn geen plannen om bestaande bijgebouwen te slopen en nieuw te bouwen. Hiermee vervalt een groot deel van het agrarische bouwvlak. Dit deel is in voorliggend plan als agrarisch zonder bouwvlak bestemd zodat deze vrijgekomen grond correct en overeenkomstig het feitelijk gebruik bestemd wordt.



Situatietekening bestaande situatie

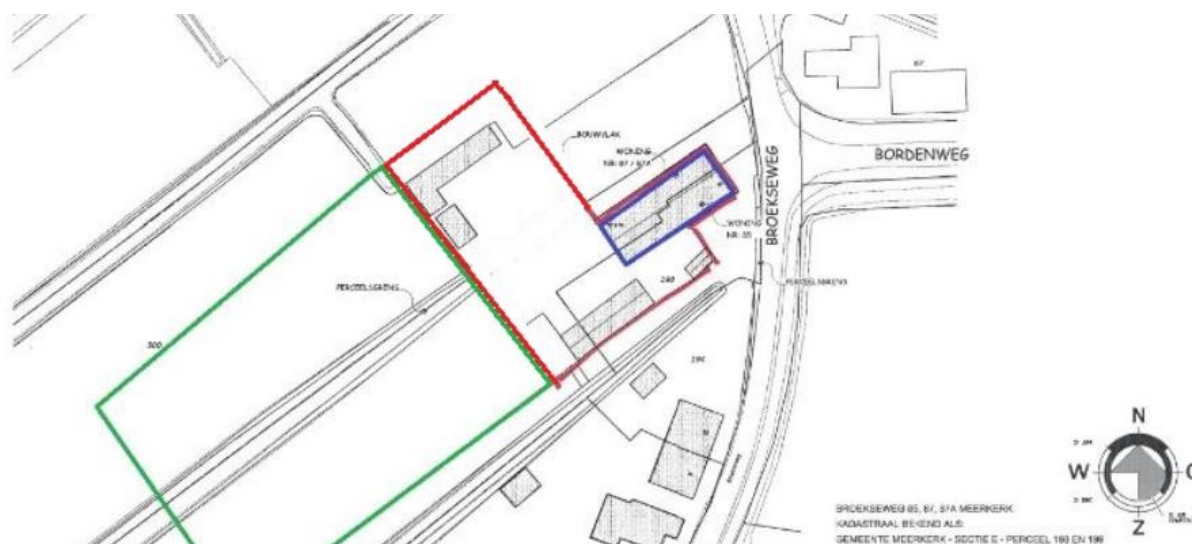


Voorzijde woningen Broekseweg 85-87





Achterzijde Broekseweg 85-87



Situatietekening nieuwe situatie



1.4 Gemeentelijk beleid

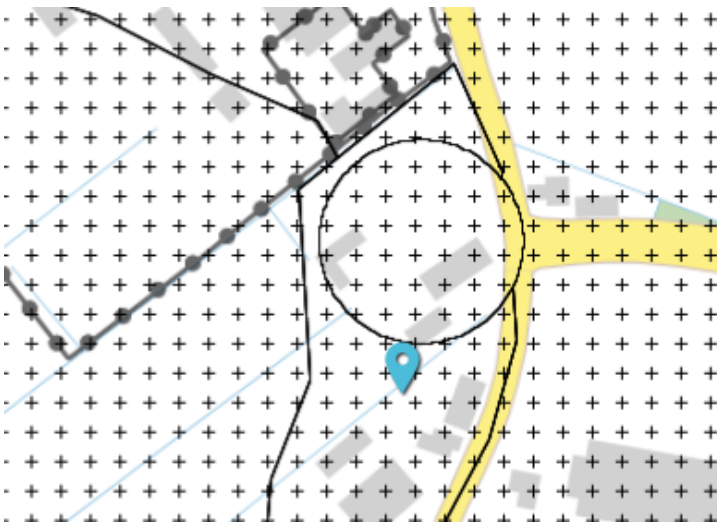
Bestemmingsplannen 'Buitengebied Zederik' en 'Reparatieplan Buitengebied'

Het voorliggende plangebied valt binnen de contouren van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Zederik', dat op 29 juni 2015 is vastgesteld. Het plangebied heeft de enkelbestemming Agrarisch, waarbinnen 2 wooneenheden zijn toegestaan. Daarnaast geldt de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan Buitengebied Zederik

Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Reparatieplan Buitengebied' (vastgesteld op 19 november 2018) geldt voor de locatie deels de bestemmingen Waarde archeologie 1, Waarde archeologie 2 en Waarde archeologie 6.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Reparatieplan Buitengebied'

Het voorgenomen plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Zederik' en 'Reparatieplan Buitengebied'.



1.5 Toetsing verzoek

Het plan is getoetst aan de voorwaarden behorende bij de wijzigingsbevoegdheid die in artikel 3.6.4 is opgenomen. De resultaten hiervan staan hieronder vermeld.

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:

- a. 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 plan betreft het bestaande pand dat reeds in 2 bedrijfswoningen is gesplitst. Het agrarisch bedrijf is sinds 2005 beëindigd. Het pand heeft geen monumentale status. Daarmee wordt voldaan aan deze voorwaarde.

- b. het aantal woningen dient beperkt te blijven tot het aantal woningen dat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezig is;

In het bestemmingsplan Buitengebied is aan het perceel 2 bedrijfswoningen toegekend. Ook in de feitelijke situatie zijn 2 woningen aanwezig. Daarmee wordt voldaan aan deze eis.

- c. 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 erfbouw is toegestaan;

Is geen sprake van een monument en daarom niet van toepassing.

- d. 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;

Er is geen sprake van nieuwbouw. De bestaande bijgebouwen blijven behouden.

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

Er is geen sprake van nieuwbouw. De inhoud is gelijk aan het huidige hoofdgebouw inclusief het aangebouwde bedrijfsgedeelte.



- f. buitenopslag is niet toegestaan;

Er is geen sprake van buitenopslag.

- g. de aanwezige cultuurhistorische karakteristiek mag niet onevenredig worden aangetast;

De huidige cultuurhistorische karakteristiek, het slagenlandschap en de langhuisboerderij, blijft behouden.

- h. de omliggende agrarische bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Het dichtstbijzijnde bedrijf is het ten zuiden gelegen agrarisch bedrijf. Het bouwvlak van dit agrarisch bedrijf ligt op een afstand van 10 meter. De feitelijke afstand tussen de woningen en de bedrijfsgebouwen van dit agrarisch bedrijf is meer dan 50 meter. De bestaande bedrijfswoningen in het plangebied zijn voor het naastgelegen perceel reeds bedrijfswoningen van derden en vormen daarmee al een feitelijke belemmering. Of het nu bedrijfswoningen van derden betreffen of reguliere burgerwoningen worden. De belemmering voor de bedrijfsvoering voor het naastgelegen perceel is reeds aanwezig en wordt door voorliggend plan niet vergroot.

- i. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:
 - 1. de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde bestemming(en);
 - 2. de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, danwel een vóór vaststelling van het wijzigingsplan vastgestelde hogere grenswaarde, niet wordt overschreden;
 - 3. het wijzigingsplan niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
 - 4. voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet natuurbescherming;
 - 5. geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden;
 - 6. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

Punt 1: Bepaald moet worden of de bodem geschikt is voor het beoogd gebruik. Om dit te kunnen bepalen is een bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 2. De conclusies van het onderzoek luiden:

'De bodem ter plaatse bestaat uit klei, tot tenminste 1.5 m-mv. In één boring is veen in de ondergrond waargenomen, vanaf 1.1 m-mv. Dit is een boring aan de achterzijde van het terrein. Rond de boerderij is de bovengrond zandig. In de tweede halve meter van de bodem zijn sporen van roest waarneembaar,' een natuurlijk verschijnsel. In negen van de vijftien boringen is licht puin waargenomen. Het puin bestaat uit steenachtig, onverdacht materiaal. Asbest-verdachte materialen zoals plaatjes of scherven zijn nergens aangetroffen.

Grond

De licht puinhoudende bovengrond rond de boerderij aan de Broekseweg is maximaal licht verontreinigd met metalen en PAK. Olie en PCB's zijn nergens boven de Achtergrondwaarde



verhoogd. De kwaliteit van de bovengrond komt overeen met de gegevens van de bodemkwaliteitskaart voor de lintbebouwing langs de Broekseweg : wonen heterogeen. In de grond in de contour van de twee gedempte sloten is alleen nikkel boven de Achtergrondwaarde verhoogd. Dit metaal is typerend voor de klei-ondergrond in het rivierengebied. Van de bestrijdingsmiddelen zijn DDT en de afbraakproducten DDE en DDD meetbaar verhoogd in de bovengrond, maar de gehalten liggen onder de Achtergrondwaarde.

Asbest

Visueel is nergens asbestverdacht (plaat)materiaal gevonden in of op de grond op het terrein rond de opstallen aan de Broekseweg. Er zijn voor het asbest-onderzoek twee mengmonsters grond samengesteld. Dat is er één van de geroerde bovengrond rond de opstallen en één van de gootlijn onder de asbest-dakrand van de schuur achter de woning.

bodemonderzoek Broekseweg 85-87A Meerkerk, april 2019

In het mengmonster van de gootlijn is door het lab asbest aangetroffen, te weten : één stukje. Het heeft een grootte van 12 mm en resulteert in een gewogen gehalte van 17 mg/kg ds. Op het analysecertificaat is vermeld dat er geen asbest in de fractie kleiner dan 0.5 mm is waargenomen. Dit geldt voor beide emmers.

Voor asbest in grond zijn een tussen- en interventiewaarde beschikbaar. Deze zijn 50 en 100 mg/kg ds. Het gewogen gehalte in de gootlijn ten noorden van de schuur ligt onder de tussenwaarde. Het gehalte van 17 mg/kg ds heeft geen consequenties voor de voorgenomen bestemmingswijziging. Voorwaarde daarbij is dat er geen asbest in de fractie kleiner dan 0.5 mm aanwezig is. Dat is het geval.

Grondwater

Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Dit metaal is landelijk verhoogd en niet specifiek voor het perceel aan de Broekseweg zelf.

Conclusie

Licht verhoogde gehalten zijn geen risico voor de volksgezondheid en geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging van de locatie. Bevoegd gezag bij de beoordeling van de resultaten van het onderzoek is de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht, namens Gemeente Vijfheerenlanden'

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

Punt 2, geluid. 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. Om te bepalen of de normen voor geluidshinder voor de reguliere woningen niet overschreden worden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 3. De conclusies van het onderzoek luiden:

'De geluidbelasting op de voorgevels van twee planologisch te realiseren woningen aan de Broekseweg 85-87 in Meerkerk bedraagt ten gevolge van het wegverkeer op deze weg maximaal $L_{den}=54$ dB. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï, deze is 48 dB, wordt met 6 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Het wegverkeer op de Bordenweg leidt niet tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. In de bestaande situatie beschikken beide woningen over een geluidluwe gevel (achterzijde boerderij) en een geluidluwe buitenruimte. Hiermee voldoet het ontwerp voldoet aan het Hogere waardebeleid van de gemeente Vijfheerenlanden.

Bronmaatregelen zijn niet doelmatig om financiële redenen; sec voor deze woningen is het te kostbaar om een geluidreducerend wegdek aan te leggen.

B&W van Vijfheerenlanden dient een Hogere waarde vast te stellen van $L_{den}=54$ dB ten gevolge van het wegverkeer op de Broekseweg.'



Gezien bovenstaande conclusie vormt het aspect geluidhinder geen belemmering voor voorliggend plan.

Het ontwerpbesluit hogere waarden heeft van 6 september tot en met 17 oktober 2019 ter inzage heeft gelegen. Er zijn tijdens deze periode geen zienswijzen ingediend op het besluit.

Punt 3,4,5 (luchtkwaliteit, ecologie, archeologie) zijn niet relevant omdat het hier een bestaand pand betreft, het gebruik blijft gelijk en er zullen geen werkzaamheden aan het pand of in de ondergrond uitgevoerd worden. Deze aspecten worden dan ook niet negatief beïnvloed door het plan en vormen dan ook geen belemmering voor het plan.

Punt 6, financiële uitvoerbaarheid, het pand is reeds in eigendom van de bewoners en in die zin is het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar.

Beoordeling overige aspecten.

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan leidt het plan niet tot een toevoeging van bebouwingsmogelijkheden. Daarom zijn zaken als kabels en leidingen, externe veiligheid niet aan de orde.

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

Het plan betreft geen monument, deze voorwaarde is dan ook niet van toepassing

- k. de bevoegdheid er tevens in voorziet dat het bouwvlak kan worden verkleind.

Het plan houdt een verkleining van het bouwvlak in. Aan deze voorwaarde wordt derhalve voldaan.

1.6 Conclusie

Het verzoek voldoet aan de voorwaarden welke in artikel 3.6.4 worden gesteld. Daarom is het ruimtelijk aanvaardbaar om de wijzigingsbevoegdheid toe te passen.



1.7 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening moet een exploitatieplan worden vastgesteld voor te maken kosten indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Dit hoeft niet te worden vastgesteld als het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins verzekerd is of als er sprake is van een ontwikkeling die weinig kosten met zich meebrengt (art. 6.2.1a Bro). Dit laatste is hier het geval.

De kosten voor de wijzigingsprocedure worden gedekt via de leges. De kosten voor eventuele planschade wordt verhaald via een voor dit plan afgesloten overeenkomst tot afwenteling planschade. De economische uitvoerbaarheid is daarmee voldoende verzekerd.

1.8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp wijzigingsplan heeft gedurende zes weken van 6 september tot en met 17 oktober 2019, ter inzage gelegen conform afdeling 3.4 Awb. Er zijn in deze periode geen zienswijzen op het plan ingediend.

Tevens is het ontwerp wijzigingsplan in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro naar een aantal relevante instanties gezonden. De Gasunie, het Waterschap Rivierenland, de Veiligheidsregio Utrecht en de provincie Utrecht hebben aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Van Vitens is geen reactie ontvangen..

1.9 Toelichting op de regels

Voor de toelichting op de regels in het wijzigingsplan wordt verwezen naar de relevante toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld op 29 juni 2015.



2 Bijlagen:

1. Agrarisch advies 2005, Intergemeentelijke Agrarische Advies Commissie, 660 Cdr, 21 oktober 2005
2. Verkennend bodemonderzoek, Linge milieu bv, projectnummer 19-2029 versie 2, 12 augustus 2019
3. Akoestisch onderzoek Broekseweg 85 – 87, Weel geluidadvies, projectnr. PLA 19.07, 3 juli 2019

