



Wijzigingsplan Lakerveld 115 te Lexmond

**behorende bij de binnenplanse wijziging van het bestemmingsplan
ex artikel 3.9 Wro**

Planstatus: vastgesteld

Identificatienr: NL.IMRO.1961.bpLMLakerveld115-VA01

Datum: mei 2019

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

Kenmerk Plannen-makers: PM19006

Opdrachtgever: Dhr. M van der Gun, gemeente Vijfheerenlanden



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



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
2.	Beschrijving plan	4
3.	Gemeentelijk beleid	4
4.	Toetsing plan	5
5.	Conclusie	9
6.	Economische uitvoerbaarheid	10
7.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	10
8.	Toelichting op de regels	10
9.	Bijlagen	11



1. Inleiding

Op het adres Lakerveld 115 te Lexmond was in het verleden een agrarisch bedrijf gevestigd. De bedrijfsvoering is beëindigd en het perceel met bijbehorende opstallen is recentelijk verkocht. De nieuwe eigenaar heeft een verzoek ingediend om de agrarische bestemming van het perceel te wijzigen in een woonbestemming en hierbij naast de bestaande woning een tweede wooneenheid te realiseren in de bestaande bebouwing. Met het voorliggend wijzigingsplan wordt de gevraagde bestemmingswijziging mogelijk gemaakt.

2. Beschrijving plan

Het plan betreft het perceel Lakerveld 115 te Lexmond, kadastraal bekend gemeente Zederik, sectie B, nummers 955 en 956. Op dit perceel was in het verleden een agrarisch bedrijf gevestigd. De bedrijfsvoering is beëindigd en het perceel met bijbehorende opstallen is recentelijk verkocht. De nieuwe eigenaar heeft een verzoek ingediend om de agrarische bestemming van het perceel te wijzigen in een woonbestemming en hierbij naast de bestaande woning een tweede wooneenheid te realiseren in de bestaande bebouwing. Ook heeft hij het voornemen om een bedrijfsgebouw op te knappen en tevens drie van de bestaande opstallen te slopen.

3. Gemeentelijk beleid

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 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. De woning en de bijgebouwen zijn gelegen binnen dit agrarisch bouwvlak.

Het bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.10) om de bestemming van gronden gelegen binnen een agrarisch bouwvlak te wijzigen in een woonbestemming. Hierbij is het tevens mogelijk om een extra wooneenheid te creëren. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. het hoofdgebouw (inclusief aangebouwd bedrijfsgedeelte) mag geheel worden gebruikt voor bewoning;
- b. de wooneenheden worden gerealiseerd binnen de bestaande karakteristieke bebouwing, inclusief aangebouwd bedrijfsgedeelte of binnen nieuw te bouwen gebouwen;
- c. in het geval van een monument mogen tevens bijgebouwen worden bewoond indien dat voor de instandhouding van het monument noodzakelijk is;
- d. het aantal wooneenheden bedraagt maximaal 3 met een minimale inhoud van 250m³;
- e. alle voormalige bedrijfsgebouwen, overkappingen, bijgebouwen en kassen worden gesloopt, tenzij het monumentale of karakteristieke bebouwing betreft;
- f. voor zover de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft op het realiseren van woningen in nieuw te bouwen gebouwen, geldt dat per woning minimaal 1.000 m² aan bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, en/of 5.000 m² aan kassen moeten worden gesloopt;
- g. de inhoud van elke woning bedraagt maximaal 750 m³ inclusief aan- en uitbouwen;
- h. bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan tot een maximum van 75 m² per woning met dien verstande dat het meerdere aan bijgebouwen en overkappingen wordt gesloopt, tenzij het een monument betreft;
- i. indien aantoonbare ruimtelijke verbetering plaatsvindt en vooraf een landschapsdeskundige om advies is gevraagd, mag volledige vervangende nieuwbouw van een of meerdere bestaande bijgebouwen plaatsvinden;



- j. buitenopslag niet is toegestaan;
- k. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke kwaliteit van het gebied respectievelijk een aantoonbare verbetering daarvan;
- l. de aanwezige cultuurhistorische karakteristiek niet wordt aangetast;
- m. de omliggende agrarische bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- n. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- o. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:
 - 1. de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde bestemming(en);
 - 2. de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, dan wel een vóór vaststelling van het wijzigingsplan vastgestelde hogere grenswaarde, niet wordt overschreden;
 - 3. het wijzigingsplan niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
 - 4. voldaan wordt aan het bepaalde in de Flora- en faunawet;
 - 5. geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden;
 - 6. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.
- p. de bevoegdheid In het geval van een monument niet eerder wordt toegepast dan dat advies is verkregen van een ter zake deskundige.

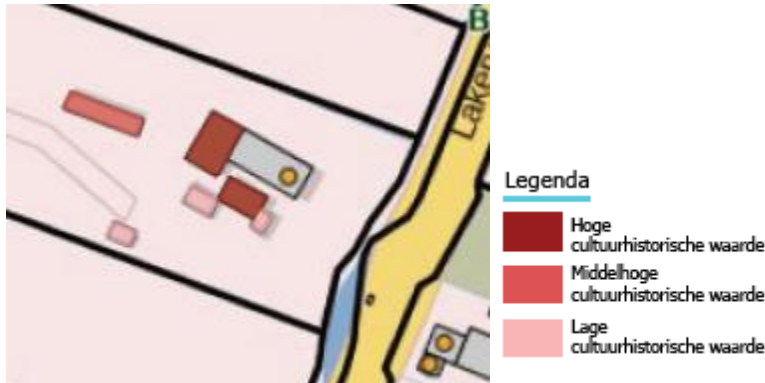
4. Toetsing plan

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

- a. het hoofdgebouw (inclusief aangebouwd bedrijfsgedeelte) mag geheel worden gebruikt voor bewoning;
De aanvragers hebben het voornemen de bestaande bedrijfswoning en het aangebouwde bedrijfsgebouw te gebruiken voor bewoning. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- b. de wooneenheden worden gerealiseerd binnen de bestaande karakteristieke bebouwing, inclusief aangebouwd bedrijfsgedeelte of binnen nieuw te bouwen gebouwen;
De nieuwe woning wordt gerealiseerd in de bestaande woonboerderij. Deze is aan te merken als karakteristiek.
- c. in het geval van een monument mogen tevens bijgebouwen worden bewoond indien dat voor de instandhouding van het monument noodzakelijk is;
Er is geen sprake van een monument. Er worden geen bijgebouwen bewoond aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- d. het aantal wooneenheden bedraagt maximaal 3 met een minimale inhoud van 250m³;
Er komen twee wooneenheden met een inhoudsmaat van meer dan 500 m². Aan deze voorwaarde wordt voldaan.



- e. alle voormalige bedrijfsgebouwen, overkappingen, bijgebouwen en kassen worden gesloopt, tenzij het monumentale of karakteristieke bebouwing betreft;
Op het perceel worden drie opstallen gesloopt, en blijven drie opstallen behouden. De opstallen welke behouden blijven, zijn in de bijgevoegde cultuurhistorische quickscan (Bijlage 1) aangemerkt als van cultuurhistorisch hoge of middelhoge waarde. Verzoeker en gemeente zijn een overeenkomst aangegaan om de sloop van deze bebouwing te verzekeren. Aan deze voorwaarde wordt derhalve voldaan.



- f. voor zover de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft op het realiseren van woningen in nieuw te bouwen gebouwen, geldt dat per woning minimaal 1.000 m² aan bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, en/of 5.000 m² aan kassen moeten worden gesloopt;
Er worden geen nieuw te bouwen woningen gerealiseerd. Deze voorwaarde is daarom niet van toepassing.
- g. de inhoud van elke woning bedraagt maximaal 750 m³ inclusief aan- en uitbouwen;
Er worden geen nieuw te bouwen woningen gerealiseerd. Deze voorwaarde is daarom niet van toepassing.
- h. bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan tot een maximum van 75 m² per woning met dien verstande dat het meerdere aan bijgebouwen en overkappingen wordt gesloopt, tenzij het een monument betreft;
Er worden geen nieuwe bijgebouwen of overkappingen gerealiseerd. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- i. indien aantoonbare ruimtelijke verbetering plaatsvindt en vooraf een landschapsdeskundige om advies is gevraagd, mag volledige vervangende nieuwbouw van een of meerdere bestaande bijgebouwen plaatsvinden;
Er is geen sprake van een monument.
- j. buitenopslag niet is toegestaan;
Er is geen buitenopslag voorzien. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- k. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke kwaliteit van het gebied respectievelijk een aantoonbare verbetering daarvan;
De bestaande bebouwing van cultuurhistorisch hoge of middelhoge waarde blijft behouden. Enkele minder karakteristieke gebouwen worden gesloopt. Het plan zorgt hiermee voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.



- l. de aanwezige cultuurhistorische karakteristiek niet wordt aangetast;
De bestaande bebouwing van cultuurhistorisch hoge of middelhoge waarde blijft behouden. Enkele minder karakteristieke gebouwen worden gesloopt. Het plan zorgt hiermee voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.
- m. de omliggende agrarische bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is gelegen op ruime afstand van de nieuwe en de bestaande woning (>70 meter). Dit en andere bedrijven worden door de voorgenomen ontwikkeling niet in hun bedrijfsvoering beperkt.
- n. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- o. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:
 - 1. de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde bestemming(en);
 - 2. de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, dan wel een vóór vaststelling van het wijzigingsplan vastgestelde hogere grenswaarde, niet wordt overschreden;
 - 3. het wijzigingsplan niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
 - 4. voldaan wordt aan het bepaalde in de Flora- en faunawet;
 - 5. geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden;
 - 6. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

Ad. 1. Bodem

Uit verkennend bodemonderzoek (bijlage 2) blijkt dat de bodemkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor een gebruik als woning, tuin en erf. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Ad. 2. Wegverkeerslawaaï

Voor deze ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit de rekenresultaten blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB als gevolg van de Lakerveld ter plaatse van de nieuwe woning niet wordt overschreden. De hoogst optredende geluidsbelasting bedraagt 48 dB ter plaatse van de noordgevel en 47 dB ter plaatse van de zuidgevel. Op basis hiervan kan gesteld worden dat de Wet geluidhinder geen beperkingen geeft aan de ruimtelijke ontwikkeling.

Omdat sprake is van een nieuwe geluidsgevoelige ontwikkeling is op grond van de Wro, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het akoestische klimaat ter plaatse van de ontwikkeling inzichtelijk gemaakt en beoordeeld. Uit deze beoordeling blijkt dat de kwaliteit van de akoestisch omgeving geclassificeerd kan worden als goed tot matig. Deze classificatie past binnen de bandbreedte van de Wet geluidhinder en daarmee is sprake van een aanvaardbaar woon en leefklimaat.

Ad. 3. Luchtkwaliteit

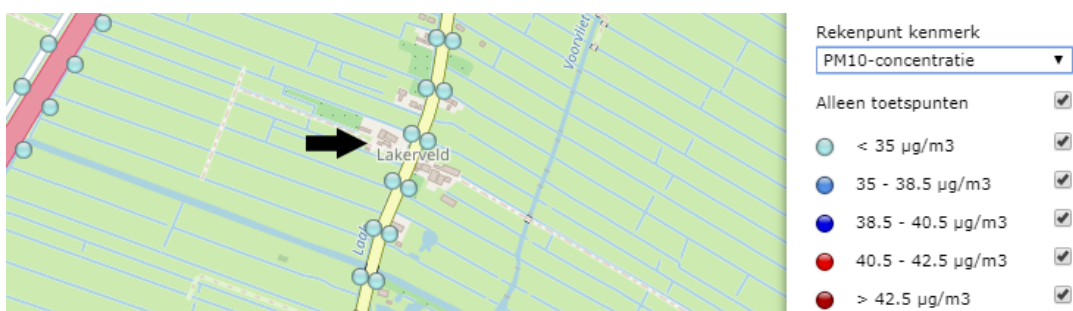
Het plan leidt niet tot een toename van één woning. Het plan leidt daardoor niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Voorts is de huidige situatie ten aanzien van de luchtkwaliteit in beeld gebracht. Hiervoor is de site <https://www.nsl-monitoring.nl> geraadpleegd.

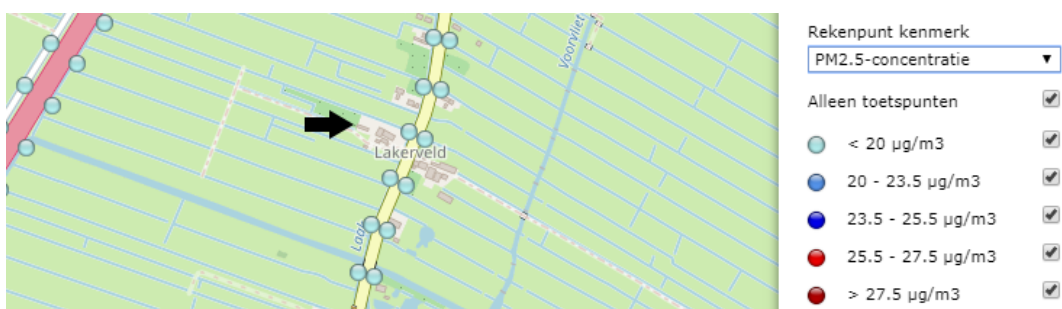




Concentratie stikstof, plangebied nabij pijl (bron: NSL Monitoringstool)



Concentratie PM10 fijnstof, plangebied nabij pijl (bron: NSL Monitoringstool)



Concentratie PM 2,5 fijnstof, plangebied nabij pijl (bron: NSL Monitoringstool)

De concentraties blijven op basis van de NSL monitoringstool onder de wettelijk vereiste gemiddelde concentraties. De WHO en GGD hanteren advieswaarden voor fijn stof (PM10) van 20 microgram per kuub, en 10 microgram per kuub voor PM2,5 wat lager ligt dan de wettelijke grenswaarden. Voorliggend plan is getoetst aan het wettelijk vereiste.

Ad. 4. Flora en Fauna

De Flora- en Faunawet is op 1 januari 2017 vervangen door de Wet natuurbescherming. Deze vraagt een beoordeling op meerdere onderdelen, te weten, gebiedsbescherming, soortenbescherming en houtopstanden. Gebiedsbescherming betreft de bescherming van natuur in aangewezen natuurgebieden, de zogeheten Natura – 2000 gebieden en overige gebieden in het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Activiteiten in het plangebied mogen in principe geen externe werking op de instandhoudingsdoelen van dergelijke gebieden hebben. Bij soortenbescherming gaat het om zwaardere beschermde soorten maar ook de zorgplicht is van toepassing voor alle in het wild levende planten-en diersoorten. Houtopstanden omvat het in stand houden van het areaal houtopstanden.

Toets gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is de Zouweboezem. Deze ligt op meer dan 1 kilometer afstand. Omdat het plan een herbestemming van een bestaande woning en de toevoeging van één woning, heeft het naar verwachting geen invloed op dit gebied en verder weg gelegen Natura-2000 gebieden.



Toets soortenbescherming

De herbestemming leidt niet tot verstoringen van mogelijk aanwezige beschermde soorten. Bij de eventuele sloop van bebouwing zal de eigenaar moeten onderzoeken of er in de te slopen gebouwen naar mogelijke verblijfsplaatsen van vleermuizen en naar mogelijke nestlocaties van soorten als gierzwaluw, huismus of andere vogelsoorten.

Toets houtopstanden

In het kader van de Wnb is het verboden een houtopstand geheel of gedeeltelijk te vellen of te doen vellen zonder voorafgaande melding daarvan bij gedeputeerde staten (Wnb artikel 4.2). Dit geldt niet voor de in artikel 4.1 genoemde situaties. Het plan omvat geen vellen van houtopstanden.

Ad. 5. Archeologie

Er wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. Daarmee wordt aan deze voorwaarde voldaan. Overigens heeft de locatie in het Reparatieplan Buitengebied een dubbelbestemming Archeologie. Hiermee worden eventuele archeologische waarden ook in de toekomst beschermd.

Ad. 6. Financiële uitvoerbaarheid

De uitvoering van het plan komt volledig voor rekening van de aanvrager. De aanvrager heeft aangegeven dat het plan financieel uitvoerbaar is.

Resumé: Het plan voldoet aan de gestelde voorwaarde.

- p. de bevoegdheid In het geval van een monument niet eerder wordt toegepast dan dat advies is verkregen van een ter zake deskundige.
Deze voorwaarde is niet van toepassing.

Niet als voorwaarde genoemd in het bestemmingsplan maar ruimtelijk wel relevant is het aspect externe veiligheid. Opgemerkt dat er in de omgeving geen risicobronnen aanwezig zijn waarvan het invloedgebied zich uitstrekt tot over het plangebied.

5. Conclusie

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



6. 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. Daarom hoeft voor onderhoudig bestemmingsplan derhalve geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

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.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp wijzigingsplan heeft gedurende zes weken, van woensdag 27 februari 2019 tot en met dinsdag 9 april 2019, ter inzage gelegd conform afdeling 3.4 Awb. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om te reageren op het plan. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Tijdens de ontwerpfasen is geconstateerd dat het maximum aantal woningen niet correct opgenomen is in de verbeelding. Op basis van de regels is maximaal 1 wooneenheid toegestaan. Het plan is opgesteld om twee woningen binnen het bestaande pand mogelijk te maken. Op de verbeelding is daarom als ambtshalve wijziging 'maximum aantal wooneenheden – 2' opgenomen.

8. Toelichting op de regels

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



9. Bijlagen

1. Cultuurhistorische quickscan, Claudia van Kouwen - Cultuurhistorisch advies, Lakerveld 113 – 115, 7 juli 2018
2. Verkennend bodemonderzoek aan het Lakerveld 115, Inpijn-blokpoel, documentnummer: 14P001434-ADV-01, 24 juni 2015
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Agel Adviseurs, rapportnummer: 20180578, 14 november 2018

