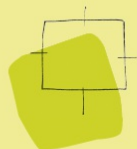


TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f Beulekampersteeg
31 Putten



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Motivering

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f Beulekampersteeg 31 Putten

10-07-2025

Inhoudsopgave

Motivering	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Toets wet- en regelgeving	6
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	11
Hoofdstuk 4 Milieuaspecten	12
4.1 Bedrijven en milieuzonering	12
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	13
4.3 Geluid	14
4.4 Bodem	15
4.5 Ecologie	15
4.6 Externe veiligheid	15
4.7 Luchtkwaliteit	16
4.8 Water	16
4.9 Verkeer en parkeren	17
4.10 Kabels en leidingen	17
4.11 Mer-beoordeling	17
Hoofdstuk 5 Juridische toelichting	18
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	18
6.1 Participatie	18
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
6.3 Economische uitvoerbaarheid	18

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Beulekampersteeg 31 te Putten is een agrarisch bedrijf gevestigd. Het betreft een gemengd agrarisch bedrijf met rundvee en varkens. Als nevenactiviteit is een speelboerderij vergund. Bij het bedrijf hoorde een oude varkensstal aan de Vurenboomweg 10. Deze stal wil men slopen en de sloopmeters zelf gebruiken. Het bouwvlak aan de Vurenboomweg (wonen met agrarische nevenactiviteiten) kan dan van dat gedeelte af. De oppervlakte van dit bouwvlak wil men achterop het terrein aan de Beulekampersteeg 31 bijvoegen.

Tevens wil men de bestaande kleine plattelandswoning vergroten en de bestaande inwoning omzetten in een kleine plattelandswoning.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, moet er afgeweken worden van het planologische regime en moet hiervoor het (tijdelijke) omgevingsplan gewijzigd worden. Met dit wijzigingsbesluit wordt de verplaatsing van het bouwvlak juridisch-planologisch mogelijk gemaakt, de vergroting van de bestaande kleine plattelandswoning en het omzetten van de bestaande inwoning in een kleine plattelandswoning.

Deze motivering gaat in op de achtergronden van dit wijzigingsbesluit, en de relatie met het wettelijk kader. Naast de motivering staat de toelichting op het omgevingsplan. De toelichting op het omgevingsplan gaat in op de technische kenmerken van het plan en bevat ook de juridische plantoelichting. Die toelichting is te vinden in het wijzigingsbesluit.

Achtergrond: wat is een 'wijzigingsbesluit'?

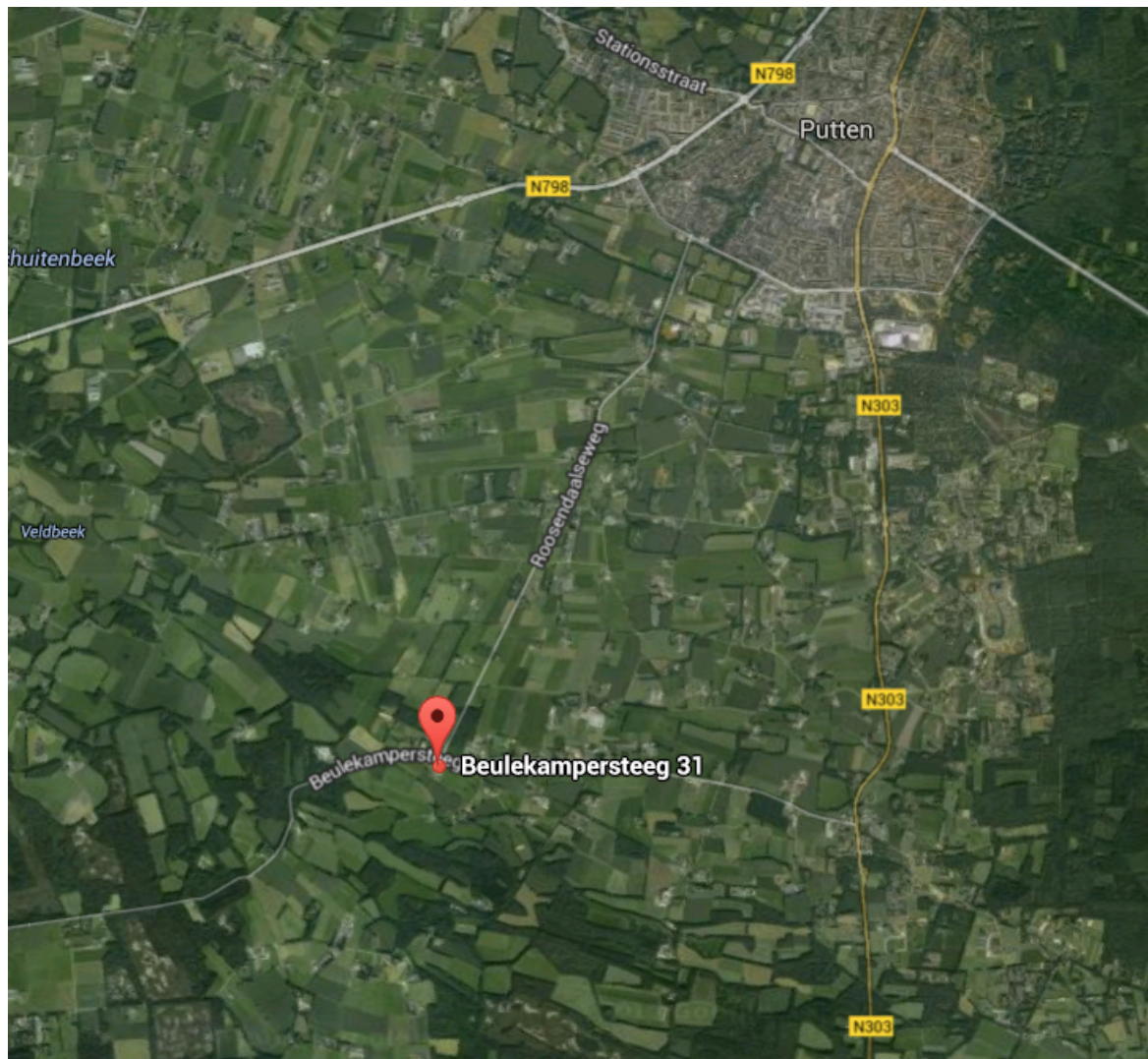
Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet zorgt voor veranderingen in de wet- en regelgeving rondom ruimtelijke ordening, bouwen, milieu en andere thema's die samenhangen met de fysieke leefomgeving. Een gevolg van de Omgevingswet is dat het instrument 'bestemmingsplan' komt te vervallen. Hiervoor in de plaats komt één omgevingsplan voor het hele grondgebied van de gemeente. Het gemeentelijke omgevingsplan zal, net als het bestemmingsplan, regels bevatten over ruimtelijke ordening, bouwen, aanleggen en slopen. Maar de reikwijdte van het omgevingsplan is breder: ook regels uit gemeentelijke verordeningen, die gaan over de fysieke leefomgeving, komen terecht in het omgevingsplan. Daarnaast zal het omgevingsplan regels over milieu bevatten. Het gaat daarbij vaak om regels die voorheen vanuit de rijksoverheid werden gesteld, zoals waarden voor geluid. Zulke oude rijksregels worden aangeduid als de 'bruidsschat'.

Het omzetten van het oude naar het nieuwe stelsel kost tijd. Het omgevingsplan komt stapsgewijs tot stand. Zolang het definitieve omgevingsplan voor de gehele gemeente nog niet is vastgesteld, gelden nog de oude regels, zoals het oude bestemmingsplan. Die oude regels worden vanaf 1 januari 2024 aangeduid als 'het tijdelijke deel' van het omgevingsplan.

De komende jaren zal het tijdelijke deel van het omgevingsplan stapsgewijs worden vervangen door nieuwe regels in het omgevingsplan. Dat gebeurt met wijzigingsbesluiten. Dit wijzigingsbesluit vervangt de regels in het tijdelijk deel (de oude bestemmingsplannen) door nieuwe regels, die nodig zijn om de ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

De locatie aan de Beulekampersteeg 31 te Putten ligt ten zuiden van de kern Putten. De locatie is gelegen op de T-splitsing van de Beulekampersteeg met de Roosendaalseweg.



Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Putten aan de Beulekampersteeg 31



Ligging bestaand bouwperceel (blauw), het bouwvlak dat komt te vervallen (rood) en de bouwvlakken die toegevoegd worden (groen)

1.3 Toets wet- en regelgeving

Omgevingsplan

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden en vanaf dat moment beschikt iedere gemeente over een gemeentedekkend omgevingsplan. Het gemeentelijk omgevingsplan bestaat vooralsnog uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan, bestaande uit (art. 22.1 Ow):

- de besluiten, bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, van de Invoeringswet Omgevingswet;
- de kaarten, bedoeld in artikel 3.5, tweede lid, van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet, en de besluiten, bedoeld in artikel 3.5, derde lid, van die wet;
- de regels waarvoor op grond van artikel 22.2, eerste lid, is bepaald dat ze tijdelijk deel uitmaken van het omgevingsplan.

De besluiten, kaarten en regels die voor dit planvoornemen relevant zijn, komen hieronder nader aan de orde.

Voor het plangebied zijn de volgende bestemmingsplannen van kracht, als onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan:

- bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied', vastgesteld op 3 juli 2014
- bestemmingsplan 'Veegplan Westelijk Buitengebied', vastgesteld op 4 oktober 2018
- bestemmingsplan 'Beulekampersteeg 31', vastgesteld op 3 december 2015

De gronden van het perceel aan de Beulekampersteeg 31 hebben in de geldende bestemmingsplannen de bestemming 'Agrarisch'. Op het perceel ligt de aanduiding intensieve veehouderij, de aanduiding voor een groot agrarisch bedrijf waarbij maximaal 10.000 m² aan bebouwing mogelijk is, de aanduiding bouwvlak en een aanduiding ten behoeve van een kleine plattelandswoning. Behalve de kleine plattelandswoning is op het perceel ook één bedrijfswoning met inwoning toegestaan.

Over het perceel ligt gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 4'.

Het perceel aan de Vurenboomweg 10 heeft een woonbestemming, met nadere aanduidingen 'opslag' en 'specifieke vorm van wonen - agrarische nevenactiviteit' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'.



Ligging bestaand bouwvlak (blauw), het bouwvlak dat komt te vervallen (rood) en bouwvlakken die toegevoegd worden (groen)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. De toekomstige situatie beschrijft de doelen voor het projectgebied, het initiatief en de strijdigheden met het omgevingsplan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 en 4 het project getoetst aan relevant beleidskader en aan relevante aspecten van de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische vormgeving van het plan. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de haalbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Op het perceel aan de Beulekampersteeg 31/31a te Putten is boerderij de Roosendaal gelegen. Zij hebben een gemengd agrarisch bedrijf met melkkoeien en bijbehorend jongvee. Daarnaast is er een gesloten varkenstak. In 2021 is een wroetstal voor varkens gerealiseerd op de locatie aan de Beulekampersteeg 31/31a. Op het perceel zijn twee woningen aanwezig (nr. 31 en 31a) en is er een nevenactiviteit in de vorm van een speel- en beleefboerderij.

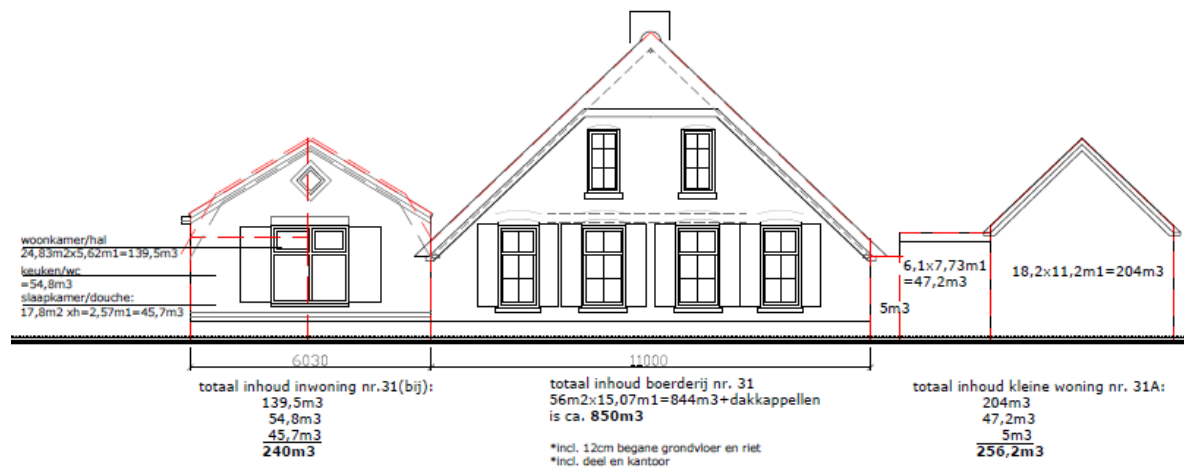


Ligging bestaand bouwvlak (blauw) en het gedeelte wat toegevoegd wordt (groen)

Er zijn twee woningen op het perceel bestemd; de hoofdwoning nummer 31 is de bedrijfswoning (inhoud 850m³), de woning nummer 31a is de kleine plattelandswoning (inhoud 256m³). Ook is in nummer 31b een gedeelte inwoning vergund (inhoud 240m³).



Vooraanzicht bestaande woningen



Bestaande woningen, met de inwoning (linkers met nummer 31 bij), hoofdwoning nummer 31 en de kleine plattelandswoning met nummer 31a (rechts)

Onderdeel van het bedrijf is een oude varkensstal met een oppervlakte van 409 m² aan de Vurenboomweg 10 op een bouwblok van ongeveer 3.269 m².



Het bouwvlak dat komt te vervallen (rood) aan de Vurenboomweg 10



Foto bestaande stal

2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens de varkensstal (à 409 m²) te slopen op het perceel Vurenboomweg 10 en het perceel weer in gebruik te nemen als agrarische grond (grasland). Het bouwvlak aan de Vurenboomweg (wonen met agrarische nevenactiviteiten) komt te vervallen. De oppervlakte (3.270 m² - 409 m²) van dit bouwvlak wil men deels achterop het terrein aan de Beulekampersteeg 31 bijvoegen en een klein gedeelte (à 95 m²) naast de bestaande bedrijfswoning. De bouw mogelijkheden aan de Beulekampersteeg 31 worden per saldo niet groter (een groot agrarisch bedrijf mag 1 hectare bebouwing hebben, dat blijft zo) alleen het bouwvlak wordt daar vergroot. Het gedeelte dat wordt bijgevoegd is voorzien van een verhoogde grondwal en wordt ingepland met inheemse beplanting.

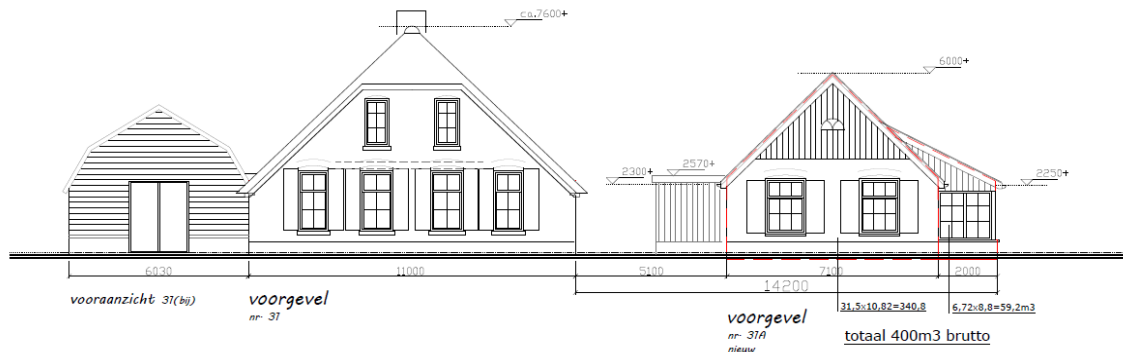
De inwoonsituatie (nr. 31b) wordt opgeheven en omgezet in een kleine plattelandswoning. Dit is conform de mogelijkheden uit het Afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024. De woning 31b heeft een inhoud van 240 m³.

De kleine plattelandswoning Beulekampersteeg 31a heeft een inhoud van 256,2 m³. De nieuw te bouwen woning heeft een inhoud van 400 m³ en een bijgebouw van 10 m², conform de mogelijkheden uit het Afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024.

Initiatiefnemer heeft het voornemen om de woning 31b het aanzicht te geven van een schuur, waarbij het aangezicht dezelfde kap heeft als de schuur die erachter staat.

Voor deze aanpassingen zijn sloopmeters nodig (en aanwezig):

- inpassing inwoonsituatie (31b) naar kleine woning = 300 m² sloopmeters
- vergroten kleine woning nr. 31a = 216 m² (vergroting x 1,5)
- bijgebouw bij kleine woning nr. 31a = 10 m²



Voorraanzicht nieuwe situatie

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit of wijziging omgevingsplan gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mag alleen verleend worden met het oog op een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. De volgende beoordelingsregels uit het Bkl gelden:

- de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl;
- de instructieregels van de provincie;
- eventuele instructiebesluiten van Rijk en provincie;
- de regels die gelden voor het stellen van maatwerkregels, als het gaat om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een maatwerkregel.

Daarnaast hebben de gemeente en het waterschap ook beleid.

Dit plan is dusdanig gering van omvang en niet gelegen in een bijzonder of waardevol gebied, dat er geen

rijks- of provinciale belangen in het geding zijn. Nadere toetsing aan het rijks- en provinciaal beleid is om die reden niet noodzakelijk. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het voornemen in overeenstemming is met de geldende beleidskaders.

Het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' is vastgesteld op 3 juli 2014. In het bestemmingsplan zijn de ruimtelijke en beleidsmatige kaders voor aanvaardbare vervolgfuncties en andere ontwikkelingsmogelijkheden beschreven. Uit zowel de ruimtelijke als de beleidsmatige kaders blijkt dat verandering van vorm van een bouwvlak tot de mogelijkheden behoort, mits de oppervlakte aan bebouwing niet toeneemt. Dit initiatief is in redelijkheid hieronder te scharen.

Verder maakt dit plan de omzetting van een inwoonsituatie in een kleine plattelandswoning en de vergroting van een plattelandswoning mogelijk. Het plan is dusdanig gering van omvang en niet gelegen in een bijzonder of waardevol gebied, dat er geen rijks- of provinciale belangen in het geding zijn. Nadere toetsing aan het rijks- en provinciaal beleid is om die reden niet noodzakelijk.

De Omgevingvisie Putten 2040 is op 2 november 2023 vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin worden geen uitspraken gedaan die relevant zijn voor dit initiatief.

De conclusie is dat zowel de beleidskaders, instructieregels als de omgevingsaspecten het voornemen niet in de weg staan.

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geluid van activiteiten (paragraaf 5.1.4.2 van het Bkl).

Het omgevingsplan of de Bopa moet ervoor zorgen dat het geluid van activiteiten op geluidsgevoelige gebouwen (zoals woningen) aanvaardbaar is. Daartoe moet het omgevingsplan of de BOPA in beginsel hierover regels bevatten.

Om na te gaan of het geluid door activiteiten op het projectgebied aanvaardbaar is, is ervoor gekozen om de VNG-brochure *Bedrijven en milieuzonering*, editie 2009 te raadplegen. Er is in 2019 een nieuwe VNG-brochure uitgekomen, namelijk de brochure *Milieuzonering nieuwe stijl*. Omdat deze brochure voor bestaande situaties nog weinig concreet is (er is bijvoorbeeld geen bedrijvenlijst met richtafstanden opgenomen) en deze naar verwachting in het eerste kwartaal van 2024 wordt vervangen, is ervoor gekozen in dit specifieke geval, waarin het gaat om toetsing aan bestaande bedrijvigheid, gebruik te maken van de VNG-brochure *Bedrijven en milieuzonering* zoals hiervoor genoemd.

Door middel van zogeheten milieuzonering waarborgt men doorgaans dat er voldoende afstand wordt gehouden tussen hinderveroorzakende functies en gevoelige functies. Richtlijnen voor milieuzonering zijn opgenomen in de VNG-brochure zoals genoemd. De richtafstanden die hierin zijn opgenomen, hebben betrekking op geluid, maar ook op geur, stof en gevaar.

In de VNG-uitgave *'Bedrijven en Milieuzonering'* is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het

buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Putten. Er is sprake van een 'rustig buitengebied'.

Situatie plangebied

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functie gerealiseerd wordt.

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast of wanneer de nieuwe functie de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantast.

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast of wanneer de nieuwe functie de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantast. De functie 'agrarisch' kan milieubelastend zijn voor de omgeving. Gelet op de afstand van het gedeelte van het nieuwe bouwvlak tot de dichtstbijzijnde gevoelige functie (woning) van ruim 140 meter is er geen sprake van een wezenlijke aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In dit geval worden de woningen binnen het plangebied aangemerkt als milieugevoelige functies, maar verandert de situatie ter plaatse niet wezenlijk.

Conclusie

Het plan kan uit oogpunt van bedrijven en milieuzonering aanvaardbaar worden geacht.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

Rijk en provincie stellen zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologisch erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Doelstelling van het Verdrag van Valetta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Bij het archeologiebeleid is ook een beleidskaart opgesteld die de zonering van de verschillende archeologische verwachtingswaarden aangeeft. Aan de verschillende verwachtingswaarden zijn voorwaarden gekoppeld wanneer bij bouw- en grondwerkzaamheden archeologisch onderzoek vereist wordt.

Situatie plangebied

De beoogde ontwikkeling ligt binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4'. Binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' dient archeologisch onderzoek te worden verricht indien een bouwwerk wordt opgericht met een grotere oppervlakte dan 500 m² en dieper dan 40 cm. Bij 'Waarde - Archeologie 4' geldt een oppervlakte maat groter dan 5.000 m² en dieper dan 40 cm. Bij de realisatie van de voorliggende ontwikkeling worden de genoemde drempelwaarden niet overschreden. Hiermee vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Cultuurhistorische waarden

In het plan dient beschreven te worden hoe de cultuurhistorische waarden ter plaatse worden gewaarborgd.

Situatie plangebied

In het plangebied bevinden zich geen Rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten. Tevens zijn er geen bijzondere natuur- of landschapswaarden aanwezig welke gewaarborgd dienen te worden. Het initiatief voorziet in een clustering van bebouwing en een landschappelijke inpassing. Hierdoor worden de aanwezige landschapswaarden versterkt.

Conclusie

De archeologische en cultuurhistorische waarden vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Geluid

Kader

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Ook zijn direct werkende regels in de bruidsschat opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit. In de bruidsschat is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit.

Plangebied

Industrie

Zoals in paragraaf 4.1 is beschreven, vormen de bedrijven in de omgeving van het plangebied geen belemmering voor het initiatief, ook niet op het gebied van geluid.

Wegverkeer

Het plangebied van voorliggend initiatief bevindt zich aan Beulekampersteeg. Deze weg heeft een maximum snelheid van 60 km per uur. Hierdoor is in principe noodzakelijk een akoestisch onderzoek uit te voeren. In de huidige situatie is de (kleine) plattelandswoning ook al een geluidgevoelige bestemming voor wegverkeer en wordt de afstand ten opzichte van de bron niet anders. Gelet op voorgaande is een akoestisch onderzoek wat betreft deze weg niet nodig.

Conclusie

Aangezien er geen nieuwe woningen worden gebouwd en daarmee geen nieuwe geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd en de afstanden ten opzichte van de geluidsbronnen ongewijzigd blijven is verder akoestisch onderzoek wat betreft deze weg niet aan de orde.

4.4 Bodem

Toetsingskader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. Er dient te worden nagegaan of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het project. Een nieuwe functie mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste functie.

Conclusie

Vastgesteld moet worden of de bodemkwaliteit belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ontwikkeling. Op voorhand zijn er gelet op het historisch gebruik van de gronden/ gebouw geen onoverkomelijke belemmeringen te verwachten. Een eventueel benodigd bodemonderzoek zal deel uitmaken van de uiteindelijke aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de woning.

4.5 Ecologie

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het voormalige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

Stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet.

Toetsing

Soortenbescherming en gebiedsbescherming

Op voorhand mag worden verwacht dat de eventuele aanwezigheid van de beschermde soorten de uitvoerbaarheid van het plan niet in gevaar brengt. Voor eventueel te verwachten soorten kan mogelijk ontheffing worden verleend, of bijstelling van de plannen behoort tot de mogelijkheden. In verband met de soortbescherming is het tot slot nodig om bij de planning van de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen van vogels.

Stikstof

In het kader van de bouwwerkzaamheden kan om een onderzoek naar de depositie van stikstof worden gevraagd. Gelet op de afstand tot Natura 2000-gebieden en de kleinschaligheid en tijdelijkheid van de werkzaamheden is in redelijkheid een uitvoerbaar plan mogelijk te achten.

Conclusie

Op voorhand zijn er vanuit het oogpunt van de natuur en ecologie geen knelpunten te verwachten.

4.6 Externe veiligheid

Toetsingskader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Risicobronnen

Op basis van de risicokaart kan worden geconcludeerd dat zich in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven met risicovolle activiteiten bevinden. Transport van gevaarlijke stoffen via weg, water, spoor, buisleiding vindt niet plaats in de nabijheid van het plangebied.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

4.7 Luchtkwaliteit

Voorliggende wijziging zal niet significant bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt om deze reden dan ook geen verdere belemmering voor het initiatief.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

4.8 Water

Toetsingskader

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Bij de uitvoering van de digitale watertoets komt het naleven van instructieregels aan de orde.

Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels met betrekking tot:

1. het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
2. het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied;
3. het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming en de weging van het waterbelang worden betrokken. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven. Ten slotte zijn de regels van artikel 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industriële) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodig aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

Toetsing

In het plangebied vindt geen wijziging plaats van de waterhuishoudkundige situatie. Ook is er geen sprake van een toename aan verharding/ bebouwing.

Conclusie

Het aspect water staat de planologische wijziging niet in de weg.

4.9 Verkeer en parkeren

In deze paragraaf wordt getoetst of het plan de verkeer- en parkeersituatie niet nadelig beïnvloed.

Plangebied

Als gevolg van de ontwikkeling wordt er niet voorzien in een toename van de verkeersgeneratie naar het plangebied. Er worden geen aanpassingen verricht op de bestaande autoverkeersontsluiting. Er ontstaat geen toename aan nieuwe parkeerplaatsen. Er is op het eigen erf voldoende ruimte om te voldoen aan de parkeereis.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.10 Kabels en leidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels of leidingen aanwezig die voor een belemmering kunnen zorgen.

4.11 Mer-beoordeling

Toetsingskader

Onderdeel van de motivering van de aanvraag, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Dit gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit.

Onderzoek

Of een besluit over een project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning. Het betreft dan overigens altijd een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (of een ontgrondingenactiviteit, wateractiviteit e.d.). Daarnaast kunnen de mer-verplichtingen nog gelden voor enkele bijzondere besluiten uit andere wetten, zoals de vergunning op basis van de Kernenergiewet. Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Project-m.e.r.-beoordeling

Het bevoegd gezag neemt het resultaat van de beoordeling of sprake is van aanzienlijke milieueffecten, bedoeld in artikel 16.43, tweede lid, van de wet, met de bijbehorende motivering op in het besluit en, voor zover hier sprake van is, in het ontwerp van het besluit. In de motivering van de beslissing wordt in ieder geval verwezen naar:

- de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn;
- als is beslist dat geen milieueffectrapport moet worden gemaakt:
 1. de kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 11.10, derde lid, als degene die voornemens is het project uit te voeren deze heeft voorgesteld; en
 2. het moment waarop die maatregelen moeten zijn gerealiseerd.

Toets MER-plicht

De activiteit die mogelijk wordt gemaakt valt niet onder een van de genoemde categorieën. Een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling kan achterwege blijven.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

Dit TAM-IMRO besluit vormt een alternatieve mogelijkheid om het omgevingsplan te wijzigen, wanneer dit nog niet via de nieuwe standaard kan worden gedaan. Het doel van dit TAM-IMRO besluit is om te voorkomen dat planvorming onaanvaardbare vertraging oploopt onder de Omgevingswet.

Het TAM-IMRO besluit is met de techniek van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgesteld, maar wel conform de inhoudelijke eisen van de Omgevingswet. Met dit TAM-IMRO besluit worden zoveel mogelijk de regels uit het bestemmingsplan van overeenkomstige toepassing verklaard in het omgevingsplan (via dit TAM-IMRO besluit). Wel zijn aanvullende regels nodig om te zorgen dat wordt voldaan aan de Omgevingswet. Het bestemmingsplan voldoet immers niet geheel aan de Omgevingswet. Voorheen opgenomen binnenplanse afwijkingen en wijzigingsbevoegdheden kunnen niet zonder meer worden overgenomen bijvoorbeeld.

Daarnaast zijn er specifieke bepalingen in het bestemmingsplan Veegplan Westelijk Buitengebied en bestemmingsplan Beulekampersteeg 31 die om specifiek overgangsrecht vragen. Dit geldt in elk geval voor bepalingen die verwijzen naar oude wetgeving, zoals artikel 3.4.7 dat vereist dat een toets aan de Wet geluidhinder wordt uitgevoerd.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Participatie

Gezien de kleinschaligheid en de omvang van het plan stelt de gemeente een participatieplan vanuit de initiatiefnemer niet verplicht. Uiteraard vindt de gemeente het altijd een goed idee als de eigenaar zijn plannen in een vroeg stadium met de burens bespreekt.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbesluit lag vanaf 3 april 2025 tot 15 mei 2025 ter inzage. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan is vastgesteld op 10 juli 2025.

Nadat het TAM-IMRO besluit is vastgesteld, bekendgemaakt en in werking is getreden, staat de rechtsgang open tegen het besluit.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gepaard gaan met het plan worden door de initiatiefnemer gedragen. Een exploitatieplan is niet nodig.