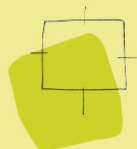


wijzigingsplan Matseweg 2

ontwerp



gemeente
putten



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

wijzigingsplan Toelichting

Matseweg 2

ontwerp

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging van het plangebied	7
1.3 Geldende planologische situatie	8
Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie	11
2.1 Huidige situatie	11
2.2 Toekomstige situatie	12
Hoofdstuk 3 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden	13
Hoofdstuk 4 Milieu	17
4.1 Verkeer en parkeren	17
4.2 Geur	17
4.3 Bedrijven en milieuzonering	17
4.4 Bodemkwaliteit	18
4.5 Geluid	18
4.6 Luchtkwaliteit	19
4.7 Ecologie	20
4.8 Water	20
4.9 Archeologie	21
4.10 Externe veiligheid	21
Hoofdstuk 5 Juridische planopzet	23
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	25
6.1 Economische uitvoerbaarheid	25
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

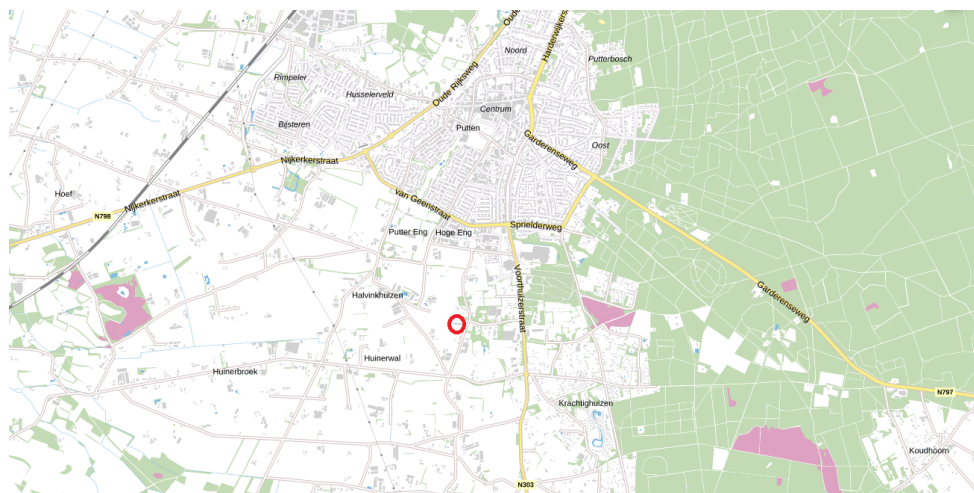
1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel Matseweg 2 te Putten, kadastraal bekend als gemeente Putten, sectie M, nummers 796 & 846, heeft het voornemen om het agrarische bedrijf ter plaatse te beëindigen. In ruil hiervoor wil de initiatiefnemer de bedrijfswoning ter plaatse herbestemmen als burgerwoning. Ook wil de initiatiefnemer een extra woning op het perceel bouwen, in ruil voor de sloop van gebouwen.

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Veegplan westelijk Buitengebied' is het initiatief primair niet mogelijk. In het geldende bestemmingsplan is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt. Om van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken is een wijzigingsplan noodzakelijk. Het voorliggend plan voorziet daarin.

1.2 Ligging van het plangebied

Het perceel ligt in het agrarische gebied, ten zuiden van de bebouwde kom van Putten. Op de onderstaande afbeeldingen zijn de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Putten, en de begrenzing van het plangebied weergegeven.

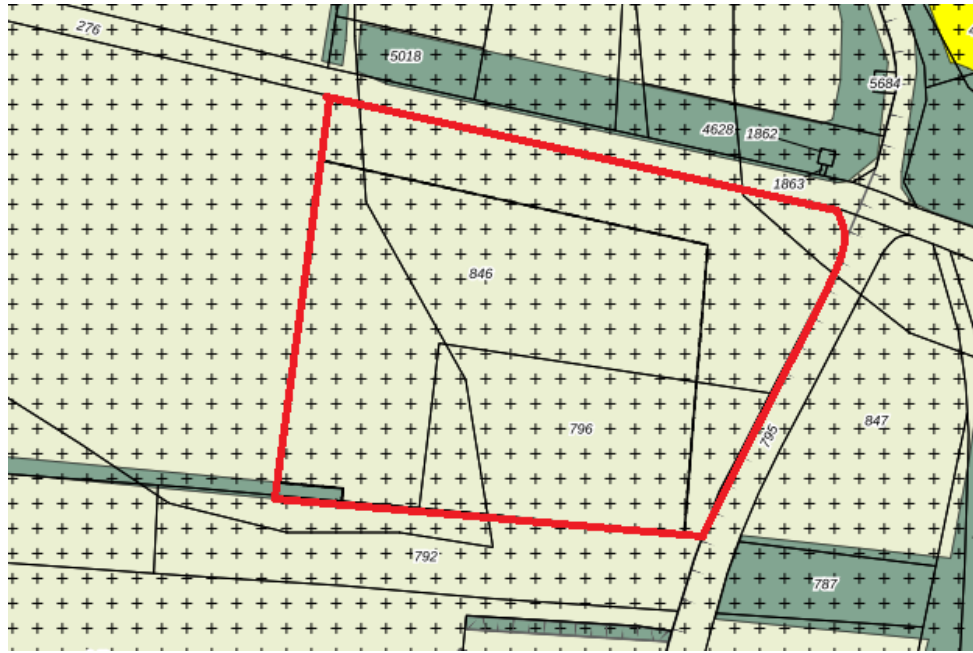


Ligging plangebied ten opzichte van Putten

1.3 Geldende planologische situatie

Het perceel van Matseweg 2, heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch'. Daarnaast zijn er enkele dubbelbestemmingen van toepassing op het gebied. Op het westelijk deel, en het noordoostelijke hoekje van het perceel geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3', voor het overige deel van het perceel geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Daarnaast heeft het perceel ook de aanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch - groot agrarisch bedrijf' gekregen. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede weer van het vigerende bestemmingsplan, met het plangebied in rood aangegeven.

wijzigingsplan Matseweg 2



Uitsnede geldend bestemmingsplan met plangebied (in rood aangegeven)(bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

Het perceel ligt in het agrarisch gebied van de Gemeente Putten, ten zuidwesten van de bebouwde kom. In de huidige situatie heeft de locatie een agrarische functie. Op het perceel is een bedrijfswoning aanwezig alsmede meerdere schuren, waarvan één schuur van aanzienlijke grootte. De totale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 1.200 m².

Het perceel wordt aan de noord-, west- en zuidkant ontsloten door bomen en hagen en ook op het terrein zijn enkele bomen aanwezig. Ten noorden, noordoosten en oosten van het perceel ligt grond aangewezen als natuur in het geldende bestemmingsplan. Aan de zuid- en oostkant van het perceel grenst het perceel aan gronden met de waarde agrarisch, waar onder andere veeteelt gevestigd is.



Vooraanzicht huidige bedrijfswoning, gezien vanaf de Matseweg (bron: google streetview)



Zijaanzicht perceel vanuit noord-oostelijke richting (bron: google streetview)

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer beëindigd het agrarische bedrijf ter plaatse. In ruil voor de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen wil de initiatiefnemer de voormalige bedrijfswoning met bijgebouwen gebruiken als burgerwoning. Daarnaast wil de initiatiefnemer een extra woning op het perceel bouwen door de inzet van sloopmeters conform het functieveranderingsbeleid. De nieuwe woning wordt ten noorden van de voormalige bedrijfswoning gerealiseerd. De woning wordt voorzien van maximaal 150 m² aan bijgebouwen. Op onderstaande afbeelding is de nieuwe indeling van het perceel weergegeven. De nieuw te realiseren bijgebouwen zijn in blauw weergegeven.



Toekomstige situatie plangebied

Landschappelijke inpassing

Voor een goede landschappelijke inpassing is een inpassings- en beplantingsplan gemaakt, dat als Bijlage 1 bij deze toelichting is opgenomen.

Hoofdstuk 3 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden

In het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een functieverandering van agrarisch naar wonen ter plaatse van een voormalig agrarisch bedrijf, waarbij ook een extra woning gerealiseerd kan worden. De bepalingen van deze wijzigingsbevoegdheid zijn hieronder opgenomen, waarbij steeds is aangegeven hoe aan de betreffende regels wordt voldaan. Daarnaast worden ook nog enkele andere regelingen met betrekking tot de bijgebouwen besproken die van toepassing zijn op het planvoornemen.

Artikel 34.17 Bouw extra woning/wooneenheden na bedrijfsbeëindiging

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits – voor zover gelegen in dan wel grenzend aan de als Natura 2000 gebied aangewezen gebieden 'Veluwerandmeren' en/of 'Veluwe' – een natuuronderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet heeft plaatsgevonden, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de binnen de bestemming 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden - Landschap' voor de op de verbeelding met 'groot agrarisch bedrijf' of 'middelgroot agrarisch bedrijf' aangewezen gronden en de bestemmingen 'Bedrijf', 'Wonen', 'Bedrijf - Landelijke bedrijven', 'Horeca' en 'Detailhandel' wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de bouw van een extra woning c.q. het realiseren van wooneenheden, met dien verstande dat voldaan wordt aan het functieveranderingsbeleid.

Het functieveranderingsbeleid Regio Foodvalley is gemeentete overstijgend en vastgelegd in 2016. In dit beleid staat opgenomen dat voor functieverandering naar Wonen voorop staat dat sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In dat kader wordt de functie 'wonen' gezien als een aantrekkelijke vervangende functie in geval van stoppende of gestopte agrarische bedrijven. Gezien op het betreffende perceel in de toekomst geen agrarische bedrijfsactiviteit meer wordt voorzien voldoet het planvoornemen aan deze eis vanuit het functieveranderingsbeleid.

Plangebied

Voor de bouw van de nieuwe woning is conform het functieveranderingsbeleid 1.290 m² aan inzetbare sloopmeters vereist. Op het perceel is 1.090 m² aan inzetbare sloopmeters aanwezig, welke voor de bouw van de nieuwe woning ingezet worden. Deze hoeveelheid is als volgt berekend: er is 1.200 m² aan bestaande voormalige agrarische bebouwing (inclusief bijgebouwen), hiervan wordt 80 m² afgehaald, dit is bij recht toegestaan. Hiermee blijft er op dit punt 1.120 m² over. Bij sloopmeters boven de 1.000 m² vindt een korting plaats van 25%, wat in dit geval neerkomt op 30 m². Wanneer je dit getal afhaalt van het eerdere aantal vierkante meters blijft er 1.090 m² aan beschikbare sloopmeters over die op het perceel aanwezig zijn. Dit resulteert in een tekort van 200 m² voor de bouw van de woning. Het tekort aan sloopmeters wordt elders vanuit de regio ingekocht.

Artikel 19.4.3 Grotere oppervlakte aan bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2 voor een grotere oppervlakte aan bijgebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. een vergroting van de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen tot maximaal 100 m² is toegestaan, indien sprake is van bij de woning behorende en op het woonperceel aansluitende agrarische gronden, die de aanvrager in eigendom heeft of die de aanvrager op basis van een langdurig huurcontract huurt, met een gezamenlijke oppervlakte van minimaal 0,5 ha;
- b. een vergroting van de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen tot maximaal 125 m² is toegestaan, indien sprake is van bij de woning behorende en op het woonperceel aansluitende agrarische gronden, die de aanvrager in eigendom heeft of die de aanvrager op basis van een langdurig huurcontract huurt, met een gezamenlijke oppervlakte van minimaal 1 ha;
- c. een vergroting van de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen tot maximaal 150 m² is toegestaan, indien sprake is van bij de woning behorende en op het woonperceel aansluitende agrarische gronden, die de aanvrager in eigendom heeft of die de aanvrager op basis van een langdurig huurcontract huurt, met een gezamenlijke oppervlakte van minimaal 1,5 ha;

- d. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de woonsituatie.

Plangebied

Voor voorliggend planvoornemen gelden enkele voorwaarden voor het realiseren van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen dan in eerste instantie is toegestaan. In dit geval gaat voorwaarde c op, de voorwaarde voor het bijbouwen van nieuwe bijgebouwen tot 150 m². Bij dit planvoornemen wordt voldaan aan deze wijzigingsvoorwaarde, er is meer dan 1,5 ha. agrarische gronden aanwezig in het bezit van de initiatiefnemer en die aansluiten op het perceel.

Daarnaast wordt als subvoorwaarde gesteld dat er geen aantasting mag vinden van een aantal zaken. Wat betreft de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden wordt er geen aantasting verwacht. Dit is verder uitgewerkt in Hoofdstuk 4.

Het straat- en of bebouwingsbeeld zal iets veranderen, namelijk met name op de plek waar het nieuwe huis gerealiseerd zal worden. Echter is dit geen belemmering voor het planvoornemen, dit straatbeeld past binnen de directe omgeving, waar meer vrijstaande huizen aanwezig zijn. Verkeersveiligheid wordt verder toegelicht in paragraaf 4.1, geconcludeerd wordt dat het planvoornemen niet tot een aantasting van de verkeerssituatie leidt. Voor de woonsituatie wordt tevens geen aantasting verwacht gezien de agrarische functie komt te vervallen en de situatie verder zoals voorheen blijft.

Artikel 19.4.10 Vervangende nieuwbouw van bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2 voor gehele of gedeeltelijke vervangende nieuwbouw van bijgebouwen met dien verstande dat:

- a. vervangende nieuwbouw alleen mogelijk is, indien door sloop van bijgebouwen een vermindering plaatsvindt van de bestaande gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen voor zover die oppervlakte meer bedraagt dan 80 m², waarbij per 3 m² aan gesloopte bebouwing 2 m² nieuwbouw mag plaatsvinden tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 400 m² en waarbij de oppervlakte per bijgebouw maximaal 200 m² mag bedragen;
- b. het slopen van bijgebouwen zoals is bedoeld onder a niet van toepassing is op gehele of gedeeltelijke vervangende nieuwbouw van bijgebouwen die reeds met een saneringsregeling vanaf 2006 tot stand zijn gebracht;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de woonsituatie.

Plangebied

Voor het plangebied geldt dat de bijgebouwen worden gecompenseerd door middel van sloopmeters. De gezamenlijke oppervlakte van deze bijgebouwen is 192 m². Van deze hoeveelheid is de eerste 80 m² bij recht toegestaan, zodat deze niet gecompenseerd hoeven te worden. Tot 150 m² is de compensatie 1 op 1. Dit betekent dat $(150 - 80) = 70$ m² aan sloopmeters nodig is voor deze regeling. Boven de 150 m² is de compensatie 1 op 1,5, wat betekent dat hiervoor $((192 - 150) \times 1,5) = 63$ m² aan sloopmeters nodig. Dat komt een op een totaal van 133 m² compensatie voor de bijgebouwen die blijven staan. In de conclusie wordt ingegaan op het aanleveren van deze sloopmeters. Hiermee wordt voldaan aan het eerste deel van deze voorwaarde.

Het tweede deel betreffende het bouwjaar van de bijgebouwen wordt ook aan voldaan. De bijgebouwen zijn gerealiseerd voor het in werking treden van de saneringsregeling

Het derde deel van de voorwaarde is in de tekst behorend bij Artikel 19.4.10 toegelicht, hier wordt ook aan

voldaan.

Conclusie

Met gebruikmaking van de verschillende regelingen die hierboven zijn toegelicht komt het totaal benodigde slooppeters op 333 m² (200 m² via artikel 19.4.3 en 133 m² via artikel 19.4.10). Gezien het eigen perceel niet meer mogelijkheden heeft komen deze slooppeters uit de regio. Op het moment van opstarten van de planologische procedure zijn koopovereenkomsten aangeleverd voor de aankoop in totaal 275 m² slooppeters elders uit de regio. Voor voltooien van het project is nog 58 m² aan slooppeters nodig. De slooppeters worden tijdig aangekocht voor dit project.

Hoofdstuk 4 Milieu

4.1 Verkeer en parkeren

Kader

In de Nota Parkeernormen Putten is aangegeven dat voor de gemeente Putten gebruik gemaakt wordt van de meest recente parkeercijfers van CROW. Op basis van de CROW publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' nr. 381 kan de verkeersgeneratie en het aantal benodigde parkeerplaatsen per woning worden berekend. Op basis van de omgevingsadressendichtheid in Putten is ervoor gekozen om de CROW-parkeercijfers voor weinig stedelijke gebieden als uitgangspunt te hanteren.

Plangebied

Voorliggend wijzigingsplan maakt de bouw van een vrijstaande woning op een voormalig agrarisch perceel mogelijk. Uitgaande van een vrijstaande koopwoning in 'rest bebouwde kom' (matig stedelijk) bedraagt de verkeersgeneratie per woning circa 8,6 mvt/dag en het aantal benodigde parkeerplaatsen 2,6 per woning. De realisatie van de woning brengt ongeveer 9 extra voertuigbewegingen per dag met zich mee. De ontwikkeling is dusdanig kleinschalig van aard dat deze geen/ weinig invloed heeft op de verkeersveiligheid, doorstroming van het verkeer en de bereikbaarheid van naastgelegen percelen. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Conclusie

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

4.2 Geur

Kader

De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor geur vanwege dierenverblijven. De Wet geurhinder en veehouderij maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tussen emissiepunt en dergelijke objecten.

Plangebied

Het huidige planvoornemen betreft het één nieuw te bouwen woning en enkele nieuwe bijgebouwen aan de Matseweg 2, te Putten. In de nabijheid van deze woningen liggen meerdere agrarische bedrijven die zijn aangemerkt als intensieve veehouderij. De dichtstbijzijnde hiervan liggen aan de Matseweg 1 (> 70 m) en aan de Houtweg 5 (> 140 m). Daardoor is op voorhand niet duidelijk of er sprake kan zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de nieuw te bouwen woning. **Om dit wel te kunnen beoordelen, moet een geurberekening gemaakt worden.**

Conclusie

pm

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Kader

In het kader van de Wet milieubeheer dient in nieuwe situaties rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies. In de uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009) is een richtafstandenlijst opgenomen. In de lijst is voor allerlei soorten "milieubelastende activiteiten" aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur aangehouden moeten worden ten opzichte van "milieugevoelige activiteiten". De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Plangebied

Het huidige planvoornemen betreft het één nieuw te bouwen woning, en enkele nieuwe bijgebouwen aan de Matseweg 2, te Putten.

Los van de omliggende intensieve veehouderijen (zie par. 4.2) bevinden zich in de nabijheid van de planlocatie geen andere bedrijven die van invloed zouden kunnen zijn op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4 Bodemkwaliteit

Kader

Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. 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.

Plangebied

Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek opgesteld, zie Bijlage 2. Hieruit blijkt dat de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de aanvraag van een omgevingsvergunning. Nader bodemonderzoek is derhalve niet nodig.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Geluid

Kader

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

Plangebied

Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die geluidhinder veroorzaken. Onderzoek naar Industrielawaai kan achterwege blijven.

Wegverkeer

Met dit wijzigingsplan wordt één nieuwe woning mogelijk gemaakt en de herbestemming van de voormalige bedrijfswoning. Volgens de wet geluidhinder is een woning een geluidsgevoelige functie. De nieuwe woning ligt binnen de invloedszone van de Matseweg (Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor

tweestrookswegen die, gerekend vanuit de as van de weg, aan weerszijden van de weg in acht moet worden genomen op 250 meter). Deze weg kent ter plaatse van de nieuwe woning een maximum snelheid van 60 km/uur en kent daarmee formeel een zone. De verkeersintensiteit op de Matseweg is laag, en wordt gebruikt ter ontsluiting van enkele agrarische bedrijven. Hiermee is voldoende aannemelijk gemaakt dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de nieuw realiseren woning voldoet aan de voorkeursgrenswaarde Wet geluidhinder.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.6 Luchtkwaliteit

Kader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (Luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (Luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit 'niet in betekenende mate' bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Met grenswaarden voor beide stoffen van 40 µg/m³ komt dit neer op een bijdrage van 1,2 µg/m³.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

In deze regeling staan criteria en eisen vastgelegd waaraan de berekeningen en de rekenmodellen moeten voldoen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buiten stedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie (onder meer veehouderijen).

Plangebied

Het plan voorziet in de realisatie van één nieuwe woning en de herbestemming van een voormalige bedrijfswoning. Het plan draagt in niet betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Het plan is ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.7 Ecologie

Kader

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een quickscan Flora- en fauna uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet en overige (natuur)wetgeving.

Plangebied

Het uitgevoerde natuuronderzoek is te vinden in Bijlage 3 bij deze toelichting. Hieruit is af te leiden dat de plannen geen nadelige gevolgen heeft voor beschermde soorten.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.8 Water

Kader

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Plangebied

Het voorliggende plan heeft invloed op het watersysteem, waterkeringen en/of de afvalwaterketen. Daarnaast raakt het plan een grondwaterfluctuatietoneel en een leggerwatergang. Hiervoor dient voor de realisatie van voorliggend project afgestemd te worden met het waterschap. Enkele adviezen en aandachtspunten zijn al meegegeven, deze worden hieronder besproken. Het volledige rapport is te lezen in Bijlage 4.

Vanuit het waterschap worden een aantal algemene aandachtspunten meegegeven:

- het principe vasthouden - bergen - afvoeren. Dit betekent dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegengegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater worden voorkomen.
- Daarnaast wordt geadviseerd het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Zodoende moet voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld worden gemaakt van de heersende grondwaterstanden.
- Tot slot, schoonhouden - scheiden - schoon maken. Om verontreiniging van bodem-, grond- en/of

oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Zodoende is het advies vanuit het waterschap om duurzame bouwmaterialen te gebruiken.

Het plangebied grenst aan een leggerwatergang, een zogeheten C-watergang, aan de oostkant van het perceel. In de Keur en de legger van het waterschap is informatie vastgelegd over de bestaande watergangen. Het is van belang dat het voorliggende plan geen negatieve invloed heeft op de aan- en afvoerfunctie van de watergang en de watergang bereikbaar is voor onderhoud. Het planvoornemen heeft naar verwachting geen invloed op de watergang, maar dit moet worden voorgelegd aan het waterschap.

Conclusie

Het concept wijzigingsplan dient voorgelegd te worden aan het Waterschap. Verwacht wordt dat het aspect water geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.9 Archeologie

Kader

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.

Plangebied

In het plangebied geldt 'waarde - archeologie 3' en 'waarde - archeologie 2'. Dit betekent onder andere dat en bouwwerk maximaal een oppervlakte van 100 m² (voor waarde - archeologie 2) of 500 m² (voor waarde - archeologie 3) mag hebben. Op het deel van het perceel waar 'waarde - archeologie 3' geldt staat slechts een deel van de te slopen schuur. Dit oppervlak betreft ongeveer 95 m². Dit deel valt hiermee binnen de regels van het bestemmingsplan en archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig voor deze waarde. Het deel van het perceel waar de 'waarde - archeologie 2' geldt is waar de overige werkzaamheden plaats zullen vinden. Gezien dit oppervlak het maximale oppervlak van 100 m² overschrijdt, is archeologisch onderzoek nodig in dit deel van het plangebied.

Verkennd archeologisch onderzoek

Op 22 augustus 2022 heeft een regioarcheoloog een paar boringen gezet om inzicht te verkrijgen in de intactheid van de bodemopbouw. Er zijn 6 boringen gezet die allen eenzelfde beeld laten zien. Een bouwvoor van circa 30/35 cm, waarin baksteenpuintjes, natuursteen en zelfs plastic voorkomt. In de bouwvoor ook her en der opgeploegd geel zand. Onder de bouwvoor is een verrommelde laag aanwezig die overgaat in de natuurlijke ondergrond. Die bestaat hier uit oranje/geel zand. Naar beneden wordt de kleur geler. De bovenkant is overwegend fel oranje. Er is geen sprake van bodemvorming en de natuurlijke ondergrond is stevig geroerd. Archeologische waarden worden daarom niet verwacht. Het rapport van het verkennend onderzoek is in Bijlage 5 opgenomen.

Conclusie

Uit het vooronderzoek van de regioarcheoloog blijkt dat er geen verder onderzoek nodig is.

4.10 Externe veiligheid

Kader

Voor de beoordeling van het aspect externe veiligheid gelden de volgende kaders:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- Basisnet externe veiligheid transportroutes (Bevt);

- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf.

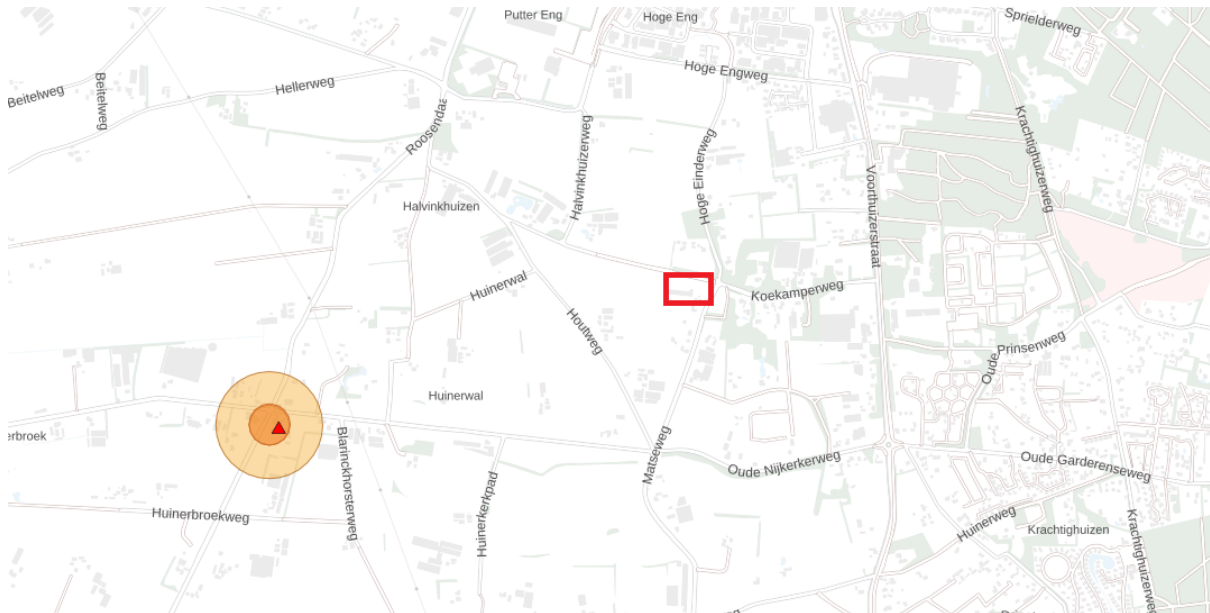
Per 1 april 2015 is het Basisnet externe veiligheid transportroutes (Bevt) met bijbehorend informatiesysteem Basisnet in werking getreden. In Basisnet staan gegevens over het vervoer van gevaarlijke stoffen over de grote vaar-, spoor- en autowegen opgenomen.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geeft onder andere veiligheidsafstanden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen aan. De normstelling is in lijn met het Bevi.

Planspecifiek

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van inrichtingen, transportroutes gevaarlijke stoffen of buisleidingen. De dichtstbijzijnde risicobron ligt op een afstand van ongeveer één kilometer.

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de risico kaart opgenomen waarop de risicobronnen zijn weergegeven.



Uitsnede risicokaart met plangebied globaal in rood aangegeven

Conclusie

Het plan is ten aanzien van het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

Het wijzigingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied.

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd dat een wijzigingsplan deel uitmaakt van het bestemmingsplan. Dat betekent onder andere dat voor het plangebied de regels van het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' van toepassing zijn, alsmede de regels van het 'Veegplan buitengebied'. Dat betekent ook dat de regels van het wijzigingsplan beperkt kunnen blijven.

Op de verbeelding van het wijzigingsplan zijn vijf bestemmingen opgenomen:

- de bestemming 'Wonen' voor de twee woningen en bijbehorende erven;
- de bestemming 'Agrarisch' voor de omliggende agrarische gronden;
- de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3', zoals die ook in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Naast de van toepassing verklaring zijn ook voorwaardelijke verplichtingen opgenomen binnen de regels. Deze voorwaardelijke verplichtingen regelen dat voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning verzekerd dient te zijn dat 333 m² aan slooppeters is aangekocht conform het functieveranderingsbeleid Regio Foodvalley 2016. Tevens regelen de voorwaardelijke verplichtingen dat binnen 1 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning de bebouwing, zoals aangegeven in Bijlage 1 bij de regels, gesloopt dient te zijn. Tevens is geregeld dat binnen 2 jaar na het vaststellen van het wijzigingsplan de landschappelijke inpassing gerealiseerd en in stand gehouden moet zijn, zoals dat is opgenomen in Bijlage 2 bij de regels.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit plan betreft een particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de bijbehorende uitvoeringskosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpwijzigingsplan doorloopt de procedure overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het wijzigingsplan wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.

