Vikariënweg 4

gemeente
putten

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Toelichting

Vikariënweg 4

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Planologisch juridisch kader 7

Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie **9**
2.1 Huidige situatie 9
2.2 Toekomstige situatie 11

Hoofdstuk 3 Toetsing aan voorwaarden wijzigings- en afwijkingsbevoegdheid **15**
3.1 Toetsing aan voorwaarden wijzigingsbevoegdheid 15
3.2 Toetsing aan voorwaarden afwijkingsbevoegdheid 15

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten **19**
4.1 Milieuzonering 19
4.2 Archeologie 19
4.3 Cultuurhistorie 20
4.4 Bodem 20
4.5 Verkeer en parkeren 21
4.6 Water 21
4.7 Geluid 22
4.8 Luchtkwaliteit 22
4.9 Ecologie 23
4.10 Externe veiligheid 24

Hoofdstuk 5 Planologische juridische regeling **27**

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **29**
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 29
6.2 Economische uitvoerbaarheid 29

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel met de adressen Vikariënweg 4, 4A en 4B heeft het agrarische bedrijf, dat op het perceel gevestigd zat, beëindigd. In plaats van het agrarische bedrijf wil de eigenaar een deel van de agrarische bebouwing slopen. Daarnaast dient er een functieverandering plaats te vinden van Agrarisch naar Wonen voor de voormalige bedrijfswoning en twee plattelandswoningen. De delen die overblijven worden als bijgebouwen gebruikt. Hierbij wordt een deel van de bijgebouwen vervangen door nieuwbouw.

De voorgenomen activiteiten passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Veegplan Westelijk Buitengebied'. Ter plaatse van de genoemde locaties geldt namelijk de bestemming 'Agrarisch'. In deze bestemming is de bewoning van burgerwoningen en het gebruik van de bijgebouwen niet geregeld. In artikel 34.14 van de regels van dit bestemmingsplan is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een burgerwoning mogelijk maakt. Daarnaast bevatten afwijkingsbevoegdheid art. 19.4.3 en afwijkingsbevoegdheid art. 19.4.10 de mogelijkheid om af te wijken voor respectievelijk de grotere oppervlakte aan bijgebouwen bij de voormalige bedrijfswoning (nr. 4) en voor de vervangende nieuwbouw van bijgebouwen.

Dit wijzigingsplan bevat de juridisch-planologische regeling die de herbestemming van dit agrarisch perceel naar burgerwoningen mogelijk maakt.

1.2 Planologisch juridisch kader

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied', dat op 4 juli 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld. In de tussentijd is er voor dit plan ook het 'Veegplan Westelijk Buitengebied' vastgesteld. Dit veegplan is vastgesteld op 4 oktober 2018.

De locatie heeft in dit bestemmingsplan een bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch - middelgroot agrarisch bedrijf '. De locatie bevat een bouwvlak. Daarnaast is er overal een archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' aanwezig. Het perceel bevat een bedrijfswoning en twee plattelandswoningen. Deze drie woningen zijn geregeld in 'Bijlage 3: Status woningen in agrarische bouwpercelen' van het vigerende bestemmingsplan.

De voorgenomen functieverandering is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. In artikel 34.14 is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de omschakeling van agrarisch bedrijf naar burgerwoning ter plaatse mogelijk wordt gemaakt. Afwijkingsbevoegdheid art. 19.4.3 regelt de grotere oppervlakte aan bijgebouwen (tot 150 m^2) bij de voormalige bedrijfswoning (nr. 4). Afwijkingsbevoegdheid art. 19.4.10 regelt de vervangende nieuwbouw van bijgebouwen. Hierbij moet gecompenseerd worden in de verhouding 3:2.

In de wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden opgenomen waar de ontwikkeling aan moet voldoen. In Hoofdstuk 3 wordt uitgewerkt hoe aan de voorwaarden wordt voldaan.

Voor een aanvullende uiteenzetting van zowel Rijks-, provinciaal als gemeentelijk beleid ten aanzien van de realisatie van het bedrijf wordt kortheidshalve verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Veegplan Westelijk Buitengebied'.

Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van Putten, ten zuidwesten van de kern. De locatie bestaat uit de percelen PTN01-K-2010, PTN01-K-2009 en PTN01-K-1771. Op deze percelen bevinden zich de adressen Vikariënweg 4, 4A en 4B. Deze percelen bevatten in de huidige situatie agrarische bebouwing, agrarische gronden, een bedrijfswoning en twee plattelandswoningen. Op onderstaande afbeeldingen is de ligging van het plangebied in de omgeving weergegeven.

Ligging plangebied (rood omlijnd)

2.1 Huidige situatie

De locatie ligt ten westen van de kern Putten. Het perceel ligt tussen de agrarische gronden waar ook een aantal agrarische bedrijven op aanwezig is. Daarnaast zijn er aan de oostzijde van het plangebied enkele burgerwoningen aanwezig.

Bomenrijen scheiden het plangebied af van de naastgelegen percelen aan de west- en oostkant. Hierdoor ligt de bebouwing deels uit het zicht. Aan de noord en zuidkant bevinden zich agrarische gronden.

Op onderstaande afbeeldingen is een indruk van de bestaande situatie weergegeven.

Begrenzing plangebied Vikariënweg 4

Plangebied gezien vanaf de Vikariënweg.

Huidige situatie Vikariënweg 4, 4A, 4B

Plattegrond met gebouwnummer

Gebouwnummer	Oppervlakte in m^2
1	211
2	335
3	895
4	70
5	93,5
6	60
Totaal	1664,5

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer heeft het voornemen om de bedrijfswoning en de twee plattelandswoningen als burgerwoningen te bestemmen. Een deel van de agrarische bebouwing wordt gesloopt en het overige gaat dienen als bijgebouwen. Hierbij wordt een deel van de bijgebouwen vervangen door nieuwbouw.

Te slopen bebouwing

Plattegrond met gebouwnummer

Te slopen bebouwing	
Gebouwnummer	Te slopen oppervlakte in m^2
3	895
2 (deels)	135

In bovenstaande tekening is de te slopen bebouwing in aangegeven met zwarte kruisarcering.

In onderstaande afbeelding is de nieuwe situatie in beeld gebracht.

Tekening nieuwe situatie

Hoofdstuk 3 Toetsing aan voorwaarden wijzigings- en afwijkingsbevoegdheid

3.1 Toetsing aan voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheid om de voorgenomen functiewijziging mogelijk te maken, is opgenomen in artikel 34.14 van het bestemmingsplan 'Veegplan Westelijk Buitengebied'. Dit artikel luidt als volgt:

artikel 34.14
Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen voor wat betreft het bij agrarische bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak ten behoeve van wonen, al dan niet met agrarische nevenactiviteiten, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. uitsluitend de bedrijfswoning(en) alsmede de tot die woning(en) behorende voormalige bedrijfsruimte(n) mag/mogen worden gebruikt voor wonen;
b. met de regels wordt aangesloten bij de regels die van toepassing zijn voor de bestemming 'Wonen'.

Hieronder wordt het initiatief aan de voorwaarden getoetst:

a. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
b. Deze voorwaarde is geborgd in de regels en de verbeelding van dit bestemmingsplan.

3.2 Toetsing aan voorwaarden afwijkingsbevoegdheid

De oppervlakte van bijgebouwen mag volgens het bestemmingsplan 'Veegplan Westelijk Buitengebied' per woning gezamenlijk maximaal 80 m^2 bedragen. De initiatiefnemer wil bij de woning met het adres Vikariënweg 4 een totaal van 150 m^2 aan bijgebouwen gebruiken. De afwijkingsbevoegdheid om de grotere oppervlakte aan bijgebouwen (tot 150 m^2) bij de voormalige bedrijfswoning te regelen, is terug te vinden in artikel 19.4.3. Het artikel luidt als volgt:

artikel 19.4.3
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.

Hieronder wordt het initiatief aan de voorwaarden getoetst van c en d., omdat het een oppervlakte van 150 m² betreft:

c. Ten noorden van de woning op het perceel blijft met dit wijzigingsplan een agrarische bestemming gehandhaafd. Dit stuk agrarische grond betreft circa 2,37 ha ;

e. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
   1. er worden met het initiatief geen nieuwe gevoelige functies gerealiseerd. Hierdoor worden aangrenzende gronden niet onevenredig aangetast in gebruiksmogelijkheden;
   2. er wordt bedrijfsbebouwing gesloopt en vervangen voor nieuwbouw, hierdoor zal het straat- en/of bebouwingsbeeld in ieder geval niet aangetast worden;
   3. er vinden met het initiatief geen wijzigingen in het verkeer en in het aantal verkeersbewegingen plaats, hierdoor wijzigt de verkeersveiligheid niet;
   4. de woonsituatie verandert niet, er vindt enkel een functiewijziging plaats van bedrijfswoning en plattelandswoning naar burgerwoning.

Afwijkingsbevoegdheid artikel 19.4.10 regelt de vervangende nieuwbouw van bijgebouwen. Hierbij moet gecompenseerd worden in de verhouding 3:2. Het artikel luidt als volgt:

artikel 19.4.10

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 de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

1. het straat- en/of bebouwingsbeeld;

2. de verkeersveiligheid;

3. de woonsituatie.

Hieronder wordt het initiatief aan de hierbovenstaande voorwaarden getoetst:

a. De berekening voor de compensatie wordt onderstaand per woning en in totaal aangegeven:

Woning nr. 4:

- 200 m^2 aan bijgebouwen;
- Voor de eerste 150 m^2 geen compensatie;
- Voor 50 m^2 moet 75 m^2 gecompenseerd worden.

Woning nr. 4a

- 281,3 m^2 aan bijgebouwen;
- Voor de eerste 80 m^2 geen compensatie;
- Voor 201,3 m^2 moet 301,95 m^2 worden gecompenseerd.

Woning nr. 4b

- 153,5 m^2 aan bijgebouwen;
- Voor de eerste 80 m^2 geen compensatie;
- Voor 73,5 m^2 moet dan 110 m^2 worden gecompenseerd.

Totaal aan compensatie:

75 + 301,95 + 110 = 486,95 m^2 van eigen perceel.

Uit bovenstaande berekening blijkt dat er voor de nieuwbouw van bijgebouwen een totale compensatie van 486,95 m^2 sloop van het eigen perceel moet plaatsvinden.

b. De betreffende gebouwen die gesloopt worden zijn niet met een saneringsregeling vanaf 2006 tot stand gebracht;
c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
    1. er wordt bedrijfsbebouwing gesloopt en vervangen voor nieuwbouw, hierdoor zal het straat- en/of bebouwingsbeeld in ieder geval niet aangetast worden;
    2. er vinden met het initiatief geen wijzigingen in het verkeer en in het aantal verkeersbewegingen plaats, hierdoor wijzigt de verkeersveiligheid niet;
    3. de woonsituatie verandert niet, er vindt enkel een functiewijziging plaats van bedrijfswoning en plattelandswoning naar burgerwoning.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Milieuzonering

Toetsingskader
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:
- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Onderzoek
Het plangebied ligt tussen burgerwoningen, agrarische gronden en een agrarisch bedrijf. Het agrarisch bedrijf met het adres Vikariënweg 10 omvat een kleinschalige paardenfokkerij en een kleinschalig paardenpension. Een dergelijk agrarisch bedrijf is een gezoneerde inrichting in het kader van milieuzonering. Op basis van de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' is het bedrijf van een contour van 50 meter voorzien, welke geldt op basis van het aspect geur. Alleen de woning met adres Vikariënweg 4B ligt voor een klein deel binnen 50 meter afstand van het agrarisch bedrijf.

Volgens de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geldt er voor dieren zonder geuremissiefactor een vaste minimumafstand tussen de dieren en gevel geurgevoelige objecten. De paarden vallen onder de categorie dieren zonder geuremissiefactor volgens bijlage 1 van de Wgv. Vanuit de Wgv is de afstand buiten de bebouwde kom 50 meter. Deze afstand wordt net niet gehaald ten opzichte van de meest westelijk gelegen gevel van één woning.

Echter, er wordt met dit wijzigingsplan geen nieuw geurgevoelig object gerealiseerd. Er vindt alleen een wijziging van een bedrijfswoning en twee plattelandswoningen naar burgerwoningen plaats. Hiermee wordt het bedrijf met het plan dus niet verder beperkt. Ook vindt er voor de geurgevoelige objecten geen verslechtering plaatsvindt ten opzichte van de huidige situatie.

Conclusie
Voor het wijzigingsplan geldt dat er ter plaatse van de woningen geen verslechtering plaatsvindt van het woon- en leefklimaat. Ook worden met het plan geen nieuwe geurgevoelige objecten gerealiseerd. Maatregelen zijn niet noodzakelijk. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor dit plan.

4.2 Archeologie

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 de ruimtelijke ordening 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
Ter plaatse van de locaties wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. De bestaande bebouwing wordt deels gesloopt en een bijgebouw wordt vervangen door nieuwbouw. Het plangebied omvat een bestemming 'Waarde - Archeologie 3' volgens het bestemmingsplan Veegplan Westelijk Buitengebied. Bovengenoemde activiteiten zijn volgens de dubbelbestemming toegelaten. Archeologisch onderzoek kan daarmee achterwege blijven.

Conclusie
Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor dit initiatief.

4.3 Cultuurhistorie

Toetsingskader
De regering heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgelegd dat gemeenten vanaf 1 januari 2012 in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Burgers krijgen hiermee het recht om bij de planning van bouwwerkzaamheden aan te geven of er cultureel erfgoed wordt geraakt.

Onderzoek en conclusie
In de plangebieden bevinden zich geen Rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten. Er vinden geen wijzigingen aan de fysieke omgeving ter plaatse van de locaties plaats. Cultuurhistorische of landschappelijke waarden worden niet aangetast in het kader van dit initiatief. Het aspect cultuurhistorie vorm geen verdere belemmering voor het initiatief.

4.4 Bodem

Toetsingskader
Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat als de bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig gesaneerd wordt, dat het kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen worden bij voorkeur op schone grond gerealiseerd.

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de Wet bodembescherming bij ruimtelijke plannen en projecten te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Situatie plangebied
Het initiatief voorziet in de wijziging van de ter plaatse aanwezige bestemming 'Agrarisch' in 'Wonen'. Het initiatief voorziet niet in een functie die gevoeliger is in het kader van het aspect bodem dan de bestaande functie. De woningen blijven in de huidige omvang bestaan.

Gelet op de aard van het initiatief kan een bodemonderzoek achterwege blijven.

Conclusie
Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.5 Verkeer en parkeren

Voorliggend wijzigingsplan maakt de wijziging van de ter plaatse aanwezige bestemming 'Agrarisch' in 'Wonen' mogelijk. De bestemming wijzigt enkel plaats ter plaatse van de bestaande woningen. Met deze bestemmingswijziging worden geen nieuwe functies mogelijk gemaakt die voorzien in een aanzienlijk afwijkende verkeersgeneratie en parkeerbehoefte dan de bestaande situatie. Aanpassing van het aantal parkeerplaatsen of de infrastructuur ter plaatse is dan ook niet noodzakelijk.

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

4.6 Water

Algemeen
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. De toetsresultaten van de locatie zijn opgenomen in Bijlage 3. De resultaten zijn hieronder nader uitgewerkt.

Beoordeling
Het voorstel is voorgelegd aan het Waterschap Vallei en Veluwe. Het plangebied raakt geen A- of B-watergang, maar een C-watergang en daarom kan worden uitgegaan van een korte procedure. De C-watergang blijft intact en er is geen toename van verhard oppervlakte. Gelet op de beperkte impact op het watersysteem geeft het waterschap een positief wateradvies.

Aandachtspunten
Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Algemene aandachtspunten
Vasthouden - bergen - afvoeren
Een belangrijk principe is 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 tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen
Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen.

Conclusie
Het aspect water vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.7 Geluid

Toetsingskader
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.

Situatie plangebied
Met dit wijzigingsplan worden drie woningen herbestemd. De gevoelige objecten in het kader van de wet geluidhinder, de bedrijfswoning en plattelandswoningen welke als burgerwoning worden bestemd, wijzigen niet ten opzichte van de huidige situatie. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is niet noodzakelijk.

Conclusie
Het aspect geluid vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

4.8 Luchtkwaliteit

Toetsingskader
In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijnstof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate
In het Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een plan heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO_2 en PM_{10} (= 1,2 µg/m³);
- een plan valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m^2 bij één ontsluitingsweg en 200.000 m^2 bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek
In dit plan wordt de herbestemming van bedrijfswoningen naar burgerwoningen geregeld. Zoals in paragraaf 4.5 aangegeven voorziet deze ontwikkeling niet in een extra verkeersgeneratie. Ook worden er in het kader van dit plan geen nieuwe gebouwen gerealiseerd. Op basis van deze gegevens is het aannemelijk dat de luchtkwaliteit ter plaatse niet verslechtert als gevolg van deze ontwikkeling. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen verdere belemmering voor dit initiatief.

4.9 Ecologie

Toetsingskader
Wet natuurbescherming
Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming
De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:
- Natura 2000-gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura 2000-gebieden
De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:
- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)
Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming
In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:
- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;

- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Wet natuurbescherming de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning of ontheffing ingevolge de wet zal kunnen worden verkregen.

Onderzoek

Het plan voorziet in de herbestemming van bedrijfswoningen en plattelandswoningen naar burgerwoningen. Er wordt vervangende nieuwbouw gerealiseerd en gesloopt.

Omdat er wordt gesloopt, is niet uitgesloten dat er beschermde soorten in het geding zijn. Daarom is een ecologische quick scan uitgevoerd, die als Bijlage 1 bij deze toelichting is opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat er in de pluimveestal geen beschermde soorten of verblijfplaatsen zijn aangetroffen of te verwachten.

In de kopse kant aan de westzijde van schuur 8 en aan de noordzijde van schuur 11 is nestmateriaal gevonden. Gezien de beide locaties, het type nestmateriaal en het ontbreken van bosjes en hagen (schuur 11) in de nabijheid betreft het waarschijnlijk spreeuwennesten. Maar het is niet 100% uit te sluiten dat het toch huismusnesten betreft. Huismusnesten zijn onder het provinciale beleid jaarrond beschermd. Daarom is nader onderzoek nodig om de aanwezigheid van huismusnesten aan te tonen of te kunnen uitsluiten.

Dit nadere onderzoek huismus is als Bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen. Uit het uitgevoerde nadere onderzoek in april en mei 2022 bleek dat in de te slopen schuren met zekerheid geen huismussen broeden.

Daarmee is er vanuit ecologisch opzicht geen belemmering voor het slopen van de gebouwen.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.10 Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met

risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10-6 per jaar. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan.

Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water.

Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10-5 per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10-6 per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10-6 waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10-6 contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. In dat besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering.

Planspecifiek en conclusie

Het initiatief voorziet in de herbestemming van een bedrijfswoning en twee plattelandswoningen naar drie burgerwoningen. De herbestemming voorziet niet in een gevoeligere functie ten opzichte van de bestaande situatie en het aantal personen ter plaatse neemt niet toe als gevolg van de ontwikkeling. Het groepsrisico neemt niet toe als gevolg van deze ontwikkeling.

Het aspect externe veiligheid vormt geen verdere belemmering voor het initiatief.

Hoofdstuk 5 Planologische juridische regeling

Dit wijzigingsplan voorziet in een juridische planologische regeling waarbij de adressen Vikariënweg 4, 4A en 4B worden bestemd als 'Wonen' met aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen 635 m^2' , zodat ter plaatse burgerbewoning met bijgebouwen mogelijk wordt.

Het wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, verbeelding en regels. In de regels zijn toepassingsregels opgenomen welke aangegeven dat de regels uit het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' in combinatie met het bestemmingsplan 'Veegplan Westelijk Buitengebied' van overeenkomstige toepassing zijn.

De sloop van een deel van de gebouwen, conform de situatietekening zoals opgenomen in Bijlage 1 bij de regels, is door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels behorende bij dit bestemmingsplan vastgelegd. Deze voorwaardelijke verplichting regelt dat binnen 2 jaar na vaststelling van het wijzigingsplan de bebouwing, zoals opgenomen in Bijlage 1, dient te zijn gesloopt.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt de procedure zoals vastgelegd in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Door het voeren van de genoemde procedure, wordt eenieder in de gelegenheid gesteld voor het indienen van zienswijzen. Er wordt geen vooroverleg gevoerd over dit plan, omdat er geen Rijks-, provinciale of waterschapsbelangen in het geding zijn.

Het wijzigingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op een particulier initiatief. De gemeente heeft hiermee geen directe financiële bemoeienis. De kosten met betrekking tot het opstellen van het wijzigingsplan worden gedragen door de initiatiefnemer en daaraan verwante procedurekosten worden verhaald via de leges van de gemeente. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.