

Ruimtelijke onderbouwing



Stal van Vliet

Lage Dijk-Noord 28 en 28a IJsselstein

Opdrachtgever: Familie van Vliet
Lage Dijk-Noord 28
3401 VA IJsselstein

Opdrachtnemer: Hans Rietveld Agrarisch Advies B.V.
Nieuwe Rijksweg 68C
4128 BN Lexmond
T 0183 - 351 000
E info@hansrietveldagrarischedvies.nl

Planstatus: Ontwerp 24-02-2023
Definitief 05-09-2023



Inhoud

1. Inleiding	4
1.1. Aanleiding	4
1.2. Doel	4
1.3. Begrenzing plangebied	5
1.4. Vigerend bestemmingsplan	5
1.5. Leeswijzer	5
2. Beleidskaders	6
2.1. Rijksbeleid	6
2.2. Provinciaal beleid	7
2.3. Gemeentelijk beleid	8
2.4. Conclusie	8
3. Beschrijving van het project	9
4. Planopzet: Sectorale aspecten	13
4.1. Algemeen	13
4.2. Milieuzonering	13
4.3. Verkeer en parkeren	14
4.4. Geluid	14
4.5. Luchtkwaliteit	16
4.6. Geurhinder	17
4.7. Bodem	17
4.8. Externe veiligheid	18
5. Uitvoerbaarheid en conclusie	21
5.1. Economische uitvoerbaarheid	21
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de locatie Lage Dijk-Noord 28 en 28A in IJsselstein is het agrarisch bedrijf gelegen van “Stal van Vliet”. De activiteiten bestaan met name uit het fokken en trainen van paarden voor de verkoop en dekkingen. Stal van Vliet is in 1985 opgericht door de huidige eigenaren de heer L. en mevrouw J. van Vliet. Samen met de kinderen Anne, Colet, schoonzoon Brian en een medewerker worden de werkzaamheden uitgevoerd.

Op het perceel zijn twee bedrijfswoningen aanwezig welke in het vigerende bestemmingsplan niet beide zijn opgenomen. Vanwege bedrijfsopvolging is de rechtszekerheid van beide woningen van belang waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld.

De situatie is al sinds 1957 vergund voor twee wooneenheden binnen de huidige boerderij maar niet planologisch. Met het starten van deze procedure wordt ook het planologische deel geregeld.



1.2. Doel

Doel van deze ruimtelijke onderbouwing is het formaliseren van de twee reeds aanwezige bedrijfswoningen op het perceel middels een besluitvlak voor twee bedrijfswoningen.

1.3. Begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het perceel Lage Dijk-Noord 28 en 28A 2 te IJsselstein, kadastraal bekend gemeente, sectie A, nummer 890 en 891 en volgt binnen dit perceel het bouwvlak uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied noord en zuid van 2015.



Begrenzing plangebied, uitsnede bestemmingsplan Landelijk Gebied noord en zuid

1.4. Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen het bereik van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied noord en zuid' d.d. 17-12-2015. Ter plaatse geldt tevens het paraplubestemmingsplan parkeernormen IJsselstein d.d. 08-11-2018.

In het bestemmingsplan is het perceel voorzien van de bestemming Agrarisch met de functieaanduiding paardenfokkerij. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid en een paardenfokkerij. Tevens is de dubbelbestemming archeologie waarde 1 opgenomen welke ter bescherming dient voor de mogelijk voorkomende archeologische waarden.

1.5. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt inzicht gegeven in relevant beleid van Rijk, provincie en gemeente, een en ander in relatie tot het voorliggende plan. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens een beschrijving gegeven van het project ten aanzien van het huidige en beoogde toekomstige gebruik. Toetsing aan sectorale aspecten vindt plaats in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt, de relatie van dit plan binnen het vigerende bestemmingsplan 'buitengebied' vermeld. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. Tevens wordt in dit hoofdstuk een afweging gemaakt en een conclusie getrokken.

2. Beleidskaders

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het voor onderhavig plan relevant Rijk-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Beleidsonderdelen die niet van toepassing zijn op onderhavig plan worden buiten beschouwing gelaten.

2.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Relevant beleidsdocument op Rijksniveau is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Hierin staat dat het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar en veilig leefklimaat. Een zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij in toenemende mate nadruk komt op het stimuleren van groei en beweging. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om deze nieuwe aanpak vorm te geven. In de structuurvisie legt het kabinet verantwoordelijkheden en bevoegdheden uitdrukkelijk neer bij lagere overheden. Hiermee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast worden (boven) lokale afstemmingen en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale regimes.

Wanneer kenmerkende gebiedskwaliteiten binnen het gebied behouden en/ of versterkt dienen te worden, dan laat het Rijk de uitwerking hiervan over aan de provincie en gemeente. Onder verwijzing naar de hierna opgenomen paragrafen met provinciaal en gemeentelijk beleid, kan het Rijksbeleid hierdoor verder buiten beschouwing worden gelaten.

Als structuurvisie is het document zelfbindend voor het Rijk. Voor de doorwerking van de rijksbelangen in plannen van lagere overheden, is het Barro opgesteld.

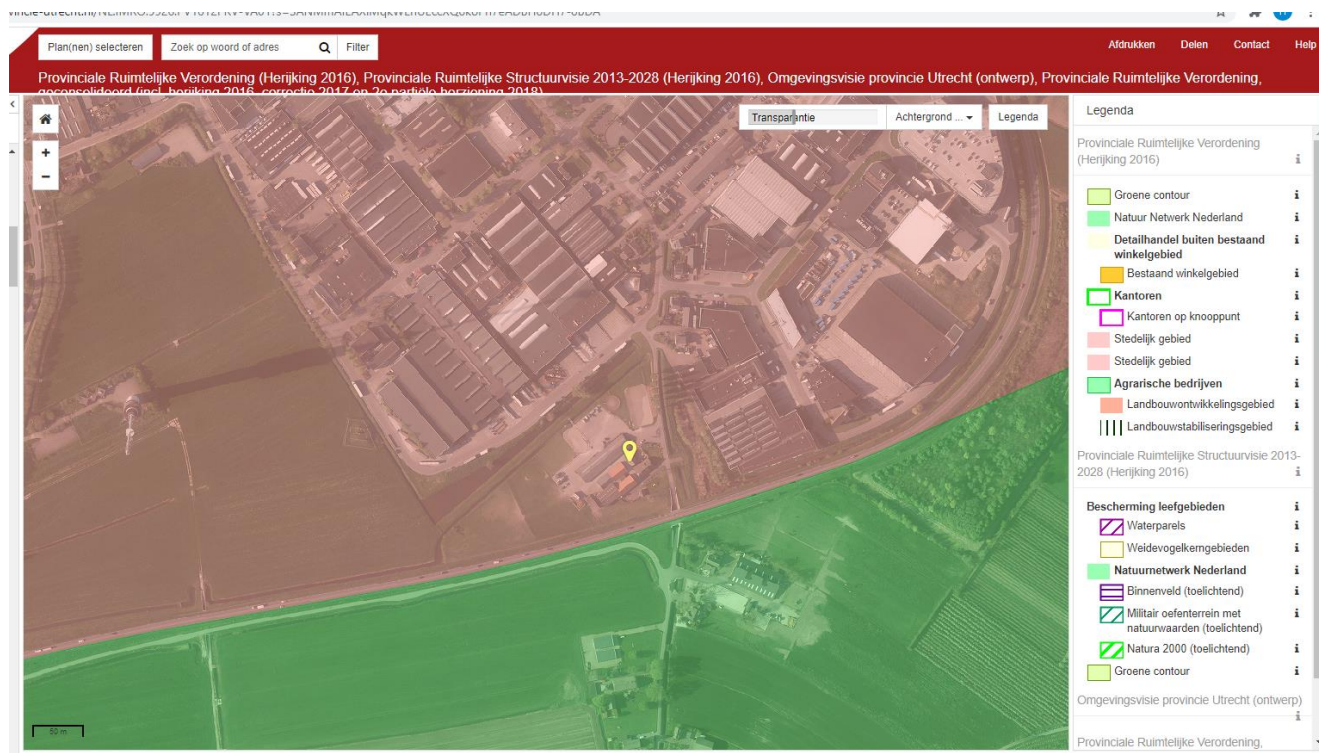
Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden en omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit. Ook met betrekking tot het Barro kan geconcludeerd worden dat Rijksbelangen waar nodig doorvertaald zijn naar provinciaal en/of gemeentelijk beleid.

2.2. Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Het plangebied is conform de provinciale ruimte verordening gelegen binnen het stedelijk gebied.



Alhoewel het bedrijf gelegen is in een stedelijke gebied is er geen sprake van een stedelijke functie conform artikel 1.1. Landbouw met de daarvoor noodzakelijke bebouwing op agrarische bouwvlakken wordt niet gezien als stedelijke functie.

Binnen het stedelijk gebied is de rol van de provincie het reguleren en stimuleren van 'binnenstedelijke' ontwikkelingen zoals woningbouw. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Stedelijk gebied' kan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking.

Verstedelijking wordt gedefinieerd als: van verstedelijking is sprake als een ruimtelijk besluit ten opzichte van het vigerende planologische regime nieuwe mogelijkheden biedt voor vestiging of uitbreiding van stedelijke functies;

Stedelijke functies worden gedefinieerd als: functie die door de intensiteit van de bebouwing en gebruik, door afhankelijkheid van geconcentreerde infrastructuur en door de intensieve wisselwerking met andere functies primair is aangewezen op of verbonden is met aaneengesloten bebouwd gebied.

Landbouw activiteiten worden niet gezien als stedelijke functie. Het betreft hier weliswaar een agrarisch bedrijf echter de aanvraag ziet enkel op legalisatie van een bestaande bedrijfswoning. Van uitbreiding van de bestaande planologische mogelijkheden voor de landbouwactiviteiten is geen sprake. Daarmee is er alsnog sprake van een stedelijke functie namelijk een woning.

Voor agrarische bedrijven in het landelijk gebied geldt op basis van artikel 2.1 lid 4 dat er maximaal 1 agrarisch bedrijfswoning per bouwvlak is toegestaan. Aangezien het plangebied niet is gelegen binnen het landelijk gebied is artikel 2.1 lid 4 dus geen beperking.

2.3. Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan “Landelijk Gebied noord en zuid”.

Op 17 december 2015 is het bestemmingsplan vastgesteld. In dit bestemmingsplan is de projectlocatie voorzien van de bestemming ‘Agrarisch, en voorzien van de aanduiding ‘paardenfokkerij’ en maatvoering hoogte 61 meter.

Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid en ter plaatse van de projectlocatie voor een paardenfokkerij.

Artikel 3.2.4 vermeldt dat er maximaal een bedrijfswoning is toegestaan per agrarisch bedrijf tenzij anders bepaald. Dit betekent dat alleen in situaties waarbij er reeds sprake was van meerdere bedrijfswoningen dit planologisch bestemd is. De toelichting vermeldt tevens dat het in kader van bedrijfsopvolging mogelijk is medewerking te verlenen aan een tweede tijdelijke bedrijfswoning.

Aangezien er in het plangebied reeds sinds 1989 aantoonbaar sprake is van twee bedrijfswoningen is het mogelijk om medewerking te verlenen aan de legalisatie van twee bedrijfswoningen.

De dubbelbestemming archeologie waarde 1 betekent dat het perceel naast de agrarische bestemming, primair bestemd is voor de bescherming en instandhouding van een rijksmonument.

Voorts geldt ter plaatse het paraplubestemmingsplan parkeernormen IJsselstein d.d. 11-08-2018.

2.4. Conclusie

Gelet op bovenstaande kan geconcludeerd worden dat ten aanzien van het ruimtelijk beleid van het Rijk, provincie en gemeente de beoogde ontwikkeling “*met gebruikmaking van een uitgebreide omgevingsvergunning*” mogelijk is.

3. Beschrijving van het project

In de huidige situatie bestaat het bedrijf uit een agrarische bedrijfslocatie met de nodige -daarbij behorende- bebouwing, opslagvoorzieningen en een agrarisch erf. Op circa 12 meter vanaf de weg zijn de bedrijfswoningen gesitueerd met aansluitend de stallen.

In de periode 1978 tot 1989 was het object in gebruik door de Nederlandse Maatschappij tot exploitatie van Veestallen en Veetransporten. In de periode hiervoor was het object in gebruik door familie van de Water. Uit de vergunning van 1957 voor het verbouwen van de woning blijkt dat er destijds al sprake was van twee wooneenheden gezien de functies van de vertrekken. Dit blijkt ook uit de tekening behorend bij de vergunning van 1978 voor de bestaande toestand. De locatie is sinds 2014 in eigendom van de familie van Vliet nadat het sinds 1989 gehuurd is van de Schep Groep.



Figuur 1: Overzicht bedrijf

Gebouw 1,2,3,5 en 6 zijn in gebruik voor de husvesting van paarden. In gebouw 1 wordt tevens rundvee gehuisvest en gebouw 2 is een schapenstal. Gebouw 6 wordt gebruikt voor hooi en stro opslag.

Het overige deel van het perceel is in gebruik ten behoeve van de opslag van ruwvoer, een paddock, een buitenbak en de nodige erfverharding (pad, parkeerplaats).

Het voorhuis wordt momenteel bewoond door de heer L. van Vliet en mevrouw J. van Vliet-van Manen. In het achterhuis zijn de heer en mevrouw van Vliet senior woonachtig. Vanwege bedrijfsopvolging door Brian Rijdsdijk en Colet van Vliet en het aangaan van financiering is het noodzakelijk dat de tweede bedrijfswoning planologisch toegestaan is. Hiermee kan het bedrijfsovername proces in gang gezet worden waarmee de continuïteit van de bedrijfsvoering gewaarborgd blijft.

De bedrijfsvoering wordt ongewijzigd voortgezet. In de huidige situatie is er reeds sprake van een veelzijdige paardenfokkerij. De arbeidsinzet varieert van 3,5 tot 6 fte. Fulltime zijn dit L. van Vliet en B. Rijdsdijk. Mevrouw van Vliet sr. en jr. zijn parttime werkzaam. De werkzaamheden bestaan uit spermawinning en inseminatie. Met name in de periode maart tot augustus vormt dit een belangrijk en intensief deel van de werkzaamheden. Inseminaties vinden plaats afhankelijk van de cyclus van de merrie op alle mogelijke tijdstippen. De geboren veulens worden opgefokt voor de fokkerij of handel/sport. Dagelijks worden de paarden getraind en verzorgd.

In de beoogde situatie wordt het achterhuis bewoond door de dochter en schoonzoon van de heer L. en mevrouw E.J. van Vliet. Er zijn geen bouwkundige ingrepen noodzakelijk. De schoonzoon en dochter verrichten een aanzienlijk deel van de werkzaamheden op het bedrijf en zijn beoogd bedrijfsopvolger.

Voor een overzicht van de indeling van de woningen verwijzen wij u naar de bijlage.

Onderstaande foto's van de bestaande aanzichten







4. Planopzet: Sectorale aspecten

4.1. Algemeen

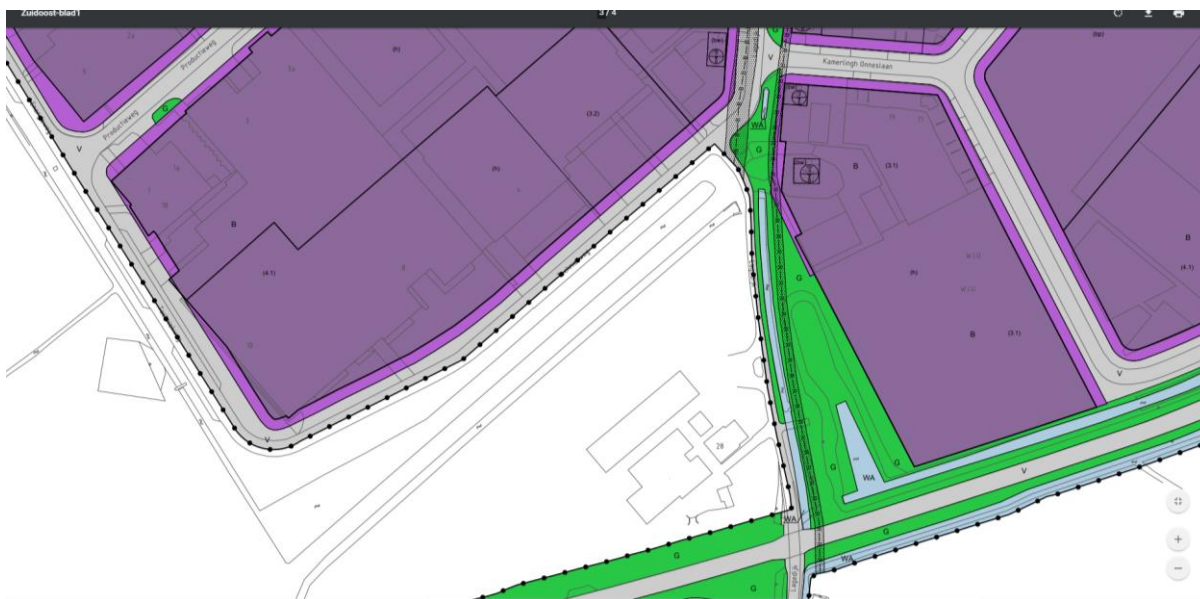
In dit hoofdstuk wordt de beoogde toevoeging van een bedrijfswoning in het plangebied afgezet tegen relevante sectorale aspecten en daarbij behorende wetgeving en beleidsdocumenten.

4.2. Milieuzonering

Milieuzonering loopt langs twee verschillende wegen, die van de ruimtelijke ordening (Wet ruimtelijke ordening) en die van de milieuwetgeving. Middels de Wet milieubeheer wordt milieuhinder in woonsituaties zoveel mogelijk voorkomen. Bedrijven en activiteiten die in potentie hinder zouden kunnen veroorzaken, worden middels vergunningen of Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) gereguleerd in het kader van de Wet Milieubeheer.

De richtlijn bedrijven en milieuzonering van de VNG geeft richtafstanden aan voor bedrijven. De richtafstand wordt afgeleid van de grootste afstand van de afstanden, die daarvóór in de kolommen geur, stof, geluid en gevaar zijn vermeld. Aangezien er sprake is van een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met een trap verlaagd worden. Een gemengd gebied wil zeggen dat er sprake is van meerdere functies zoals in het plangebied namelijk agrarisch, industrie en wonen.

De richtafstanden worden bepaald vanaf de omliggende functies welke met name industrie betreft.



Categorie	Richtafstand gemengd gebied	Werkelijke afstand	Locatie	Activiteiten
3.2	50 meter (gewasbeschermings- middelen en geur)	66 meter	Lage Dijk- Zuid 15	Fruitteelt en manege
3.1	30 (geluid)	75	Kamerlingh Onneslaan 13	Opslag machines

3.2	50 (geluid)	130	Lage dijk Noord 1	Handel en opslag van vorkheftrucks
4.1	100 (geluid)	130	Lage dijk Noord 1	Metaalbewerking

Conclusie

De bedrijfswoningen zijn reeds bestaande bedrijfswoningen. Er wordt voldaan de richtafstanden vanuit de milieuzonering. Voor de locatie Lage-Dijk Zuid 15 geldt een minimumafstand van 50 meter vanwege het aspect geur en gewasbeschermingsmiddelen. Deze minimaafstand is groter dan op basis van de VNG milieuzonering vereist en komt voort uit het de wet geurhinder en veehouderij en de driftzone van gewasbeschermingsmiddelen. Aangezien aan alle afstanden wordt voldaan is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.3. Verkeer en parkeren

Het perceel wordt ontsloten door twee uitritten via de Lage Dijk-Noord. Zowel voor de agrarische bedrijfsactiviteiten als voor de bedrijfswoningen wordt gebruik gemaakt van deze in/uitritten. De ontsluiting van het perceel is derhalve op meerdere manieren mogelijk.

De Lage Dijk-Noord sluit aan op de Baronieweg welke aansluiting heeft op de nabij gelegen N210.

Aangezien er reeds sprake is van een bestaande situatie is er geen sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen.

In het plangebied is er sprake van meerdere parkeerplaatsen. Het terrein is voldoende van omvang om in de parkeervoorzieningen van twee bedrijfswoningen te voorzien.

Conclusie

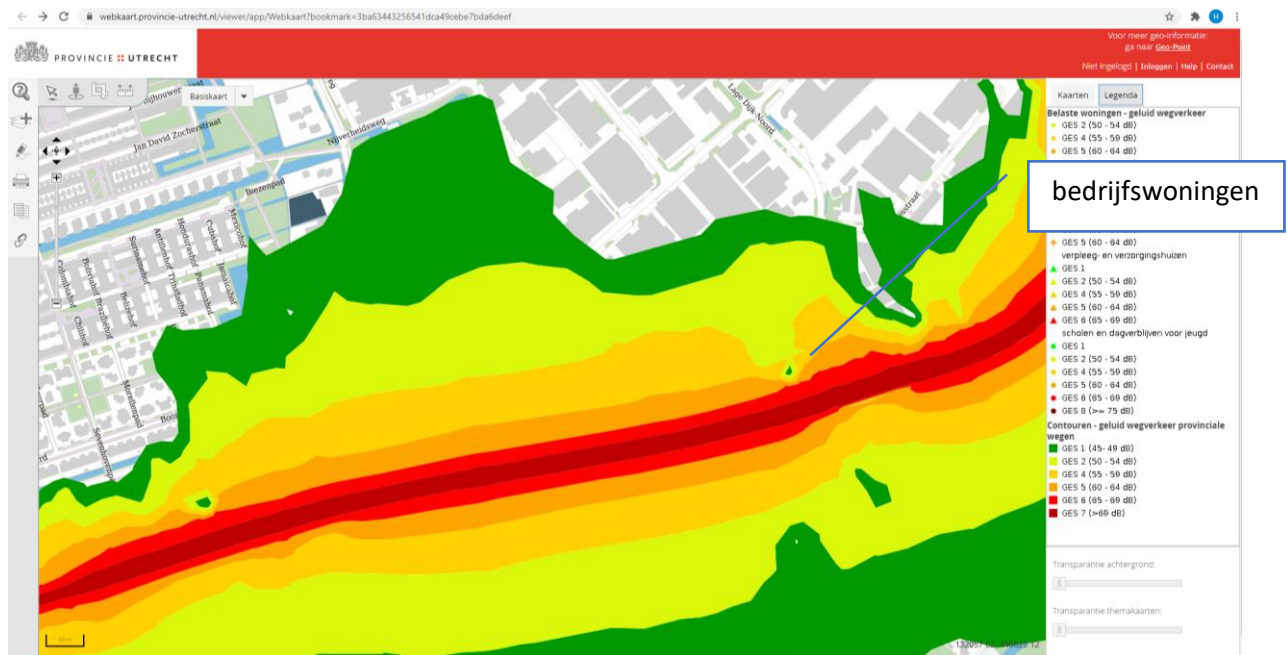
Vanuit verkeer en parkeren bestaat er geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4. Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid is de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder kent voor weg- en railverkeer, alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals bijvoorbeeld woningen. De Wet geluidhinder gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor ontwikkelingen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

De bedrijfswoningen zijn gelegen binnen de geluidscontour van N210. Hierbij geldt dat de voorkeursgrenswaarde maximaal 48 dB bedraagt. Op basis van de wet geluidhinder is een ontheffing voor een maximale geluidsbelasting van 63 dB mogelijk.

In 2015 is i.h.k.v. de N210 een akoestisch onderzoek uitgevoerd in opdracht van de Provincie Utrecht. Hierin zijn maatregelen beschreven zodat kan worden voldaan aan het vereiste maximale binnen niveau van 35 dB (A). In juni 2021 is in de notitie van Peutz de actuele situatie beschreven. Hieruit blijkt dat maatregelen noodzakelijk zijn voor slaapkamer 1,2 en 3 van respectievelijk 3, 1 en 4 dB. In 2022 is het akoestisch onderzoek geactualiseerd o.b.v. de verkeersgegevens voor 2032.



Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op één gevel voor aftrek maximaal 58 dB bedraagt. Om aan een gewenst binnen niveau van 33 dB te voldoen is maximaal een geluidwering van ten minste 25 dB benodigd. Deze geluidwering is met de juiste geluidwerende voorzieningen in de gevels goed te realiseren. Er wordt een isolatievoorstel uitgewerkt waarmee de geluidwering van de bestaande verblijfsruimten verbeterd wordt zodat hier voldaan wordt aan een binnen niveau van ten hoogste 33 dB.

Uit de berekening blijkt dat de optredende geluidbelasting (na 5 dB aftrek ingevolge art. 110g Wgh) vanwege lokale wegen maximaal 35 dB bedraagt op de gevels. Hiermee is geen sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (48 dB).

- Uit de berekeningen blijkt dat de optredende geluidbelasting (na 2 dB aftrek ingevolge art. 110g Wgh) vanwege de provinciale weg N210 maximaal 56 dB bedraagt op de zuidoost gevels. Hiermee is sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (48 dB) maar niet van de maximale ontheffingswaarde (63 dB).

- De noordwest zijde van de woningen(en) is geluidluw (geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde).

- Bronmaatregelen (bijv. stiller asfalt) en overdrachtsmaatregelen (schermen) stuiten voor de N210 op overwegende bezwaren van financiële en/of technische aard.

- Hieruit volgt dat beide woningen over meerdere verblijfsruimten met een geluidluwe gevel beschikt en tevens over geluidluwe buitenruimte(n) beschikken. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid en is het vaststellen van een hogere waarde mogelijk.

Voor de formele splitsing wordt door het bevoegd gezag een besluit hogere waarde van ten hoogste 56 dB (Lden, na aftrek) vastgesteld t.g.v. de provinciale weg N210.

Conclusie

Het is aannemelijk dat met genoemde maatregelen wordt voldaan aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De beoogde en reeds aanwezige situatie leidt niet tot een onaanvaardbare situatie. Geconcludeerd kan worden dat dit aspect geen belemmeringen geeft voor de beoogde ontwikkeling.

4.5. Luchtkwaliteit

Beleid en normstelling

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden, die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan), onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

In het Besluit 'niet in betekenende mate' en de bijbehorende regeling, is bepaald in welke gevallen een project niet in betekenende mate bijdraagt en daarom niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit is onder andere het geval bij woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk PM_{2,5}. De grenswaarde voor PM_{2,5} bedraagt 25 µg/m³. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM₁₀ niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor PM_{2,5} zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

Uit raadpleging van de NSL monitoringstool blijkt dat de luchtkwaliteit wat betreft NO₂ en PM₁₀ in en om het plangebied in het jaar 2020 met <35 µg/m³ ruimschoots aan de norm van 40 µg/m³ voldoet. Wat betreft de concentratie PM_{2,5} wordt met een waarde van <20 µg/m³ ook ruimschoots aan de betreffende norm van 25 µg/m³ voldaan

De WHO hanteert streefwaarden van 20 µg/m³ voor PM₁₀ en 10 µg/m³ voor PM_{2,5}.

Een concentratie van boven de 20 µg/m³ voor PM₁₀ wordt door de landelijke GGD bestempeld als zijnde onvoldoende en boven de 30 microgram als zijnde zeer onvoldoende. De concentratie fijn stof in het plangebied bedraagt 20 tot 22,5 microgram per kubieke meter. (bron Webkaart provincie Utrecht) Voor PM_{2,5} hanteert de GGD boven de 10 µg/m³ als onvoldoende en boven de 14 microgram als zijnde zeer onvoldoende. De concentratie in het plangebied bedraagt 12 tot 13 microgram per kubieke meter.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling, valt op grond van het Besluit 'niet in betekenende mate' in een categorie die is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden uit de Wm. Formele toetsing aan deze waarden kan daarom achterwege blijven. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt wel inzicht

gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Uit de nsl-monitoringstool, blijkt dat de jaargemiddelde achtergrondconcentraties fijn stof en stikstofdioxide hier in 2020 ver onder de grenswaarden uit de Wm liggen. De grenswaarden van de WHO en GGD worden overschreden echter er is nog geen sprake van een zeer onvoldoende leefklimaat. De genoemde luchtkwaliteit is kenmerkend voor de omgeving. Ter plaatse van het plangebied is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast genereert het plan ook geen negatieve effecten op de luchtkwaliteit.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.6. Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen.

De Wgv schrijft voor op welke wijze een bevoegd gezag de geurhinder vanwege dierenverblijven moet beoordelen indien een veehouderij een milieuvergunning aanvraagt. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de 'omgekeerde werking' genoemd. De reden hiervoor is duidelijk: een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat voor bewoners/gebruikers van omliggende woningen en andere geurgevoelige objecten. Hiermee wordt voldaan aan 'een goede ruimtelijke ordening'. De ruimtelijke plannen waarvoor de omgekeerde werking moet worden beoordeeld, zijn met name bestemmingsplannen waarin locaties voor woningbouw, zoals een woonwijk of een ruimte-voorruimte-woning, of recreatie en toerisme worden vastgelegd.

In onderhavig plan is er sprake van twee bestaande bedrijfswoningen bij een agrarisch bedrijf. Een agrarisch bedrijfswoning maakt onderdeel uit van de eigen inrichting en heeft derhalve dan ook geen bescherming nodig voor de eigen inrichting. Voor een inrichting van derden kan een bedrijfswoning wel een belemmering vormen. Hiervoor geldt een minimumafstand van 50 meter op basis van de wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Aangezien er binnen deze afstand sprake is van agrarische functie namelijk de manege op Lage Dijk Zuid 15 is hiervoor verder onderzoek noodzakelijk. De afstand van de bedrijfswoningen tot de stallen op nr 15 is echter meer dan 50 meter waardoor de situatie voldoet. Voor de omliggende industrie is op basis van de milieuzonering reeds voldoende afstand. De bestaande afstand wijzigt niet.

Conclusie

De manege van Lage Dijk Zuid 15 is gelegen op meer dan 50 meter vanaf de woning. Het aspect geur vormt geen belemmering voor een tweede bedrijfswoning/plattelandswoning. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.7. Bodem

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6, dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen 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 indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Conclusie

Volgens het GEO loket van de ODRU is het plangebied te beschouwen als verdachte locatie vanwege een voormalig boomgaardgebied. In onderhavig plan is sprake van een reeds bestaande situatie sinds 1989. Er worden geen grondwerkzaamheden uitgevoerd t.b.v. de wijziging. Er is geen noodzaak om nader onderzoek te doen naar de bodemgesteldheid.

4.8. Externe veiligheid

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

- Bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen.

Externe veiligheid heeft betrekking op de beheersing van de risico's voor de burger, die verbonden zijn aan het gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen bij tal van industriële activiteiten. De aandacht richt zich vooral op veiligheidsaspecten in het kader van de ruimtelijke ordening in relatie tot de beheersing van de risico's die samenhangen met het grootschalig gebruik van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij alleen om de directe gevolgen die door het eenmalig vrijkomen van gevaarlijke stoffen kunnen ontstaan.

Inrichtingen

Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij (beperkt) kwetsbare objecten waaronder woningen, ziekenhuizen, scholen, winkels, horecagelegenheden en sporthallen. Hierdoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken.

Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van omgevingsvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen.

Uit de risicokaart van provincie Utrecht dat op 80 meter van de woning een brandstofleiding is gelegen. Het betreft een zogenaamde defensie pijpleiding waarvoor een risicocontour van 0 meter geldt. Over de N210 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats waarvoor een risicocontour van 0 meter geldt.

Op enige afstand van Lage Dijk-Noord 28 zijn een tweetal locaties aangewezen waarvoor een risicocontour in het kader van externe veiligheid geldt. Het betreft een bedrijf aan Kamerlingh Onneslaan 18 (400 meter) en Lage Dijk-Zuid 17 (700 meter). De risico afstanden bedragen 15 meter waaraan ruimschoot wordt voldaan. Op grotere afstanden zijn twee tankstations gelegen.



Uitsnede risicokaart provincie Utrecht (externe veiligheid)

Op grond van artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroutes
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen. Na het indienen van de ruimtelijke onderbouwing wordt deze voorgelegd aan de veiligheidsregio Utrecht.

Relevant hierbij is ook dat het initiatief geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "bijzonder kwetsbaar object", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit ten gevolge van het vrijkomen van toxische en/of brandbare stoffen zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied.

Eventuele secundaire branden in het plangebied kunnen met behulp van adequate bluswatervoorzieningen (conform het Bouwbesluit) door de brandweer worden bestreden. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische en/of brandbare stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WASpalen) of NL-alert. Bij een toxisch scenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. Bij een scenario, waarbij brandbare stoffen (kunnen) vrijkomen, is het

advies om te vluchten van de risicobron af, maar ook schuilen in een gebouw biedt in eerste instantie voldoende bescherming voor personen in het plangebied. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om relevante adviezen tijdig op te volgen.

De ruimtelijke onderbouwing is ter beoordeling ook toegezonden aan de brandweer (Veiligheidsregio Utrecht). Het advies is als bijlage toegevoegd.

Conclusie

De genoemde objecten liggen op voldoende afstand. De bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid kan afdoende worden gerealiseerd. Het aspect externe veiligheid staat daarom onderhavige ontwikkeling niet in de weg.

5. Uitvoerbaarheid en conclusie

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Het initiatief wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie van het project zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure van een omgevingsvergunning zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Hiermee zijn de kosten voor de gemeente afgedekt.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ontwerpfase

Op een uitgebreide Wabo-procedure is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit en de ontwerp-omgevingsvergunning moet in de Staatscourant worden geplaatst en moet ook via elektronische weg worden gepubliceerd. Het ontwerpbesluit en de ontwerpvergunning worden gedurende zes weken ter inzage gelegd (8 juni tot en met 19 juli 2023). Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Vaststellingsfase

Na de termijn van terinzagelegging dient het college van burgemeester en wethouders te besluiten omtrent het definitieve besluit om af te wijken van het bestemmingsplan en om de omgevingsvergunning te verlenen. Hierna staat voor belanghebbenden de mogelijkheid open tot het instellen van beroep.