



Principeverzoek bedrijfswoning omzetten naar een plattelandswoning

DE
OMGEVINGS
ADVISEURS.

Colofon

**Principeverzoek bedrijfswoning
omzetten naar een
plattelandswoning
Cattenbroekerdijk 21
3161 BC Linschoten**

Datum: 25 februari 2026
Versie: @Concept/definitief

In opdracht van:

L.Slingerland
Cattenbroekerdijk 21
3161 BC Linschoten

Opgesteld door:

De Omgevingsadviseurs
Dokter Stolteweg 2
8025 AV Zwolle
deomgevingsadviseurs.nl

LD

☎ (06) – 20 80 86 62

✉ l.vanduin@deomgevingsadviseurs.nl

Gecontroleerd door:

CS

*De vermelde medewerkers in deze rapportage gaan
akkoord met openbaring van zijn of haar*

**DE
OMGEVINGS
ADVISEURS.**

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Leeswijzer	4
2	Huidige situatie	5
3	Beoogd	6
4	Omgevingsplan	7
5	Gemeentelijk beleid	8
5.1	Omgevingsvisie Montfoort 2021	8
5.2	Woonvisie gemeente Montfoort 2019-2023.....	9
5.3	Duurzaamheid	9
6	Milieu en Omgevingsaspecten	11
6.1	Milieuzonering.....	11
6.2	Omgevingsveiligheid.....	12
6.3	Geluid	14
6.4	Luchtkwaliteit	16
6.5	Bodem	16
6.6	Waterhuishouding.....	17
6.7	Trillingshinder.....	17
6.8	Spuitzones	18
7	Afsluiting en verzoek	21

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Cattenbroekerdijk 21 in Linschoten, wonen op dit moment de initiatiefnemers in de oude bestaande bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning maakt onderdeel uit van het agrarische erf aan de Cattenbroekerdijk 21, maar is niet meer noodzakelijk voor de bedrijfsvoering. Daarom willen de initiatiefnemers de locatie graag herbestemmen naar een plattelandswoning.

Het principeverzoek is opgesteld in opdracht van de initiatiefnemers en heeft betrekking op de locatie Cattenbroekerdijk 21 in Linschoten. Er wordt uitgebreid ingegaan op het plan. Het document dient daarmee als input voor het college om een afgewogen principebesluit te kunnen nemen. Op basis daarvan kan worden besloten om de benodigde planologische procedure te doorlopen om het initiatief te kunnen verwezenlijken.

1.2 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen in de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de activiteit die deze motivering mogelijk maakt. Hoofdstuk 2 en 3 bevatten een beschrijving van de huidige en de beoogde situatie. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de afwijkingsregel uit het omgevingsplan. Hoofdstuk 5 beschrijft het beleid van de gemeente Montfoort. In hoofdstuk 6 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 7 wordt het document afgesloten.

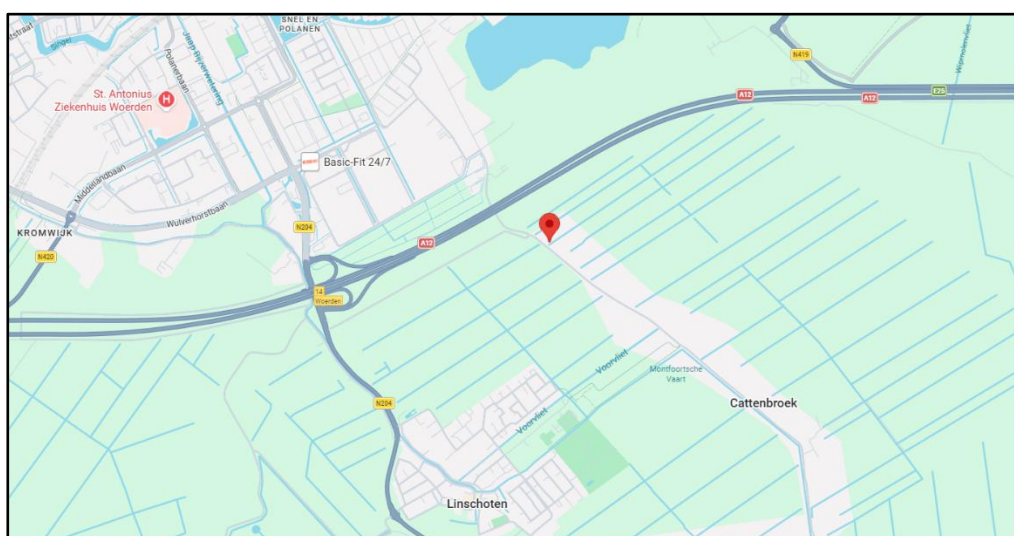
2 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Cattenbroekerdijk 21 en ligt in de gemeente Montfoort. De omgeving kenmerkt zich door de aanwezigheid van voornamelijk agrarische- en woonfuncties. De locatie maakt onderdeel uit van een bestaand agrarisch erf in het buitengebied. Op het perceel is een agrarisch bedrijf gevestigd met bijbehorende agrarische bedrijfsgebouwen. Het agrarisch bedrijf is operationeel en wordt planologisch mogelijk gemaakt binnen het geldende bestemmingsplan. De woning wordt momenteel bewoond door de initiatiefnemers. Zij zijn echter niet meer actief betrokken bij de agrarische bedrijfsvoering en hebben geen functionele binding met het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf. Feitelijk wordt de bedrijfswoning daarmee gebruikt voor reguliere bewoning. Figuur 1 geeft een luchtfoto van de planlocatie weer.



Figuur 1: Luchtfoto planlocatie

Figuur 2 geeft de omgeving rondom het plangebied weer. De locatie is gelegen aan de Cattenbroekerdijk en ligt naast de A12. Het plangebied ligt ten Noorden van de kern Montfoort en ten noordoosten van Linschoten. Aan de andere kant van de A12 ligt de stad Woerden. Het gebied kenmerkt zich door het open landschap.



Figuur 2: Ligging planlocatie ten opzichte van omgeving

3 Beoogd

Initiatiefnemer beoogt om het gebruik van de bestaande agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning planologisch toe te staan. Dit betekent dat de woning planologisch onderdeel blijft uitmaken van het agrarisch bouwperceel en als bedrijfswoning is bestemd, waarbij het gebruik als plattelandswoning wordt toegestaan. Hierdoor wordt bewoning door derden zonder functionele binding met het agrarisch bedrijf mogelijk.

De huidige bewoners wonen reeds in de woning, maar zijn niet (meer) actief in het agrarisch bedrijf en hebben geen functionele binding met de agrarische bedrijfsvoering. Met het toestaan van de plattelandswoning wordt deze feitelijke situatie juridisch-planologisch geregeld

De agrarische bedrijfswoning behoudt haar huidige vorm, ligging en omvang. Er vinden geen bouwkundige aanpassingen, uitbreidingen of wijzigingen aan de woning of het erf plaats. Het bestaande erfbeeld en het landelijke karakter van de omgeving blijven ongewijzigd behouden. De woning blijft onderdeel van het agrarisch bouwperceel en vormt geen zelfstandige woonkavel. Het agrarisch bedrijf blijft volledig operationeel en planologisch beschermd. De bestaande agrarische bedrijfsgebouwen blijven ongewijzigd in gebruik ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering. Het toestaan van de plattelandswoning heeft uitsluitend betrekking op het gebruik van de woning en leidt niet tot een uitbreiding, intensivering of beperking van de agrarische activiteiten. De woning vormt geen belemmering voor de huidige en toekomstige bedrijfsvoering.

Het toestaan van de plattelandswoning draagt bij aan een efficiënt, zorgvuldig en toekomstbestendig gebruik van het bestaande agrarische erf. Het agrarisch bedrijf blijft behouden en beschermd, terwijl de woning op maatschappelijk en economisch verantwoorde wijze kan worden benut. De ontwikkeling leidt niet tot extra bebouwing en heeft geen negatieve gevolgen voor het landschap of de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.



Figuur 3: Vooraanzicht beoogde plattelandswoning

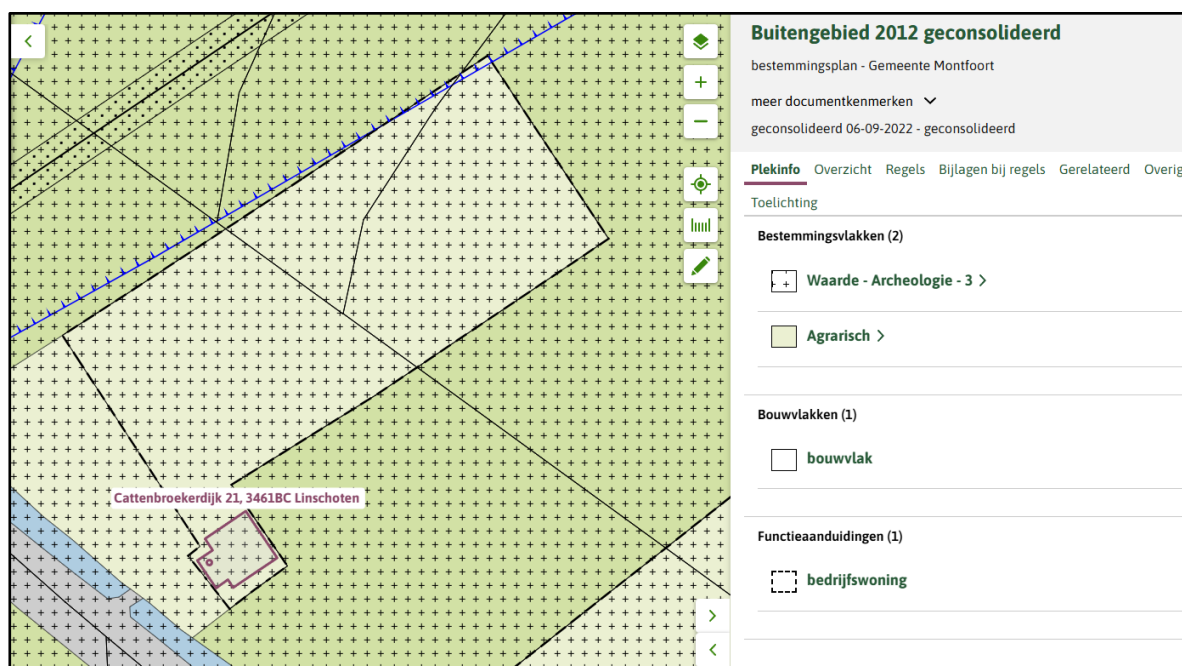
4 Omgevingsplan

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Hiermee is het omgevingsplan nu het juridische kader voor de gemeente om aan te geven welke functies per locatie zijn toegestaan. Hiervoor was dit het bestemmingsplan. De gemeente heeft wettelijk tot en met 2031 de tijd om alle bestemmingsplannen te vervangen door een definitief omgevingsplan. Omdat veel gemeentes nog geen definitief omgevingsplan hebben opgesteld, is vaak het oude bestemmingsplan van rechtswege omgezet in een (tijdelijk) omgevingsplan. Dit is in onderhavige situatie ook het geval.

Voor de locatie van initiatiefnemers (Cattenbroekerdijk 21) geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012 geconsolideerd', geconsolideerd op 9 juni 2022. Hieronder zijn de verbeelding en de functie en volgens het geldende bestemmingsplan weergegeven.

De locatie van initiatiefnemers heeft de volgende functies:

- 1 Agrarisch
- 2 Waarde Archeologie 3



Figuur 4: Omgevingsplan 'Buitengebied 2012 geconsolideerd'

Wijzigingsbevoegdheid

In de bestemmingsregels is in artikel 3.7.4 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op grond waarvan burgemeester en wethouders de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning' kunnen toevoegen aan een agrarische bedrijfswoning. Toepassing van deze bevoegdheid is mogelijk indien de woning wordt bewoond door (het huishouden van) een persoon zonder functionele binding met het agrarisch bedrijf en sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit. De toetsing aan deze voorwaarden wordt nader onderbouwd in hoofdstuk 6.

5 Gemeentelijk beleid

5.1 Omgevingsvisie Montfoort 2021

De Omgevingsvisie Montfoort is vastgesteld in december 2021. In de Omgevingswet wordt het oude instrument 'structuurvisie' vervangen door de 'Omgevingsvisie'. In de Omgevingsvisie wordt, ten opzichte van een structuurvisie, met een integrale blik gekeken naar allerlei onderwerpen zoals bijvoorbeeld water, milieu, verkeer en vervoer. Maar ook naar sociaalmaatschappelijke aspecten. De Omgevingsvisie geeft de koers aan voor de ruimtelijke ontwikkeling op de korte en middellange termijn en op de lange termijn. Deze visie biedt een ruimtelijk kader voor de gewenste gebiedsgerichte uitwerkingen op gemeentelijk schaalniveau. Lopende projecten worden met elkaar in verband gebracht en nieuwe projecten worden ingezet. De Omgevingsvisie heeft de volgende functies:

- de visie biedt een integraal en samenhangend ontwikkelingskader voor de ruimtelijke en programmatische ontwikkeling van Montfoort;
- het is een toetsingskader voor de ontwikkeling van deelprojecten;
- het zorgt voor communicatie, overleg en afstemming van het beleid op verschillende schaalniveaus, tussen zowel rijk, provincie en de gemeente, als de communicatie tussen het gemeentebestuur en de bevolking.



Figuur 5 Omgevingsvisie gemeente Montfoort 2021

5.1.1 Planspecifiek

In de Omgevingsvisie Montfoort 2021 bevindt zich Cattenbroekerdijk 21 in de genoemde veenweidelinten in het buitengebied. Onder hoofdstuk vijf gebiedsprioriteiten wordt het gewenste gebruik van buitengebied als volgt omschreven. Een (klein) deel van de woningvraag kan worden opgevangen door de linten te intensiveren. We zien hierin ruimte voor functieverandering. Met een minimale impact op het landschap en hierdoor wordt er voortborduurd op de cultuurhistorische manier van uitbreiden in het polder- en rivierenlandschap. Ook het opdelen van agrarische percelen of creatieve ideeën als tiny houses en boerenwinkels vormen een mogelijkheid in deze gebieden. Voor elk lint verschilt het hoe we om gaan met initiatieven, verdichting bij Blokland is bijvoorbeeld minder gewenst door de hoge historische waarde. Hier zijn andere functies denkbaar dan in een sterk agrarische

lint als de Cattenbroekerdijk. Bij de beoogde omzetting van bedrijfswoning naar plattelandswoning wordt er woningaanvraag opgevangen. Hierbij is er ook sprake van een minimale impact op het landschap.

5.2 Woonvisie gemeente Montfoort 2019-2023

Op 8 juli 2019 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2019-2030 vastgesteld. In de Woonvisie legt de gemeente Montfoort de prioriteiten van het lokale woonbeleid voor de komende jaren vast. De visie geeft inhoud en richting aan de ontwikkelingen op de woningmarkt. Daarbij wordt concreet ingezet op de komende vijf jaar, met een doorkijk naar de jaren daarna richting 2040, voor wat betreft de lange termijn ontwikkelingen die we in het oog willen houden. De gemeente zet zich in voor de vitaliteit van wonen en leven in Montfoort en Linschoten. Een passend woonaanbod vormt een onderdeel hiervan, binnen de integrale ruimtelijke ontwikkeling van de kernen. De gemeente werkt deze ambitie uit aan de hand van de volgende vijf pijlers: 1. voorzichtige extra groei van de kernen; 2. kernen verschillen in woonmilieus en leefstijlen; 3. voorkomen verdringen kwetsbare groepen op de woningmarkt; 4. toekomstbestendige kernen zijn duurzame en gezonde kernen; en 5. ruimte voor eigen initiatief en innovatie

5.2.1 Plan specifiek

Afhankelijk van het scenario wil de gemeente een voorzichtige extra groei in de kernen van ca. 130 woningen voor de lokale behoefte. Daarnaast wil de gemeente het eigen initiatief van inwoners honoreren. De gemeente biedt ruimte voor eigen initiatieven uit de kernen voor verbetering van de bestaande woningvoorraad. Met de beoogde ontwikkeling wordt één bestaande woning herbestemd tot één plattelandswoning. Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de woonvisie van de gemeente Montfoort.

5.3 Duurzaamheid

Duurzaam bouwen is gericht op het beperken van de negatieve milieuaspecten in alle fasen van het bouwproces en het vergroten van de ecologische kwaliteiten van het leefgebied. Concreet betekent dit het terugdringen van verspilling van grondstoffen, het verlengen van de levensduur, een flexibeler gebruik van gebouwen en het bevorderen van hergebruik van bouwmaterialen. Bij duurzaam bouwen wordt o.a. aandacht besteed aan waterhuishoudingsaspecten (bijvoorbeeld afkoppeling hemelwaterafvoer), stedenbouwkundige structuur (bijvoorbeeld oriëntatie van gebouwen op de zon) en bouwkundige maatregelen (isolatie, zonnecollectoren, materiaalgebruik). Het streven om woningen, kantoren en bedrijfspanden duurzaam te bouwen met aandacht voor duurzaam ondernemen en duurzame mobiliteit.

Bouwbesluit

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid werd tot 1 januari 2021 uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC).

Vanaf 1 januari 2021 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland bijna energieneutrale gebouwen (BENG) zijn. De energieprestatie voor bijna energieneutrale gebouwen wordt vastgelegd aan de hand van 3 eisen:

- (1) De maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar.
- (2) Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar.
- (3) Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.

MilieuPrestatie Gebouwen (MPG)

De MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) is een belangrijke maatstaf voor de duurzaamheid van een gebouw en is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Het gaat hierbij om nieuwbouwwoningen en nieuwe kantoorgebouwen die groter zijn dan 100 m². Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het materiaalgebruik. De

gebruikte impact van de gebruikte materialen wordt in kaart gebracht aan de hand van productiewijze van de gebruikte bouwmaterialen, het transport, de levensduur van de materialen en de manier van afdanken. Vervolgens worden alle materialen bij elkaar opgeteld. Het resultaat van een dergelijke analyse wordt uitgedrukt in de zogenaamde 'schaduwkosten' van het materiaal. Hoe lager de schaduwkosten, hoe duurzamer het gekozen materiaaltype. Per 1 januari 2018 geldt een maximale totale schaduwprijs van 1,0€ / m² bvo.

Nederland in 2050 vrij van aardgas

Op 7 december 2016 is de energieagenda gepubliceerd door minister Kamp. De agenda schetst het beleid na 2023 dat moet leiden tot een vrijwel CO₂-neutrale economie in Nederland in 2050. De agenda beschrijft de overgang naar een gasloze maatschappij. Verwarming van huizen en kantoren zal worden overgenomen door duurzame energiebronnen en koken zal in de toekomst uitsluitend nog elektrisch gebeuren. De Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) schrijft voor dat nieuwbouw per 1 juli 2018 gasloos uitgevoerd dient te worden.

Provinciaal beleid

De provincie streeft bij gebiedsontwikkelingen naar zelfvoorzienendheid voor energie. Bij uitleglocaties en transformatieopgaven wordt de voorwaarde opgenomen dat gemeenten en initiatiefnemers in ruimtelijke plannen dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en de inzet van duurzame energie, waarbij onder meer de toepassing van restwarmte, warmte- en koudeopslag, aardwarmte, zonne-energie en biomassa aan de orde komt.

Provincie Utrecht heeft de ambitie om in 2040 het grondgebied van de provincie Utrecht klimaatneutraal georganiseerd te hebben. Het gaat hierbij niet alleen om CO₂-reductie, maar ook om het onafhankelijk zijn van beperkt beschikbare fossiele brandstoffen. De opgaven voor klimaatneutraliteit zijn: - het energiegebruik sterk verminderen door besparingen en innovaties; - de energie die we nog nodig hebben duurzaam opwekken; - energie- of warmte vragende en energie- of warmte leverende functies bij elkaar brengen.

5.3.1 Plan specifiek

De gemeente Montfoort heeft geen eigen duurzaamheidsbeleid. Voor de voorgenomen ontwikkeling wordt daarom aangesloten bij de duurzaamheidsambities van het Rijk en de provincie. Het plan betreft een functiewijziging zonder dat er wordt verbouwd. Daarmee verandert er feitelijk niets aan het bestaande gebouw en gaat het enkel om een planologische wijziging. Volgens bouwbesluit moet woonfunctie voldoen aan de eisen in het kader van energiezuinigheid voldoen aan de eisen voor bestaande bouw. Voor bestaande bouw worden deze eisen alleen van toepassing bij een verbouwing, uitbreiding of renovatie. Omdat er in dit geval geen bouwkundige ingrepen plaatsvinden, worden geen eisen gesteld in het kader van energie.

6 Milieu en Omgevingsaspecten

6.1 Milieuzonering

Algemeen

Onder de Omgevingswet worden aspecten als geluid- en geurhinder niet meer in het milieuspoor geregeld, zoals voorheen in het Activiteitenbesluit of een milieuvergunning, maar direct in het omgevingsplan. Dit is een van de redenen waarom de VNG heeft besloten dat de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 met de richtafstanden per bedrijfsactiviteit niet meer goed past bij het integrale karakter van de Omgevingswet en het omgevingsplan.

Milieuzonering nieuwe stijl (VNG-handreiking mei 2019) anticipeert hierop en gaat uit van de beschikbare gebruiksruimte om activiteiten uit te voeren, onder meer voor geluid. De werkelijke milieubelasting van een bedrijfsactiviteit is dan bepalend of een activiteit op een bepaalde locatie past, en niet meer een richtafstand. De systematiek uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is opgenomen in veel bestemmingen. Zolang die bestemmingsplannen van kracht zijn – ook na overgang in het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege – wordt deze systematiek nog toegepast.

Situatie plangebied

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Het omgevingstype 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend. De richtafstanden behorende bij de te onderscheiden omgevingstypen worden in de navolgende tabel inzichtelijk gemaakt:

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Figuur 6: Transponering VNG-handreiking

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Montfoort. De locatie is gelegen in hoofdzakelijk agrarisch gebied, met hier en daar wat burgerwoningen. Doordat de planlocatie dicht langs de hoofdinfrastructuur ligt gaat het hier om gemengd gebied.

Interne en externe werking

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de functie toe? (interne werking).

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Op de bedrijfslocatie willen initiatiefnemers de agrarische bedrijfswoning omzetten naar een plattelandswoning. Een woonfunctie betreft zelf geen milieubelastende activiteit. Waardoor richtafstanden niet van toepassing zijn en het geen hinder vormt voor omliggende gevoelige functies.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande milieubelastende functies in de omgeving. De woonfunctie wordt aangeduid als een milieugevoelige functie.

In de directe omgeving bevindt zich aan de Cattenbroekerdijk 22 een geitenhouderij. Het bestemmingsvlak van dit bedrijf ligt op circa 63 meter van de gevel van de woning. Een geitenhouderij wordt aangemerkt als milieucategorie 3.2. Op basis van de richtafstanden uit figuur 6 geldt hiervoor een minimale richtafstand van 50 meter tussen de woning en het bedrijf. Met een afstand van 63 meter wordt aan deze richtafstand voldaan. Daarmee wordt tevens voldaan aan de richtafstand die geldt voor het aspect geur bij dit type bedrijf, waarvoor eveneens een minimale afstand van 50 meter wordt aangehouden.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt, geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.2 Omgevingsveiligheid

Algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van branden, rampen of crises.

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Voor het project moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden.

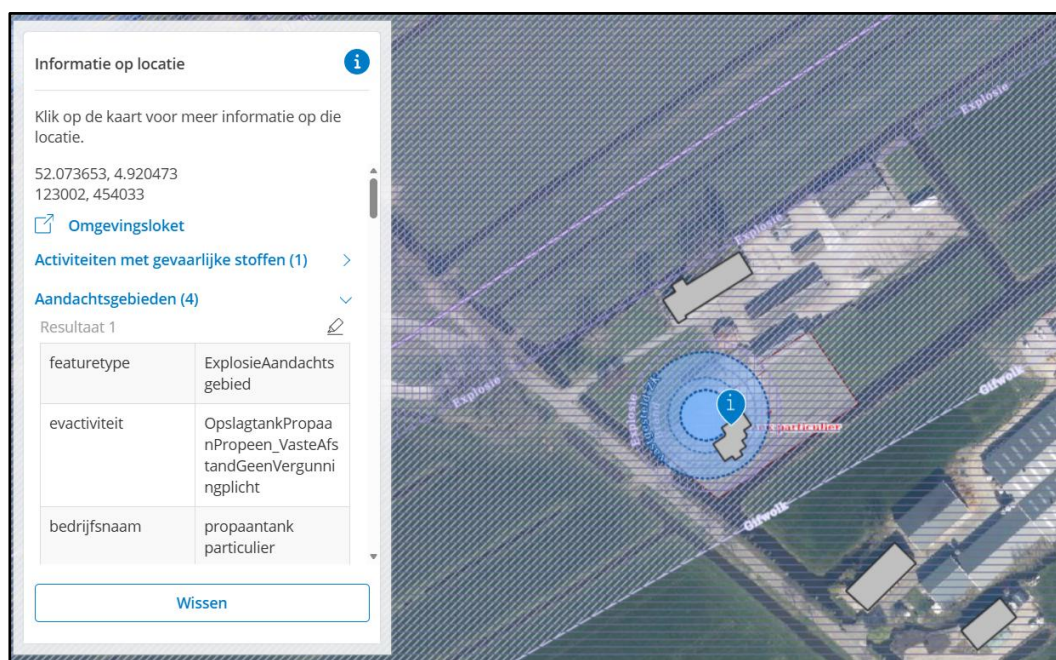
Voor een project dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het project kwetsbare gebouwen worden toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl).

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

1. Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl).
2. Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
3. Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
4. Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl)

Situatie plangebied

Aan de hand van de kaart 'externe veiligheid' is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In onderstaande figuur is een uitsnede van de kaart weergegeven. De beoogde woning is met een info markering aangegeven.



Figuur 7: Uitsnede risicokaart, bron: Atlas leefomgeving

Uit de inventarisatie blijkt dat de woning in een risicogebied ligt. Hoewel de woning is gelegen binnen een risicogebied, betreft het hier uitsluitend een planologische functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Aangezien de woning reeds langdurig voor bewoning in gebruik is en het aantal bewoners in de beoogde situatie niet toeneemt, leidt deze wijziging niet tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat en niet tot een toename van groepsrisico's.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.3 Geluid

Algemeen

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. In de Bruidsschat (BS) is het onderdeel 'geluid' geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald. Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- Geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- Geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

De instructieregels uit afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

Het rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels. Deze instructieregels van het Bkl voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.21 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl). Geluidgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.21 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.21 Bkl).

Toetsing initiatief

Omliggende functies

De inrit van het agrarisch bedrijf (voormalige functionele binding) aan de Cattenbroekerdijk 21 ligt op circa 25 meter van de woning. Dit leidt tot enige geluidhinder door het passeren van landbouwvoertuigen en vrachtwagens.

Aangezien het hier gaat om een bestaande woning die jarenlang als bedrijfswoning in gebruik is geweest, is deze situatie niet nieuw. Voor plattelandswoningen geldt op grond van artikel 22.59 van de Bruidsschat geen toetsing aan geluidnormen van het bedrijf zelf. Wel dient te worden beoordeeld of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

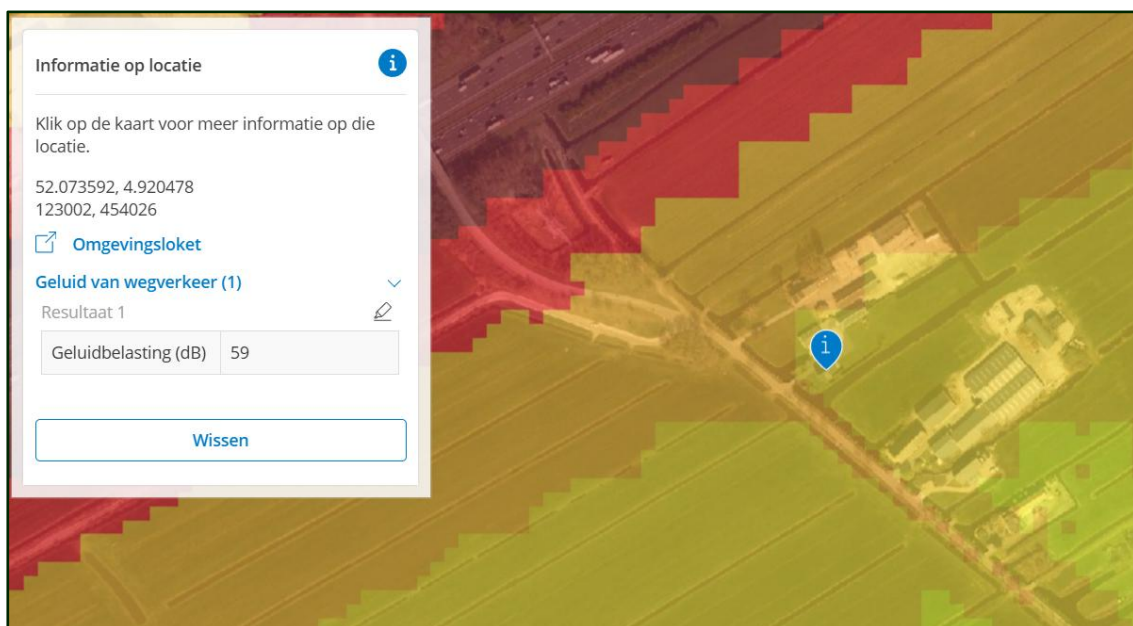
In de direct omgeving ligt aan de Cattenbroekdijk 22 een geitenhouderij. Dit bestemmingsvlak ligt op een afstand van 63 meter van de gevel van de woning. Deze afstand is voldoende voor de richtafstanden die gelden voor geluid van dit type bedrijf, waarvoor de richtafstand minimaal 50 meter afstand is.

Verder liggen in de omgeving van de woning geen functies die mogelijke geluidshinder kunnen veroorzaken. Daarmee kan worden geconcludeerd dat sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat

Wegverkeer

Volgens gegevens uit de Atlas Leefomgeving (RIVM) bedraagt de geluidbelasting door wegverkeer op de Cattenbroekdijk en de A12 ter plaatse van de locatie van de woning op circa 59 dB. Hiermee wordt de voorkeurswaarde van 50 dB overschreden, maar blijft de belasting ruim onder de maximaal toelaatbare grenswaarde van 70 dB. Onder de Omgevingswet vormt deze overschrijding, mits gemotiveerd, geen belemmering voor het toestaan van de functie.

Hoewel de berekende geluidbelasting de voorkeurswaarde overschrijdt, blijft deze ruimschoots onder de maximaal toelaatbare grenswaarde. Gelet op het feit dat sprake is van bestaande bebouwing en dat geen sprake is van een toename van geluidbelasting, wordt het woon- en leefklimaat als aanvaardbaar beschouwd. De geluidbelasting vormt daarmee geen belemmering voor de planologische verandering.



Figuur 8: Geluidscontour, bron: Atlas Leefomgeving

Railverkeerslawaaï en industrielawaai

Andere geluidbronnen zoals geluidgezoneerde industrieterreinen en het spoor komen niet voor in de directe omgeving van de af te splitsen plattelandswoning.

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de locatie akoestisch geschikt is voor een woonfunctie. De ontwikkeling geeft geen aanleiding voor aanvullende akoestische maatregelen.

Conclusie

Vanuit het aspect geluid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;

Toetsing initiatief

Er is geen sprake van een toename van verkeersbewegingen en op de locatie worden geen dieren gehouden. De feitelijke situatie blijft ongewijzigd ten opzichte van het huidige gebruik. Het initiatief leidt derhalve niet tot een relevante wijziging in verkeers- of emissiebronnen. Er verandert feitelijk niets aan de huidige situatie. Bovendien ter vergelijking: woonwijken zijn per definitie NIBM als het gaat om 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee of meer ontsluitingswegen.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit voldoet het initiatief aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.5 Bodem

Algemeen

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door:

- Het beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigingen en aantastingen;
- Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- Het duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en aantastingen.

Artikel 5.89i Bkl bepaalt dat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie, opgenomen worden in het definitieve omgevingsplan. Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 AbO).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem (AbO) en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal):

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerksvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4)
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied, (paragraaf 2.3.6a.5).

Toetsing initiatief

Er worden geen graaf- of bouwwerkzaamheden uitgevoerd. De functie wijziging betreft uitsluitend de wijziging van gebruik van bestaande bebouwing. Gezien de bestaande woonfunctie en het feit dat geen bodemgevoelige nieuwbouw plaatsvindt, is aanvullend bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit het aspect bodem voldoet het initiatief aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.6 Waterhuishouding

Algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke manier bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect water. Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten.

Voor een nadere beoordeling van de gevolgen van het projectvoornemen voor de wateraspecten wordt de zogeheten 'watertoets' uitgevoerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen moet een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige manier in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Toetsing initiatief

In deze situatie is geen nadere watertoets noodzakelijk, aangezien sprake is van een bestaande woning en de functieverbreding niet leidt tot extra verharding, wijziging van watergangen of een toename van de waterbelasting. Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering.

Conclusie

Vanuit het aspect waterhuishouding voldoet het initiatief aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.7 Trillingshinder

Algemeen

Voor het aspect trillingen vallen alle activiteiten die trillingen veroorzaken onder de afdeling '2.3 Milieubelastende activiteiten bruidsschat omgevingsplan'. De uitzonderingen hierop staan in artikel 22.41 bruidsschat van de Bruidsschat.

De Omgevingswet beschermt trillingsgevoelige gebouwen tegen trillingen van activiteiten. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan hiervoor instructieregels. Voor de activiteiten wonen, wegen, vaarwegen en spoorwegen zijn er geen instructieregels voor trillingen. De gemeente kan hier eigen regels voor opstellen.

Trillingshinder is met name een aandachtspunt indien de afstand tot het spoor van minder dan 250 meter bedraagt. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor.

Toetsing initiatief

In de beoogde situatie is sprake van een trillingsgevoelig gebouw in de vorm van een plattelandswoning. In de directe omgeving van de woning bevinden zich geen bronnen die voor trillingshinder kunnen zorgen. Het dichtstbijzijnde spoor ligt op circa 2 kilometer afstand. Gezien de ruime afstand tot de planlocatie is er geen sprake van trillingshinder.

Conclusie

Vanuit het aspect trillingshinder voldoet het initiatief aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.8 Spuitzones

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden beoordeeld of sprake kan zijn van gezondheidsrisico's voor gevoelige functies door het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op nabijgelegen agrarische percelen.

Een wettelijke afstandsnorm is niet vastgelegd in de wetgeving. De beoordeling vindt plaats binnen het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' en de daarbij behorende jurisprudentie. Gemeenten en initiatiefnemers dienen zelf af te wegen of een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en of bedrijven in hun bedrijfsvoering niet onevenredig worden beperkt.

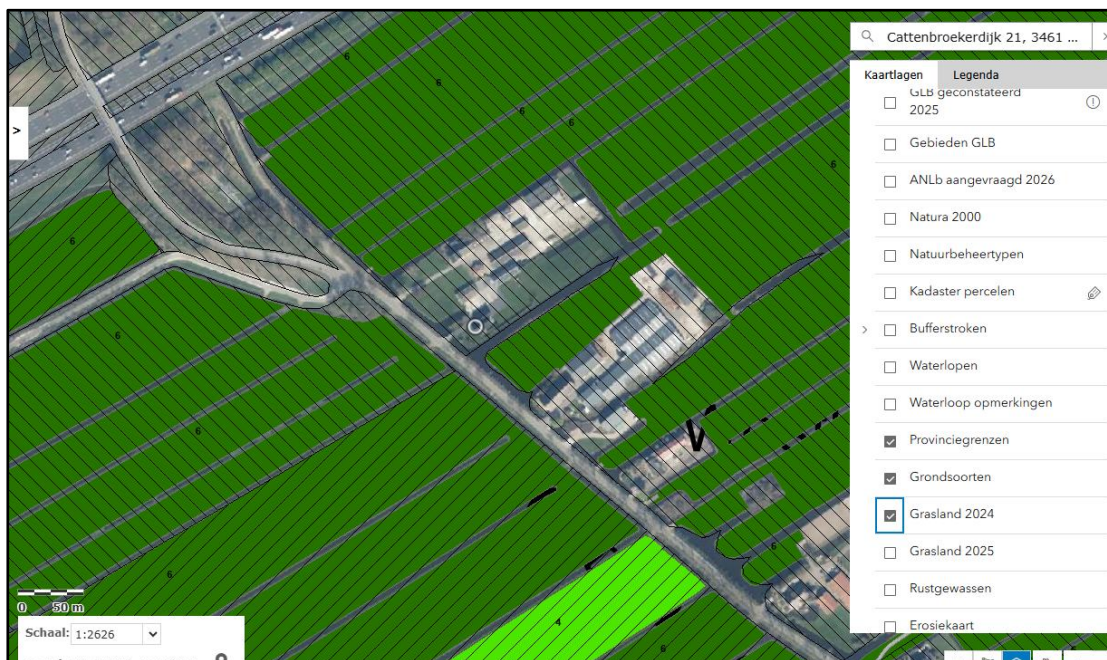
De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) hanteert vaak een richtafstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische gronden waarop open teelt plaatsvindt met gewasbeschermingsmiddelen. Een kleinere afstand tussen deze functies is mogelijk, indien een deugdelijke motivering aan deze afwijking ten grondslag ligt. Bij de planologische afweging moet rekening worden gehouden met zowel het belang van de initiatiefnemer als dat van de agrarische ondernemer die gewasbeschermingsmiddelen gebruikt.

Situatie plangebied

Het plangebied wordt omringd door percelen die reeds zes jaar of langer in gebruik zijn als blijvend grasland in de zin van het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid (GLB). Het betreft overwegend veengronden waarop een scheurverbod van toepassing is; bij overtreding geldt een herinzaaiplicht. Hierdoor is omzetting naar bouwland of andere intensieve teelten zowel juridisch als feitelijk uitgesloten.

Binnen het huidige en te verwachten agrarische gebruik vindt geen intensieve teelt plaats. Structurele toepassing van gewasbeschermingsmiddelen is daarbij niet aan de orde. Eventuele inzet van middelen kan hooguit incidenteel en pleksgewijs plaatsvinden voor de bestrijding van probleemkruiden, conform de geldende toelatingsvoorschriften.

Het grasland bevindt zich op minder dan 50 meter van de beoogde plattelandswoning. Gelet op het blijvende graslandgebruik, de publiekrechtelijke beperkingen vanuit het GLB en het ontbreken van reële mogelijkheden voor intensieve teelten, worden ter plaatse geen activiteiten met gewasbeschermingsmiddelen verwacht die een belemmering vormen voor een goed woon- en leefklimaat.



Figuur 9: Uitsnede kaart gewaspercelen



Figuur 10: Uitsnede kaart grondsoorten

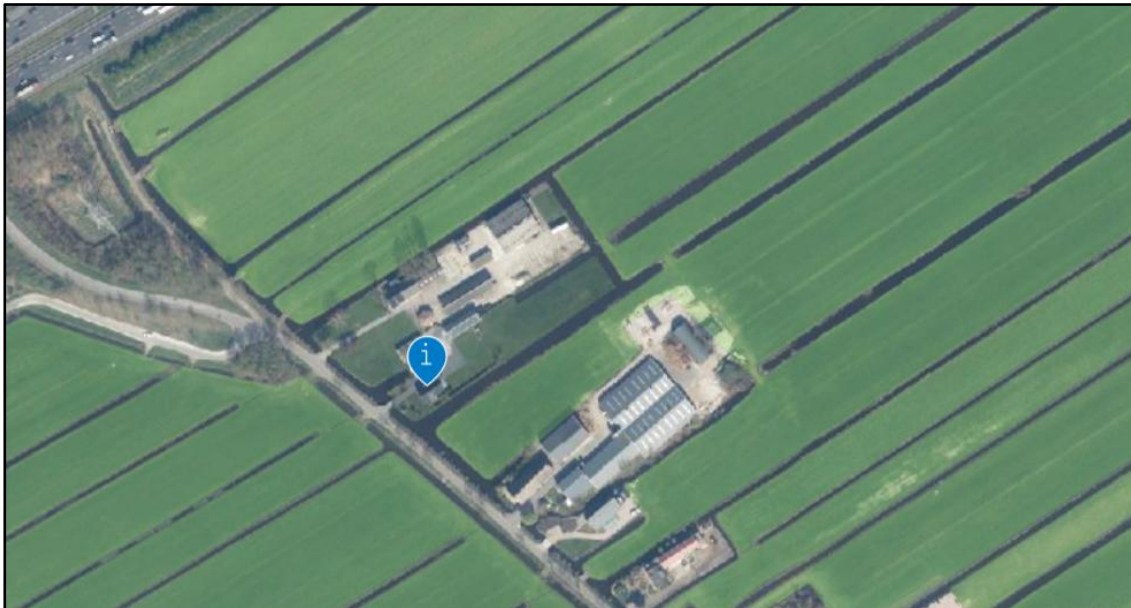
Indien een locatie-specifiek onderzoek alsnog noodzakelijk wordt geacht, kan dit in een later stadium, bij een positief principebesluit, worden uitgevoerd. Daarbij kan de aanleg van een windhaag of een gelijkwaardige voorziening met filterende werking als aanvullende maatregel worden overwogen.

Artikel 4 (Agrarisch – Rivierzone) van het bestemmingsplan bevat afwijkmogelijkheden ten aanzien van spuitzones, waarbij het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning kan afwijken van de voorgeschreven afstand indien aantoonbaar een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd. Dit kan bijvoorbeeld door:

- het realiseren van een windhaag of een constructie met gelijkwaardige filterende werking van minimaal 2,5 meter (Uit onderzoek (o.a. Wageningen UR) blijkt dat een goed aangelegde haag tot 90% drift kan reduceren, afhankelijk van hoogte, dichtheid en windrichting.); of
- toepassing van nieuwe technieken die de drift van gewasbeschermingsmiddelen effectief beperken.

Hoewel de woning binnen artikel 3 (Agrarisch) ligt, kan bij de beoordeling van de functiewijziging naar plattelandswoning worden aangesloten bij de spuitzone-regels zoals opgenomen in artikel 4 (Agrarisch - Rivierzone). Deze regels zijn immers opgesteld met het doel het woon- en leefklimaat te beschermen tegen blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen. Het risico van blootstelling is onafhankelijk van de formele bestemming van het perceel. Door de afstandscriteria uit de rivierzone als maatstaf te hanteren, kan worden aangetoond dat de woning veilig en milieutechnisch verantwoord kan worden gebruikt als plattelandswoning.

Beide bestemmingen vertonen bovendien inhoudelijk sterke overeenkomsten. Zo zijn bij zowel artikel 3 als artikel 4 agrarische bedrijfswoningen expliciet toegestaan, en bieden beide bestemmingen mogelijkheden voor functiewijziging ten behoeve van een plattelandswoning. Dit laat zien dat de gemeentelijke uitgangspunten voor wonen in een agrarische context consistent zijn, ongeacht de exacte bestemming. Gelet hierop is het verdedigbaar dat de in artikel 4 genoemde afwijkingsmogelijkheden en maatregelen, waaronder de spuitzone-afstanden, overkoepelend kunnen worden toegepast op de woning binnen artikel 3. Hierbij kan de functiewijziging worden toegestaan mits het woon- en leefklimaat volledig kan worden gegarandeerd en het karakter van het platteland behouden blijft.



Conclusie

Vanuit het aspect spuitzones voldoet het initiatief aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7 Afsluiting en verzoek

Namens de initiatiefnemers verzoeken wij u een positief principebesluit te nemen voor het toestaan van het gebruik van de bestaande bedrijfswoning als plattelandswoning. Het initiatief betreft een beperkte en zorgvuldig ingepaste planologische verandering, passend binnen het beleid voor het buitengebied en zonder nadelige gevolgen voor de agrarische bedrijfsvoering of de omgeving.

De Omgevingsadviseurs is er voor ondernemers, initiatiefnemers en ontwikkelaars in het buitengebied. Voor doorpakkers en veranderaars die vooruitkijken en verder willen. Zo dragen we bij aan succesvol en toekomstbestendig ondernemen in het buitengebied.

Onderneem het zeker.

DE
OMGEVINGS
ADVISEURS.

Dokter Stolteweg 2
8025 AV Zwolle
(088) 565 7857
info@deomgevingsadviseurs.nl
deomgevingsadviseurs.nl