



Omgevingsvergunning Zeldertseweg 79

Vastgesteld Toelichting, Juni 2023

Stad met een hart



Zeldertseweg 79

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Projectgebied	4
1.3 Bestemmingsplan	4
1.4 Doelstelling	5
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	6
2.1 Stedenbouw en landschap	6
2.2 Verkeer	7
Hoofdstuk 3 Beleidskader	8
3.1 Rijk	8
3.2 Provincie	9
3.3 Gemeente	10
3.4 Conclusie	11
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	12
4.1 Inleiding	12
4.2 Bedrijven- en milieuzonering	12
4.3 Externe veiligheid	13
4.4 Geluid	14
4.5 Luchtkwaliteit	14
4.6 Conclusie	14
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	15
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	15
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Zeldertseweg 81 is een agrarisch bedrijf gevestigd. Bij dit bedrijf staan twee bedrijfswoningen. Eén van deze woningen, Zeldertseweg 81, is ook nog als zodanig in gebruik. De tweede bedrijfswoning aan de Zeldertseweg 79 is niet meer in gebruik als bedrijfswoning. Omdat de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf niet meer zodanig is dat hiervoor een tweede bedrijfswoning noodzakelijk is, zou de eigenaar deze graag willen omzetten naar een 'plattelandswoning'.

1.2 Projectgebied

De Zeldertseweg 79 ligt in het buitengebied ten noord westen van de stad Amersfoort, in het landschap Arkenheem-Eemland. Arkenheem-Eemland is een weids en open weidegebied met duidelijk herkenbare randen. Het gebied oogt eenduidig, maar is in feite een samenspel van agrarische, ecologische en recreatieve functies. De randen lijken strak en gelijk, maar dichtbij variëren ze van plek tot plek. Achter de randen en in open linten in de weidse ruimte ligt bebouwing. Het contrast tussen de open ruimte en de beschutte ruimte achter de randen is de essentie van Arkenheem-Eemland.

Ligging projectgebied



1.3 Bestemmingsplan

Op het perceel Zeldertseweg 79 is het bestemmingsplan 'Buitengebied-West' van toepassing. De bestemming van het perceel is 'Agrarisch met waarden – Slagenlandschap met perceelbegroeiing'. Hier is op grond van artikel 5 van de planregels de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven, waarbij per bouwvlak ten hoogste één agrarisch bedrijf is toegestaan, met dien verstande dat voor de toepassing van deze bepaling de bouwvlakken die door middel van een relatieteken (figuuraanduiding) met elkaar zijn verbonden, gezamenlijk als één bouwvlak worden aangemerkt, toegestaan. Tevens geldt voor dit perceel de dubbelbestemming: Waarde - Archeologie categorie 2.

Uitsnede bestemmingsplankaart 'Buitengebied-West'



Voorliggende aanvraag omgevingsvergunning betreft het gebruik van een agrarische bedrijfs woning als zelfstandige woning in de vorm van een 'plattelandswoning'. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Slagenlandschap met perceelbegroeiing' zijn zelfstandige woningen niet toegestaan. Dit is in strijd met het bepaalde in het bestemmingsplan. Daarom is een uitgebreide buitenplanse afwijking (Wabo-Projectbesluit) ex artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht vereist.

1.4 Doelstelling

Een uitgebreide buitenplanse afwijking (Wabo-Projectbesluit) ex artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is vereist. Voorwaarde voor verlening van de omgevingsvergunning is dat het bouwplan voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Uit de van deze omgevingsvergunning deel uitmakende ruimtelijke onderbouwing blijkt dat dit het geval is.

Na het doorlopen van de procedure kan de omgevingsvergunning ter inzage worden gelegd. Indien hier geen bezwaren uit voort komen waaruit blijkt dat het plan moet worden aangepast, kan de initiatiefnemer het gewenste bouwplan uitvoeren.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Op dit moment maakt Zeldertseweg 79 planologisch onderdeel uit van het agrarische bedrijf dat gevestigd is aan de Zeldertseweg 81.

Met voorliggende omgevingsvergunning zal het gebruik van de woning aan de Zeldersteweg 79 wijzigen in 'plattelandswoning'. Dit betekent dat de woning niet gebruikt hoeft te worden als bedrijfswoning ten dienste van het agrarische bedrijf aan de Zeldertseweg 81. De woning mag dan zelfstandig bewoond worden. De bestemming blijft echter agrarisch. Artikel 1.1a van de Wabo, in combinatie met artikel 2.14 lid 7 maakt het gebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning als zelfstandige woning mogelijk, waarbij de bestemming agrarisch blijft, zodat voor wat betreft de milieuaspecten deze voormalige bedrijfswoning niet als 'gevoelig object' behoeft te worden aangemerkt.

De aanvraag omgevingsvergunning ziet alleen op het gebruik van de voormalige bedrijfswoning als zelfstandige woning in de vorm van een 'plattelandswoning'. De omgevingsvergunning ziet niet op bouwactiviteiten of andere werkzaamheden.

2.1 Stedenbouw en landschap

Vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt is het voorliggende plan aanvaardbaar. Het perceel betreft al een woning met een bijgebouw. Ruimtelijk gezien verandert er niets.

De woning ligt in het landschap 'Arkenheem-Eemland', wat zich kenmerkt als een weids en open weidegebied met duidelijk herkenbare randen. Achter de randen en in open linten in de weidse ruimte ligt bebouwing. De betreffende woning ligt in zo'n open bebouwingslint. Door het gebruik van deze woning als 'plattelandswoning' toe te staan blijft het lint intact.

Gelet op bovenstaande bestaan vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt geen bezwaren tegen de wijziging van het gebruik van de bedrijfswoning als plattelandswoning.

Wel wordt geadviseerd om gebruik te maken van de interactieve landschapswijzer (landschap erfgoed Utrecht) bij het beheer van de bestaande beplanting en het eventueel aanvullen van de beplanting. Ook zijn er kansen voor nestkastjes en bestaat de mogelijkheid om langs de gevels groen te planten. Ten slotte is het voor vogels en vleermuizen raadzaam de verlichting te beperken. Checklist groen bouwen | Details | Vogel- & vleermuisvriendelijke verlichting van gebouwen.

Zeldertseweg 79



2.2 Verkeer

Vanuit het oogpunt van parkeren wordt geen aanvullende parkeereis gesteld. Bij een vrijstaande woning moet ruimte zijn voor twee parkeerplekken. Het perceel is groot genoeg om hierin te voorzien.

Het gewijzigde gebruik leidt bovendien niet tot een verkeersaantrekkende werking, waardoor mobiliteit geen belemmering vormt voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid voor de herontwikkeling van de locatie (behalve de relevante milieuwetgeving, die komt in hoofdstuk 4 aan de orde). Het beleid vormt het kader van toetsing van de huidige situatie en nieuwe ontwikkelingen. Vanwege de beperkte omvang van het project wordt in dit hoofdstuk enkel aandacht besteed aan het gemeentelijke beleid. De herontwikkeling is niet in strijd met provinciaal en rijksbeleid.

3.1 Rijk

3.1.1 NOVI

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld; deze is op 15 september 2020 bekend gemaakt. In de NOVI zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) wordt door deze nieuwe omgevingsvisie vervangen. De NOVI is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Het is de eerste integrale nationale beleidsvisie conform de Omgevingswet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de NOVI vastgesteld onder de Wet ruimtelijke ordening als structuurvisie. De inrichting van de NOVI sluit aan op de voorwaarden die op basis van de Omgevingswet aan de visie worden gesteld. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de Omgevingswet bedoeld. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda.

De Visie

De NOVI bevat de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een groot aantal opgaven, op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De NOVI biedt daarbij een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken. Omgevingskwaliteit is daarbij het kernbegrip.

De NOVI staat voor een nieuwe aanpak waarbij overheden en maatschappelijke organisaties met regie vanuit het Rijk integrale afwegingen maken. Beschreven wordt een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken?

Uitvoeringsagenda

In de uitvoeringsagenda staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen opgenomen. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd. In de uitvoeringsagenda worden de opgaven centraal gesteld aan de hand van vier prioriteiten. De Uitvoeringsagenda beschrijft de volgende vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Relevantie voor het plangebied

In de NOVI zijn geen specifieke nationale opgaven voor Amersfoort benoemd die voor deze ontwikkeling van belang zijn.

3.1.2 Wet plattelandswoningen

Op 1 januari 2013 is de Wet Plattelandswoningen in werking getreden. Door de Wet Plattelandswoningen kunnen in bestemmingsplannen voormalige agrarische bedrijfswoningen als plattelandswoning worden aangewezen. Een plattelandswoning is een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een agrarisch bedrijf, die door een derde bewoond mag worden, en die niet worden beschermd tegen de milieugevolgen van het bijbehorende agrarische bedrijf. Dit geeft de woningen een speciale status. De boerderij houdt met de Wet Plattelandswoningen wel het karakter van een bedrijfswoning, maar kan toch door iemand anders worden bewoond. Hiermee wordt voorkomen dat voormalige agrarische bedrijfswoningen belemmerend gaan werken voor het agrarische bedrijf waar ze eerst toe behoorden.

Relevantie voor het plangebied

Het voorliggende plan geeft invulling aan de Wet plattelandswoningen en wordt middels een uitgebreide buitenplanse afwijking (Wabo-Projectbesluit) ex artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mogelijk gemaakt.

3.2 Provincie

Sinds 1 april 2021 werkt de provincie Utrecht met de Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening. In de Omgevingsvisie zijn de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vastgelegd. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurvisie en het bodem-, water- en milieuplan. In de Omgevingsvisie worden groen, water, energie, bebouwing, infrastructuur, cultuurhistorie en landelijke gebied in onderlinge samenhang gezien. De omgevingsvisie is zelfbindend voor de provincie Utrecht. Dit betekent dat de Omgevingsvisie alleen voor de provincie Utrecht verplichtingen schept. De uitgangspunten van de Omgevingsvisie zijn vertaald in de regels van de (interim) Omgevingsverordening. De normen en regels uit de Omgevingsverordening zijn wel bindend voor inwoners en de gemeente. De omgevingsvisie en de daaruit voortvloeiende (interim) Omgevingsverordening vormen samen een belangrijk kader voor dit bestemmingsplan.

3.2.1 Omgevingsvisie

De provincie Utrecht heeft een fijn woon- en leefklimaat. Dat wil de provincie zo houden. Tegelijkertijd is er ruimte nodig voor opgaven als: de groeiende behoefte aan woningen, de aantrekkende economie en de energietransitie. Daarom móeten er keuzes worden gemaakt. De keuzes die de provincie maakt voor de leefomgeving staan in de Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie is op 10 maart 2021 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 april 2021 in werking getreden.

Het is niet eenvoudig om de leefomgeving in te richten. De provincie wil voorsorteren op de toekomst door zich onder andere voorbereiden op:

- de extra woningen die gebouwd moeten worden;
- de toename van werkgelegenheid;
- de toename van verkeer;
- de energietransitie;
- de klimaatverandering;
- de veranderingen in de landbouw;
- de versterking van natuur en recreatief groen.

Aan deze (nieuwe) ontwikkelingen wil de provincie ruimte geven. Daarnaast vindt de provincie het belangrijk om de bestaande kwaliteiten van de provincie Utrecht te behouden, te versterken en in balans te laten zijn met deze ontwikkelingen.

Uitgangspunt voor de te maken keuzes is door te kiezen voor slim combineren en concentreren. Met slim combineren wordt bedoeld dat dat de beschikbare ruimte op

meerdere manieren gebruikt kan worden. Concentreren betekent bijvoorbeeld dat nieuwe woningen voornamelijk gebouwd worden dichtbij stations en in steden en dorpskernen. Als het nodig is om kernen leefbaar te houden, is daarnaast een kleine uitbreiding mogelijk. Daarbij vindt de provincie voldoende ruimte om te bewegen en voldoende groen en water belangrijk. En door te bouwen in bebouwd gebied (concentreren) zorgen we er juist voor dat er op andere plekken in de provincie ruimte overblijft voor andere zaken dan wonen. Denk aan natuur, het verbouwen van voedsel en het opwekken van zon- en windenergie en het verbouwen van voedsel.

Relevantie voor het plangebied

Met het voorliggende plan wordt invulling gegeven aan de inrichting van de leefomgeving zoals de provincie dat voor zicht ziet: door de tweede bedrijfswoning te behouden en om te zetten naar een plattelandswoning is sprake van duurzaam ruimtegebruik, zonder dat omliggende bedrijven in hun bedrijfsactiviteiten worden belemmerd. Daarnaast worden er met het behoud van de woningen geen woningen aan de woningmarkt onttrokken.

3.2.2 Omgevingsverordening

De interim omgevingsverordening bevat op provinciaal niveau regels voor de fysieke leefomgeving. Hiermee zorgt de omgevingsverordening ervoor dat de doelen en het beleid uit de provinciale omgevingsvisie doorwerken naar derden.

Relevantie voor het plangebied

De projectlocatie ligt volgens de interim omgevingsverordening van de provincie Utrecht in het landelijk gebied. Om de kwaliteit en de vitaliteit van het landelijk gebied te waarborgen, voert de provincie een terughoudend beleid voor functies die niet aan het landelijk gebied gebonden zijn. Voor vrijkomende agrarische bedrijfspercelen richt de provincie zich op sloop van overbodig geworden bedrijfsbebouwing. Om dit te stimuleren, biedt de provincie in ruil voor ruimte één of meer extra woningen (Ruimte voor ruimte) of voor een passende bedrijfsfunctie.

Het is mogelijk om een voormalige (tweede) bedrijfswoning te bestemmen tot 'plattelandswoning'. Derden kunnen daar dan wonen zonder dat de woningbeschermd moet worden tegen de geurhinder van de voormalige eigen stallen. Uit paragraaf 4.2 blijkt dat dit het geval is. Het voorliggende plan is daarmee in lijn met de provinciale interim omgevingsverordening.

3.3 Gemeente

3.3.1 Ontwerp omgevingsvisie Amersfoort 2030-2040

De ontwerp omgevingsvisie geeft een beeld van hoe de stad er straks uitziet, in 2030 en verder. In de visie staan ook de belangrijkste doelen voor wonen, werken, groen, mobiliteit, duurzaamheid en ruimte voor cultuur, sport en onderwijs. De ontwerp-omgevingsvisie ligt tot en met 22 maart 2023 ter inzage. Vooruitlopend op de vaststelling van de omgevingsvisie wordt hieronder alvast ingegaan op de relevantie voor het plangebied van dit bestemmingsplan.

Relevantie voor het plangebied

De ontwerp omgevingsvisie heeft geen specifieke opgaven voor het voorliggende plan bepaald. Wel is in de ontwerp omgevingsvisie gekozen om het buitengebied groen te houden waarbij men streeft naar het behoud van de openheid van het Eemland. Verder wordt het gebiedsaccent voor het eem-vallei (zuidelijk deel Hoogland west — ten zuiden van Zeldertseweg en het buitengebied oostelijk van Amersfoort) ingezet op functiemenging: recreatie, natuurinclusieve landbouw, natuur, landschap, energie.

Met het voorliggende plan wordt hieraan invulling gegeven aangezien er geen sprake is van nieuw ruimtebeslag en een bestaande bedrijfswoning in het buitengebied wordt omgezet naar een plattelandswoning.

3.3.2 Coalitieakkoord 2022-2026

Op 5 juli 2022 presenteerde van D66, GroenLinks, CDA, ChristenUnie en Partij voor de Dieren presenteerde vrijdag 1 juli Akkoord! 2022-2026. Met dit akkoord maakt de coalitie keuzes die belangrijk zijn voor nu en voor de volgende generaties. De keuzes in het coalitieakkoord zijn gemaakt vanuit de volgende uitgangspunten:

- Goed leven binnen de grenzen van onze aarde
- Een thuis voor iedereen
- Welzijn en sociale rechtvaardigheid
- Goed samenspel en in gesprek

Amersfoort blijft de komende jaren groeien en veranderen. De gemeente kiest voor duurzame ontwikkeling, in balans met de omgeving en binnen de grenzen van onze planeet. De gemeente geeft volop ruimte aan bedrijven, ondernemers en inwoners die willen bijdragen aan de verandering naar een groene kringlooeconomie. Zo bouwt de gemeente Amersfoort aan een groene, duurzame stad voor deze én volgende generaties.

Relevantie voor het plangebied

Omdat de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf aan de Zeldertseweg 81 niet meer zodanig is dat hiervoor een tweede bedrijfswoning noodzakelijk is, wordt de tweede bestaande bedrijfswoning omgezet naar een 'plattelandswoning'. Hierdoor is sprake van duurzaam ruimtegebruik en kan het agrarische bedrijf aan de Zeldertseweg 81 zonder belemmeringen blijven functioneren. Het voorliggende plan is in lijn met het coalitieakkoord 2022-2026.

3.4 Conclusie

Het gebruik van de bedrijfswoning aan de Zeldertseweg 79 als 'plattelandswoning' past binnen de relevante beleidskaders.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van verschillende omgevingsaspecten bekeken of de ontwikkeling op deze locatie mogelijk en wenselijk is.

Het plan betreft slechts een functiewijziging, van 'bedrijfswoning' naar plattelandswoning. Er vinden geen andere activiteiten plaats, zoals bouw-, sloop-, of graafwerkzaamheden. Ook wordt er geen extra verharding aangebracht. Gelet daarop kan op voorhand aangenomen worden dat bepaalde omgevingsaspecten met dit project niet worden aangetast. Het gaat dan om bodem, archeologie, flora en fauna, waterbeheer en duurzaamheid. Deze omgevingsaspecten behoeven daarom geen nadere onderbouwing.

Daarnaast komt een functiewijziging als deze niet voor op de C danwel D lijst van het Besluit milieueffectrapportage. Bij een functiewijziging van 'bedrijfswoning' naar 'plattelandswoning' kan, zonder dat hiervoor een vormvrije mer-beoordeling plaatsvindt, aangenomen worden dat geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu plaatsvinden. Het plan brengt geen (significant) negatieve effecten met zich mee, waardoor er geen milieueffectrapportage opgesteld hoeft te worden.

4.2 Bedrijven- en milieuzonering

Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld in opdracht van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Hiermee wordt in een vroeg stadium bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden met de belangen van bedrijven en woningen. Zo wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt door de komst van nieuwe woningen.

Zeldertseweg 81

De bedrijfsactiviteiten ter plaatse van het perceel aan de Zeldertseweg 81 bestaan uit het houden van en het opfokken van melkrundvee en alle benodigde werkzaamheden voor de verzorging van het jong- en melkvee. De ontwikkeling is erop gericht dat de zoon van de eigenaar van het agrarische bedrijf in de komende jaren het bedrijf volledig zal overnemen. Er zijn geen plannen om het bedrijf in toekomst uit te breiden. In 2021 is op het bedrijf een vergroting van de rundveestal gerealiseerd. De zoon is voornemens om het huidige bedrijf te continueren en verder optimaliseren.

Op basis van artikel 1.1a Wabo hoeft een voormalige bedrijfswoning waarvan de functie wordt gewijzigd in 'plattelandswoning' niet als 'gevoelig' te worden aangemerkt voor de aspecten geur en geluid, ten opzichte van het voormalige agrarische bedrijf waar de bedrijfswoning voorheen deel van uitmaakte.

Ten opzichte van de andere in de buurt gelegen agrarische bedrijven geldt dat de 'plattelandswoning' wel als 'gevoelig' moet worden aangemerkt. Dit gold echter ook al toen de woning als bedrijfswoning in gebruik was. Gelet hierop wijzigt er niets.

Zeldertseweg 94

Aan de Zeldertseweg 94 bevindt zich het Melkveehouderijbedrijf Looijen V.O.F. Op basis van de richtafstandenlijst van de handreiking bedrijven en milieuzonering geldt voor het fokken en houden van rundvee SBI-2008: 0141, 0142, milieucategorie 3.2 met voor geur een richtafstand van 100 meter. Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) zijn normen opgenomen voor de geurbelasting van een individuele vergunningplichtige veehouderij op een geurgevoelig object. Voor meldingsplichtige veehouderijen is een van de Wgv afgeleid beoordelingskader opgenomen in het Activiteitenbesluit. Voor melkvee geldt dat geen geuremmisiefactor is opgenomen in de regeling geurhinder en veehouderij. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de vaste afstanden. Aangezien het plangebied zich buiten de bebouwde kom bevindt, is een

afstand van 50 meter vereist tussen het emissiepunt en een geurgevoelige object. Het agrarische bedrijf aan de Zeldertseweg 94 ligt op een afstand van de plattelandswoning en voldoet daarmee aan de vereiste richtafstand.

De afstand tot de omliggende bedrijven is daarmee zodanig dat de woning aan de Zeldertseweg 79 hier geen hinder van ondervindt.

Het gebruik van de woning zelf als 'plattelandswoning' veroorzaakt geen hinder voor omliggende woningen.

4.3 Externe veiligheid

4.3.1 Wettelijk kader

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen in de directe omgeving lopen als gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt en transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. 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 leidingen.

Vanuit het externe veiligheidsbeleid worden veiligheidsnormen gesteld voor risicovolle bedrijven, transportroutes en buisleidingen ten opzichte van:

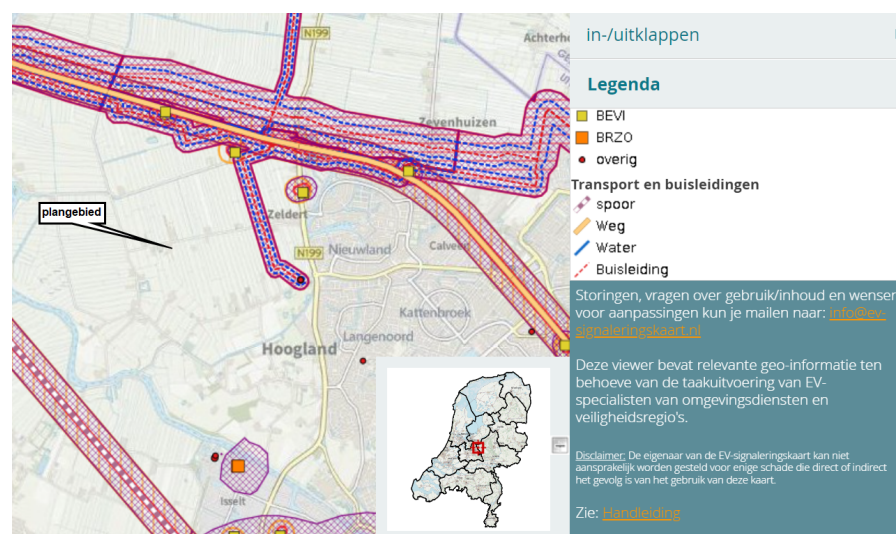
- kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen en scholen);
- beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld winkels of bedrijfsgebouwen).

Deze veiligheidsnormen hebben wat betreft het plaatsgebonden risico de status van grenswaarde voor kwetsbare objecten en de status van richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

4.3.2 Situatie plangebied

Voor het plangebied is beoordeeld of er sprake is van activiteiten met gevaarlijke stoffen in en in de omgeving van het plangebied, die mogelijk risico's zouden kunnen opleveren. Meer specifiek is gekeken naar de aanwezigheid van bedrijven die zijn aangewezen in het BEVI, waaronder LPG-tankstations, transportroutes over weg, spoor en water en door leidingen.

Uitsnede signaleringskaart



Er bevinden zich geen relevante risicobronnen in de omgeving van het plangebied. Het

aantal kwetsbare objecten neemt niet toe met deze ontwikkeling en de hoeveelheid mensen die in dit gebied verblijft ook niet. Gelet hierop is aanvullend onderzoek niet nodig. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.4 Geluid

Vanuit de Wet Plattelandswoningen is per 1 januari 2013 geregeld dat plattelandswoningen niet worden beschermd tegen geuroverlast en geluidhinder van het bijbehorende bedrijf. In milieutechnische zin blijft er een relatie tussen de woning en het agrarische bedrijf dat is gevestigd aan de Zeldertseweg 81. De plattelandswoning blijft onderdeel uitmaken van dit bedrijf.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling. Zoals al aangegeven in hoofdstuk 4.2 Bedrijven- en milieuzonering ligt de woning op zodanig grote afstand tot andere (agrarische) bedrijven dat hiervan geen geluidshinder ondervonden zal worden. Wat betreft het wegverkeerslawaaï ligt de plattelandswoning binnen de zone van 250 meter van de buitenstedelijke weg, de Zeldertseweg (60 km/u). Voor wegverkeerslawaaï geldt dat er geen geluidsgevoelige functie wordt toegevoegd binnen de geluidszone van een weg. De bedrijfswoning moest immers al als geluidsgevoelig worden aangemerkt. Bovendien is de Zeldertseweg waar de woning aan gelegen is een smalle plattelandsweg, waar weinig verkeer passeert en waar de maximum snelheid 60 km per uur bedraagt. Gelet op de aard van deze weg kan op voorhand uitgesloten worden dat de geluidsbelasting op de woning hoger is dan toegestaan. Het milieuaspect wegverkeerslawaaï staat de functiewijziging van bedrijfswoning naar plattelandswoning niet in de weg.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Wettelijk kader

De 'Wet luchtkwaliteit' is opgenomen in de Wet milieubeheer onder hoofdstuk 5, titel 2. De kern van de Wet luchtkwaliteit bestaat uit luchtkwaliteitseisen voor de buitenlucht die in bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn vastgelegd. Uit de Wet volgt dat een voorgenomen ontwikkeling vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit inpasbaar is indien in ieder geval aan een van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. Er worden geen grenswaarden voor de luchtkwaliteit overschreden;
2. Er treedt geen verslechtering van de luchtkwaliteit op, of er vindt per saldo een verbetering van de luchtkwaliteit plaats door compenserende maatregelen;
3. De voorgenomen ontwikkeling draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
4. De voorgenomen ontwikkeling is onderdeel van het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL).

4.5.2 Situatie plangebied

De ontwikkeling behelst het omzetten van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Het gebruik van het object wijzigt niet. Daarom kan op voorhand aangenomen worden dat het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. De grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof worden bovendien niet overschreden rondom het plangebied. In de monitoringstool van het NSL is te zien dat ruimschoots aan de normen wordt voldaan. Het aspect luchtkwaliteit is geen belemmering voor dit plan.

4.6 Conclusie

Gelet op bovenstaande kan aangenomen worden dat aan de Zeldertseweg 79 sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, waardoor het mogelijk is een omgevingsvergunning te verlenen voor het omzetten van de voormalige bedrijfswoning naar een plattelandswoning.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft een akkoordverklaring getekend. Deze akkoordverklaring kan aangemerkt worden als een anterieure overeenkomst. Op grond van deze overeenkomst komt de ontwikkeling en realisatie van het project voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De door de gemeente gemaakte en te maken plan- en apparaatskosten evenals de mogelijk uit te keren tegemoetkomingen in schade (planschade) worden door de initiatiefnemer aan de gemeente vergoed. Het plan is vanuit gemeentelijk perspectief financieel en economisch uitvoerbaar. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Overleg

Op grond van de artikelen 6.18 Bor en 3.1.1. Bro wordt over een project overleg gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit plan is in het kader van het wettelijke vooroverleg voorgelegd aan:

Provincie Utrecht

De provincie Utrecht heeft niet gereageerd op het voorliggende plan.

Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht (RUD)

Op 20 maart 2023 heeft de RUD een reactie gegeven op de milieuaspecten geluid, bodem, lucht, externe veiligheid, natuur (soortenbescherming en gebiedsbescherming) bedrijven en milieuzonering en milieueffectrapportage van het voorliggende plan. De RUD heeft de gemeente geadviseerd om het plan nog op de punten Bedrijven en milieuzonering en geluid aan te passen.

De RUD heeft geadviseerd om specifieker in te gaan op welk bedrijf/welke bedrijven zich in de nabijheid van het plangebied bevinden en daarbij aan te geven of er voldaan wordt aan de richtafstanden van de handreiking bedrijven en milieuzonering en of voldaan wordt aan de normen en/of minimale afstanden zoals opgenomen in de Wet en regeling geurhinder en veehouderij.

Voor wat betreft geluid geeft de RUD aan dat er geen ruimtelijk beleid in hoofdstuk 3 is opgenomen waaraan het initiatief getoetst kan worden. Om deze reden adviseert de RUD inzicht te bieden in de aard en omvang van de huidige en toekomstige bedrijfsactiviteiten aan de Zeldertseweg 81. Aan de hand van deze milieu-informatie kan beoordeeld worden of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat m.b.t. de plattelandswoning.

Het bovenstaande advies is in de voorliggende ruimtelijke onderbouwing verwerkt.

5.2.2 Betrokkenheid buurtbewoners

Initiatiefnemer heeft direct omwonenden geïnformeerd over het plan. Gelet op de geringe wijziging heeft een breder participatietraject geen meerwaarde.

5.2.3 Terinzagelegging

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning Zeldertseweg 79 heeft met alle bijbehorende stukken voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen is geen gebruik gemaakt.



Gemeente Amersfoort
Sector Stedelijke ontwikkeling en
Beheer
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Postadres
Postbus 4000
3800 EA Amersfoort

Bezoekadres
Stadhuisplein 1
3811 LM Amersfoort

t 14 033
i www.amersfoort.nl