

NOTA BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN WIJZIGING

**Ontwerpbestemmingsplan Achtersloot 144 t/m 148
in IJsselstein**

Status:
Versie:

Definitief
18-08-2025

Inhoud

1. Inleiding	2
2. Beantwoording zienwijzen	3
3. Overzicht van wijzigingen	1
3.1 Wijzigingen bestemmingsplan naar aanleiding van zienswijzen	1
3.2 Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan	1

1. Inleiding

Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Achtersloot 144 t/m 148' is op 10 december 2023 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente IJsselstein. Dit ontwerpbestemmingsplan is gedurende de periode 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegd, digitaal op de website www.ruimtelijkeplannen.nl (nu ook via het omgevingsloket: www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/locatie) en is er gecommuniceerd in het lokale huis-aan-huis krantje het Kontakt Zenderstreek en via officiële bekendmakingen.nl. Gedurende deze inzageperiode kon eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen.

Zienswijzen en ontvankelijk

Tijdens de periode van terinzagelegging is één zienswijze binnengekomen en opgenomen in deze Nota van beantwoording en wijziging. De zienswijze is voor het einde van de ter inzage termijn binnengekomen en is daardoor tijdig ingediend en ontvankelijk.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van de voorliggende nota is de ingediende zienswijze samengevat. Tevens is de reactie van gemeente hierop opgenomen, alsmede of het leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Tot slot is in hoofdstuk 3 een overzicht van wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze opgenomen, alsmede een overzicht van ambtshalve wijzigingen.

2. Beantwoording zienwijze

Nr.	Samenvatting zienswijze	Beantwoording gemeente op zienswijzen	Aanpassingen in het bestemmingsplan
1.	Indiener heeft bezwaren tegen het ontwerpbestemmingsplan omdat een nieuw geurgevoelig object mogelijk wordt gemaakt binnen de geurcirkel van het aangrenzende agrarisch bedrijf. Hierdoor wordt het bedrijf belemmerd in de bedrijfsvoering	Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in het toevoegen van een nieuwe woning op korte afstand tot het naastgelegen agrarisch bedrijf. Uitgangspunt is dat met het toevoegen van deze nieuwe woning het agrarisch bedrijf niet wordt belemmerd in de bedrijfsvoering en dat er geen sprake is van een onevenredige beperking in de uitbreidingsmogelijkheden. Aangezien hier op korte afstand tot het agrarisch bedrijf een nieuwe woning wordt toegevoegd is dit uitgebreid en zorgvuldig getoetst door de Omgevingsdienst regio Utrecht (ODRU). Met deze beantwoording zullen we toelichten dat er ons inziens geen sprake is van een belemmering in de bedrijfsvoering en ook dat het agrarisch bedrijf niet wordt beperkt in de eventuele uitbreidingsmogelijkheden,	Geen aanpassingen
2.	In de Wet geurhinder is bepaald dat de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden waar geen geuremissiefactor voor geldt, tenminste 50 m wordt aangehouden van het emissiepunt. Er wordt niet voldaan aan de minimale afstand van 50 m ten opzichte van het agrarisch bedrijf, maar er wordt 30 m aangehouden. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt beredeneerd dat wel wordt voldaan aan de minimaal afstand van 50 m tot aan het emissiepunt van het dierenverblijf. Deze aanname klopt alleen niet. Het emissiepunt is op 30 m gelegen in plaats van 50 m. Hierdoor wordt het agrarische bedrijf belemmerd in de agrarische bedrijfsvoering.	Op het aangrenzende perceel is een agrarisch bedrijf aanwezig waar varkens en paarden worden gehouden. Navolgend wordt gemotiveerd dat het agrarisch bedrijf niet onevenredig wordt belemmerd in zijn bedrijfsvoering en eventuele uitbreidingsmogelijkheden en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij de nieuwe woning. <i>Paardenhouderij</i> Bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan was het gebouw van het aangrenzende agrarisch bedrijf met de aanduiding paardenhouderij slechts voor een klein deel in gebruik als paardenstal en werd voldaan aan de afstand van 50 meter. Feitelijk was toen het overige deel niet in gebruik als paardenstal. Dit deel was verbouwd voor andere doeleinden, zo ook is geconstateerd tijdens een locatiebezoek door de milieutoezichthouder van de ODRU. Vervolgens heeft het bedrijf op 9 december 2022 een melding Activiteitenbesluit gedaan en op 12 december 2022 een aanvraag omgevingsvergunning beperkte milieutoets (OBM). Hierbij is het gehele gebouw aangeduid en ingericht voor het houden van 26 fokpaarden en -pony's. De OBM is verleend op 26 januari 2023. Of het gebouw ook feitelijk wordt gebruikt voor het houden van paarden en pony's, is niet bekend. Uitgaande van deze nieuwe gemelde situatie moet de situatie wel opnieuw worden beoordeeld. Voor het gebouw dat is bestemd en (mogelijk) gebruikt voor het houden van paarden en pony's, geldt een geurcontour van 50 m tussen gevel van de nieuwe woning en het	De toelichting wordt naar aanleiding hiervan aangepast. Het geuronderzoek wordt als bijlage aan de toelichting toegevoegd en verwerkt in paragraaf 4.4 van de toelichting

		emissiepunt van de paardenstal en 25 meter tussen de gevel van de nieuwe woning en gevel van de stal (en uitloop). De nieuwe woning ligt binnen de contour van 50 meter. De stal mag op dit moment rechtmatig worden gebruikt voor het houden van paarden. Dit betekent dat dit ook na de bouw van de woning is toegestaan. Het bedrijf wordt dan niet belemmerd in de gemelde/vergunde activiteiten. Na de bouw van de woning is geen uitbreiding of wijziging met paarden (of andere dieren zonder geuremissiefactor) meer mogelijk. Aangezien het hele gebouw is vergund voor paarden, is verdere uitbreiding niet reëel. Vergroting van het gebouw voor het houden van paarden is niet mogelijk omdat de aanduiding 'paardenhouderij' binnen het bestemmingsplan geheel is volgebouwd. Ook voor een mestopslag geldt een afstand van tenminste 50 meter. Binnen de afstand van 50 meter vanaf de woning is geen mestopslag aanwezig. Daarnaast is in de huidige situatie al een bijgebouw bij nummer 146 op minder dan 50 meter aanwezig dat voor langdurig verblijf gebruikt kan worden. De veehouderij wordt hierdoor al belemmerd voor het uitbreiden met paarden. Daarnaast is in het geuronderzoek aangetoond dat het woon- en leefklimaat vanwege de paardenstal aanvaardbaar is. Het onderzoek is beoordeeld door de ODRU en akkoord bevonden. Uit het bovenstaande kan worden opgemaakt dat het houden van paarden niet onevenredig wordt belemmerd. <u>Varkenshouderij</u> Ook is onderzocht in hoeverre de nieuwe woning een beperking vormt van de varkenshouderij en de eventuele uitbreidingsmogelijkheden. De voorgrondbelasting ten gevolge van de varkens is bij de nieuwe woning maximaal 6,5 ou/m³ en op de bestaande bijgebouw bij huisnummer 146 dat voor langdurig verblijf gebruikt kan worden is maximaal 7,0 ou/m. Omdat de geurbelasting op een bestaand bijgebouw voor langdurig verblijf hoger is, wordt het bedrijf door de nieuwe woning niet extra belemmerd. Het woon- en leefklimaat op de nieuwe woning vanwege de varkenshouderij is aanvaardbaar. Ter plaatse van de nieuwe woning wordt aan de geldende geurnorm voldaan. <u>Bestaande planologische mogelijkheden</u> Als laatste wordt opgemerkt dat binnen het plangebied waar de nieuwe woning is gesitueerd op basis van het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied noord en zuid' nu al een woning mag worden gebouwd, maar alleen als een andere woning wordt gesloopt. Die woning kan gebouwd worden zonder dat aan geur getoetst hoeft te worden.

		Het aangrenzende agrarisch bedrijf kan daardoor belemmerd worden als deze veranderingen wil doorvoeren. De kans daarop is waarschijnlijk klein, maar het is wel een bestaande planologische mogelijkheid.	
3.	Indiener geeft aan dat de geurberekening (bijlage 3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan) niet juist is uitgevoerd. Dit komt omdat niet de juiste coördinatiepunten zijn gebruikt. In de geurberekening zijn de coördinatiepunten gelegen op de grens van het bouwvlak binnen de woonbestemming. Echter hadden de coördinatiepunten op de grens van de woonbestemming moeten liggen. Binnen de gehele woonbestemming kunnen namelijk geurgevoelige objecten mogelijk gemaakt worden in de vorm van bijvoorbeeld aan – en uitbouwen, bijgebouwen of een mantelzorgwoning.	In de regels van het bestemmingsplan is geborgd dat de woning uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd mag worden. Hiermee is geborgd dat een nieuw geurgevoelig object uitsluitend binnen het bouwvlak is toegestaan. Er is daarom geen aanleiding de coördinatiepunten op de grens van de woonbestemming te leggen. Eventuele nieuwe geurgevoelige objecten buiten het bouwvlak zijn niet toegestaan. Dit is aanvullend bepaald voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Geregeld wordt dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan.	Aan artikel 3.2.2 wordt toegevoegd dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan
4.	Voor het aspect milieuzonering in het ontwerpbestemmingsplan wordt niet uitgegaan van de meest ruime planologische mogelijkheden. Er wordt nu een afstand aangehouden van 20 m, terwijl op de basis van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een afstand van 100 m aangehouden dient te worden.	Het agrarische bedrijf op het aangrenzende perceel houdt varkens en paarden. In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering, editie 2009' zijn richtafstanden genoemd voor deze activiteiten voor geur, geluid en stof. Voor geur wordt echter uitgegaan van de regels voor geur in het Activiteitenbesluit en de Wet geurhinder veehouderijen (Wgv). De grootste richtafstand, binnen gemengd gebied, betreft het aspect geur. De richtafstand is 100 m voor varkensbedrijven en 50 m voor paardenfokkerijen. Verder geldt voor het aspect stof een richtafstand van 10 m en voor het aspect geluid 30 m. Aan de richtafstand voor stof wordt voldaan. Geur Ten aanzien van het aspect geur is onder 2 en 3 gemotiveerd dat met het voorgenomen plan er geen sprake is van een belemmering in de huidige bedrijfsvoering en eventuele uitbreidingsmogelijkheden. Geluid Voor het aspect geluid geldt een richtafstand van 30 m. De nieuwe woning ligt op ca. 20 m. Er wordt daarmee niet voldaan aan de richtafstand, daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat het geluid dat wordt veroorzaakt door de bedrijfsactiviteiten van het agrarisch bedrijf op de gevels van de nieuwe woning ruimschoots aan de geluidnormen voldoet. Daarmee is aangetoond dat het agrarisch bedrijf niet in haar geluidsruimte wordt beperkt. Gezien het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het agrarisch bedrijf op het aangrenzende perceel niet belemmerd wordt in haar bedrijfsvoering en eventuele uitbreidingsmogelijkheden.	Aan paragraaf 4.4 van de toelichting wordt het aspect milieuzonering aangevuld door uit te gaan van de meest ruime planologische mogelijkheden op basis van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Ook zijn de resultaten van het akoestisch onderzoek industriellawaai en het geuronderzoek toegevoegd aan de toelichting.

5.	Er is een ontwerpbesluit hogere geluidswaarden gepubliceerd. In het akoestisch onderzoek is alleen wegverkeer betrokken en niet ook het geluid afkomstig van het agrarisch bedrijf. Daarom kan op basis van dit onderzoek niet geconcludeerd worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning en ook niet dat het geluid afkomstig van het agrarisch bedrijf geen belemmering zal vormen. Er wordt een geluidsgevoelig object toegevoegd dat belemmerd werkt voor het agrarisch bedrijf.	Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden heeft betrekking op wegverkeerlawaai en niet op geluid afkomstig van het agrarisch bedrijf. Voor geluid afkomstig van het agrarisch bedrijf wordt in eerste instantie gekeken naar de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering editie 2009. Voor het aspect geluid geldt een richtafstand van 30 m in gemengd gebied. De nieuwe woning is op ca. 20 m gelegen waarmee niet aan de richtafstand wordt voldaan. Van deze richtafstand kan worden afgeweken als wordt aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij de nieuwe woning. Om de geluidshinder afkomstig van het aangrenzende agrarisch bedrijf inzichtelijk te maken is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat bij de nieuwe woning wordt voldaan aan de grenswaarden van de Activiteitenbesluit en richtwaarden van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering, editie 2009'. Bij de nieuwe woning is hierdoor sprake van een goed woon- en leefklimaat en het bedrijf wordt niet belemmerd in haar bedrijfsvoering..	De toelichting wordt naar aanleiding hiervan aangepast en het akoestisch onderzoek industrielawaai wordt opgenomen in de bijlagen van de toelichting van het bestemmingsplan.
6.	Verzocht wordt om binnen de geurcirkel van minimaal 50 m van het agrarisch bedrijf geen gevoelige objecten toe te staan zodat het agrarisch bedrijf niet wordt belemmerd in de bedrijfsvoering.	Met de bovenstaande motivering is voldoende gemotiveerd dat ter plaatse van de nieuwe woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat het agrarisch bedrijf niet wordt belemmerd in de bedrijfsvoering. Daarmee zien wij in dit geval geen aanleiding om niet binnen de 50 m geurcirkel van het agrarisch bedrijf de nieuwe woning toe te staan.	Geen aanpassingen

3. Overzicht van wijzigingen

3.1 Wijzigingen bestemmingsplan naar aanleiding van zienswijzen

Toelichting

- Bijlage 3 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt geactualiseerd met de recente versie van het geuronderzoek (Onderzoek agrarische geurhinder, Achtersloot 144-146, IJsselstein d.d. 5 december 2024, De Milieuadviseur). Dit geuronderzoek wordt verwerkt in paragraaf 4.4 van de toelichting van het bestemmingsplan.
- Aan paragraaf 4.4 van de toelichting wordt het aspect milieuzonering aangevuld door uit te gaan van de meest ruime planologische mogelijkheden op basis van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.
- Het akoestisch onderzoek industrielawaai wordt toegevoegd aan de bijlage van de toelichting en vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan.

Regels

- Aan artikel 3.2.2 wordt toegevoegd dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan

Verbeelding

-

3.2 Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan

Toelichting

- Paragraaf 3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt geactualiseerd naar de recente beleidstukken van de provincie Utrecht namelijk de Omgevingsvisie provincie Utrecht en Omgevingsverordening provincie Utrecht.
- Paragraaf 3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt geactualiseerd door deze paragraaf te wijzigen recente beleidstukken van de gemeente IJsselstein namelijk de Omgevingsvisie IJsselstein, Woonvisie IJsselstein, Welstandsnota en Visie Landelijk Gebied.

Regels

-

Verbeelding

-