Toelichting Rijsbruggerweg 7

Gemeente Bunnik



BURO SRO

Colofon

Gegevens over het project:

Plannaam:	Rijsbruggerweg 7 Bunnik
Status:	Concept
Datum:	16 juli 2025
Projectnummer Buro SRO:	SR250211 (JvN/JB)

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	[redacted]

Gegevens Buro SRO:

Bezoekadres:	't [redacted]
	[redacted]
Telefoon:	[redacted]
E-mail:	[redacted]@buro-sro.nl
Internet:	www.burosro.nl

Inhoudsopgave

1	**Inleiding**		**4**
	1.1	Aanleiding en ambitie	4
	1.2	Aanduiding plangebied	5
	1.3	Leeswijzer	6
2	**Maatschappelijke uitvoerbaarheid**		**7**
	2.1	Participatie	7
	2.2	Bestuurlijk overleg	7
3	**Huidige situatie**		**8**
4	**Planbeschrijving**		**9**
5	**Toetsing aan omgevingsplan**		**10**
	5.1	Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden	10
	5.2	Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan	11
6	**Beleid**		**12**
	6.1	Rijksbeleid	12
	6.2	Provinciaal beleid	13
7	**Aspecten fysieke leefomgeving en milieu**		**15**
	7.1	Verkeer en parkeren	15
	7.2	Duurzaamheid en gezondheid	16
	7.3	Geluid	16
	7.4	Activiteiten en milieuzonering	17
	7.5	Luchtkwaliteit	20
	7.6	Archeologie en cultuurhistorie	20
	7.7	Bodem	22
	7.8	Omgevingsveiligheid	22
	7.9	Natuur	24
	7.10	Water	26
	7.11	M.e.r.-beoordeling	27
8	**Financiële haalbaarheid**		**29**
9	**Conclusie**		**30**

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en ambitie

De initiatiefnemer is voornemen om de bedrijfswoning aan de Rijsbruggerweg 7 te Bunnik om te zetten naar een burgerwoning. De woning aan de Rijsbruggerweg 7 is sinds de herbouw in 1994 in gebruik als burgerwoning. Het gebruik als burgerwoning is ook als zodanig opgenomen in de gemeentelijke basisadministratie. De woning aan de [redacted] was in het verleden in gebruik als bedrijfswoning behorende bij het loonwerkbedrijf aan de [redacted]. In de gemeentelijke basisadministratie is dit terug te vinden. De woning heeft hierin het gebruiksdoel 'Woonfunctie/Industriefunctie'. In 2010/2011 is de bedrijfswoning Rijsbruggerweg kadastraal afgesplitst van het bedrijf aan de [redacted].

De huidige eigenaar van de woning aan de Rijsbruggerweg 7 is voornemens deze woning te verkopen. In het kader van deze verkoop is geconstateerd dat in het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' de woning aangemerkt als bedrijfswoning behorende bij het bedrijf aan de [redacted]. Door de woning aan te merken als bedrijfswoning, waarvan geen sprake is, blijkt een nieuwe koper geen financiering te kunnen krijgen op een eventuele aankoop van de woning Rijsbruggerweg 7.

Om de ontstane omissie te corrigeren is het voorliggende TAM-omgevingsplan opgesteld, waarmee een wijziging op het omgevingsplan wordt doorgevoerd waarmee voor de woning Rijsbruggerweg 7 een woonbestemming wordt opgenomen.

1.2 Aanduiding plangebied

De planlocatie staat kadastraal bekend onder de gemeente Bunnik, sectie B, perceelnummers 1076, 1074, 1075, 1039, 1073 en 1072 (deels) en heeft een oppervlakte van ca. 2.680 m². Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Globale ligging planlocatie, rood omkaderd (bron: PDOK viewer)



Globale begrenzing planlocatie, rood omkaderd (bron: PDOK viewer)

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 3 omvat een beschrijving van de huidige situatie waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als functionele aspecten aan de orde komen. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de beoogde ontwikkeling.

In hoofdstuk 5 wordt het voorgenomen plan getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege en worden de strijdigheden in beeld gebracht. Aansluitend daarop wordt in hoofdstuk 6 het van toepassing zijnde beleidskader voor de locatie/het gebied verwoord. In hoofdstuk 7 wordt getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving, waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten.

In hoofdstuk 8 komt de financiële haalbaarheid van het initiatief aan de orde. Tot slot wordt in hoofdstuk 9 een algehele conclusie getrokken.

2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

2.1 Participatie

Onder de Omgevingswet is het belang van participatie toegenomen. De initiatiefnemer is in veel gevallen verplicht om te participeren met de betrokkenen. Voorliggende correctie op de huidige bestemming is in zekere zin een uitwerking van de vestiging van verschillende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen die tussen de verschillende eigenaren van de [redacted], 7 en [redacted] met elkaar zijn overeengekomen. Eenvoudig gezegd wordt door het perceel Rijsbruggerweg 7 het loonbedrijf danwel loon-verhuurbedrijf op de thans bestaande wijze geduld. Daarnaast is in het kader van de aankomende verkoop medegedeeld dat de noodzakelijk correctie op het Omgevingsplan Bunnik wordt aangevraagd.

2.2 Bestuurlijk overleg

In deze paragraaf of in een bijlage zullen de reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg met andere overheidsinstanties worden samengevat en van een gemeentelijke reactie worden voorzien.

3 Huidige situatie

Het plangebied bevindt zich aan de Rijsbruggersweg 7 in het buitengebied van Bunnik. Aan de Rijsbruggerweg is in 1994 een nieuwe woning opgericht ter vervanging van de boerderij die op locatie is afgebrand. In 2000 is de woning, toen bekend als [redacted] bij verkocht aan de huidige eigenaren. De verkoper, woonachtig op [redacted] heeft nadien, in 2010, het bedrijf aan de [redacted] verkocht. Met het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' is een de woning Rijsbruggerweg 7 aangemerkt als bedrijfswoning en de woning [redacted] als reguliere woning. Onderstaande afbeelding laat de bestaande situatie zien.



Bestaande situatie

4 Planbeschrijving

Het voornemen is om de woning Rijsbruggerweg 7, bestemd als bedrijfswoning, te bestemmen conform het feitelijke gebruik zoals dit sinds jaar en dag plaatsvindt. De bijbehorende hal, direct ten noorden van de woning wordt eveneens omgezet naar een reguliere woonbestemming. De woning en de hal hebben al geruime tijd (sinds 1994) geen binding meer met het naastgelegen bedrijf. Met de beoogde wijziging blijven het gebouw en de opstallen ongewijzigd staan, er zijn geen bouwwerkzaamheden beoogd. Voorliggende aanvraag ziet daarmee alleen op een administratieve correctie.

5 Toetsing aan omgevingsplan

5.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

Alle voorheen geldende bestemmingsplannen in de gemeente maken onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Bunnik. Voor de planlocatie gold het bestemmingsplan ‘Buitengebied Bunnik 2011', waarin het plangebied is voorzien van de bestemmingen ‘Bedrijf’ en ‘Wonen’. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingplan.



Uitsnede geldend omgevingsplan 'Buitengbied Bunnik ', plangebied rood omlijnd (bron: omgevingswet.overheid.nl)

Voor de planlocatie geldt de enkelbestemming ‘Bedrijf’. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven, bedrijfswoningen en de daarbij behorende voorzieningen. Binnen de oostzijde van het plangebied geldt de enkelbestemming ‘Wonen’. Deze gronden zijn bestemd voor wonen met bijbehorende tuinen en erven.

Daarnaast geldt voor het gehele plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie - 3’. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een hoge archeologische verwachting
Tevens is het plangebied voorzien van de gebiedsaanduiding ‘landschapstype stroomgordel’. Ter plaatse van deze aanduiding is het beleid gericht op de instandhouding en de ontwikkeling van het oeverwallenlandschap.

5.2 Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan

Het plan is op de volgende onderdelen strijdig met het tijdelijke deel van het omgevingsplan:

- Bestemming 'Bedrijf'
  - Het gebruik van een bedrijfswoning als reguliere woning

6 Beleid

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief past binnen de derde prioriteit, waarmee het initiatief passend is binnen de intenties van dit rijksbeleid. Gezien de aard en omvang van het initiatief is de NOVI verder niet specifiek van toepassing op het plangebied.

6.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

In artikel 5.129g wordt bepaald dat bij een plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, rekening gehouden moet worden met:

a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
a. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Planspecifiek

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor wat gezien wordt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wel zijn in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Met de beoogde ontwikkeling worden er geen nieuwe woningen gerealiseerd. Er is enkel sprake het omzetten naar een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning. Daarmee is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en hoeven de 'treden van de ladder' in het vervolgtraject niet doorlopen te worden.

6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 Omgevingsverordening provincie Utrecht

De Omgevingswet bepaalt in artikel 2.6 dat provinciale staten één omgevingsverordening vaststellen waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen. De wet regelt geen overgangsrecht voor bestaande provinciale verordeningen die opgaan in de omgevingsverordening op basis van de wet. Dus moet op het moment dat de wet van kracht wordt, de Omgevingsverordening in werking treden. In de Omgevingsverordening provincie Utrecht zijn regels over de fysieke leefomgeving opgenomen. De Omgevingsverordening vervangt de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht.

De Omgevingsverordening bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Bijvoorbeeld regels voor natuurgebieden, waterwingebieden en woningbouw. Daarnaast bevat de omgevingsverordening direct werkende regels. Dit zijn regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit. De provincie Utrecht heeft de ambitie om alleen regels te maken om risico's uit te sluiten. Soms is het mogelijk van regels af te wijken.
De provincie Utrecht vindt het belangrijk om ruimte te geven aan nieuwe initiatieven en maatwerk per gebied. In de Omgevingsverordening zijn alle regels voor de leefomgeving samengebracht en de provincie Utrecht is van zo'n 20 verordeningen naar één Omgevingsverordening gegaan. Dit moet het voor iedereen eenvoudiger maken om te zien welke regels waar gelden.

Programma's

Om het beleid uit te voeren zijn er niet alleen regels nodig, maar ook op uitvoering gerichte programma's. De provincie zal hier samen met overheden, partners en de samenleving invulling aan geven. Bijvoorbeeld in het programma 'wonen en werken'. Gemeenten in een regio en provincie zitten daarbij samen aan tafel en leggen vast welke woningen waar op welk moment gebouwd gaan worden en welke bedrijventerreinen ontwikkeld gaan worden. Daarbij wordt ook rekening gehouden met andere zaken, zoals dat mensen naar hun werk kunnen gaan en dat er voldoende recreatie en groen is. Met de Omgevingsvisie wil de provincie Utrecht duidelijkheid geven hoe de Utrechtse leefomgeving ingericht kan worden. Welke rol de provincie inneemt, hangt af van de situatie. De ene keer zal de provincie Utrecht een ontwikkeling stimuleren, de andere keer zorgt ze ervoor dat plannen worden aangepast om de kwaliteiten van de omgeving te beschermen.

Planspecifiek

Landschap Rivierengebied

Het plangebied is onderdeel van het landschap 'Rivierengebied'. Volgens artikel 7.11 moeten de aanwezige kernkwaliteiten van het landschap beschreven worden en de wijze waarop de bescherming van de kernkwaliteiten geregeld is.

Voor het landschap 'Rivierengebied' zijn de kernkwaliteiten als volgt:

a. schaalcontrast van zeer open naar besloten;
b. samenhangend stelsel van rivier - uiterwaard - oeverwal - kom;
c. samenhangend stelsel van hoge stuwwal - flank - kwelzone - oeverwal – rivier;
d. de Kromme Rijn als vesting en vestiging.

Het initiatief voorziet enkel in het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning waarbij de woning niet wordt verbouwd of uitgebreid. Verder worden de samenhangende stelsels van rivier – uiterwaard – oeverwal – kom en hoge stuwwal – flank – kwelzone – oeverwal – rivier niet aangepast als gevolg van het initiatief waardoor deze waarden behouden blijven. Ten slotte ligt het plangebied niet in de nabijheid van de Kromme Rijn waardoor nadelige effecten ook uitgesloten worden. Op basis van het bovenstaande wordt er geconcludeerd dat het initiatief past binnen het kader gesteld in artikel 7.11 en is vanuit deze uitvoerbaar.

Overstroombaar gebied

Het plangebied is gelegen in een overstroombaar gebied, waarbij het risico is dat het plangebied onder water komt te staan. Volgens artikel 2.16 van de verordening moeten plannen in gebieden waar een reëel risico is op overstroming rekening houden met deze mogelijkheid. Deze verantwoordelijkheid geldt binnendijks enkel voor kwetsbare en vitale objecten, woonwijken en bedrijventerreinen. Buitendijks geldt deze ook voor individuele woningen en bedrijven. Het initiatief heeft betrekking tot een bestaand gebouw in het binnendijkse gebied. Deze functie betreft geen vitaal object, woonwijk of bedrijventerrein. Artikel 2.16 van de verordening vormt geen belemmering voor het initiatief.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsverordening van de provincie Utrecht.

7 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

7.1 Verkeer en parkeren

7.1.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 744 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling wordt het gebruik van de woning niet veranderd. Er is daarmee ook geen sprake van een toename aan verkeersbewegingen.

7.1.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type functie. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 744 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

Planspecifiek

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte moet worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen uit de 'Nota Parkeernormen gemeente Bunnik'. Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom. Voor vrijstaande woningen dit gebied een parkeernorm van 2,4 per woning. Afgerond zijn er 3 parkeerplaatsen benodigd. Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om drie (of meer) parkeerplaatsen te realiseren. Hierbij moet worden opgemerkt dat met de voorliggende correctie geen nieuwe omgevingsvergunning wordt aangevraagd in het kader waarvan opnieuw getoetst moet worden aan de parkeernorm.

7.2 Duurzaamheid en gezondheid

De aspecten duurzaamheid en de gezondheid van mensen zijn steeds belangrijkere thema's geworden. Om die reden zijn duurzaamheid en gezondheid in de Omgevingswet verankerd. In artikel 1.3 sub a van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit als een belangrijk maatschappelijk doel opgenomen. In een omgeving die gezond gedrag stimuleert, zijn de bewoners over het algemeen gezonder dan in een omgeving die daar niet op is ingericht. Toetsing aan de aspecten duurzaamheid en gezondheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op deze thema's. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid en/of gezondheid in het omgevingsplan, zijn vastgelegd in de vorm van omgevingswaarden.

De Rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw, die nu zijn opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De eisen houden in dat nieuwe woningen (bijna) energieneutraal gebouwd moeten worden.

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling is er geen sprake van nieuwbouw of verbouwing, het betreft uitsluitend een administratieve correctie. Duurzaamheidseisen voor bouwen zijn dan ook niet van toepasing. Aan de hand van de overige aspecten van de fysieke leefomgeving wordt duidelijk dat het aspect gezondheid op voorhand geen belemmeringen vormen voor de beoogde ontwikkeling.

7.3 Geluid

De regels voor geluid zijn opgenomen in de bruidsschat en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het bevoegd gezag moet bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. De kern is dat geluidgevoelige gebouwen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Een geluidgevoelig gebouw (artikel 3.21 Bkl) wordt gedefinieerd als een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Het beschermen van een geluidgevoelige gebouw gebeurt aan de hand van vastgestelde geluidaandachtsgebieden, waarbij instructieregels gelden. De volgende geluidbronsoorten hebben een aandachtsgebied: rijkswegen, provinciale wegen, gemeentewegen, waterschapswegen, hoofdspoorwegen, lokale spoorwegen en industrieterreinen.

Planspecifiek

Met het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning is er geen sprake van een wijziging naar een geluidgevoelig gebouw. Derhalve vormt het aspect geluid geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

7.4 Activiteiten en milieuzonering

De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) heeft in 2024 de uitgave 'Activiteiten en milieuzonering 2024' gepubliceerd. De nieuwe handreiking ondersteunt de uitvoeringspraktijk bij keuzes over de toelaatbaarheid en inpassing van 'milieuhinderlijke activiteiten' onder de Omgevingswet. Het begrip 'milieuhinderlijke activiteiten' wordt gehanteerd om alle (bedrijfs)activiteiten met een hindercontour vanwege geur- en/of geluidproductie in één passende term te vangen. Door middel van milieuzonering kan een kader worden vastgelegd voor de toelating van deze activiteiten ten opzichte van gebieden waar wordt gewoond en waar milieugevoelige activiteiten aanwezig zijn. Onder een milieugevoelige activiteit wordt een activiteit verstaan waarvoor de ondervonden milieubelasting bepalend is voor het bereiken en in stand houden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Een gemeente kan in haar omgevingsplan voorzien in een set regels voor bedrijventerreinen en andere werkterreinen, in het bijzonder voor geluid en geur. Uitgangspunt blijft functiescheiding waar dat nodig is en het toepassen van inwaartse zonering binnen bedrijventerreinen en andere werkterreinen. Daarbij geldt: hoe groter de afstand tot de woonomgeving, hoe meer gebruiksruimte voor geluid en geur per milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteit beschikbaar is. De inwaartse zonering krijgt vorm door maximaal drie zones voor geluid en twee zones voor geur. De zones zijn afhankelijk van de ligging ten opzichte van gebieden met milieugevoelige activiteiten.

Zones, waarden en afstanden

Voor een milieuhinderlijke activiteit op een bedrijventerrein of ander werkterrein geldt voor geluid de basiswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde tot de grens van het woongebied of op 50 meter van de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht. De gemeente heeft de mogelijkheid in het omgevingsplan een zone 'geluid verruimd' toe te passen om op bedrijventerreinen, niet zijnde industrieterreinen, ook de zwaardere milieuhinderlijke activiteiten te voorzien van voldoende standaard geluidruimte (50 dB(A) tot maximaal 100 m van eigen terreingrens). Ook kan de zone 'geluid beperkt' toegepast worden. In dat geval mag er maximaal 45 dB(A) op de grens van het rustig woongebied geproduceerd worden.

Voor geur geldt de basiswaarde 0,5 ouE/m³ als 98-p en 2 ouE/m³ als 99,9-p traploos over eerste 50 meter tot grens woongebied of vanaf de eigen terreingrens. Ook voor geur kan de gemeente een zone 'verruimd' of 'beperkt' aan een bedrijventerrein of werkterrein toekennen.

Gebiedstypen

In de meeste omgevingsplannen worden, behalve regels voor het hele ambtsgebied, ook regels opgenomen voor verschillende gebiedstypen, bijvoorbeeld voor woongebied, centrumgebied, bedrijventerrein, industrieterrein en buitengebied. Er wordt onderscheid gemaakt in twee soorten woongebieden: het gebiedstype 'rustig woongebied' en 'gemengd gebied met wonen'. De gemeente dient in het omgevingsplan de locatie van de gebiedstypen aan te wijzen en hier regels aan te verbinden. Met een rustig woongebied wordt in de handreiking de gebruikelijke woonwijk en woonbuurt bedoeld. Met gemengd gebied met wonen wordt een gebied bedoeld waar een menging van aan een locatie toegedeelde milieugevoelige en milieuhinderlijke activiteiten aanwezig is of wordt beoogd.

Onder een gemengd gebied met wonen kan ook lintbebouwing en woongebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen worden verstaan.

Voor een gemengd gebied met wonen geldt geen functiescheiding met inwaartse zonering. Hierdoor zijn er geen aanvullende planregels nodig die inwaartse zonering vormgeven, zoals die volgens deze handreiking wel gelden op een bedrijventerrein en andere werkterreinen. Het uitgangspunt in een gemengd gebied met wonen is dat hier alleen milieuhinderlijke activiteiten gevestigd worden, die naar aard en impact op de omgeving passend zijn. In de basis mag het gebruik niet leiden tot milieuhinder buiten de grens van de bedrijfslocatie, dan wel verder reiken dan de overzijde van de openbare weg waaraan de activiteit ligt. De standaard (gebiedsgerichte) regels in het omgevingsplan (en in eerste instantie de Bruidsschat) bieden de basis om activiteiten wat betreft hun milieugebruiksruimte evenwichtig aan locaties toe te kunnen delen.

Bestaande activiteit

Wanneer van een bestaande rechtmatige activiteit bekend is dat deze niet voldoet aan de nieuwe milieuwaarden voor geur en geluid, ligt het voor de hand om de bestaande milieugebruiksruimte specifiek (op maat) te regelen. Dit kan bijvoorbeeld via een eigen functieaanwijzing met regels of met een maatwerkvoorschrift. Voor de bestaande activiteiten kan daarom een overgangsbepaling worden opgenomen op basis waarvan een bestaande, maar niet onderkende overschrijding van de waarden onder voorwaarden kan worden voortgezet. Het moet gaan om een rechtmatige en feitelijk aanwezige geluid- of geurbelasting, ten tijde van de inwerkingtreding van de wijziging van het omgevingsplan.

Andere milieuthema's dan geur en geluid

Een groot aantal milieuthema's is al op een andere wijze afdoende gereguleerd, waardoor de VNG-handreiking niet op deze milieuthema's is gericht. Het betreft:

- Luchtverontreiniging.
- Externe veiligheid en gevaar.
- Trillinghinder.
- Geur door agrarische activiteiten in het buitengebied.
- Lichthinder.
- Spuitzones.
- De hinder door verkeer aantrekkende werking.

Planspecifiek

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient aangetoond te worden dat ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en activiteiten in de omgeving niet in hun mogelijkheden beperkt worden.

Met de beoogde ontwikkeling wordt een bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woningen. Hiermee komt de woonfunctie in het plangebied dichter bij het bedrijf te liggen dan in de huidige situatie. Het bedrijf is onder de VNG publicatie in de delen als een loonbedrijf groter dan 500 m². Hiervoor geldt een standaardwaarde van 50 dB op 50 m.

Artikel 8.20 Bkl kent een regeling voor objecten met een voormalige functionele binding. Hierop kan mogelijk een beroep gedaan worden. In het voorliggende geval heeft de woning een planologisch juridische binding met het bedrijf middels het nu geldende kader vanuit het omgevingsplan.

Door AV-consulting is in 2022 akoestisch onderzoek uitgevoerd (Rapport 2006007270-20222284, 29 november 2022). Door AV-consulting is in beeld gebracht wat de geluidsbelasting is van de bedrijfsvoering aan de [redacted] op de woning Rijsbruggerweg 7. Uit het onderzoek is gebleken dat voor het voorkomen van te hoge piekniveaus in de avond het plaatsen van een geluidsscherm van 3,7 meter hoog en een lengte van 9 meter een afdoende bescherming bereikt kan worden. Aanvullend is geconstateerd dat de feitelijk activiteiten op het perceel aan de [redacted] zijn veel minder dan de thans berekende situatie. Ook is door AV-consulting geconcludeerd dat in de huidige situatie het bedrijf aan de [redacted] moet voldoen aan de geluideisen uit het Activiteitenbesluit (nu Omgevingsplan en Besluit activiteiten leefomgeving) ter plaatse van de woning Rijsbruggerweg 7. De wetgever maakt namelijk geen onderscheid in bedrijfswoningen of burgerwoningen. Uitsluitend wordt gekeken naar het feit of de woning onderdeel uitmaakt van de inrichting. Geconcludeerd kan worden dat de bedrijfsvoering aan de [redacted] niet verder gehinderd wordt door de administratieve omzetting. Uit het onderzoek blijkt ook dat ter plaatse van de woning Rijsbruggerweg 7 sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Drift gewasbeschermingsmiddelen

In verband met de omliggende agrarische gronden is in beeld gebracht of er in de omgeving van het plangebied gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Op een afstand van ca. 20 m ten zuiden het plangebied zijn agrarische gronden aanwezig.

Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op deze gronden kan niet worden uitgesloten. Er zijn geen wettelijke eisen voor de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen worden geteeld en gevoelige bestemmingen zoals wonen. Uit jurisprudentie (uitspraak van 23 juni 2004, ECLI:NL:RVS:2004:AP3436) blijkt dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) een afstand van 50 m tussen een gevoelige functie en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt redelijk acht. Echter kan de afstand van de vuistregel verkleind worden als daaraan een deugdelijke motivering ten grondslag ligt.

Uit de uitspraak van 12 november 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:4036) is te herleiden dat historisch gegroeide situatie meegewogen mogen worden in het kader van ruimtelijke besluitvorming. Hiervan uitgaande mag meegewogen worden dat op locatie al een gevoelige functie aanwezig is (Bedrijfswoning) die dan al meerdere jaren als woning gebruikt wordt.

Gelet op het voorgaande vormt het mogelijke gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de omgeving geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

7.5 Luchtkwaliteit

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in en nabij de zogenoemde aandachtsgebieden aan de rijksomgevingswaarden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO_2) of fijnstof (PM_{10}). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden.

Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Er is een uitzondering voor activiteiten die weinig bijdragen aan luchtvervuiling: niet in betekenende mate (NIBM). Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 µg/m^3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Standaardgevallen NIBM, conform artikel 5.54 Bkl.
2. Op een andere manier zoals de NIBM-tool of detailberekeningen.

Planspecifiek

De planlocatie ligt niet in een aandachtsgebied luchtkwaliteit, zoals bedoeld in artikel 5.51 lid 2 Bkl. Daarbij wordt het onderhavige initiatief, gelet op de beperkte omvang en impact, per definitie aangemerkt als een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarmee is het project in het kader van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

Met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CILMK) is gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoet aan de gestelde grenswaarde van 40 µg/m³ voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. De totale concentraties over 2023 (receptor 30278213_190089) van fijnstof PM10, fijnstof PM2,5 en stikstofdioxide (NO2) in het plangebied bedragen respectievelijk 15,2 µg/m³ voor PM10, 8,3 µg/m³ voor PM2,5 en 12,3 µg/m³ voor NO2. Daarmee worden de wettelijke grenswaarden niet overschreden.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

7.6 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Een gemeente moet in haar omgevingsplan rekening houden met cultureel erfgoed. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'. Daarnaast zijn er algemene rijksregels: in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staan regels voor erfgoedactiviteiten. Artikel 13.8 Bal geeft aan gemeenten de mogelijkheid om in het omgevingsplan maatwerkregels te stellen ter invulling van de specifieke zorgplicht (13.7 Bal).

Gemeenten bepalen zelf of ze voor hun erfgoedbeleid archeologische beleidskaarten en/of cultuurhistorische waardenkaarten (laten) ontwikkelen. De archeologische verwachtingen en cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in archeologische en cultuurhistorische dubbelbestemmingen. Deze dubbelbestemmingen worden opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

In de bruidsschat is een algemene vrijstelling van het archeologisch onderzoek opgenomen in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid met een oppervlakte van minder dan 100 m². Gemeenten kunnen hier wel van afwijken door een andere oppervlakte op te nemen.

Planspecifiek

Archeologie

In het tijdelijke deel van het omgevingsplan geldt er binnen het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 3'. Hierbij geldt dat een bouwplan is vrijgesteld van archeologisch onderzoek als het oppervlakte niet meer bedraagt dan 500 m² en de bodemingrepen niet dieper dan 50 cm -Mv betreffen. Met de beoogde ontwikkeling wordt de functie van de bedrijfswoning gewijzigd naar een reguliere woning. Met de beoogde functiewijziging wordt de bodem niet geroerd. Het thema archeologie vormt hierdoor geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Cultuurhistorie

voor het plangebied geldt de gebiedsaanduiding 'overig - landschapstype stroomgordel'. Ter plaatse van deze aanduiding is het beleid gericht op de instandhouding en de ontwikkeling van het oeverwallenlandschap met de volgende kernkwaliteiten: bodemreliëf (afwisseling hoge en lage delen), landschapselementen, (half) open landschapsbeeld en plaatselijk weidevogelgebied. Met de beoogde ontwikkeling worden geen aanpassingen aan het landschap gemaakt. De er wordt geen verharding of bebouwing toegevoegd. De bestaande bebouwing blijft onaangepast. Tevens zijn er zowel in het plangebied als in de directe omgeving geen monumentale gebouwen aanwezig.

Conclusie

De aspecten en cultuurhistorie vormen daarmee geen belemmering voor de beoogde administratieve omzetting.

7.7 Bodem

Een omgevingsplan bevat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. De waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (artikel 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Een bodemgevoelige locatie en een bodemgevoelig gebouw worden als volgt gedefinieerd:

- Een bodemgevoelige locatie is in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend aan een bodemgevoelig gebouw;
- Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Onder een bodemgevoelig gebouw vallen ook een woonschip of een woonwagen. Een uitbreiding of wijziging van een bestaand gebouw of een bijbehorend bouwwerk tot 50 m² valt niet onder het begrip bodemgevoelig gebouw.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie artikel 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 (artikel 5.89k Bkl).

Planspecifiek

Met de beoogde wijziging naar een reguliere woning wordt de bodem niet geroerd. De verblijfsduur in de woning neemt niet toe als gevolg van de functiewijziging. Er bestaat daarmee geen aanleiding tot het doen van nader onderzoek.

7.8 Omgevingsveiligheid

Gemeenten nemen in hun omgevingsplan regels op over omgevingsveiligheid. Dat geldt onder meer als zij in de buurt van een risicobron nieuwe gebouwen toestaan of als de gemeente nieuwe risicobronnen op haar grondgebied wil toestaan. De belangrijkste regels over omgevingsveiligheid zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) opgenomen. In het Bkl worden activiteiten met externe veiligheidsrisico's risicobronnen genoemd. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden en kunnen effecten hebben op kwetsbare gebouwen en locaties.

Kwetsbare gebouwen en locaties

Bij het bepalen van de kwetsbaarheid van een gebouw of locatie wordt gekeken naar het aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is, de aanwezigheidsduur van personen en in hoeverre personen zichzelf in veiligheid kunnen brengen bij een incident. Er wordt onderscheid gemaakt tussen beperkt kwetsbare gebouwen en locaties, kwetsbare gebouwen en locaties en zeer kwetsbare gebouwen. Beperkt kwetsbaar gebouwen en locaties zijn onder meer verspreid liggende woningen en recreatieterreinen voor nachtverblijf van ten hoogste 50 personen. Kwetsbare gebouwen en locaties zijn alle gebouwen met een woonfunctie (niet verspreid liggende bebouwing) en locaties bestemd voor recreatief nachtverblijf voor meer dan 50 personen. Een gebouw is zeer kwetsbaar als het een gebouw is voor mensen die zichzelf niet op tijd in veiligheid kunnen brengen, zoals onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang en dagverblijven. De volledige beschrijving is opgenomen in bijlage IV van

het Bkl. Een gemeente kan andere categorieën van locaties of gebouwen dan die in bijlage VI staan een vergelijkbare bescherming bieden. Daarnaast kan ze categorieën meer bescherming bieden, door bijvoorbeeld sommige kwetsbare gebouwen als zeer kwetsbaar te behandelen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is het risico dat 1 persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof. Voor (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties is in het Bkl (artikel 5.7) een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico opgenomen van ten hoogste één op de miljoen per jaar (10^{-6}/jaar). In het omgevingsplan moet deze grenswaarde 'in acht worden genomen'. Het in acht nemen betekent dat het bevoegd gezag er niet van mag afwijken. (Zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties mogen daarom niet binnen de PR (plaatsgebonden risico) 10^{-6}-contour van een activiteit worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties moet het bevoegd gezag rekening houden met een standaardwaarde (PR 10^{-6}-contour) voor het plaatsgebonden risico. 'Rekening houden met' betekent een inhoudelijke sturing op de belangenafweging. Er kan van de standaardwaarde afgeweken worden.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden: brandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied en gifwolkaandachtsgebied. De gemeente moet in het omgevingsplan binnen deze aandachtsgebieden rekening houden met het groepsrisico. Dit is opgenomen in het eerste lid van artikel 5.15 van het Bkl. Aan het groepsrisico wordt voldaan door in het aandachtsgebied geen (zeer, beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties toe te laten. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat kan ook door het beperken van het aantal personen of de verblijftijd van personen in deze gebouwen of op deze locaties.

Risicobronnen

Activiteiten met externe veiligheidsrisico's worden risicobronnen genoemd. Voor deze activiteiten moet de gemeente regels opnemen in het omgevingsplan. Het gaat onder meer om activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Voor een groot aantal van de risicovolle activiteiten gelden vaste afstanden. Deze staan in het Bal of in het Bkl. In het Bal gaat het om activiteiten zonder vergunningplicht met relatief kleine afstanden. In het Bkl staan afstanden voor zowel vergunningplichtige als niet-vergunningplichtige activiteiten.

Planspecifiek

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd.

Uit het raadplegen van de risicokaart blijkt dat et plangebied binnen het brandaandachtsgebied, en gedeeltelijk binnen de plaatsgebonden risicocontour, van een gasleiding ligt. Met de beoogde ontwikkeling worden er geen nieuwe woningen of andere verblijfplekken toegevoegd. Het groepsrisico vormt daarom geen belemmering voor het voorliggende plan. In dit kader dient wel een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Bij een incident met een buisleiding kan uitstroming van brandbaar gas ontstaan, wat een gaswolk, gasbrand of

fakkelbrand tot gevolg kan hebben. Daarbij is een fakkelbrand het maatgevende scenario. De effecten van een fakkelbrand zijn hittestraling en rook. Hierdoor kunnen slachtoffers, schade en brand in de omgeving ontstaan. Bij het plaatsvinden van een fakkelbrand bij de buisleiding is de verwachting dat het plangebied te maken krijgt met hittestraling. Voor personen buiten is het handelingsperspectief om dekking te zoeken bij objecten zoals muren of gebouwen (schuilmogelijkheden). Daarbij is het advies om onder dekking van het gebouw weg te vluchten (vluchten in westelijke richting). Vanaf hier kan gevlucht worden naar het zuiden.

Het aspect omgevingsveiligheid vormt daarmee geen belemmering voor de beoogd ontwikkeling.

7.9 Natuur

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met de natuurwaarden ter plaatse. De Omgevingswet regelt activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden. Bij een ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden dat voldaan wordt aan natuurregelgeving uit de Omgevingswet.

Activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor dieren en planten worden flora- en fauna-activiteiten genoemd. De Omgevingswet geeft regels over flora- en fauna-activiteiten om soorten te beschermen. Een activiteit die significant nadelig kan zijn voor een Natura 2000-gebied wordt een Natura 2000-activiteit genoemd. Verder bevat de Omgevingswet regels over het vellen van houtopstand en herbeplanten om bossen te beschermen.

Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Omgevingswet zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland-gebieden (NNN-gebieden) en andere bijzondere natuurgebieden en landschappen. De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen voor habitattypen en -soorten opgesteld. Deze instandhoudingsdoelstellingen geven aan of de instandhouding moet zijn gericht op alleen behoud, of dat ook herstel moet worden nagestreefd om een habitattype of -soort weer in gunstige staat te brengen.

In het kader van de gebiedsbescherming is ook het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk is opgebouwd uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingszones, en heeft ook ten doel om de structuur te laten aansluiten op ecologische verbindingszones in het buitenland. Het NNN is gericht op de bescherming, de instandhouding en zo nodig het herstel van een gunstige staat van:

- aanwezige dier- en plantensoorten;
- typen natuurlijke habitats;
- leefgebieden van soorten die van nature in Nederland voorkomen.

Bijna alle aangewezen Natura 2000-gebieden zijn onderdeel van het NNN.

Soortenbescherming

Om de natuur te beschermen, geeft het Rijk regels voor flora- en fauna-activiteiten. Voor flora- en fauna-activiteiten met gevolgen voor dieren en planten kan een omgevingsvergunning nodig zijn. De beschermde soorten blijven in twee groepen verdeeld:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Voorts geldt dat iemand die weet of kan weten dat een flora- en fauna-activiteit nadelig kan zijn voor natuurbescherming, zich altijd moet houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit. De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten. De zorgplicht moet nageleefd worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Houtopstanden

Er gelden rijksregels als sprake is van het (deels) vellen van houtopstanden. Bij vellen kan een herbeplantingsplicht gelden. In het Besluit activiteiten leefomgeving worden echter uitzonderingen genoemd, zoals voor houtopstanden binnen stedelijk gebied, op erven of in tuinen en met een oppervlakte van minder dan 10 are.

Planspecifiek

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen beschermde gebieden. Tevens brengt het omzetten van de woning geen gevolgen voor omliggende beschermde gebieden met zich mee. De beoogde ontwikkeling vereist namelijk geen sloop- of bouwwerkzaamheden.

Soortenbescherming

De beoogde ontwikkeling voorziet niet in een flora- en fauna-activiteit nadelig kan zijn voor natuurbescherming. Ook wordt er geen groen verwijderd. Eventueel aanwezige beschermde soorten worden niet verstoord door de beoogde ontwikkeling.

Houtopstanden

Er is geen sprake van effecten op houtopstanden onder bescherming van de Omgevingswet.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect ecologie geen belemmering veroorzaakt voor het beoogde plan.

7.10 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.a.) voorkomen worden en kan ook de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Beleid

De Omgevingswet verplicht overheden om een aantal programma's vast te stellen ten aanzien van het aspect water. Dit zijn hoofdzakelijk het Nationaal Water Programma dat door het Rijk is vastgesteld, het Regionaal Water Programma dat door de provincie wordt vastgesteld en het Waterbeheerprogramma van het waterschap. De grenzen van beperkingengebieden voor waterstaatswerken in beheer bij het Rijk staan in de Omgevingsregeling. De grenzen van beperkingengebieden voor regionale waterstaatswerken staan in de waterschapsverordening. Tot slot stelt elk waterschap een waterschapsverordening op.

Nationaal Water Programma

Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Beleid Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden schrijft voor dat er extra waterberging gerealiseerd moet worden in een plan als het verhard oppervlak 500 m² of groter is voor stedelijk gebied en 5.000 m² of groter voor landerlijk gebied. Bij het realiseren van nieuw oppervlaktewater is het oppervlakte minimaal even groot is als 15% van de toename in het hard oppervlak voor stedelijk gebied en voor landelijk gebied 10%. Is de toename van hard oppervlak in het plangebied meer dan 5.000 m², dan moet ervoor gezorgd worden dat in 24 uur minimaal 90 millimeter neerslag kan worden opgevangen binnen het plangebied. De 90 mm-regel zorgt ervoor dat wateroverlast in het plangebied zoveel mogelijk wordt voorkomen en dat de kans op overlast in het omliggende gebied niet toeneemt en in veel gevallen zelfs afneemt.

Planspecifiek

Watercompensatie

Met de beoogde ontwikkeling wordt er geen verharding toegevoegd of verwijderd ten opzichten van huidige situatie. Watercompensatie is daarmee niet aan de orde.

Waterafvoer

Met de beoogde ontwikkeling worden er geen aanpassingen gedaan aan de waterafvoer ten opzichte van de huidige situatie.

Waterkeringen

Het plangebied ligt niet in een beschermings- of buitenbeschermingszone van een waterkering. De beleidsregels over ontwikkelingen aan een waterkering zoals beschreven in de Waterschapsverordening van de Stichtse Rijnlanden zijn daarom niet verder van toepassing op de beoogde ontwikkeling.

Oppervlaktewater

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de uitvoering van de beoogde ontwikkeling

7.11 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Er zal niet meer getoetst worden aan de limitatieve lijst van m.e.r.-plichtige plannen en programma's uit de bijlage bij het Besluit m.e.r. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één m.e.r.-beoordelingsprocedure. In bijlage V bij het Omgevingsbesluit worden de projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt aangewezen. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, dan is er een m.e.r.-plicht. Als het project voldoet aan de voorwaarden in kolom 3, dan is er een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Een m.e.r.-beoordeling bestaat uit twee verplichte stappen.

- Stap 1: Mededeling van de initiatiefnemer aan het bevoegd gezag.
- Stap 2: Beslissing bevoegd gezag over wel of geen milieueffectrapportage.

De initiatiefnemer van een m.e.r.-beoordelingsplichtig project moet zijn voornemen schriftelijk mededelen aan het bevoegd gezag. De mededeling is vormvrij, wel zijn er eisen aan de inhoud zoals opgenomen in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit. Dit kan een aparte aanmeldnotitie zijn.

Het bevoegd gezag beoordeelt de informatie uit de mededeling en houdt bij de m.e.r.-beoordeling rekening met de criteria uit Bijlage III van de m.e.r.-richtlijn. De drie hoofdcriteria zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn:

1. de kenmerken van het project
2. de plaats van het project
3. de kenmerken van de potentiële effecten

Planspecifiek

Onderhavig plan is mogelijk aan te merken als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Uit een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het inmiddels vervallen Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Om te kunnen beoordelen of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, dienen verschillende zaken afgewogen te worden. Navolgende punten zijn argumenten om het project niet als stedelijk ontwikkelingsproject aan te merken:

- Voor de beoogde ontwikkeling vinden geen bouwwerkzaamheden plaats
- Met de administratieve correctie worden er geen nieuwe woningen toegevoegd

Wanneer bovenstaande punten afgewogen worden leidt dit tot de conclusie dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals beschreven in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Dit betekent dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt.

8 Financiële haalbaarheid

Het kostenverhaal is het door de overheid verhalen van kosten op een initiatiefnemer. Het gaat over overheidskosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen. Bijvoorbeeld kosten voor het wijzigen van het omgevingsplan en het aanleggen van openbare voorzieningen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het exploitatieplan als publiekrechtelijk instrument komen te vervallen. Het publiekrechtelijk kostenverhaal is daarmee geïntegreerd in het omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De overheid (meestal een gemeente) en een initiatiefnemer kunnen een overeenkomst sluiten over kostenverhaal voorafgaand aan het besluit dat de aangewezen activiteit mogelijk maakt: een zogenoemde 'anterieure overeenkomst'. De Omgevingswet biedt daarvoor een grondslag. Naast het kostenverhaal kan ook een 'financiële bijdrage gebiedsontwikkeling' worden afgesproken. Dat is een bijdrage voor ontwikkelingen die niet onder het kostenverhaal vallen, maar wel bijdragen aan de kwaliteit van een gebied.

Als er geen overeenkomst is gesloten, moet het kostenverhaal op een andere manier geregeld worden. Meestal regelt de gemeente het kostenverhaal in dat geval publiekrechtelijk. Dat kan de gemeente doen door kostenverhaalregels in het omgevingsplan op te nemen of het kostenverhaal te regelen in de omgevingsvergunning.

Wanneer een omgevingsvergunning wordt verleend op grond waarvan schade wordt veroorzaakt is artikel 4.5 Awb van toepassing en dient een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten te worden.

Planspecifiek

Met het plan worden geen kostenverhaalplichtige activiteiten zoals bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit uitgevoerd. Een anterieure overeenkomst is om die reden niet van toepassing. De kosten worden volledig gedragen door de initiatiefnemer. Daarmee is het plan financieel uitvoerbaar.

9 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning. Het initiatief is getoetst aan het beleid van het Rijk en de provincie. Hieruit blijkt dat het initiatief in lijn is met het beleid. Vanuit de aspecten van de fysieke leefomgeving komen geen belemmeringen voort. Alle aspecten afwegende kan de toedeling van de beoogde functies aan de locatie als evenwichtig worden beoordeeld.



www.buro-sro.nl