

Toevoegen gebruiksfunctie en bouwen
Lakerveld 252/254 te Lexmond



Toelichting ontwikkeling

Project	: Verantwoording toevoegen van een gebruiksfunctie c.q. handelen in strijd met ruimtelijke regels van de bestemming Agrarisch voor het toestaan van een agrarisch aanverwant bedrijf / loonbedrijf op het perceel Lakerveld 252/254 te Lexmond alsmede oprichten van een bedrijfsloods (ter vervanging van bestaande bebouwing) en de verbouw van de woningen.
Projectcode	: ORI 37088
Datum	: april 2025 Januari 2025 (versie 3) oktober 2024 (versie 2) maart 2024 (versie 1)
Gemeente	: Vijfheerenlanden
Uitvoering	: Cumela Advies te Nijkerk
Status	: DEFINITIEF

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	6
1.1 Aanleiding en achtergrond.....	6
1.2 Ligging plangebied en omvang	6
1.3 (Vigerend) bestemmingsplan	8
1.4 Planologische procedure	9
1.5 Leeswijzer.....	9
2 STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE	10
2.1 Bestaande situatie	10
2.2 Bedrijfsprofiel en toelichting.....	11
2.2.1 Cumelasector / dienstverlening.....	11
2.3 Beoogde ontwikkelingen.....	12
2.3.1 Beeldkwaliteitsparagraaf	13
2.3.2 Landschappelijke verantwoording	14
2.3.3 Parkeren en ontsluiting	15
2.3.4 Belangen omwonenden.....	15
2.4 Conclusie	16
3 BELEIDSKADER.....	17
3.1 Rijksbeleid	17
3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI).....	17
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	18
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro), 2017	18
3.1.4 Nationaal Water programma 2022 – 2027.....	18
3.2 Provinciaal beleid	19
3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht	19
3.2.2 Interim Omgevingsverordening (IOV)	20
3.3 Gemeentelijk beleid	25
3.3.1 Omgevingsvisie Vijfheerenlanden	25
3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Zederik / reparatieplan.....	26
3.4 Conclusie beleid	27
4 OMGEVINGSFACTOREN.....	28
4.1 Milieuzonering	28
4.2 Bodem	29

4.3 Geluid / mobiliteit.....	30
4.4 Wet natuurbescherming.....	30
4.5 Luchtkwaliteit	33
4.6 Water	34
4.7 Archeologie	35
4.8 Externe veiligheid	36
4.9 MER	36
4.10 Leidingen	37
4.11 Geur	37
5. UITVOERBAARHEID EN CONCLUSIE	38
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	38
5.2 Economische uitvoerbaarheid	38
5.3. Vooroverleg (wettelijk)	38
5.4 Verklaring van geen bedenkingen	38
5.5 Conclusie	38
BIJLAGEN	39

1 INLEIDING

In deze paragraaf is de aanleiding voor de ruimtelijke onderbouwing, het planproces, de ligging van het plangebied, de te volgen procedure, de vigerende bestemming en een nadere leeswijzer opgenomen.

1.1 Aanleiding en achtergrond

Initiatiefnemer is sinds 2023 eigenaar van de percelen bekend als Lakerveld 252 / 254 te Lexmond dat kadastraal bekend is als gemeente Zederink, sectie B, nummers 1088 en 1089 (oppervlakte circa 12.435 m²). Op dit perceel is voorheen sprake geweest van de uitoefening van een agrarisch melkvee- en loonbedrijf.

Initiatiefnemer beoogd om het agrarische bouwperceel om te zetten c.q. te gebruiken ten behoeve van de vestiging annex uitoefening van een agrarisch aanverwant bedrijf (loon- / cultuurtechnisch bedrijf) en het houden van vee (beperkte omvang). Hierbij wordt voorzien in het verkleinen van het oorspronkelijke bouwvlak van circa 7.800 m² naar circa 4.400 m² alsmede het vervangen van (een deel) van de bestaande bedrijfsbebouwing voor nieuwbouw. Eveneens omvat het plan een (interne) verbouwing van de woonboerderij voorzien van twee bedrijfswoningen, waarbij één woning als plattelandswoning dient te worden aangemerkt.

Het plan past niet binnen de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Dat betekent dat er een planologische procedure noodzakelijk is. Er wordt middels een omgevingsvergunning voor de activiteit Handelen in strijd met ruimtelijke regels, als bedoeld onder artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), afgeweken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Dit betreft een zogenaamde uitgebreide procedure.

Op de bedrijfslocatie was een melkveehouderijbedrijf gevestigd inclusief het fokken en houden van schapen en een loonwerkbedrijf. Vanwege het ontbreken van toekomstperspectief en ontwikkelingsmogelijkheden zijn de activiteiten beëindigd.

Een nadere toelichting van de beoogde ontwikkeling / initiatief is in hoofdstuk 2 weergegeven.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend plan de onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie.

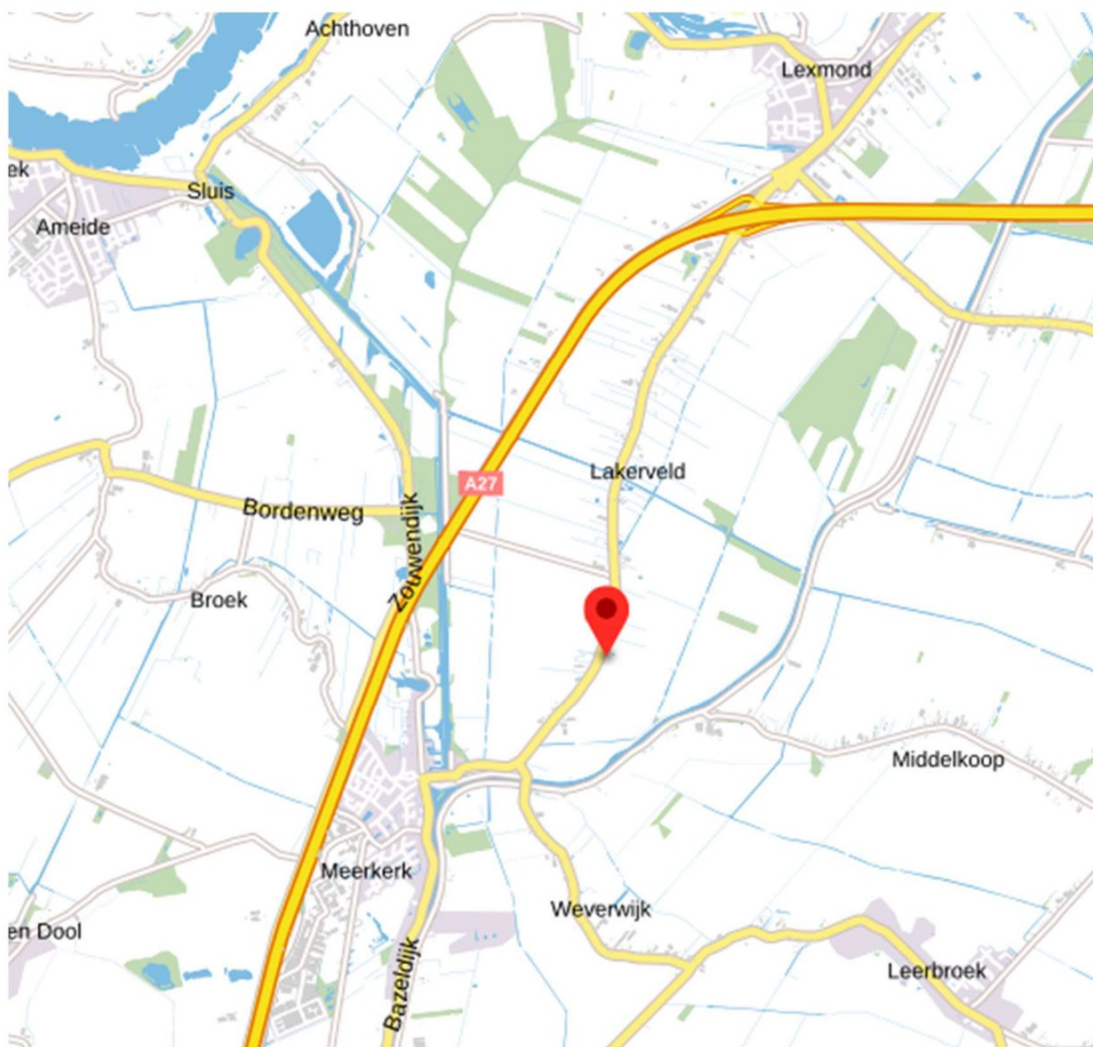
1.2 Ligging plangebied en omvang

Het plangebied ligt in het noordwestelijke deel van het grondgebied van de gemeente Vijfheerenlanden, binnen de grenzen van de voormalige gemeente Zederik, op circa 4,0 kilometer ten zuiden van de dorpskern van Lexmond en circa 1,9 kilometer ten noordoosten van Meerkerk (zie figuur 1).

Het plangebied ligt aan de Lakerveld, zijnde een gebiedsontsluitingsweg en een prominente verbindingsweg, deels parallel aan de rijksweg A27, welke het landelijk gebied en de dorpskernen van Lexmond, Meerkerk, Nieuwland, Leerbroek, Leerdam verbindt.

Aan de Lakerveld zijn (nog) enkele agrarische bedrijven actief. Het merendeel betreft voormalige- c.q. gestopte landbouwbedrijven en / of niet-agrarische- of agrarisch aanverwante bedrijven (waaronder agrarisch loonbedrijf, groothandel, aannemings-/bouwbedrijf, e.d.) en daarnaast diverse woonbestemmingen.

Kenmerkend voor de omgeving is de lintstructuur en de verkavelingsstructuur. Het landschapsbeeld wordt hier net als in andere delen van het landelijk gebied van Vijfheerenlanden gekenmerkt door een open landschap en vergezichten. De bouwkvavels zijn rechthoekig en gesitueerd aan het lint / Lakerveld met achterliggende weilanden afgewisseld met kavelsloten.



figuur 1: Topografische ligging van plangebied

Het plangebied omvat de kadastrale percelen 1088 en 1089 met een oppervlakte van in totaal circa 12.435 m². Het plangebied omvat een deel (circa 4.400 m²) van het oorspronkelijke bouwvlak (zijnde circa 7.800 m²). In figuur 2 is een en ander aan de hand van de verbeelding weergegeven.

Binnen het bouwvlak zijn de volgende gebouwen / bouwwerken aanwezig:

- Woonboerderij, zijnde twee bedrijfswoningen; Lakerveld 252 en 254;
- Rundveestal (518 m²) voor circa 60 stuks koeien; incl. tanklokaal;
- Werktuigenberging (241 m²);
- Schapenstal (146 m²);
- Hooiberging (80 m²);
- Diverse gebouwen (45 m²);
- Mestopslag incl. kelder (ca 200 m²).

Totale bebouwing, exclusief mestopslag, bedraagt 1.030 m². De overige gronden worden gebruikt als terrein/erf, buitenopslag, stalling materieel/werktuigen, voer-/kuilopslag, meststoffen, etc. Het totaal verhard oppervlakte van erf, bebouwing en verharding bedraagt 1.672 m².

De gronden buiten het bouwvlak is landbouwgrond (weiland).

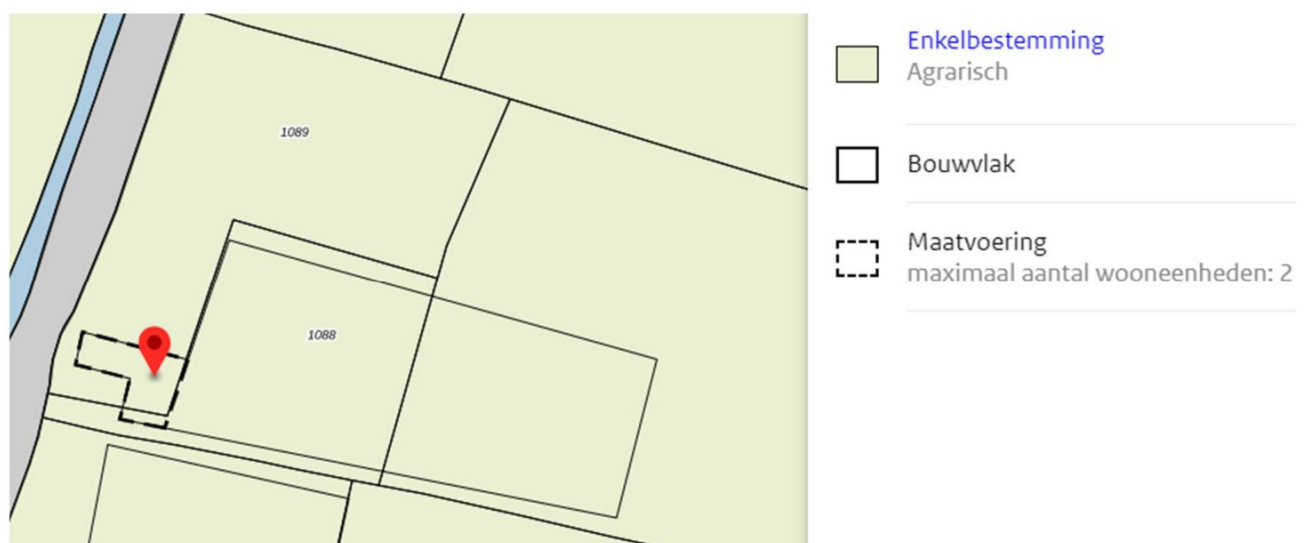
De weergave is zichtbaar via de luchtfoto in figuur 2.



figuur 2: plangebied (1088 en 1089), gele contour + weergave oorspronkelijk bouwvlak (rode contour)

1.3 (Vigerend) bestemmingsplan

Het plangebied valt onder de werking van het bestemmingsplan Zederik, zoals vastgesteld op 29 juni 2015 door de gemeenteraad van Zederik. Op het plangebied 'rust' de bestemming Agrarisch, ex. artikel 3 van de planregels, waarbij een bouwvlak is opgenomen ter grootte van circa 7.700 m² inclusief twee bedrijfswoningen (zie figuur 2 en 3).



figuur 3: Plangebied (vigerende verbeelding Bp Buitengebied Zederik 2015)

Het bestemmingsplan biedt een rechtstreekse binnenplanse wijzigingsbevoegdheid om redelijkerwijs te voorzien in de beoogde ontwikkeling / wijzigingen, ex. Artikel 3.11 van de planregels. Inzake het bepaalde in artikel 3.11 onder f is een nadere motivering vereist.

Zie figuur 3 voor een weergave van de verbeelding. In hoofdstuk 3 wordt uitgebreid op het bestemmingsplan ingegaan.

1.4 Planologische procedure

Om het bouwplan planologisch te kunnen inpassen, is het noodzakelijk dat er een procedure wordt gevolgd ter afwijking van het bestemmingsplan. Middels het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Hier gaat het om een geval als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder c van de Wabo. Voor een dergelijke omgevingsvergunning is de zogenaamde uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing, als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor het verlenen van de omgevingsvergunning stelt artikel 2.12 Wabo als voorwaarde dat het uiteindelijke afwijkingsbesluit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

In dit kader zij opgemerkt dat er ongeacht dat er op voorhand middels het toepassen van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid (wijzigingsplan) een mogelijkheid aanwezig is om te voorzien in de ontwikkeling, is ingezet op voormelde aanvraag omgevingsvergunning. Hiertoe is de voorkeur gegeven vanwege de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024 enerzijds en anderzijds omdat de gemeente Vijfheerenlanden vanaf medio juli 2023 geen (nieuwe) wijzigings- of bestemmingsplannen meer in procedure heeft genomen én ook vooralsnog geen nieuw of gewijzigd Omgevingsplan voor haar grondgebied (en derhalve het plangebied) zal opstellen.

1.5 Leeswijzer

Allereerst volgt in hoofdstuk 2 een toelichting op de bestaande- en beoogde situatie alsmede een stedenbouwkundige- en landschappelijke analyse, waarbij de ontwikkeling en het plan zelf aan de orde komt en aandacht is voor onder andere het onderdeel parkeren / ontsluiting. Vervolgens bevat hoofdstuk 3 een overzicht van het geldende (relevante) ruimtelijke beleid. Daarin komt vooral het locatie specifieke beleid aan bod. De omgevingsaspecten worden in hoofdstuk 4 beschreven.

Tot slot onderbouwt hoofdstuk 5 de uitvoerbaarheid van het plan.

2 STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

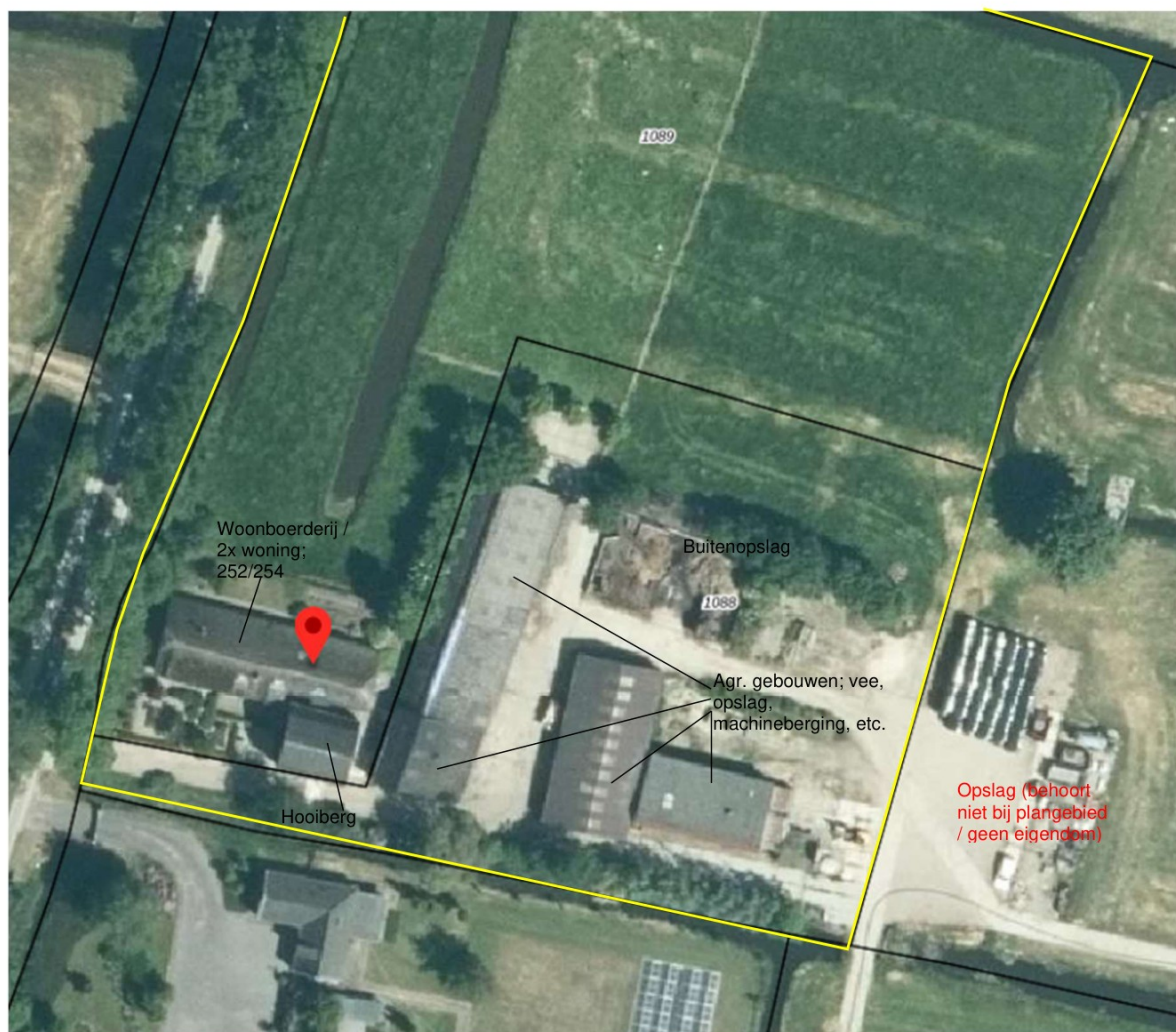
Middels onderhavig initiatief wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Zederik. Het gebruik van de gronden met de bestemming Agrarisch wordt gewijzigd ten behoeve van de uitoefening van de activiteiten van een loon-/cultuurtechnisch bedrijf (annex agrarisch verwant bedrijf), waaronder stalling, parkeren, manoeuvreren/logistieke handeling van werkmaterieel, voertuigen, bedrijfsmiddelen/-materiaal en (beperkte) opslag van diverse goederen / stoffen. Het houden van vee blijft (in beperkte mate) aanwezig.

Tevens is sprake van het slopen van een gedeelte van de oorspronkelijke bebouwing welke wordt vervangen door een machineloods / werktuigenberging. De huidige bedrijfswoningen / woonboerderij wordt opgeknapt. Het gebruik van één woondeel (nr. 252) wordt voortgezet als bedrijfswoning. Het overige deel wordt een zogenaamde plattelandswoning om daarmee recht te doen aan het toekomstig gebruik (zie advies ODRU).

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de stedenbouwkundige en kwalitatief-ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan. Diverse landschappelijke aspecten worden nader omschreven en onderbouwd. Voor sommige onderdelen is een nadere specificatie in hoofdstuk 4 opgenomen.

2.1 Bestaande situatie

In de bestaande situatie is sprake van een (voormalig) agrarisch bedrijf c.q. bouwperceel. Zie paragraaf 1.2 ten aanzien van aanwezige bebouwing



figuur 4: Plangebied (luchtfoto) en weergave gebruik

Het plangebied heeft de bestemming Agrarisch. Het plangebied heeft een totale grootte van 12.435 m². Zie figuren 1 tot en met 4.

Rondom het perceel is bestaande inheemse groene erfafscheiding / landschappelijke inpassing aanwezig, zijnde gebruikelijke erfbeplanting rondom de (agrarische)percelen aan de Lakerveld. De beplanting accentueert ‘de korrel’ c.q. bouwperceel enerzijds en zorgt voor een afwisseling in dynamiek tussen bouwmassa en het open landelijk gebied. De beplanting blijft behouden.

De bereikbaarheid van het plangebied vindt plaats via het de bestaande toegang vanaf Lakerveld aan de zuidzijde van het plangebied c.q. langs de woonboerderij.

2.2 Bedrijfsprofiel en toelichting

Initiatiefnemers (twee broers) zijn in 1990 gestart met dienstverlening inzake loon- en cultuurtechnisch werk. Middels de inzet van gemechaniseerde- en moderne apparatuur (machines/werktuigen) worden werkzaamheden verricht voor onder andere agrariërs, waterschappen, landschaps- en natuurbeheerders, gemeente/overheden, aannemers en overige eigenaren in relatie tot het ‘buitengebied in brede zin’. In de afgelopen decennia is er, mede middels de inzet van vakbekwaam en deskundig personeel (3 FTE) en op basis van een no-nonsense mentaliteit en het belang van direct en persoonlijk contact gewerkt aan een robuust fundament van het bedrijf. Watergerelateerde werken zijn een specialisatie van het bedrijf.

Bij de aard van het bedrijf behoort een diversiteit aan landbouw- en cultuurtechnische machines en werktuigen, zoals tractoren, graafmachines, werktuigen, hulpstukken, etc. Alhoewel de werkzaamheden op locatie c.q. in hoofdzaak elders / het landelijk gebied worden uitgevoerd is voor onder andere het stallen en opslag van materieel en aanverwante aspecten een passende- en adequate bedrijfslocatie benodigd.

De activiteiten van het bedrijf vallen, planologisch, onder de definitie van ‘agrarisch verwant bedrijf’, zoals bijvoorbeeld opgenomen in de definitie van het bestemmingsplan Buitengebied Leerdam. Milieutechnisch is het Activiteitenbesluit (wetgeving Rijk) van toepassing, waarbij de werkzaamheden vallen onder ‘agrarische activiteiten’. Voor de loonheffingspremie (Belastingdienst) is op basis van de bedrijfsactiviteiten de sectorindeling ; ‘agrarisch bedrijf’ van toepassing en qua arbeidsvoorwaarden de ‘landbouw Cao’, genaamd CAO Groen, Grond en Infrastructuur van toepassing op het bedrijf.

In 2016 is de rechtspersoon gewijzigd. Het bedrijf is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder de naam Aannemersbedrijf Ateko B.V. Opgemerkt wordt dat de naamgeving ‘aannemersbedrijf’ enkel en alleen voort komt uit het feit dat deze aanduiding is gerelateerd aan het onder eigen beheer en voor eigen risico en verantwoording aannemen van werken inzake het aanleggen, onderhouden en beheer van bovengenoemde werkzaamheden. Naast het aannemen van werken vinden desalniettemin ook veel werken plaats op basis van verhuur c.q. loonwerk.

2.2.1 Cumelasector / dienstverlening

Bij loon-/cultuurtechnische bedrijven c.q. de cumelasector (lees; initiatiefnemer / loonbedrijf) hebben er de laatste jaren inherent aan de ontwikkelingen van het buitengebied in brede zin, een herverdeling van werkvelden plaatsgevonden. Niet enkel de agrariërs zijn beheerder van het buitengebied of opdrachtgever voor het uitvoeren van werken.

De feitelijke activiteiten in casu aard van de cumela-ondernemingen, binnen en buiten de inrichting, zijn niet gewijzigd. Er is in alle gevallen sprake van de stalling van landbouwmachines, motorrijtuigen met beperkte snelheid, werktuigen en overige hulpmiddelen, containers, onderhoud en reparatie aan eigen materieel en de op- en overslag en behandeling van (een strategische werkvoorraad aan) hulp- en grond-, reststoffen.

De rol van de cumelabedrijven in het buitengebied (‘beheerder en uitvoerder van de buitenruimte in brede zin’) is door Cumela Nederland in relatie tot de provinciale (Interim-)Omgevingsverordening van de provincie Utrecht ook voortdurend kenbaar gemaakt, waarbij de ‘bijzondere’ functie, vestigingslocaties alsmede ruimtebehoefte onder de

aandacht wordt gebracht. De provincie erkent de positie van deze bedrijven en de ruimtebehoefte ook als zodanig (zie hoofdstuk 3).

Zowel landelijk als in de provincie Utrecht is circa 90-95% van de cumelabedrijven gevestigd in het buitengebied c.q. een kernrandzone. De gemiddelde bedrijfsgrootte, qua oppervlakte, is 1,25 hectare en in 98% van de gevallen is een bedrijfswoning aanwezig. De gemiddelde bedrijfsomvang – qua werkgelegenheid – is 12 FTE. Uit onderzoek van het CBS blijkt dat de cumelasector de grootste werkgever is voor personeel in (en uit) het landelijk gebied.

(In relatie tot de omvang van onderhavig plangebied en de omvang van het bedrijf van initiatiefnemer is de ontwikkeling als 'klein' in te schalen).

Deze bedrijven bieden een stabiele werkgelegenheid aan vele arbeidskrachten en hebben een groot markteconomisch aandeel. De ondernemingen 'bewerken' op enerlei wijze, in de vorm van verhuur of (onder)aanneming 75 - 80% van de gronden (landbouw, watergangen/-huishouding, groen, natuur, infrastructuur, etc.). Binnen de gemeente Vijfheerenlanden en de directe omgeving is dit niet anders. De werkzaamheden en activiteiten zijn in hoofdzaak op de lokale markt/opdrachtgevers georiënteerd.

Zoals de agrariër de 'hoeder' van het buitengebied genoemd wordt, is het cumelabedrijf dé ontwerper, beheerder, operationeel uitvoerder en verzorger van de 'ruimte' in de provincie Utrecht. Zij zorgen voor aanleg, onderhoud, beheer, et cetera van alle gronden (ruimte) - ongeacht de functie, gebruik of hoedanigheid – binnen de provincie.

Dit geeft – kortweg - aan hoe de cumelabedrijven zijn georganiseerd en ontwikkeld, alsmede het belang en noodzaak van de cumelabedrijven in én voor het 'buitengebied in brede zin'. Kortom: Er is, naast de agrarische sector, geen andere sector welke in een dergelijke mate gevestigd is in het buitengebied als de cumelasector. Dit zegt veel over deze sector en de daarmee samenhangende ruimtelijke belangen.

In veel provincies, alsmede in Utrecht c.q. het bestemmingsplan Buitengebied Buitengebied, worden cumelabedrijven – zoals hiervoor nader aangeduid / toegelicht – vanwege de vestigingsplaats, de aard van de activiteiten en de ruimtelijke uitstraling nader geduid als 'agrarisch verwant bedrijf' of 'loonbedrijf'.

Verwezen wordt naar de definitie(s) van 'loonbedrijf', welke in nabijgelegen Utrechtse gemeenten, zoals Lopik, IJsselstein, Houten, Wijk bij Duurstede, De Bilt, e.d. wordt gehanteerd en derhalve recht doet aan de feitelijke werkzaamheden van het cumelabedrijf / loonbedrijf. Voor de definiëring van 'loonbedrijf' wordt derhalve in relatie tot de werkzaamheden van initiatiefnemer de volgende definitie aangereikt:

Loonbedrijf: een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het verlenen van civieltechnische en/of cultuurtechnische diensten of het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van werktuigen, alsmede op-/overslag en bijbehorende handelingen verricht van stoffen/goederen in relatie tot voormelde werkzaamheden".

Initiatiefnemer in casu de activiteiten worden als zodanig 'bestemd' en passen derhalve 'thuis' binnen het plangebied.

2.3 Beoogde ontwikkelingen

Middels een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met ruimtelijke regels' en de activiteit 'bouwen' wordt voorzien in de volgende ontwikkelingen.

De ontwikkelingen binnen het plangebied bij initiatiefnemer zijn:

- Gebruik van gronden binnen het bouwvlak van circa 4.400 m² toestaan voor het uitoefenen van een loonbedrijf, middels het wijzigen van het gebruiksfunctie c.q. het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – loonbedrijf' (waaronder stalling materieel, werktuigen, goederen, hulpstukken, e.d. en opslag van bij de bedrijfsactiviteiten behorende stoffen / goederen, e.d.);

- Het vervangen van een deel van de bestaande bedrijfsbebouwing (omgevingsvergunning voor het slopen is reeds verleend) ter grootte van circa 432 m² en vervangen door een nieuw te bouwen bedrijfsgebouw ter grootte van 430 m² (zie ter illustratie figuur 5 en tekeningen bij aanvraag);
- Het (intern) verbouwen c.q. vernieuwen van de woonboerderij c.q. aanwezige woningen Lakerveld 252 / 254. Het woondeel 254 (voorhuis) wordt voortgezet als plattelandswoning. De woning nr 252 (achterhuis) blijft in gebruik als bedrijfswoning. Verwezen wordt naar het vooroverleg, akkoord van welstand (2023) en bij de aanvraag behorende tekeningen, alsmede het advies van de ODRU d.d. 11 september 2024;
- Het houden van vee (zoogkoeien, jongvee en schapen), opslag voedermiddelen, buitenopslag, alsmede erfbeplanting etc. blijft aanwezig. De oppervlakte van verharding blijft gelijk.



Figuur 5: Weergave bestaande (bedrijfs-)bebouwing / nieuwbouw

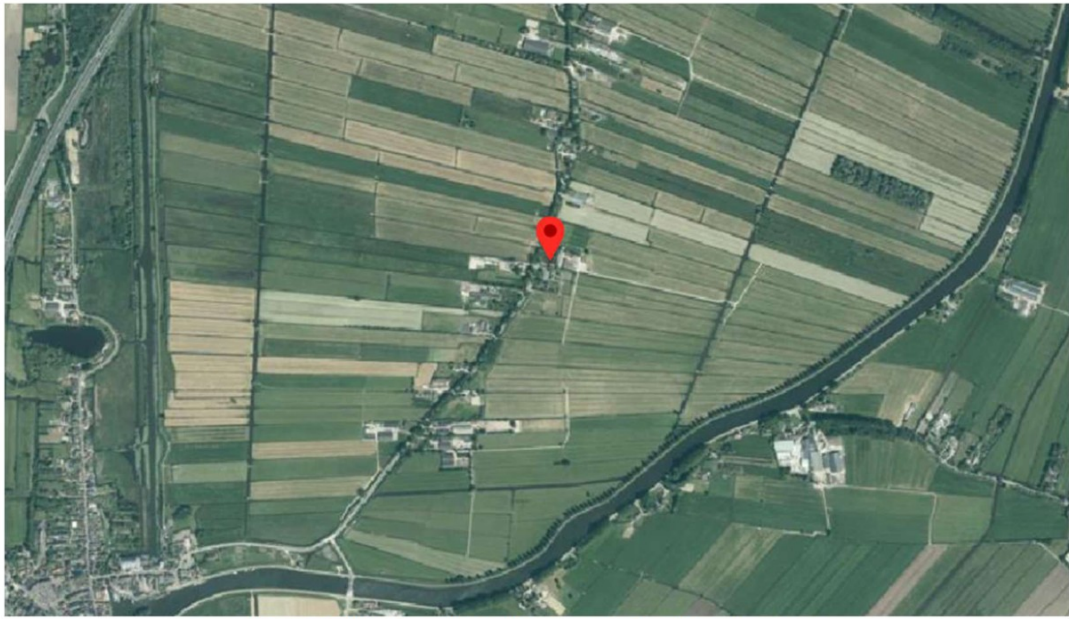
2.3.1 Beeldkwaliteitsparagraaf

Kenmerkend voor het gebied waarin het plangebied is gelegen, is de verkavelingsstructuur van langgerekte- en relatief smalle landbouwpercelen gescheiden door waterlopen in een open landelijk gebied. In figuur 6 is dit zichtbaar op de luchtfoto. Het Lakerveld accentueert het polderlandschap waarbij de erven / bebouwing aan het Lakerveld bevinden, omgeven door enige mate van erfbeplanting, welke zorgt voor de overgang tussen erf / de bebouwde kavels (agrarisch, niet-agrarisch en wonen) naar het achterliggende open landschap c.q. de polder.

Dit is de drager van de identiteit van het gebied en biedt ruimte voor een versterking van de omgevingskwaliteit. De kwaliteit van dit bebouwingslint langs de Lakerveld wordt bepaald mede de invulling van het landschap.

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaand erf / bouwvlak én feitelijk 'achter' de bestaande bebouwing. De woonboerderij bevindt zich prominent nabij het Lakerveld en wordt door de verbouw c.q. modernisering 'teruggebracht' in de oorspronkelijke allure van een woonboerderij. Ook door behoud van de hooiberg (ten zuiden van boerderij) en de parallel aan het Lakerveld gelegen stal/bedrijfsgebouw, blijft het karakter van het agrarische erf aanwezig. De verouderde- en niet meer doelmatige bebouwing (waarop tevens asbest aanwezig was) op het 'achtererf' geeft ongewenste milieukundige- (risico van asbest) en ruimtelijke uitstraling (verpaupering). Dit komt de beeldkwaliteit niet ten goede. Het aanwezige asbest is reeds verwijderd.

De beoogde nieuwbouw van de bedrijfsbebouwing (agrarische bouwkenmerken) en het gebruik van de locatie als 'loonbedrijf' zorgt - naast vitaliteit en economische drager voor het landelijk gebied – voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de beeldkwaliteit.



Figuur 6: Ligging plangebied en verkavelingsstructuur

Voor nadere details wordt verwezen naar de bouwkundige tekeningen bij de aanvraag.

2.3.2 Landschappelijke verantwoording

De kenmerkende structuren van het landschap zijn rondom het plangebied goed herkenbaar: de erven zijn als blokken aan de weg geschakeld, omzoomd door groen / erfbeplanting, de verkaveling en sloten zijn rechtlijnig en worden onderbroken door infrastructurele wegen (Lakerveld, A27, Middel Wetering, Achter Wetering, Merwedekanaal, etc.).

De huidige beplanting rondom het perceel wijzigt niet door onderhavige ontwikkeling. De beplanting zorgt voor een afschermende haag c.q. zicht op het plangebied annex bouwvlak c.q. de activiteiten. Aan de noordzijde en noordwestzijde (nabij Lakerveld) wordt beplanting toegevoegd zoals hoogstamfruitbomen, wilgen, eiken en essen. De hoogstamfruitbomen dragen bij aan het karakteristiek van het agrarische gebied en de oorspronkelijke beplanting nabij boerenerven.



figuur 7: Zicht op plangebied vanaf Lakerveld (vanaf noordwestzijde); op voorgrond boerderij / woningen

Zie figuren 7 en 8 voor een nadere duiding. De ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied en omgeving wordt verstrekt.



figuur 8: Zicht op plangebied vanaf Lakerveld (vanaf zuidwestzijde); op voorgrond boerderij / hooiberg en entree

Het landschapsplan is opgenomen in de bijlage bij deze aanvraag. Zie situatie- en inrichtingstekening Lakerveld 252-254 Lexmond d.d. 17 oktober 2024.

2.3.3 Parkeren en ontsluiting

Het parkeren en stallen van personenauto's en landbouwmaterieel etc. binnen het plangebied wijzigt feitelijk niet. Hier is binnen het erf / plangebied, achter de boerderij en in / bij de gebouwen, reeds vele decennia in voorzien en wijzigt feitelijk niet door onderhavige ontwikkeling. De ontwikkeling voorziet in meer overdekte functionele stallings-/opslagruimte zodat het werkmaterieel inpandig gestald kan worden. Daarnaast zijn op het buiterreinterrein voorzieningen aanwezig voor stallen en parkeren, binnen het bestaande bouwvlak.

De huidige ontsluiting (zie figuur 8) blijft ongewijzigd. Van verkeersaantrekkende werking is geen sprake.

2.3.4 Belangen omwonenden

De privacy en woonkwaliteit van bestaande woningen dienen gerespecteerd te worden alsmede de belangen van omliggende (agrarische) bedrijven. Er mag geen sprake zijn van onevenredige belemmering of aantasting van het woon-/ leefklimaat (fysieke leefomgeving) of bedrijfs-/gebruiksmogelijkheden.

Gelet op de aard en omvang van het plan (omzetten i.c. gebruiken van een reeds aanwezig (agrarisch) bouwperceel en vervangen van bebouwing), is niet de verwachting dat de ruimtelijke en functionele impact van het plan zodanig is dat de belangen van omwonenden of bedrijven omtrent woon- en leefklimaat enerzijds of bedrijfsbelangen anderzijds onaanvaardbaar worden aangetast of onevenredig worden belemmerd. Op voorhand zij opgemerkt dat door de afname c.q. het beëindigen van de agrarische activiteiten (in hoofdzaak) er sprake is minder invloed van milieuaspecten voor omwonenden of de omgeving.

Op onderdelen (zoals Bedrijven en milieuzonering, geluid en geur) vindt in hoofdstuk 4 nog een nadere verantwoording plaats.

Initiatiefnemer heeft de omwonenden reeds geïnformeerd en in kennis gesteld van onderhavig plan.

Opgemerkt wordt dat de woonboerderij door de gemeente Vijfheerenlanden tijdelijk wordt gehuurd in verband met huisvesting van vluchtelingen. In dit kader is een aanvraag omgevingsvergunning (OVR-2023-003821) aangevraagd door

de gemeente zelf betreffen het handelen in strijd met ruimtelijke regels voor opvang vluchtelingen. Na beëindiging van deze vorm van huisvesting wordt het gebruik voortgezet als plattelandswoning (en het achterhuis als bedrijfswoning).

2.4 Conclusie

Het voorgaande rechtvaardigt de conclusie dat de ontwikkeling binnen het plangebied passend is en de wijziging aansluit bij de bestaande structuur en het karakter van de omgeving. Vanuit bedrijfsmatig en functioneel oogpunt wordt het plan positief beoordeeld en bestaat er vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk en ruimtelijk (beeldkwaliteit) oogpunt geen bezwaar tegen de ontwikkelingen.

3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk is het relevante ruimtelijk beleid opgenomen.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet (inwerkingtreding per 1 januari 2024) en is vastgesteld op 11 september 2020. De NOVI beschrijft op nationaal niveau een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving. De NOVI beschrijft de manier waarop men op rijksniveau wil werken aan de volgende vier prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, duurzaam economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en als laatste toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Als uitgangspunt geldt dat Nederland mooier en sterker wordt gemaakt door voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is daarbij een kernbegrip en omvat zowel ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit.

In de NOVI wordt uitgegaan van een integrale aanpak tussen overheden en maatschappelijke organisaties met meer regie vanuit het Rijk. In de NOVI geeft het Rijk de kaders en de richting aan voor zowel nationale als decentrale keuzes. Bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving zowel boven- als ondergronds voorop. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes: 1) combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies, 2) kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en 3) afwentelen wordt voorkomen.

De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, die waar nodig jaarlijks wordt geactualiseerd, en waarin is aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. Tevens staat hierin een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op verschillende beleidsterreinen.

Met het oog op de klimaatbestendigheid van Nederland moeten functies die gebruik maken van de fysieke leefomgeving meer worden afgesteld op de eigenschappen van het bodem-watersysteem. Ook dient de infrastructuur voor energie beter te worden afgestemd op de toename van transport en opslag van duurzame energie. Daarnaast is er een opgave voor het realiseren van bronnen van duurzame energie. In de NOVI worden richtingen meegegeven die bij de inpassing van energie-infrastructuur aandacht vragen met het oog op de kwaliteit van de leefomgeving.

Vanuit de wens om de economie en energievoorziening duurzaam en circulair te maken en de kwaliteit van de leefomgeving te versterken, wordt ingezet op het actief clusteren van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (intern)nationale corridors. Om de steden sterk, aantrekkelijk en gezond te houden wordt gewerkt aan een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's. Om te voorzien in de grote actuele woonbehoefte is een pakket aan maatregelen voorgesteld; ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden dienen daarbij hun groene karakter te behouden. Tegelijkertijd moet het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad worden verbeterd.

De waarde van de natuur, het landschap en de toekomst van de landbouw staan onder druk, waarbij het verbeteren van de biodiversiteit niet alleen een ecologische maar ook economische uitdaging is. Voor de lange termijn wordt gewerkt aan een geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied, gericht op kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap. Op deze manier ontstaat een aantrekkelijk landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is. Anderzijds blijft op deze manier ook ruimte voor economisch vitale landbouw als belangrijkste drager van het platteland. De concrete uitwerking van deze ambities vindt op plan- en projectniveau plaats.

Deze nationale belangen en doelen hebben echter een dusdanig hoog abstractieniveau dat deze niet van toepassing zijn op voorliggend initiatief aan Lakerveld 252/254 te Lexmond. De NOVI is niet van belang voor voorliggend initiatief.

Conclusie

Voor het plangebied zijn in de NOVI geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden en omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Met het Barro maakt het Rijk pro-actief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

In een bestemmingsplan of wijzigingsplan voor het landelijk gebied dient met name rekening te worden gehouden met de door het Rijk geformuleerde belangen inzake natuur (Natuurnetwerk Nederland), spoor-, hoofd- en vaarwegen, buisleidingen, de kust en kustbescherming en onder archeologie, cultuurhistorie, landschap, natuur en water.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied betreft geen handeling(en) welke in strijd zijn met de regels van het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro), 2017

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op. Deze 'ladder' is per 1 juli 2017 gewijzigd in die zin dat het doel van de ladder is teruggebracht naar de essentie, te weten aan te geven dat de noodzaak van een voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte (plus motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd). Concreet betekent dit dat het onderzoek naar het 'actuele' en 'regionale' aspect van de behoefte en trede 3 van de ladder komen te vervallen. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Doel van de ladder is en blijft een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

De ladder moet worden toegepast als er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Met dit initiatiefnemer is geen 'sprake' een nieuwe stedelijke ontwikkeling c.q. wordt invulling gegeven aan het voorzien in ontwikkeling(en) binnen bestaand stedelijk gebied (zuinig ruimtegebruik). Er is sprake van een bestaande agrarische bedrijfslocatie waar al vele jaren / decennia invulling gegeven werd aan een agrarisch bedrijf en loonwerkactiviteiten. Deze activiteiten worden thans binnen het plangebied 'voortgezet', waarbij het gebruiksvlak wordt verkleind (4.400 m²) en het gebruik als loonbedrijf planologisch wordt geborgd.

De ontwikkeling voorziet in een behoefte en vindt plaats binnen (c.q. wordt teruggebracht tot) de korrelgrootte van de ter plaatse geldende structuur in een landelijk gebied. Een nadere toetsing aan de Ladder is niet aan de orde.

Opgemerkt wordt dat in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (onderdeel van de Omgevingswet) is opgenomen dat de Ladder zich richt op 'zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand'. Dit initiatief sluit hier bij aan c.q. kan als voorbeeld worden gezien.

Conclusie

Opgemerkt wordt dat middels onderhavige ruimtelijke onderbouwing inzicht wordt gegeven in de goede ruimtelijke ordening.

3.1.4 Nationaal Water programma 2022 – 2027

De minister van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (IenW) stelt het Nationaal Water Programma (NWP) op voor de periode 2022–2027. Het NWP beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid voor deze periode en geeft een doorkijk naar 2050.

Het Nationaal Water Programma bevat:

- Een uitwerking van het te voeren beleid (inclusief het nationale ruimtelijke en ecologische beleid) voor de ontwikkeling, het gebruik, het beheer en de bescherming of het behoud van water;
- Maatregelen vanwege nationale belangen en om wateropgaven te bereiken en daaraan te blijven voldoen.

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016-2021 en het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren 2016- 2021. Met de samenvoeging van deze twee plannen wordt geanticipeerd op de Omgevingswet, waarin het programma als een van de instrumenten is opgenomen.

Conclusie

Voor de uitvoering van dit plan i.c. het onderdeel ‘water’ wordt verwezen naar paragraaf 4.2.6 van deze onderbouwing. Door rekening te houden met het aspect Water wordt voldaan aan het Nationaal Water programma.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 heeft de Provinciale Staten van Utrecht de Omgevingsvisie, de interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht en het bijbehorende Milieueffectrapport (planMER) vastgesteld. De Omgevingsvisie is per 1 oktober 2021 van kracht *(op het moment van actualisatie van onderhavige onderbouwing is de Omgevingsverordening van 1 september 2024 van kracht)*.

Middels genoemde plannen wordt vooruit gelopen i.c. geanticipeerd op de inwerkingtreding van de nationale Omgevingswet per januari 2024. In de omgevingsvisie staat hoe de provincie zich wil voorbereiden op de toekomst in relatie tot de fysieke leefomgeving, gezien alle ontwikkelingen die op de provincie afkomen en die ruimte vragen binnen de provincie, zoals bijvoorbeeld de bevolkingsgroei en het opwekken van duurzame energie.

In de Omgevingsvisie staat hoe de provincie wil dat “de provincie” er in 2050 uitziet. De Omgevingsvisie gaat over de fysieke leefomgeving: dit is alles op, onder en boven de grond. Denk aan: woningen, bedrijven, fietspaden, wegen, rivieren, recreatieterreinen, natuurgebieden en landbouwgronden. Via de Omgevingsvisie wordt richting gegeven aan de toekomstige leefomgeving. In de Omgevingsverordening staan de regels die daarvoor nodig zijn (zie paragraaf 3.2.2).

De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste provinciale ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Conform de Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Provincie voegt daar enkele thema’s / ambities aan toe zoals de energietransitie, klimaatverandering, toename aan verkeer, toename van werkgelegenheid en onder andere de versterking van natuur en recreatief groen.

De Omgevingsvisie maakt helder welke waarden de provincie belangrijk vindt, hoe door de provincie keuzes gemaakt maken en wie daarbij welke rol heeft. Een visie die helpt om de kansen en problemen van vandaag aan te pakken én die de provincie voorbereidt op de kansen en bedreigingen van morgen. Hierbij staat eenvoudig beter, of te wel ruimte maken voor kwaliteit, het motto van de Omgevingswet, centraal door alle initiatieven of ontwikkelingen die bijdragen aan kwaliteit ontwikkelruimte te bieden. Kwaliteit die bijdraagt aan gezond en veilig leven, aantrekkelijk en bereikbaar wonen en innovatief ondernemen in Utrecht.

De kwaliteiten van de provincie zijn als volgt te duiden:

- de centrale ligging in Nederland en de goede bereikbaarheid;
- de grote diversiteit aan steden, dorpen en landschappen, natuur en erfgoed;
- de rijkdom aan water (rivieren, kanalen en meren);
- groen en gevarieerd landelijk gebied;
- een groot en gevarieerd aanbod aan voorzieningen (winkels, recreatie, cultuur);
- een ruim en veelsoortig aanbod van werkgelegenheid.

De provincie heeft het beleid uit diverse (voorgaande) beleidsplannen samengenomen in deze Omgevingsvisie. Het beleid is op hoofdlijnen vastgelegd middels de rode draad (sociale en veilige leefomgeving) en in zeven samenhangende beleidsthema’s. De te onderscheiden thema’s zijn:

1. Stad en land gezond;
2. Klimaatbestendig en waterrobuust;
3. Duurzame energie;
4. Vitale steden en dorpen;
5. Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
6. Levend Landschap, erfgoed en cultuur;
7. Toekomstbestendige natuur en landbouw;

Onderhavig initiatief is gericht op reduceren van de milieudruk (geur- en ammoniakemissie) gerelateerd aan het wijzigen van de (planologische) gebruiksmogelijkheden van een melkveehouderijbedrijf naar een agrarisch aanverwant bedrijf (loonbedrijf), waarbij sprake is van beperking in de gebruiksoppervlakte van het bouwvlak (bestaand 7.800 m² ; beoogd gebruik is circa 4.400 m²).

Het initiatief voorziet in het behoud en versterken van de ruimtelijke kwaliteit, vanwege afname in gebruiksoppervlakte, gelijkblijvende oppervlakte aan bebouwing en continuering van woonruimte (bedrijfs-/plattelandswoning) waarbij de kwaliteit van het gebied behouden blijft (zie ook hoofdstuk 2).

De activiteiten zijn passend en noodzakelijk voor het landelijk gebied qua beheer, ontwikkeling en inrichting van het aantrekkelijke landschap. De aard en omvang van de locatie alsmede de activiteiten passen in het gebied. De ontwikkeling draagt bij aan behoud van vitaliteit en werkgelegenheid en is een economische drager.

Op de nieuw te realiseren bebouwing is initiatiefnemer voornemens om, op termijn, duurzame energiemiddelen (zonnepanelen) te plaatsen zodat een bijdrage wordt geleverd op het gebied van 'duurzame energie'. De ontwikkeling ziet eveneens op het 'terugdringen' van (zuinig) ruimtegebruik, welke planologisch wordt begrenst zodat een verbetering van de omgevingskwaliteit gerealiseerd wordt.

In de visie van initiatiefnemer staat duurzaamheid hoog in het vaandel. Dit gaat verder dan oog voor milieuaspecten alleen. Duurzaamheid begint bij het opbouwen van lange-termijn relaties met opdrachtgevers, werknemers en overige partijen. Door op persoonlijke wijze zaken, kennis en vakmanschap te delen om zodoende het stukje aarde leefbaar te houden voor de volgende generatie. Initiatiefnemer gelooft dat bijdragen aan een duurzame wereld van het grootste belang is voor de wereld van vandaag en morgen. Hier zetten zij zich met hart en ziel voor in. Het bedrijf zoekt voortdurend naar het uitvoeren van milieubesparende maatregelen. Investeert in schoner materieel en werken aan een verdere reductie van het energieverbruik. De doelstelling is er op gericht om in 2025 de CO₂-uitstoot ten opzichte van 2020 met 6% te reduceren. Initiatiefnemer is gecertificeerd voor de CO₂-prestatieladder, niveau 5.

Conclusie

Onderhavige planologische ontwikkeling heeft betrekking op het formaliseren van de functie 'loonbedrijf / agrarisch aanverwant bedrijf' binnen een bestaand agrarisch bouwperceel, waarbij het gebruiksoppervlak wordt verkleind en dienaangaande leidt tot een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit (beperken van gebruiksmogelijkheid c.q. verstedelijking), hetgeen impliciet bijdraagt aan het behoud van de agrarische functie alsmede de duurzame ontwikkeling van bedrijfsmatige activiteiten binnen een bestemmingsvlak in het landelijk gebied.

Het plan sluit aan bij de uitgangspunten welke in de omgevingsvisie zijn opgenomen.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening (IOV)

LET OP: Op voorhand zij opgemerkt dat deze ontwikkeling in beginsel getoetst is vanwege het indieningsmoment (2023) getoetst aan het provinciaal ruimtelijk beleid zoals op het moment van indienen van toepassing is (de Interim Omgevingsverordening (IOV)). Gezien het tijdsverloop en in navolging van de reactie van de provincie Utrecht in het kader van vooroverleg is – waar nodig – getoetst aan de actuele Omgevingsverordening provincie Utrecht (OV).

De Provinciale Staten hebben bij besluit van 10 maart 2021 tevens de Interim omgevingsverordening Utrecht (hierna Interim omgevingsverordening / IOV) vastgesteld. De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen.

De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Met de vaststelling van de Interim omgevingsverordening zijn tevens alle bestaande verordeningen met betrekking tot de fysiek leefomgeving ingetrokken. De voorheen meest van belang zijnde verordening was de Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013.

De ‘rode draad’ in de visie (zie paragraaf 3.2.1) is om de kwaliteit van de Utrechtse leefomgeving te behouden, te versterken en door te geven aan volgende generaties. De visie benoemt ambities over hoe Utrecht er in 2050 uit moet zien. En stelt mobiliserende tussendoelen voor 2030. Deze doelen zijn zelfbindend voor de provincie. De Omgevingsvisie is door een intensief proces met provinciale staten, gemeenten, waterschappen, omgevingsdiensten, bedrijven, maatschappelijke organisaties en burgers tot stand gekomen. De uitvoering van de visie en de concrete acties om de doelen te realiseren, staan niet in de visie.

Om uitvoering te geven aan de visie heeft de provincie straks onder de Omgevingswet verschillende instrumenten tot haar beschikking. De omgevingsverordening is daarbij slechts één van de instrumenten die de provincie inzet om haar doelen en ambities te realiseren. De omgevingsverordening bevat de spelregels en randvoorwaarden met een bindende werking voor het handelen van burgers en bedrijven, gemeenten en waterschappen.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevingsvisie. De beleidsneutrale omzetting betekent overigens niet dat er in het geheel geen wijzigingen ten opzichte van de huidige verordeningen zijn verwerkt.

Belangrijke uitgangspunten vanuit de Omgevingsvisie zijn verwerkt. De nieuwe manier van werken met diep, rond en breed kijken is opgenomen en er wordt vaker een koppeling gelegd met omgevingskwaliteit door bijvoorbeeld sanering van leegstaand vastgoed elders. De nadruk op omgevingskwaliteit komt ook tot uitdrukking bij de kwalitatieve benadering voor hergebruik van leegstaand vastgoed in het landelijk gebied en duurzame verstedelijking.

De Interim omgevingsverordening wil goede initiatieven ondersteunen. Daarvoor sluit de Interim omgevingsverordening aan bij de nieuwe manier van werken uit de Utrechtse omgevingsvisie en worden meer mogelijkheden geboden voor maatwerk. Hiertoe zijn in de omgevingsverordening in plaats van middelvoorschriften doelvoorschriften opgenomen en wordt uitgegaan van een 'ja, mits - benadering' (i.p.v. Nee, tenzij).

De Interim omgevingsverordening kent een Toelichting en regels. Bij de opbouw is aangesloten bij de opbouw van de Omgevingswet.

Met een verdeling over tien afzonderlijke hoofdstukken, wordt onder andere ingegaan wordt op: algemene bepalingen, rechtstreeks werkende regels voor activiteiten die zich (grotendeels) richten tot burgers en bedrijven, de instructieregels opgenomen die gemeenten of waterschappen moeten toepassen of instructies voor de provincie, regels voor procedures en indieningsvereisten van meldingen en ontheffingen, regels voor het faunabeheer uit de Wet natuurbescherming, financiële bepalingen rondom het vergoeden van schade, strafbaarstellingen en overgangsrecht en regels omtrent het intrekken van verordeningen.

De Interim omgevingsverordening is digitaal. Dit betekent dat alle regels gekoppeld zijn aan een op een digitale kaart weergegeven werkingsgebied. Door op een willekeurig punt in de kaart te klikken, is direct zichtbaar welke regels op die plek gelden.

De relevante waarden van de provincie (algemeen, water, bodem en ondergrond, bereikbaarheid en mobiliteit, energie, natuur, cultuurhistorie en landschap, landbouw, wonen, werken en recreëren) zijn per kaart (in totaal 22) vastgelegd.

> Beoordeling plangebied i.r.t. IOV

De van toepassing zijnde relevante regels, op basis van de aanduiding(en) per ‘kaart’ voor het plangebied zijn:

15) Aardkundige waarden (figuur 9)

18) Landelijk Gebied / Wonen, werken en recreëren

De overige beleidsaspecten in relatie tot de beoogde ontwikkeling betreffen – mede – gebaseerd op de meest recente omgevingsverordening: Ligging in het Groene Hart (artikel 7.11 Omgevingsverordening), stiltegebied, grondwaterbeschermingszone en weidevogelkerngebied.

In onderstaande figuren is het plangebied, per (relevante) kaart, weergegeven met een nadere duiding van de regels.



figuur 9 : Kaart Omgevingsverordening (Omgevingsloket) – Aardkundige waarden

Voor het plangebied en de zone langs het Lakerveld geldt de aanwijzing ‘aardkundige waarden’. Deze waarden dienen beschermd te worden.

Het initiatief i.c. de ontwikkeling leidt niet tot ingrepen in de vorm / korrel van het bouwperceel, verstoring van de bodem / reliëf of dergelijke. Van enige invloed of effect op de aardkundige waarden is geen sprake.

- Landelijk Gebied, Wonen, werken en recreëren (kaart 1)

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied (Rivierenlandschap). In beginsel zijn de regels voor Agrarische bedrijven van toepassing (Hoofdstuk 8 van de IOV). Omdat geen sprake meer is van een volledig agrarisch bedrijf zijn deze regels niet meer opportuun. Een nadere toetsing aan de regels voor ‘Wonen, werken, recreëren’ is aan de orde (hoofdstuk 9).

Alvorens daar nader aan getoetst kan worden, kan eerst de vraag gesteld worden welke relevante artikelen van de IOV van toepassing blijven c.q. zijn: De ontwikkeling vindt plaats bij een bestaand agrarisch bedrijf, welke als zodanig qua bestemming en functioneel gebruik als agrarisch bedrijf (bestemming) behouden blijft.

In dit kader is artikel 8.1 van de IOV, zijnde ‘Instructieregel agrarische bedrijven’ van toepassing. Zonder uitputtend te zijn wordt in dit artikel regels gesteld aan een ‘verbod op nieuwvestiging (lid 1)’, ‘uitbreiding oppervlakte tot 1,5 ha (lid 2)’, uitbreiding tot 2,5 ha onder voorwaarden (lid 3)’ en ‘nevenactiviteiten (lid 4)’. Iedere ontwikkeling dient voorzien te zijn van een andere onderbouwing.

In beginsel lijkt artikel 8.1 lid 4 ‘nevenactiviteiten’, de regel te zijn, om aansluiting bij te zoeken. Echter gezien de aard en omvang van de niet-agrarische bedrijfsactiviteiten (agrarisch verwante bedrijf / loonbedrijf) enerzijds en de beperkte resterende gebruiksmogelijkheden voor agrarische activiteiten (totale plangebied is slechts 1,25 ha) is er geen sprake van nevenactiviteiten maar van een zelfstandig bedrijfs onderdeel.

Opgemerkt wordt dat in het vigerende bestemmingsplan een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de bestemming te wijzigen naar Bedrijf. Zie paragraaf 1.4 Planologische procedure.

In hoofdstuk 9 is in artikel 9.2 IOV (thans artikel 9.3 OV) aangegeven dat verstedelijking niet is toegestaan, tenzij in de verordening anders is bepaald. In onderhavig plan is sprake van de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf, hetgeen conform de definitie in de OV als ‘verstedelijking’ wordt aangemerkt. Bij dit initiatief is reeds sprake van een bestaande bestemming Agrarisch met een bouwvlak c.q. bestaande verstedelijking (bebouwing), welke qua oppervlakte gelijk blijft.

De mogelijkheid van de vestiging van een loon- en cultuurtechnisch is in beginsel op grond van de OV toelaatbaar, zodat een afwijking van het bepaalde in artikel 9.2 van de IOV (respectievelijk artikel 9.3 OV), verstedelijkingsverbod landelijk gebied, aan de orde is en nader getoetst wordt.

De ontwikkeling heeft betrekking op het vestigen van het loon- en cultuurtechnisch bedrijf. In dit kader is artikel 9.9 IOV en / of 9.11 OV ‘Instructieregel functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar stedelijke functie (anders dan wonen)’ relevant.

Artikel 9.11 OV luidt als volgt:

Artikel 9.11 ‘Instructieregel functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar stedelijke functie (anders dan wonen)

1. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied kan regels bevatten die toestaan dat op agrarische bedrijfspercelen waar het agrarisch gebruik is beëindigd de bedrijfswoning en overige bedrijfsgebouwen een stedelijke functie, niet zijnde wonen, krijgen, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw of, in het geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een Concentratiegebied glastuinbouw;
 - b. door sloop wordt de oppervlakte van de fysiek aanwezige bebouwing met 50% gereduceerd, waarbij te behouden historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing niet in de berekening wordt betrokken, tenzij:
 1. het gaat om een nieuwe functie die voorziet in een kleinschalige woonzorgvoorziening; of
 2. het gaat om een nieuwe functie die bijdraagt aan recreatieve beleving of recreatief gebruik waaraan in het gebied nadrukkelijk behoefte bestaat;
 3. het gaat om de hervestiging van één of enkele bedrijven die op hun oorspronkelijke locatie een ruimtelijk obstakel vormden of de kwaliteit van de leefomgeving ernstig aantasten en die op de nieuwe locatie, nabij de kern, goed inpasbaar zijn;
 4. het gaat om vestiging van bedrijven die vanwege hun werkzaamheden met zwaar rijdend materieel zich voornamelijk richten op het landelijk gebied;
 5. er is sprake van twee of meer bouwpercelen waar de agrarische functie is beëindigd en op de betrokken bouwpercelen gezamenlijk wordt het vereiste slooopercentage van 50% wel gehaald; of
 6. de ruimtelijke kwaliteit wordt op een andere wijze verhoogd dan alleen door sloop van bebouwing, in een mate die een lager slooopercentage dan 50% rechtvaardigt;
 - c. te handhaven en nieuw op te richten bedrijfsgebouwen worden zo compact mogelijk gesitueerd binnen het voormalige bouwperceel en het bouwperceel wordt evenredig met de oppervlakte gesloopte gebouwen verkleind;
 - d. de bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden worden behouden; en
 - e. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.
2. De motivering van een omgevingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 9.11 OV is het toelaatbaar om middels een wijziging van een bestemmingsplan (omgevingsplan) een agrarisch bedrijfsperceel waar het agrarisch gebruik is beëindigd om de bedrijfswoning(en) en overige bedrijfsgebouwen een stedelijke functie te verkrijgen voor onder andere – kortweg – het vestigen van bedrijven

die vanwege hun werkzaamheden met zwaar rijdend materieel zich voornamelijk richten op het landelijk gebied en derhalve behoud van bebouwing (artikel 9.11, lid b onder 4).

Aan de voormelde voorwaarden wordt, waarbij met name het bepaalde van artikel 9.11 lid 1, sub a, sub b onder 4, sub c, sub d en e, voldaan.

Voortzetting van het agrarisch bedrijf is niet meer mogelijk vanwege het ontbreken van afdoende landbouwgrond. De vestiging voorziet in een buitengebiedgebonden bedrijf (zie hieronder). De bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden worden tenminste behouden én versterkt. Omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Opgemerkt wordt dat de voormalige eigenaar van het agrarisch perceel ook reeds langdurig actief was als loonwerker.

Onderhavige situatie c.q. ontwikkeling heeft betrekking op de vestiging van een cumelabedrijf. In dit kader wordt ook verwezen naar het bepaalde in paragraaf 3.4 van de Handreiking – nieuwe functies op vrijkomende agrarische bedrijfspercelen (provincie Utrecht; 2015). Op grond van deze consistente handreiking is de vestiging van een cumelabedrijf op een agrarisch bouwperceel toelaatbaar. In de handreiking is onder andere opgenomen:

Dat materieel is zo groot dat de vestiging van een dergelijk bedrijf op een bedrijventerrein tot verkeersproblemen kan leiden. Een plek in het buitengebied is zeker niet automatisch beter, maar als een agrarisch bouwperceel beschikbaar komt dat goed ontsloten is en waar een dergelijke bedrijfsvestiging ook vanuit landschappelijk en milieuoogpunt goed inpasbaar is, biedt dat soms de beste ruimtelijke oplossing. Een goede bereikbaarheid van werklocaties vormt dus het voornaamste achterliggende provinciale belang achter de specifieke regel. Daarnaast is het van belang dat het materieel en materiaal van een dergelijk bedrijf inpandig kan worden opgeslagen. Dat komt ook de landschappelijke inpassing ten goede. Vandaar dat in het provinciaal beleid geen verplichting is opgenomen om bij een vrijgekomen agrarisch bouwperceel de helft van de bebouwing te slopen.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 9.11 OV (ofwel artikel 9.9 IOV) sluit de beoogde ontwikkeling aan c.q. is in lijn met het bepaalde in de IOV c.q. het provinciaal ruimtelijk beleid omtrent VAB-locaties.

- *Ligging in het Groene Hart (instructieregel 7.11 OV)*

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.11 en de ligging in het Landschap Groene Hart dienen de kernkwaliteiten te worden beschermd. Binnen het Groene Hart zijn Bebouwingslinten met beplanting en sloten belangrijk in het open veenweide-landschap. Landschappelijk is het uitgangspunt dat erven in deze lintbebouwing als eilanden in het landschap liggen.

Bij deze ontwikkeling wijzigt de indeling van het erf. De oppervlakte van het bouwvlak wordt verkleind, waardoor de 'korrel' ten opzichte van het open veenweide gebied relatief ook kleiner wordt. Het 'eiland' wordt versterkt door aan de noord en noordwestzijde van het plangebied extra streekeigen beplanting toe te voegen, waaronder hoogstamfruitbomen, eiken, essen en wilgen, waarmee het erf geaccentueerd wordt en derhalve de kernkwaliteit versterkt.

In de situatie- en inrichtingsplan, welke opgenomen is in de bijlage, zijn de karakteristiek van het perceel zoals de sloten, erfbeplanting (bestaand en nieuw) en de begrenzing van het plangebied opgenomen.

- *Overige gebiedsaanwijzingen*

Voor overige relevante gebiedsaanwijzingen zoals de ligging in een stiltegebied, grondwaterbeschermingszone en weidevogelgebied wordt volstaan met een verwijzing naar de afzonderlijke aspecten van de fysieke leefomgeving in hoofdstuk 4, zoals Water, Geluid en Ecologie.

Conclusie

De ontwikkeling voor het plangebied is in lijn c.q. niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk beleid. Het initiatief draagt bij aan het versterken van de aanwezige waarden, behoud van de openheid van het gebied, de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, draagt bij aan behoud van ontwikkeling en vitaliteit van het landelijk gebied, duurzaamheid, de beleving van het gebied, en dergelijke.

Op grond van de IOV (OV) zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van dit plan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Vijfheerenlanden

Het gemeentebestuur van Vijfheerenlanden heeft in 2023 de ontwerpversie van de Omgevingsvisie ter inzage gelegd. Ten tijde van het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning was sprake van een ontwerpstatus. Op 8 februari 2024 heeft de raad de Omgevingsvisie vastgesteld.

De Omgevingsvisie van gemeente Vijfheerenlanden gaat over de toekomst (tot 2040) van onze dorpen en steden en van het buitengebied en laat zien wat we belangrijk vinden voor de fysieke leefomgeving. De visie richt zich op mogelijkheden om te wonen, werken, recreëren, ondernemen, maar ook op een gezond, duurzaam en veilig leefklimaat. De omgevingsvisie vormt het kader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig beleid en het omgevingsplan.

De bloei (van Vijfheerenlanden in brede zin) leidt tot groei en dat betekent een grote vraag naar ruimte voor wonen, werken en een aantal complexe maatschappelijke opgaven. Opgaven die voortkomen uit ontwikkelingen zoals klimaatverandering en de transitie van de landbouw. De ruimte die dit vraagt heeft effect op de leefbaarheid en op het landschap binnen de gemeente. De ontwikkelingen zijn vertaald in vijf doelen die de gemeente tot 2040 wil bereiken:

- Landschap, water en groen;
- Wonen;
- Werken;
- Mobiliteit;
- Energietransitie

Het bereiken van de doelen is vertaald in verschillende ambities en keuzes.

Relevant voor deze ontwikkelingen zijn:

We versterken en behouden onze landschappelijke en cultuurhistorische waarden. • *We zorgen voor duurzame werkgelegenheid.* • *We zetten in op duurzame bereikbaarheid.* • *We zetten in op een toekomstbestendige landbouw.*

Vanuit het oogpunt van de ambitie 'duurzame werkgelegenheid en het inzetten op een toekomstbestendige landbouw' wordt onderscheid gemaakt in zogenaamde werklandschappen en het buitengebied. De visie omschrijft hoe de gemeente met werklandschappen (industrieterreinen) wil omgaan én hoe met het buitengebied. Aangegeven wordt dat het landelijk gebied in gebruik is door de agrarische sector. Het gaat voornamelijk om grasland. Daarnaast zijn verspreid in het buitengebied niet-agrarische bedrijven aanwezig. Bedrijven die ondersteunend en aanvullend zijn voor de agrarische sector, maar ook bedrijven die niet perse een directe binding hebben met het buitengebied.

Hieruit is af te leiden dat 'ondersteunende en aanvullende bedrijven' passend zijn in het landelijk gebied. Een loonbedrijf welke diensten verricht voor agrarische bedrijven en waterschappen inzake beheer en onderhoud van het landelijk gebied sluit daar bij aan.

Als reactie op de zienswijze welke vanuit de brancheorganisatie Cumela is ingediend onderschrijft de gemeente dit ook:

“Met de zienswijzen is aandacht gevraagd voor de cumela-bedrijvigheid in de gemeente. Wij erkennen het bestaansrecht van dit type bedrijven in onze gemeente. In de uitwerking van de visie richting beleid en omgevingsplan zal voor deze vorm van bedrijvigheid aandacht zijn”.

Het initiatief voorziet in het bieden van een toekomstperspectief voor een bedrijf ten dienste van het landelijk gebied, waarbij het te formaliseren (planologisch) gebruik van een bestaand agrarisch bouwperceel in de vorm van een loon- en cultuurtechnisch bedrijf zorgt voor versterking van de ambities en keuzes. Dit geldt ook in relatie tot verduurzaming etc. (zie paragraaf 3.2).

Het bedrijf draagt bij middels het bieden van werkgelegenheid voor Vijfheerenlanden, afkomstig uit het landelijk gebied, voor vitaliteit en leefbaarheid. De ontwikkeling is tevens gericht op behouden en versterken van de essentiële kwaliteiten.

Conclusie

De ontwikkeling past qua toekomstbeeld en hoofdlijnen binnen de visie i.c. de visie leidt niet tot belemmering qua realisatie.

3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Zederik / reparatieplan

In beginsel wordt volstaan met een verwijzing naar paragraaf 1.3.

Nader wordt ingegaan op de gedragslijn voor vrijkomende agrarische bebouwing. In de Toelichting bij het bestemmingsplan Reparatieplan Buitengebied Zederik is een nadere toelichting c.q. afwegingskader opgenomen. Zie figuur 10.

Bij vrijkomende agrarische bebouwing kan sprake zijn van:

- Hergebruik voor agrarisch- gerelateerde of niet-agrarische bedrijvigheid;
- Sloop van opstallen en nieuwbouw van woningen ('Ruimte-voor-Ruimte');
- Hergebruik voor wonen.

Regelingen voor vrijkomende agrarische bebouwing zijn bedoeld om waardevolle vrijgekomen agrarische bebouwing te behouden en bebouwing niet passend in het karakter van het gebied te saneren om zodoende de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te vergroten.

De uitgangspunten voor vrijkomende agrarische bebouwing zijn de volgende:

Hergebruik voor agrarisch- gerelateerde of niet-agrarische bedrijvigheid:

Huidig terughoudend beleid ten aanzien van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied continueren; de voorkeur geniet vestiging van dienstverlening, wonen en agrarisch gerelateerde bedrijven in vrijkomende bebouwing. De raad heeft dit bij de behandeling van deze nota als volgt geformuleerd: “agrarische bedrijven die vrijkomen mogen een invulling krijgen die bijdraagt aan de kwaliteit van het gebied”; Een goede ruimtelijke onderbouwing (in de zin van de Wro) is noodzakelijk omdat de geschiktheid van de nieuwe functie per locatie onderzocht en afgewogen moet worden;

Figuur 10: Toelichting (pag 100 e.v) Reparatieplan Buitengebied Zederik

Bij dit initiatief is sprake van ‘hergebruik voor agrarisch- gerelateerde bedrijvigheid’ (loonbedrijf / agrarisch aanverwant bedrijf). Daarnaast wordt waardevolle vrijgekomen agrarische bebouwing, zoals de woonboerderij, behouden en de erfbebouwing is passend in de karakter van het gebied. De welstandcommissie stelt het op prijs dat initiatiefnemer de woonboerderij opwaardert.

De ontwikkeling sluit aan bij de gedragslijn c.q. de formulering van de raad; “agrarische bedrijven die vrijkomen mogen een invulling krijgen die bijdraagt aan de kwaliteit van het gebied”. Initiatiefnemer voorziet hierin door het leveren van een bijdrage binnen het plangebied én met de werkzaamheden in brede zin voor het landelijk gebied.

Conclusie

Aangaande onderhavige ontwikkeling is rekening gehouden met de gemeentelijke ruimtelijke visies en kaders. Met in achtneming van de verantwoording in dit plan is afdoende inzichtelijk gemaakt dat bij deze ontwikkeling passend is binnen het (gemeentelijk) ruimtelijk beleid.

3.4 Conclusie beleid

Op basis van de van toepassing zijnde (ruimtelijke) provinciale- en gemeentelijke beleidsregels is een nadere motivering en onderbouwing opgenomen. Het initiatief is in overeenstemming i.c. niet in strijd met de van toepassing zijnde ruimtelijke beleidsregels.

4 OMGEVINGSFACTOREN

In dit hoofdstuk is de verantwoording aangaande de milieukundige- en omgevingsaspecten opgenomen in relatie tot de beoogde ontwikkeling.

4.1 Milieuzonering

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaantvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Deze afstand wordt gemeten tussen de bestemmingen van bedrijven en de gevels van geluidsgevoelige objecten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

- bestaande situatie

Gezien de bestemming Agrarisch en de oorspronkelijke veebezetting van melkvee, jongvee en schapen was er sprake van een hindercirkel in relatie tot geur / geluid van in beginsel 100 meter. Binnen deze afstand zijn woningen annex gevoelige objecten aanwezig.

- beoogde situatie

In relatie tot de beoogde activiteiten, zijnde het houden van vee (geringe omvang) en een loon- en cultuurtechnisch bedrijf is de volgende indeling te onderscheiden.

<i>SBI</i>	<i>activiteit</i>		<i>afstand</i>
- 014	Telen van gewassen / landbouwonderneming	2	30 mtr
- 016	Dienstverlening t.b.v. landbouw (loonbedrijf) (b.o. > 500 m ²)	3.1	50 mtr
- 8130	Landschapsverzorging / cultuurtechnische werken	3.1	50 mtr
- 4312	Grondverzet	3.1	50 mtr
- 773	Verhuur van machines / werktuigen	3.1	50 mtr

Bij deze activiteiten is primair het aspect 'geluid' relevant. De activiteiten zijn qua aard en omvang in te delen op grond van milieucategorie 3.1. De relevante richtafstand is 50 meter.

Het dichtstbijzijnde object is Lakerveld 256 zijnde het perceel ten zuiden van het plangebied. Deze locatie is op grond van het bestemmingsplan Buitengebied (2015) aangemerkt als Agrarisch. Formeel is echter op 30 juni 2014 een wijzigingsplan vastgesteld waarbij het object de bestemming Wonen heeft verkregen (en derhalve niet is verwerkt in het vigerende bestemmingsplan). Voor het woonhuis op Lakerveld 256 is een bouwvlak opgenomen. De afstand van het bouwvlak wonen en de nieuw te plaatsen loods (of overige bebouwing) is circa 59 meter. Aan de richtafstand (50 meter) wordt voldaan.

De afstand tot de woning Lakerveld 244, ten noorden van het plangebied, bedraagt circa 103 meter (grenzen bouwvlak). Aan de richtafstand (50 meter) wordt voldaan.

- Plattelandswoning

Op basis van het advies van de omgevingsdienst (september 2024) is het gebruik en de bewoning van Lakerveld 254 nader beoordeeld. Deze woning wordt nu gehuurd door de gemeente voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Dat de woning in de toekomst als bedrijfswoning in gebruik genomen wordt, is niet aannemelijk. Het advies is opgevolgd waarbij de woning (Lakerveld 254) als plattelandswoning dient te worden beschouwd.

De Wet plattelandswoningen is op 1 januari 2013 in werking getreden (let op;: onder de Omgevingswet is de figuur 'plattelandswoning' gewijzigd in 'voormalige bedrijfswoning'). De Wet plattelandswoningen maakt het mogelijk om een (agrarische) bedrijfswoning te bewonen als burgerwoning. Deze wet regelt dat de bestemming van gebouwen

zoals opgenomen in het bestemmingsplan (of omgevingsplan) bepalend is voor de mate van milieubescherming en niet langer het feitelijk gebruik én dat plattelandswoningen kunnen worden opgenomen in het bestemmingsplan, waarmee bewoning door derden, die geen binding hebben met het ter plaatse opererende agrarische bedrijf, planologisch wordt toegestaan. Vanwege de wet is de betreffende woning geen geluidsgevoelig object in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij en in relatie tot het Besluit activiteiten Leefomgeving (BAL).

Uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Wet plattelandswoningen blijkt dat met de figuur van de plattelandswoning is beoogd om de planologische status en niet het feitelijk gebruik van een (voormalige) agrarische bedrijfswoning bepalend te laten zijn voor bescherming tegen milieuhinder. Indien een voormalige agrarische bedrijfswoning wordt bestemd als plattelandswoning maakt deze in planologisch opzicht nog steeds deel uit van de inrichting en wordt deze niet beschermd tegen de milieuemissie van deze inrichting. De inrichting (van initiatiefnemer) c.q. de bedrijfsactiviteiten worden op deze manier niet in haar bedrijfsvoering belemmerd door het gebruik van de (voormalige) agrarische bedrijfswoning als burgerwoning. Desalniettemin dient ter plaatse van die woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd.

Aangaande het aspect milieuzonering en met name de onderdelen geur en geluid is het (hobby-matig) houden van vee en de (beperkte) opslag van meststoffen relevant. Het houden van vee (hobby-matig) vindt plaats in de gebouw 3 en 4 (zie tekening bij aanvraag). De afstand van de gevel van deze gebouwen tot aan de plattelandswoning is circa 26 meter. De bedrijfswoning 252 zit hier 'tussen'. Gezien de omvang van het veehouderijbedrijf (hobby-matig), waarbij het vee grotendeels buiten c.q. zich in de wei begeeft, zal de geuremissie laag c.q. zeer beperkt zijn. Op grond van de Wet Plattelandswoning is de bescherming aangaande de milieuemissie van het eigen bedrijf niet (meer) aan de orde. De bedrijfsgebouwen staan reeds op de grens van het bouwvlak. Het verkleinen van de afstand tussen gebouw c.q. emissiepunt en de plattelandswoning is niet mogelijk.

Voor wat betreft geur verandert de Wet plattelandswoningen niets aan artikel 3 lid 2 Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) of aan de geurvoorschriften van het Activiteitenbesluit (artikel 3.115 en verder).

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf in de omgeving is Lakerveld 175 / 177, ten westen c.q. direct tegenover Lakerveld 252. De afstand van de grens van de bouwpercelen, tevens bouwvlak en de gevels van de bedrijfswoning (Lakerveld 175) en de plattelandswoning (Lakerveld 254) is 53 meter. Planologisch is Lakerveld 175/177 een agrarisch perceel met aan de voorzijde de (twee?) bedrijfswoningen. De agrarische bebouwing en eventuele emissiepunten zijn, vanwege de vorm van het bouwvlak én de planologische mogelijkheden, enkel mogelijk 'achter' de woningen en derhalve op een afstand van 66 meter of meer.

De minimale richtafstand van 50 meter is niet in het geding. De onderlinge afstand is groter.

Gezien het voorgaande wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van de plattelandswoning Lakerveld 254 sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Vanuit Lakerveld 252 zijn er gezien de emissiepunten van de bestaande (agrarische) gebouwen en de afstanden tot gevoelige objecten zijn beperkingen voor omliggende burgerwoningen of andere gevoelige objecten niet aan de orde (zie hiervoor).

Conclusie

Op grond van het aspect 'milieuzonering' zijn er overeenkomstig een goede ruimtelijke ordening geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 Bodem

Op grond van de Wet bodembescherming of ten gevolge van de vereisten op grond van de Wet Milieubeheer (voor bedrijfsactiviteiten) kan een onderzoek van de bodemgesteldheid een vereiste zijn.

Onderhavig afwijking van het gebruik heeft betrekking op een bestaande agrarische inrichting, waarbij een functieaanduiding loonbedrijf wordt toegevoegd en bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd (ter plaatse van reeds

bestaande bebouwing). Verblijfs- of overige gevoelige functies, waar personen langdurig verblijven, zijn niet aanwezig (afgezien van de bestaande bedrijfswoningen) i.c. worden niet toegevoegd.

De bedrijfsactiviteiten welke primair bestaan uit het stallen van materieel en materiaal en opslag van (inerte) goederen / stoffen zijn niet van dien aard of omvang dat in relatie tot de aanvraag in casu invloed op het woon- en leefklimaat een verkennend bodemonderzoek vereist is.

Het al dan niet uitvoeren van een milieukundig onderzoek (nul- / eindsituatie) in relatie tot activiteiten met een bodemrisico zullen in het milieuspoor (melding Activiteitenbesluit / Besluit activiteiten leefomgeving) nader getoetst worden.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering ter realisatie van dit plan.

4.3 Geluid / mobiliteit

Het aspect 'geluid' gaat over geluidhinder op geluidsgevoelige objecten als gevolg van verkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) is hiervoor het toetsingskader. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidszones van toepassing. Als er geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet geluidsbelasting op de gevels hiervan worden bepaald en getoetst aan de normen. Er zijn geen spoorwegen of geluidzoneringsplichtige industrie aanwezig (in directe nabijheid), dus alleen het aspect 'wegverkeerslawaaai' is aan de orde.

- Wegverkeerslawaaai

De ontwikkeling is niet gericht of maakt het niet mogelijk om nieuwe geluidsgevoelige objecten op te richten. De bestaande situatie van woningen en / of gebouwen blijft ongewijzigd.

De woning Lakerveld 254 wordt omgezet naar plattelandswoning (voormalige bedrijfswoning), zodat in eerste aanleg sprake is van een nieuw geluidsgevoelig object. Gezien de situering van de gehele boerderij / wooneenheden op het erf rijden de voertuigen op korte afstand (enkele meters) langs de wooneenheden. Afscherpende voorzieningen zijn feitelijk en ruimtelijk niet realistisch. Vanwege de bestaande bedrijfswoning (geen geluidsgevoelig object) en door aan de 'nieuwe' woning de aanduiding 'plattelandswoning' toe te kennen, komt aan laatstgenoemde op basis van de Wet plattelandswoningen aangaande het onderdeel 'geluid', zowel in relatie tot de Wabo en het Activiteitenbesluit (dan wel thans onder de Omgevingswet) eveneens geen specifieke bescherming meer toe. Er is geen sprake van geluidsgevoelige objecten. De afstand van het verkeer vanaf / over de Lakerveld tot aan de woning blijft ongewijzigd. Dit is een bestaande situatie en wordt / blijft aangemerkt als een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De mobiliteit c.q. mate van verkeersbewegingen zullen relatief licht wijzigen c.q. toenemen ten opzichte van het (voormalige) agrarische bedrijven. Voor zover dit aan de orde is, betreft dit slechts enkele bewegingen per etmaal. Gezien de omvang van het bedrijf leidt een en ander niet tot onevenredige verkeersdruk of dergelijke. Een nadere toetsing aan het aspect wegverkeerslawaaai is niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect geluid en mobiliteit geeft geen belemmering voor uitvoering van onderhavig plan.

4.4 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet heeft de volgende drie wetten vervangen: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de bescherming van natuur. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

- Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) – voorheen Ecologische Hoofdstructuur – is een samenhangend netwerk van bestaande – en nog te ontwikkelen – belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN.

- Soortenbescherming

Het uitgangspunt van de Wnb is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. De soortenbescherming binnen de Wnb is daarbij opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten.

Er dient een ontheffing op grond van artikel 3.3, 3.8 en/of 3.10 Wnb te worden aangevraagd voor een (bouw)werkzaamheid of activiteit indien het volgende van toepassing is:

- uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van verstoring of doden van (een) beschermde soort(en);
- het bouwwerk en/of de activiteit veroorzaakt beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen van dieren, dan wel ontworteling of vernieling van plantensoorten;
- er kan geen gebruik gemaakt worden van een vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming;
- er kan niet gewerkt worden volgens een goedgekeurde gedragscode.

Beoordeling natuurwaarden i.r.t. plangebied

- Gebieds-/soortenbescherming

De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door de agrarische polders van buurtschap Lakerveld. Ten oosten en zuiden van de planlocatie stroomt vanaf 550 meter het Merwedekanaal. Ten westen van het plangebied ligt op 1 km afstand Natura2000 gebied Zouweboezem.

In relatie tot de ontwikkeling en in het bijzonder het slopen van de bedrijfsbebouwing (deels) is door Blom Ecologie een Quickscan Wet natuurbescherming Lakerveld 252&254 te Lexmond uitgevoerd. Het rapport 2023-0736 d.d. 11 augustus 2023 maakt onderdeel uit van de aanvraag. Op grond van het advies van de omgevingsdienst is een nader aanvullend onderzoek uitgevoerd. Het aanvullende onderzoek en rapportage door Blom Ecologie van 19 november 2024, project 2024-1564, maakt onderdeel uit van de aanvraag.

Uit het onderzoek blijkt dat de sloop van een loods, de stal en het bijgebouw aan Lakerveld 252 & 254 uitvoerbaar is in het kader van de Wet natuurbescherming. De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels.

Ter plaatse van de te verbouwen bedrijfswoning is de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen niet uit te sluiten. Voor de beoogde ruimtelijke ingreep voor dit gebouw dient aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd. Er is geen sprake van aantasting van een mogelijk essentieel foerageergebied of essentiële vliegroute.

Tevens worden in het rapport diverse aanbevelingen gedaan. De betreffende aanbevelingen of te nemen maatregelen kunnen in de voorschriften worden opgenomen.

- Stikstof

In navolging van het bepaalde in de Wnb dient voor een plan of project dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied een passende beoordeling – al dan niet via een voortoets – gemaakt te worden om te beoordelen of (eventueel met mitigerende maatregelen) met zekerheid kan worden vastgesteld dat het plan of project de natuurwaarden niet aantast. Deze verplichting vloeit voort uit de Habitatrichtlijn. Door Nederland is dit toestemmingsregime geïmplementeerd in de Wnb.

Bij activiteiten waarbij sprake is van stikstofemissie (N-emissie) kan op voorhand sprake zijn van een significant effect op nabijgelegen stikstofgevoelige habitats / Natura 2000-gebieden. In beginsel dient wanneer sprake is van activiteiten / werkzaamheden een nadere beoordeling te worden uitgevoerd.

Bij dit initiatief is sprake van een bouw-, aanleg- en een gebruiksfase met N-veroorzakende activiteiten. Door Versluis Advies is een notitie opgesteld waarbij een toelichting is opgenomen inclusief Aerijs-berekeningen voor de bouw- en gebruiksfase. Daarnaast wordt ingegaan op de gebruiksfase.

Op basis van de resultaten uit de AERIUS-berekening(en) voor de realisatiefase (sloop-, bouw-, aanlegfase) blijkt dat er geen rekenresultaten worden weergegeven van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden. Voor de realisatiefase wordt geconcludeerd dat er geen negatieve effecten op nabijgelegen Natura-2000 gebieden te verwachten zijn in het kader van stikstofdepositie.

De notitie en de afzonderlijke Aerijs-berekeningen van 17 oktober 2024 zijn bijgevoegd bij de aanvraag.

Uit de AERIUS-verschilberekening blijkt dat er voor de gebruiksfase (en totaal berekening) geen toename is van stikstofdepositie op omliggende gebieden en daarmee ook geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden. De beoogde situatie leidt tot een afname aan stikstofdepositie ten opzichte van de referentiesituatie. Dat is ook het geval wanneer zowel de realisatiefase als de beoogde gebruiksfase worden opgeteld en uitgerekend.

Voormelde berekening is gebaseerd op het begrip ‘intern salderen’. Conform de Uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in de zaak 201907146/1/R2 (Logtsebaan) van 20 januari 2021 was er geen sprake van significante effecten als er ten opzichte van de referentiesituatie geen toename van stikstofdepositie was. In navolging van de recente jurisprudentie van december 2024 (ECLI:NL:RVS:2024:4923) is ‘intern salderen’ vergunningsplichtig.

Het project leidt vooralsnog tot een overschrijding van de (huidige) drempelwaarde voor vergunningplicht. Voor de gebruiksfase zal – op grond van de beoogde situatie - derhalve een aanvraag vergunning voor een Natura 2000-activiteit benodigd zijn. Deze aanvraag dient afzonderlijk te worden aangevraagd bij de Provincie. Conform de voormelde recente jurisprudentie ‘haakt’ het onderdeel Wet natuurbescherming niet meer aan bij onderhavige Wabo-aanvraag.

Resterende NH3 en NOx rechten zullen als gevolg van deze wijzigende gebruikssituatie worden aangeboden bij de provincie en/ of op de markt worden gebracht. Aangezien er thans geen concreet beleid c.q. toetsingskader is, zal dit via een afzonderlijke aanvraag te worden aangevraagd.

In relatie tot de gebruiksfase zij opgemerkt dat initiatiefnemer qua investeringsbeleid van materieel specifiek inzet op verlaging van emissies zoals CO2 en NOx (zie ook hoofdstuk 2 Bedrijfsprofiel), door andere elektrificering van materieel en gebruik van speciale brandstof (HVO 100)). Hierbij mag redelijkerwijs geconcludeerd worden dat de ontwikkeling leidt tot een verdere afname aan stikstofemissie op een Natura 2000 gebied.

Conclusie

Het initiatief heeft voor de bouw-, aanleg-, sloopfase geen specifieke invloed of dermate onevenredige aantasting van de belangen / waarden, welke op grond van de Wet natuurbescherming beschermd dienen te worden, dat uitvoering

van het plan hierdoor niet mogelijk zou zijn. Voor het verbouwen van de bedrijfswoning wordt geadviseerd om aanvullend onderzoek naar vleermuizen te laten uitvoeren.

Voor de gebruiksfase dient in het kader van de stikstofdepositie, op grond van de huidige beoogde situatie, een aanvraag vergunning voor een Natura 2000-activiteit te worden aangevraagd bij de Provincie Utrecht.

4.5 Luchtkwaliteit

Op basis van de EU- richtlijn 1999/30/EG van de Raad van de Europese Unie betreffende grenswaarden voor zwaveldioxide (SO₂), stikstofdioxide (NO₂) en stikstofoxiden (NO_x), zwevende deeltjes (PM₁₀) en lood (Pb) in de lucht (Pb EG L163) dient Nederland de wettelijke luchtkwaliteitsnormen voor bovengenoemde stoffen en tevens voor koolmonoxide (CO) en benzeen (C₆H₆) vast te leggen. Het vorige Besluit Luchtkwaliteit 2005 is na de inwerkingtreding van de “Wet Luchtkwaliteit (Wlk)” vervallen.

Sinds 15 november 2007 zijn de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen opgenomen in hoofdstuk 5 Wet Milieubeheer (zie Staatsblad 2007, nr. 414, d.d. 30 oktober 2007). In artikel 5.16 Wm (lid 1) is opgenomen onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden mogen uitoefenen.

Wanneer aan één van de voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid.

De voorwaarden zijn:

- a) er is geen sprake van een feitelijke en dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b) de concentratie van de betreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- c) een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging;
- d) een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio’s waar overschrijdingen plaatsvinden.

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een plan komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een verslechtering van de luchtkwaliteit is veelal het gevolg van een toename van het aantal verkeersbewegingen in een gebied.

De NIBM-tool is een rekentool voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit. Hiermee is op een eenvoudige en snelle manier te bepalen of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

De in dit kader van de ontwikkeling relevante bronnen betreffende derhalve de verkeersbewegingen.

Voor de berekening is in het kader van de luchtkwaliteit uitgegaan – als worst-case – van 100 bewegingen (**let op: dit zijn niet de feitelijke verkeersbewegingen**) welke voor 100% als zware bron worden aangemerkt (zie figuur 11).

Uit de berekening blijkt, op basis van een worst-case benadering, dat de blootstelling aan luchtverontreiniging beperkt is en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico’s. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar. Het initiatief (als worst-case) draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Nader onderzoek is niet aan de orde (figuur 16).

Feitelijk bestaan de verkeersbewegingen (zware bronnen) gemiddeld, naar verwachting, uit 2 – 8 bewegingen per etmaal.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		100
Aandeel vrachtverkeer		100,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,12
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,08
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

figuur 11: Berekening NIBM

4.6 Water

Zie voor Rijksbeleid, paragraaf 3.1 van de toelichting.

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt. Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Rivierenland.

Het waterprogramma en de (instructie)regels overeenkomstig de waterschapsverordening van Rivierenland dienen in acht te worden genomen.

Het initiatief heeft geen invloed of gevolgen voor de (bestaande) waterhuishouding. De oppervlakte aan bebouwing, verhard oppervlakte, waaronder de (bestaande) woningen blijft gelijk. Er is – door de aanpassing van oppervlakte aan de nieuwe bebouwing - geen sprake van toename aan verharding. De oppervlakte van bebouwing en erfverharding wijzigen per saldo niet. In de situatie- en inrichtingstekening behorend bij aanvraag is een overzicht van het verhard oppervlak (bestaand en nieuw) opgenomen alsmede de wijze van afvoer van water.

De afvoer van huishoudelijk (afval-) water blijft bestaand en ongewijzigd. Het schoon hemelwater van daken wordt afgekoppeld en via riolering naar het oppervlaktewater geleidt.

Het toestaan van het gebruik als loonbedrijf heeft ook geen directe invloed op waterhuiskundige aspecten. Er is geen sprake van activiteiten met meststoffen of gewasbeschermingsmiddelen.

Klimaatadaptatie

Gezien de verwachte klimaatverandering waardoor steeds vaker langdurige hevige regen optreedt en hitte vaker voorkomt is het raadzaam om (onnodige) verharding zo mogelijk te beperken, regenwater vast te houden waar het valt en vertraagd af te voeren. Hierdoor worden hoge waterstanden verkleind en daarmee ook de kans op wateroverlast. Op hitte heeft het aanleggen van groen een verminderend effect: het versterkt verdamping wat een verkoelend effect heeft. Voorbeelden hiervan zijn: vergroenen van het plangebied, vasthouden van water (vijver), infiltratie van regenwater in de bodem, etc.

Deze voorbeelden zijn feitelijk al aanwezig op en nabij het plangebied. De aanwezige bomen en natuurlijk groen zorgen voor meer groen, meer beschutting en afscherming en derhalve minder opwarming van de grond c.q. het vasthouden

van hitte (voorkomen van hittestress). De aanwezige watergangen en sloten zorgen voor het vasthouden van water en bieden voldoende opslagcapaciteit.

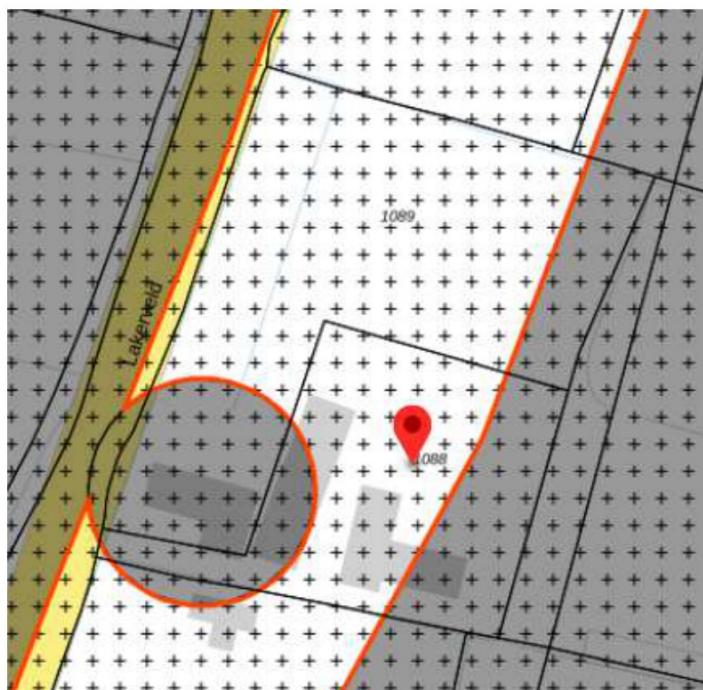
Toevoeging van verharding binnen het bouwperceel is niet aan de orde. Op deze manier wordt een bijdrage geleverd aan 'klimaatadaptief bouwen c.q. inrichten van het plangebied'.

Conclusie

Aangaande het onderdeel waterhuishouding zijn afdoende maatregelen aanwezig of uitvoerbaar, zodat dit de uitvoering van dit plan niet hoeft te belemmeren.

4.7 Archeologie

De Erfgoedwet verplicht gemeenten om bij het opstellen van onder andere nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met mogelijke archeologisch waardevolle vindplaatsen. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is voor een deel van het plangebied de dubbelbestemming Waarde- Archeologie 1, ex artikel 24 (woonboerderij) of Waarde – Archeologie 2, ex. Artikel 25 van de planregels van toepassing (zie figuur 12). Voor het oostelijke deel van het plangebied geldt de Waarde-Archeologie 3, ex. Artikel 26 van de planregels.



Figuur 12; Plangebied en weergave Archeologie 2 (overige zone is archeologie 1 respectievelijk 3).

Overeenkomstig de regels van artikel 25 respectievelijk 26 zijn bij grondroeringen of werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 100 of 250 m² en dieper dan 0,3 meter beneden maaiveld specifiek archeologisch onderzoek aan de orde.

Vanwege de sloop – en bouwwerkzaamheden zijn ter plaatse van Waarde-Archeologie 2 en 3 grondroeringen aan de orde. Door ADC ArcheoProjecten is een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Het rapport 6186 d.d. 23 augustus 2023 is bijgevoegd bij de aanvraag.

Het onderzoek leidt niet tot nader aanvullend onderzoek.

Ongeacht voorgaande bestaat, in navolging van de zorgplicht, bij het uitvoeren van (grond-) werkzaamheden in het algemeen, waarbij onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, de verplichting om deze vondsten conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet te melden bij de bevoegde overheid. Om praktische redenen kan deze melding

worden gedaan bij de gemeente of ODRU. Geadviseerd wordt om de wettelijke meldplicht archeologische (toevals-) vondsten te borgen middels een vergunningsvoorschrift.

De gemeente wordt bijgaand verzocht om voormelde meldingsplicht op te nemen in de vergunningvoorschriften.

Conclusie

Gelet op het voorgaande vormt archeologie geen belemmering voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling c.q. bouwplan.

4.8 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) (stb. 250, 2004) wordt een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (artikel 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen. In de omgeving van het plangebied zijn geen mobiele of stationaire bronnen.

Ten aanzien van het groepsrisico kan gesteld worden dat onderhavig plan niet voorziet in de realisatie van een nieuw kwetsbaar object. Het groepsrisico blijft dan ook ongewijzigd en hoeft daarom niet nader verantwoord te worden. Aangezien er op de bedrijfslocatie niet met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt behoeft het plaatsgebonden risico ook niet nader verantwoord te worden.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.9 MER

In het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) 1994 is vastgelegd wanneer voor welke activiteiten een verplichting geldt tot het maken van een (project-)MER (onderdeel C) en is aangegeven in welke situaties voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt (onderdeel D). Per 16 mei 2017 bestaat ook beneden de drempel van onderdeel D een m.e.r.-beoordelingsplicht.

In de Wet milieubeheer, artikel 7.2, lid 1 onder b. wordt aangegeven dat bij algemene maatregel van bestuur (i.e. Besluit m.e.r.) activiteiten worden aangewezen ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Het 4^e lid, artikel 7.2, stelt dat voor dergelijke activiteiten categorieën van besluiten worden aangewezen in het kader waarvan het bevoegd gezag aan de hand van de relevante criteria in bijlage III van de mer-richtlijn (artikel 7.17) een beslissing neemt of een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

Het opnemen van een functieaanduiding 'loonbedrijf' bij een bestemming Agrarisch, is geen ontwikkeling welke genoemd is / wordt of de 'ondergrenzen' overschrijdt zoals genoemd in categorie C of D van de m.e.r.

Derhalve is er geen sprake van een wettelijke verplichting tot het doorlopen van de uitgebreide m.e.r.-procedure en de m.e.r.-beoordeling. Desalniettemin geeft de Wet milieubeheer aan dat voor geplande activiteiten wel een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht van toepassing kan zijn. Deze beoordeling dient dan uitgewerkt te worden in een zogenaamde

(vormvrije) ‘aanmeldnotitie’. Bij een dergelijke beoordeling moet dan worden beoordeeld of het project geen belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu die alsnog aanleiding kunnen geven tot het doorlopen van de uitgebreide procedure (o.g.v. bijlage III van de mer-richtlijn).

Een activiteit heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu indien:

- sprake is van een grote afstand tot gevoelige gebieden;
- de locatie en de omgeving geen bijzondere kenmerken hebben waardoor er een verwaarloosbare kans is op belangrijke nadelige effecten;
- de activiteit niet tot grote emissies leidt;
- er sprake is van een klein ruimtebeslag.

Er is overwogen om een aanmeldnotitie m.e.r. op te stellen, maar gezien het feit dat dit plan geen belangrijke nadelige gevolgen / belemmeringen geeft voor activiteiten van inrichtingen en woningen in de omgeving dan wel geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu meebrengt (zie criteria hiervoor plus de verantwoording in onderhavige onderbouwing), wordt er geen aanleiding gezien om een aanmeldnotitie m.e.r. op te stellen.

Conclusie

Onderhavig initiatief is geen activiteit of plan waarvoor het verplicht is om een milieueffectrapportage of –(vormvrije m.e.r.-) beoordeling uit te voeren op grond van het Besluit milieueffectrapportage en / of artikel 7.16, lid 2 van de Wet milieubeheer.

4.10 Leidingen

In of nabij het plangebied zijn geen aardgasleidingen / kabels aanwezig, welke een belemmering zouden opleveren voor de uitvoering van het initiatief.

4.11 Geur

De ontwikkeling is niet gericht op het toestaan van een toename aan geurrelevante activiteiten. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn – als hoofdtak - beëindigd. De beoogde veebezetting is van beperkte omvang, zodat in beginsel een forse afname van geuremissie gerealiseerd wordt.

In relatie tot de vestiging van het loonbedrijf zijn de activiteiten niet gericht op geurrelevante aspecten. Voor zover er sprake is van opslag van stoffen / goederen zijn nadere eisen / voorwaarden van toepassing op grond van de op de inrichting van toepassing zijnde milieuregels (Activiteitenbesluit / Besluit activiteiten leefomgeving). Deze voorwaarden worden in acht genomen.

Zie ook het onderdeel milieuzonering (paragraaf 4.1) .

Conclusie

Het aspect geur vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

5. UITVOERBAARHEID EN CONCLUSIE

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig planinitiatief wordt een uitgebreide Wabo-procedure doorlopen. De wet kent voor deze procedure een vorm van rechtsbescherming. Tegen besluiten die de reguliere procedure doorlopen, kan bezwaar aangetekend worden door belanghebbenden. Daarna is nog het instellen van beroep mogelijk bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

De kosten van voorgenomen initiatief zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Initiatiefnemer is reeds eigenaar van het perceel. Het gemeentelijk kostenverhaal is verzekerd door middel van leges.

5.3. Vooroverleg (wettelijk)

De definitieve conceptstukken van deze aanvraag zijn voorgelegd aan de vooroverlegpartners. Van de volgende partners zijn – medio september 2024 - reacties ontvangen:

- Provincie Utrecht;
- Waterschap Rivierenland;
- Omgevingsdienst regio Utrecht.

De reacties zijn beoordeeld en hebben geleid tot aanpassingen van het plan. De wijzigingen zijn doorgevoerd in onderhavige versie van de onderbouwing.

5.4 Verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad van Vijfheerenlanden heeft in de raadsvergadering van 17 december 2024 een ontwerpbesluit Verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht afgegeven voor de aanvraag van de vestiging en uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf aan het Lakerveld 252-254 in Lexmond (OVU-2024-004619/8293161). Tevens is ingestemd met het ter inzage leggen van dit ontwerpbesluit gedurende zes weken, tezamen met de ontwerp-omgevingsvergunning.

5.5 Conclusie

In deze ruimtelijke onderbouwing is invulling gegeven aan de toetsing op grond van het provinciaal en gemeentelijk (ruimtelijk) beleid, de verantwoording van de milieuhygiënische aspecten en de fysieke leefomgeving en bouwkundige aspecten.

Gelet op de inhoud van deze ruimtelijke onderbouwing is het initiatief niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en is er sprake van een aanvaardbare ruimtelijke ontwikkeling. De ontwikkeling speelt zich af ter grootte van de kavel.

De ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verhoogd en de belangen van bestaande omringende functies wordt door deze ontwikkeling niet onevenredig aangetast.

BIJLAGEN

1. Zie aanvraag omgevingsvergunning