

Gemeente Montfoort

Bestemmingsplan Mastwijkerdijk 138A



VDG-Stedenbouw

17-6-2011

Gemeente Montfoort

Bestemmingsplan Mastwijkerdijk 138A'

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Voorontwerp 17-6-2011

Identificatie

Identificatiecode

NL.IMRO.0335.BPMastwijkerd138A-ON01

Planstatus

15-04-2011	Concept
17-06-2011	Voorontwerp
	Ontwerp
	Vastgesteld

Opsteller: C. van der Graaf

VDG-Stedenbouw
Schuwacht 140
2941 EH Lekkerkerk
graaf@vdg-stedenbouw.nl

Toelichting

Inhoud van de toelichting

1.	Inleiding.....	5
1.1	leeswijzer	
2.	Huidige situatie.....	6
2.1	Ligging en begrenzing plangebied	
2.2	Toekomstige situatie	
2.3	Conclusie	
3.	Beleidskader.....	10
3.1	Inleiding	
3.2	Rijksbeleid	
3.3	Provinciaal beleid	
3.4	Gemeentelijk beleid	
3.5	Conclusie	
4.	Onderzoeken	15
4.1	Inleiding	
4.2	Water	
4.3	Verkeer en parkeren	
4.4	Geluidhinder	
4.5	Milieuhinder en omliggende functies	
4.6	Externe veiligheid	
4.7	Kabels en leidingen	
4.8	Luchtkwaliteit	
4.9	Bodemkwaliteit	
4.10	Ecologie	
4.11	Archeologie	
4.12	Eindconclusie	
5	Juridische planbeschrijving.....	27
5.1	Inleiding	
5.2	Verbeelding	
5.3	Uitleg van de planregels	
5.3.1	Opbouw van de planregels	
5.3.2	Inleidende regels	
5.3.3	Bestemmingsregels	
5.3.4	Algemene regels	
5.3.5	Overgangs- en slotregel	
6	Uitvoerbaarheid.....	31
6.1	Economische uitvoerbaarheid	
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	
6.2.1	Inspraak	
6.2.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	
7	Achtergronddocumenten.....	32

1. Inleiding

Voor de locatie Mastwijkerdijk 138a te Montfoort is een plan ontwikkeld om dit perceel te gaan ontwikkelen tot een recreatieterrein aan de ernaast gelegen plas. Op het recreatieterrein komt ook een beheersgebouw. Het perceel heeft thans gedeeltelijk een bedrijfsbestemming (voormalige viskwekerij) en gedeeltelijk een agrarische bestemming. Het inrichten van het perceel als (privé) recreatieterrein past niet binnen deze bestemmingen. De gemeente heeft aangegeven dat zij in principe bereid is medewerking te verlenen aan een zogenaamde partiële herziening van het bestemmingsplan voor het betreffende perceel om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken waarbij de bedrijfsbestemming vervalt.

1.1 Leeswijzer

In de toelichting van het bestemmingsplan Mastwijkerdijk 138A wordt na dit inleidende hoofdstuk allereerst ingegaan op het beleidskader, op basis waarvan deze ontwikkeling plaats vindt. In hoofdstuk 3 worden de verschillende uitgangspunten en randvoorwaarden beschreven. Het stedenbouwkundig plan, dat in samenspraak tussen gemeente initiatiefnemer als onderlegger voor het bestemmingsplan is ontwikkeld, wordt toegelicht in hoofdstuk 4.

In het vijfde hoofdstuk worden de milieu en technische aspecten aan de orde gesteld. De juridische beschrijving van het bestemmingsplan komt in hoofdstuk 6 aan de orde.

In hoofdstuk 7 komt de uitvoerbaarheid aan bod.

In het laatste hoofdstuk van de plantoelichting wordt ingegaan op de resultaten van het overleg met de verschillende instanties in het kader van artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening.

2. Huidige situatie

2.1 Ligging en begrenzing plangebied.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied gelegen tussen de Mastwijkerdijk en de Hollandse IJssel aan de zuid- oostzijde van bestaande visvijver. De locatie heeft als huis nummer Mastwijkerdijk 138 a. Het direct aangrenzende gebied bestaat grotendeels uit weilanden met polderwegen en agrarische bebouwing. De polderwegen worden met name in de zomer tevens gebruikt voor recreatief fietsverkeer. Aan de zuidzijde van de Hollandse IJssel ligt een bedrijventerrein. De Hollandse IJssel vervult een belangrijke rol als vaarweg voor de recreatievaart.



Mastwijkerdijk met links de plas



Aanzicht vanaf de dijk richting voormalige viskwekerij

Het plan betreft de reconstructie van het cultuurgroen en de gebouwen. De woningen blijven behouden. De huidige bestemming van het perceel “Bedrijven” en “Agrarisch” komt hiermee te vervallen. Het bedrijf (voormalige viskwekerij) wordt geamoveerd. Het perceel krijgt aan de plaszijde een recreatieve bestemming. Aan de oostzijde wordt een strook over een breedte van 50 meter gemeten vanaf perceelsgrens bestemd voor agrarisch zonder fruitteelt. De zandput (het grote water), blijft behouden en ongewijzigd. Het water wordt niet gebruikt als zwemwater.



bestaande situatie



toekomstige situatie

Plangebied

De begrenzing van het plangebied staat op onderstaande kaart weergegeven. Met uitzondering van de kop van het terrein wordt het gehele gebied opnieuw ingericht. Het plangebied volgt de bestaande perceelsgrenzen.

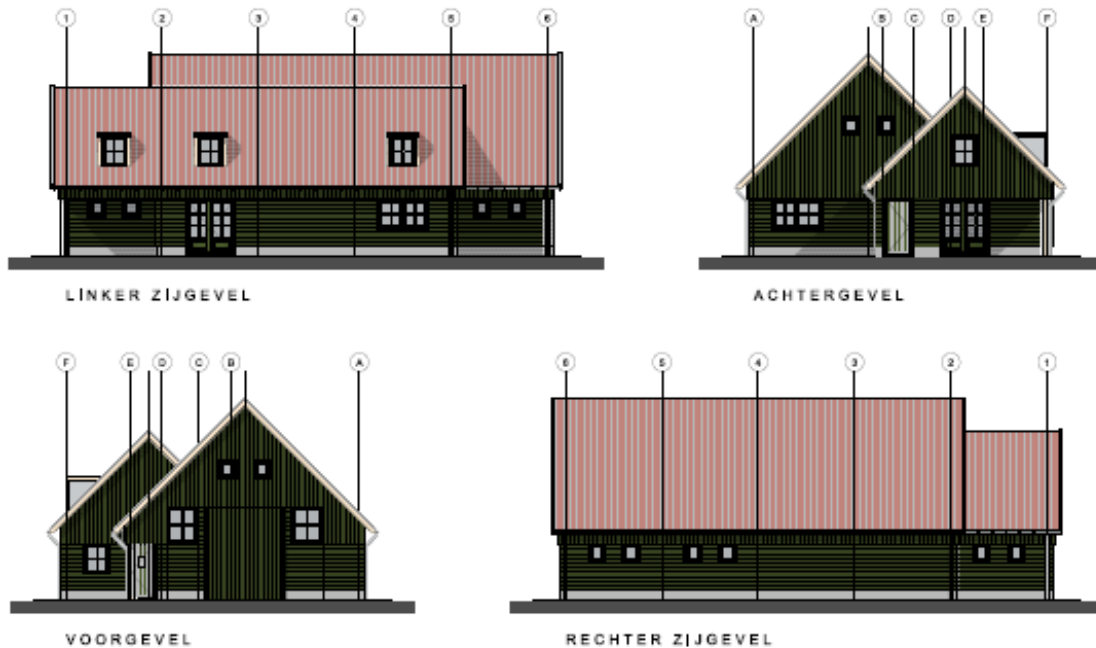


2.2 Toekomstige situatie

Voor de locatie is in opdracht van Eldik beheer BV een inrichtingsplan ontwikkeld door het bureau Poldergast uit Polsbroek.

ARCO Architecten BNA te Oudewater heeft ten behoeve van dit plan een ontwerp gemaakt voor een beheerschuur. Onderstaand ontwerp geeft weer aan welke bebouwing gedacht wordt. De architectuur van het gebouw verwijst naar de veelvuldig in de omgeving voorkomende landbouwschuren.

Dit ontwerp is door de welstandscommissie positief beoordeeld.



Bouwplan beheersgebouw/werkschuur

Situering

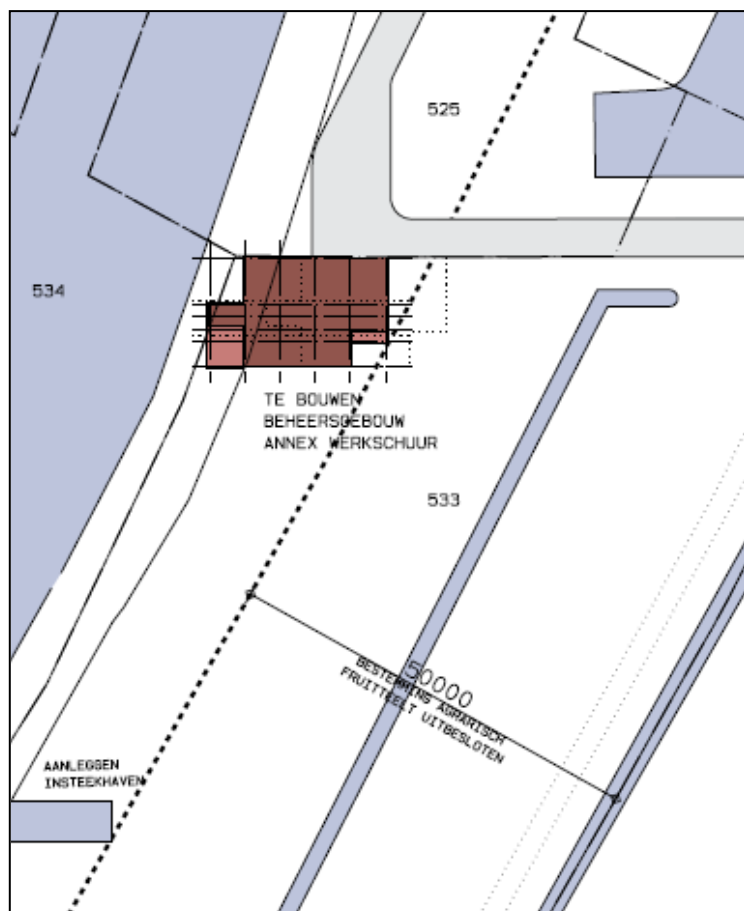
Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich een fruitteeltbedrijf behorende bij Mastwijkerdijk 140.

In de fruitteelt vinden doorgaans gedurende het groeiseizoen met grote regelmaat bespuitingen plaats met gewasbeschermingsmiddelen.

In verband met de mogelijke schadelijke gevolgen daarvan wordt door de gemeente een spuitzone aangehouden van 50 meter. Doel van deze spuitzone is omwonenden te beschermen tegen gewasbeschermingsmiddelen in het kader van de zorgplicht woon/leefklimaat.

Het beheersgebouw staat buiten de zone van 50 meter. Bij de inrichting van het terrein wordt zoveel als mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande beplanting /infrastructuur.

Het beheersgebouw is bereikbaar via een verhard pad in een lusvormige structuur.



Situering beheersgebouw

2.3 Conclusie

De inrichting van het terrein gecombineerd met de nieuwe functie sluit aan op de bestaande ruimtelijke kwaliteit van de locatie. Door de functie wijziging van het bestaande gebruik alsmede de situering van de bebouwing is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk.

3. Beleidskader

3.3 Inleiding

In een groot aantal landelijke, provinciale en gemeentelijke plannen en besluiten worden randvoorwaarden en uitgangspunten vermeld die van belang zijn voor de ontwikkeling van het gebied. In de navolgende paragrafen wordt in het kort ingegaan op de plannen en besluiten, voor zover deze van belang zijn voor onderhavig plan.

3.2 Rijksbeleid

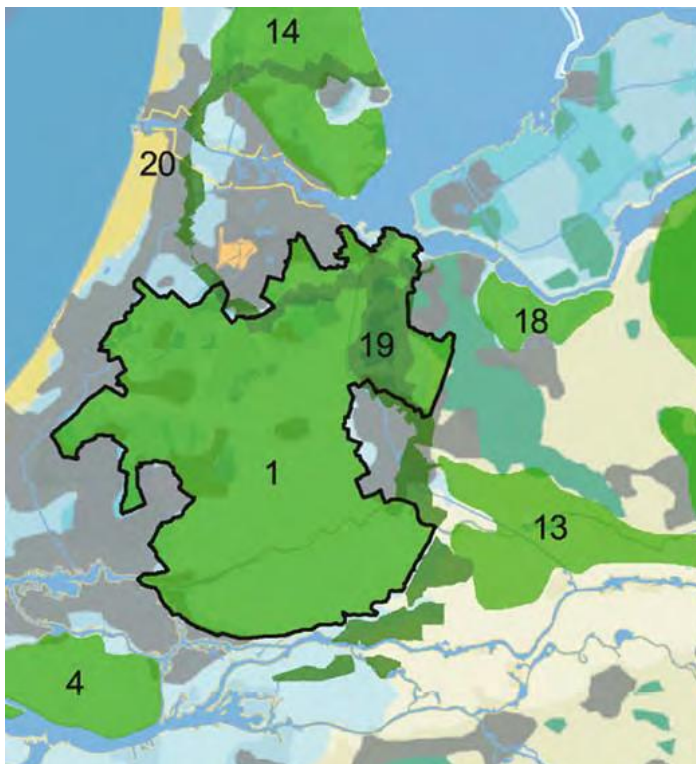
Nota Ruimte

Deze nota is gebaseerd op de beleidsvoornemens van het tweede Structuurschema Groene Ruimte en de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening.

Belangrijke aspecten zijn: verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden, bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding en waarborgen van milieukwaliteit en veiligheid.

Realisatie nationaal ruimtelijk beleid (2008)

In juni 2008 heeft het kabinet de nota Realisatie Nationaal ruimtelijk beleid vastgesteld welke is toegevoegd aan de Nota Ruimte. Deze nota geeft inzicht in welke nationale belangen het kabinet heeft gedefinieerd en op welke wijze het Rijk deze wil verwezenlijken. In het bijzonder welke belangen zullen worden gewaarborgd in de AMvB Ruimte. De nota beschrijft enerzijds voor de Nota Ruimte hoe het beleid van de PKB-teksten worden gerealiseerd en anderzijds voor de andere vigerende ruimtelijke nota's hoe de PKB-teksten, die zijn bedoeld door te werken tot op lokaal niveau, worden gerealiseerd.



Uitsnede PKB kaart
Nationale landschappen

Het Groene Hart, waarin Montfoort is gelegen, is aangewezen als nationaal landschap. Binnen nationale landschappen zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt.

Binnen nationale landschappen is in het Groene Hart aandacht nodig voor een ontwikkelingsgerichte en gebiedsgerichte benadering. Naast de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden van dit gebied, moeten de economische en toeristisch-recreatieve aspecten, alsmede de betekenis die het gebied heeft voor wonen en werken, worden betrokken.

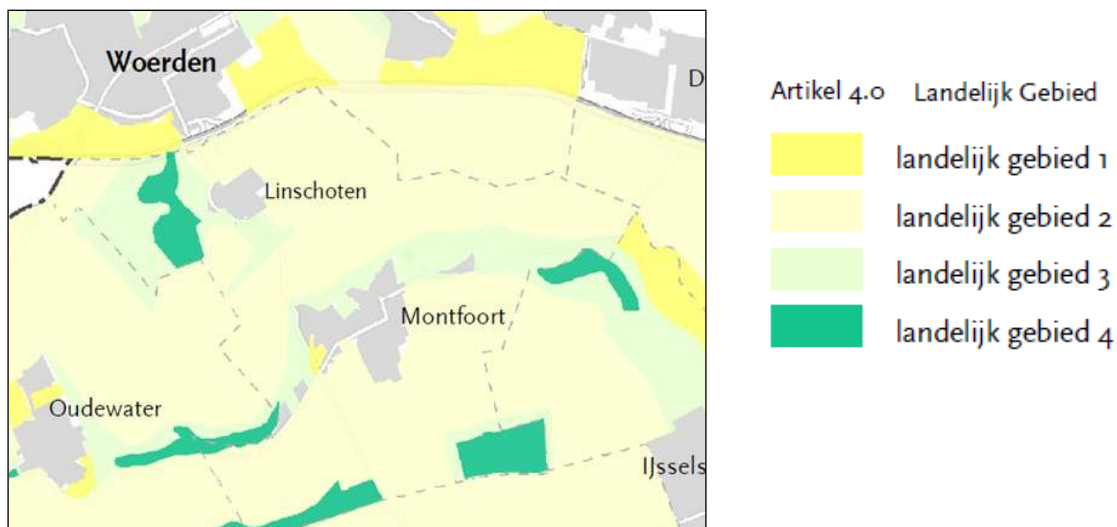
3.3 Provinciaal beleid

Provinciale ruimtelijke verordening, provincie Utrecht

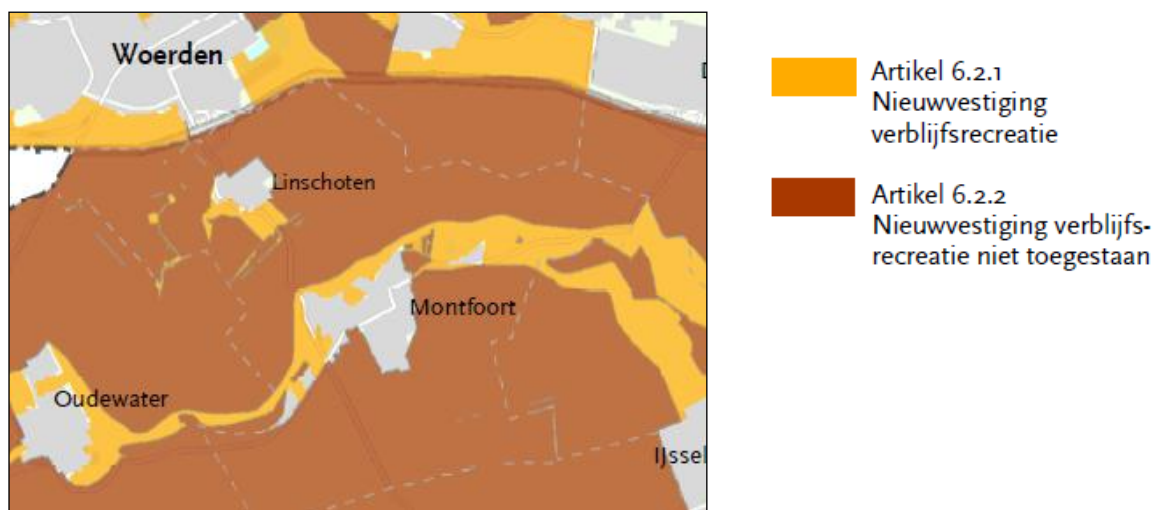
Gedeputeerde Staten hebben op 21 september 2009 de provinciale ruimtelijke verordening vastgesteld. De verordening bevat bepalingen die bij het opstellen van onder meer bestemmingsplannen in acht moeten worden genomen, opdat de provinciale belangen op het gebied van ruimtelijke ordening doorwerken op gemeentelijk niveau.

In de verordening is het plangebied aangemerkt als Landelijk gebied 3.

Hier ligt het accent op het agrarisch grondgebruik, waarbij regels zijn gesteld ter bescherming en versterking van de in het plangebied voorkomende landschappelijke waarden, landschapstypen en kwaliteiten van natuur.



Uitsnede kaart Provinciale ruimtelijke verordening Art.4.0



Uitsnede kaart Provinciale ruimtelijke verordening Art 6

De locatie ligt binnen de begrenzing Nieuwvestiging verblijfsrecreatie art 6.2.1 lid 2 toegestaan mits wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Landschappelijke inpassing.

Voor het gehele terrein horende bij de locatie Mastwijkerdijk 138A is een inrichtingsplan gemaakt. Gekozen is voor een opzet waarbij de bestaande landschappelijke waarden zoals de occupatiepatroon in combinatie met de aanwezige beplantingsstructuur zoveel mogelijk wordt versterkt. Door gebruik te maken van de gebiedseigen kenmerken sluit de ontwikkeling van het gebied naadloos aan op de landschappelijke waarden van de omgeving. Deze ontwikkeling is niet van invloed op de bedrijfsvoering van de bestaande omliggende agrarische bedrijven.

(Ontwerp) Structuurvisie Nationale Landschappen

Voor het plangebied geldt een (Ontwerp) Structuurvisie Nationale Landschappen. Dit beleid bevat, ten opzichte van de provinciale belangen in het streekplan, uitgewerkte provinciale belangen voor de nationale landschappen in de provincie Utrecht. Het beleid hiervoor is strategisch van aard en gaat over de kwaliteit en de inrichting van de leefomgeving in deze gebieden. De landschappelijke kwaliteiten moeten het vertrekpunt voor inrichting en ontwikkeling van de nationale landschappen vormen. Dat betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen in de nationale landschappen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden, versterkt en/of ontwikkeld.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

Begin 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders van gemeente Montfoort besloten dat zij een visie op de binnenstad van Montfoort, een dorpsvisie voor de kern Linschoten en een structuurvisie voor het gehele grondgebied van Montfoort gaat opstellen. Te samen vormen deze de TotaalVisie 2030.

Deze structuurvisie geeft richting aan de (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen de gemeente en is de basis voor bestemmingsplannen. De structuurvisie is nog in ontwikkeling.

Bestemmingsplan

Voor het buitengebied van de gemeente Montfoort is op 16 oktober 2000 het bestemmingsplan Buitengebied Montfoort vastgesteld. Het plangebied omvat het gehele grondgebied van de gemeente Montfoort, met uitzondering van de dorpskernen van Montfoort en Linschoten en het terrein waarop het bedrijf Snel is gevestigd.

Het bestemmingsplan Buitengebied Montfoort is om verschillende redenen herzien. Bij besluit van Gedeputeerde Staten van Utrecht van 29 mei 2001 is aan enkele onderdelen van het bestemmingsplan goedkeuring onthouden. Door de uitspraak van de Raad van State van 13 november 2002 is in het verlengde hiervan alsnog op twee onderdelen goedkeuring onthouden aan het besluit van Gedeputeerde Staten. Artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) schrijft voor dat de gemeente een nieuw bestemmingsplan dient vast te stellen voor die onderdelen waaraan goedkeuring is onthouden.

Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan is het gewenst gebleken enkele nieuwe ontwikkelingen, die in het vigerende bestemmingsplan nog niet voorzien waren, alsnog mogelijk te maken. Hiertoe zijn artikel 19 WRO-procedures gevolgd. Deze nieuwe ontwikkelingen, die in het kader van de genoemde artikel 19 WRO-procedures bestuurlijk zijn geaccordeerd, zijn in het bestemmingsplan geregeld.

Op 20 april 2009 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan vastgesteld.. Op 15 december 2009 heeft GS het bestemmingsplan grotendeels goedgekeurd. Het bestemmingsplan is op 25 februari 2010 in werking getreden.

Het bestemmingsplan is op 9 februari 2011 onherroepelijk geworden.

In het bestemmingsplan is de bestaande situatie als zodanig bestemd.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan Buitengebied Montfoort

Artikel 13 Agrarische doeleinden, rivierzone (AR)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Agrarische doeleinden, rivierzone (AR) zijn bestemd voor volwaardige en reële veehouderijbedrijven, fruitteelt-, sierteelt- en tuinbouwbedrijven alsmede voor akkerbouwbedrijven en intensieve veehouderijbedrijven uitsluitend als neventak, met dien verstande dat op de gronden met de nadere aanwijzing (k), kernrandzone uitsluitend ter plaatse van de subbestemming ARiv intensieve veehouderij als neventak is toegestaan en tevens alsmede voor:

- a. ter plaatse van de subbestemming ARi volwaardige intensieve veehouderijbedrijven;
- b. ter plaatse van de nadere aanwijzing (l) voor gebruik ten behoeve van een loonbedrijf;
- c. de verkoop van eigen producten.

Artikel 21 Bedrijfsdoeleinden (B)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Bedrijfsdoeleinden (B) zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de bestemming B(2): bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
18. ter plaatse van de subbestemming Bvk: een handel in vis, tevens viskwekerij behorend tot categorie 3.1;

Welstandsnota

De lintbebouwing waar de locatie deel van uitmaakt bestaat grotendeels uit bebouwing met een eenvoudige en kleinschalige vormgeving. Belangrijk element is de situering onder of bovenaan de dijk. De zichtbaarheid van de bebouwing in het landschap is eveneens een aandachtspunt. De gevoeligheid van contrasterende bebouwing aan de rand van het waardevolle open polderlandschap dient aandacht te krijgen bij het ontwerp.

In de welstandsnota is het gebied benoemd als
Gebiedstype Stroomruglinten Montfoort en Linschoten Gebiedstype H5.3

De welstandsnota kent drie verschillende niveaus van welstandstoezicht namelijk
Basis niveau, Plus niveau en Bijzonder niveau.
Voor dit gebied is het Plus niveau van toepassing

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de in de welstandsnota opgenomen beschrijving, waardebeoordeling en beleidsrichting van het gebied gehanteerd te worden.

De concrete beoordeling van welstand van gebouwen en bouwwerken vindt plaats vanuit vier soorten aspecten van bebouwing.

- De situering van het bouwwerk
- Massa en vorm
- Gevelkarakteristiek
- Kleur en materiaal

Voor de volledige criteria verwijzen wij naar de welstandsnota.

3.5 Conclusie

De voorgestelde ontwikkeling van de van de locatie past binnen de beleidskaders van de verschillende overheden. De voorgestelde functie sluit aan op het bestaande recreatieve medegebruik van het buitengebied. Ook de belangen van bestaande omringende functies worden niet onevenredig aangetast.

Het plan voldoet aan de voorwaarden uit de (Ontwerp) Structuurvisie Nationale Landschappen omdat de kernkwaliteiten van het landschap behouden en zelfs versterkt worden.

Op gemeentelijk niveau voldoet de ontwikkeling aan het beleid zoals is uitgewerkt in diverse nota's.

Door middel van dit bestemmingsplan wordt voorts het planologisch kader geschikt gemaakt voor de uitvoering van de gewenste ontwikkelingen.

4 Onderzoeken

4.1 Inleiding

De verplichting om een goede ruimtelijke onderbouwing aan het bestemmingsplan ten grondslag te leggen, impliceert onderzoek naar verschillende sectorale aspecten. Aspecten als water, verkeer, ecologie en verschillende milieuaspecten zijn onlosmakelijk verbonden met het creëren van een ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden de voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten beschreven. In elke paragraaf komt achtereenvolgens een korte beschrijving van de beoogde ontwikkeling aan de orde in relatie tot het betreffende milieuaspect. Vervolgens wordt de conclusie van het onderzoek vermeld en de aanvaardbaarheid van het plan, gelet op de uitkomsten van dit onderzoek en de normstelling en het beleid.

4.2 Water

Waterschapsbeleid

In de Waterstructuurvisie (2002) is door het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden een langetermijnvisie (voor 2050) en een middellangetermijnvisie (tot 2015) ontwikkeld voor een duurzamer waterbeheer voor het beheersgebied. In het plangebied speelt het ontwikkelen van een duurzaam stedelijk waterbeheer. Het gaat dan met name om schoon oppervlakte water, het zo lang mogelijk vasthouden, infiltreren, afkoppelen van hemelwater en waar mogelijk aanleggen van een verbeterd gescheiden rioleringsysteem.

Water voorop!, zo luidt de van het Waterbeheerplan 2010-2015 van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. In dit plan staat hoe het hoogheemraadschap zorgt voor een duurzaam, schoon en veilig watersysteem. Zo'n systeem draagt bij aan een betere leefomgeving van mens, dier en plant.

Het Hoogheemraadschap geeft in het waterbeheerplan een overzicht van:

- de ambities en doelen voor 2010 tot en met 2015;
- de maatregelen die nodig zijn om deze doelen te halen.

Het gaat hierbij om de beleidsvelden veiligheid, watersystemen en (afval)waterketen in samenhang met de ruimtelijke omgeving, natuur- en milieudoelen en maatschappelijke en klimatologische ontwikkelingen. Het hoogheemraadschap zorgt als waterautoriteit voor veilige dijken, droge voeten en schoon water. Kernwaarden bij deze aanpak zijn: duurzaamheid, kwaliteit, resultaatgerichtheid, innovativiteit en efficiency.

Tevens is dit waterbeheerplan een regionale uitwerking van Europees en nationaal beleid.

Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

Door het hoogheemraadschap is aangegeven dat zij geen bezwaar hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling. Tevens is aangegeven dat zij bezig zijn met een verkenning om de plas te gebruiken als waterbergingslocatie voor de Hollandse IJssel incidenteel moet als dit doorgaat rekening worden gehouden met naar schatting 50 cm peilopzet gedurende maximaal enkele dagen. Het voorliggende plan houdt rekening met deze mogelijkheid.

Ten aanzien van de vergunningen is er een watervergunning van het waterschap nodig wanneer er water gegraven en/of gedempt wordt, en voor eventuele aanlegsteigers of

oeverbeschoeiing. Ook is de waterkering langs de Hollandse IJssel van belang; binnen de waterstaatswerkzone mag niet gegraven worden, en mogen ook geen bomen geplant worden.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het hoogheemraadschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan

Huidige situatie

Algemeen

Het plangebied is gelegen aan de Mastwijkerdijk 138A en omvat het terrein van de voormalige viskwekerij.

Bodem en grondwater

Uit gegevens van het verkennend bodemonderzoek (Geofox-Lexmond BV d.d. 18 oktober 2010) blijkt de bodem te bestaan uit zand en klei op veen. Ten tijde van het onderzoek bevond de grondwaterstand zich tussen de 0,5 m en 1,5 m beneden maaiveld.

Waterkwantiteit

Zowel aan de oost- als aan de westzijde van het plangebied zijn watergangen aanwezig. Deze zijn niet aangemerkt als leggerwatergangen.

Waterkwaliteit

De waterkwaliteit van de naastgelegen plas is omdat het geen zwemwater betreft niet bekend.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Van de watergangen in en rond het plangebied is de Hollandsche IJssel aangewezen als KRW –waterlichaam.

Veiligheid en waterkeringen

De oever langs de Hollandsche IJssel behoort tot de kern- of beschermingszone van een waterkering. De waterstaatszone van de waterkering is op de verbeelding als zodanig weergegeven. Gemeten vanaf de waterlijn heeft deze zone een breedte van 25 meter. De zone heeft de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering'.

Afvalwaterketen en riolering

Binnen het plangebied is een drukriolering aanwezig.

Toekomstige situatie

Algemeen

Het bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van de voormalige viskwekerij tot een recreatief terrein voor eigen gebruik mogelijk. De bestaande bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van de woningen. Er wordt een beheerschuur teruggebouwd. Een strook met een breedte van 50 meter vanaf de perceelgrens aan de oostzijde krijgt de bestemming 'Agrarisch zonder fruitteelt'.

Waterkwantiteit

De totale hoeveelheid aan bebouwing en verharding neemt niet toe. De bestaande verharding wordt ook in de toekomst als ontsluitingsweg gebruikt.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen.

Veiligheid en waterkeringen

De ontwikkeling heeft geen invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw verplicht een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Afstromend hemelwater wordt afgevoerd naar het rijkelijk aanwezige oppervlaktewater. Omdat de hoeveelheid verharding niet toeneemt zullen zich geen problemen voordoen in tijden van hevige neerslag.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het hoogheemraadschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur". Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het hoogheemraadschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de "Keur". Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Conclusie

De voorgestelde wijziging is niet van invloed op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.

4.3 Verkeer en parkeren

In de huidige situatie wordt de locatie ontsloten via de Mastwijkerdijk. Ook in de toekomstige situatie wordt gebruik gemaakt van deze wijzen van ontsluiten.

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Bij het bepalen van de parkeernorm is gebruik gemaakt van parkeertellingen op het bestaande perceel, en van de richtlijnen van het CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water-, en Wegenbouw en de Verkeerstechniek). Het CROW benoemt geen parkeernorm voor een beheerschuur. Het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt dan bepaald aan de hand van praktijkcijfers (tellingen).

Met behulp van praktijkcijfers en de normen is bepaald dat er maximaal 3 parkeerplaatsen nodig zijn voor de bestaande woonfuncties met bijgebouwen en er maximaal 2 parkeerplaatsen nodig zijn, gekoppeld aan het gebruik van de beheerschuur. Tevens is er een stallingruimte nodig voor maximaal 2 tractoren c.q. landbouwvoertuigen met maximaal 2 aanhangers c.q. landbouwmiddelen. Dit komt ongeveer overeen met de bestaande hoeveelheid parkeer- en stallingplaatsen, welke op het huidige perceel beschikbaar zijn. De parkeerplaatsen voor personenauto's worden nabij de woningen gerealiseerd. De stallingplaatsen voor landbouwvoertuigen en landbouwmiddelen worden in de te bouwen beheerschuur gerealiseerd.

Omdat we hier te maken hebben met een recreatiebestemming, zal er een aanvullende parkeerwens zijn, echter is deze niet zo veel groter omdat het een recreatieve functie in privé gebruik betreft. Parkeren is dus niet permanent, en in geringe mate.

Conclusie

Het parkeren wordt op eigen terrein in voldoende mate opgelost

4.4 Geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs wegen geluidzones, waarbinnen bij nieuwe ontwikkelingen onderzoek moet worden gedaan naar de geluidbelasting. Wegen waarop 30 km/uur mag worden gereden zijn uitgezonderd van de onderzoeksplicht. In de Beleidsregel hogere waarden Wgh wordt daar een kanttekening bij gemaakt. Uit jurisprudentie blijkt immers dat voor een goede ruimtelijke ordening van een ontwikkeling, een dergelijke weg in de beoordeling meegenomen moet worden indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg geluidsniveaus veroorzaakt die hoger zijn dan de voorkeurswaarde. Dit kan het al geval zijn op een weg met een intensiteit van 1500 (asfalt) of 600 (klinkers) motorvoertuigen per etmaal.

De Mastwijkerdijk is een weg waarop zich uitsluitend bestemmingsverkeer bevindt. De etmaalintensiteit bedraagt ter plaatse van de locatie dan ook met zekerheid minder 600 motorvoertuigen, het is derhalve niet aannemelijk dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Er behoeft daarom geen onderzoek te worden gedaan naar de optredende geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer.

Conclusie

Ten gevolge van het verkeer is sprake van een aanvaardbare akoestische situatie. Het bestemmingsplan geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk. Toetsing aan de Wet geluidhinder is derhalve niet aan de orde.

Activiteitenbesluit

Aangezien het een privé recreatieterrein betreft, dat alleen van toepassing is voor eigen gebruik is het activiteitenbesluit hier niet van toepassing. Dit is echter wel afhankelijk van de activiteiten die op het terrein plaatsvinden. In principe vallen niet bedrijfsmatige activiteiten

niet onder het begrip “inrichting”. Echter als de activiteiten qua karakter en omvang vergelijkbaar zijn met bedrijfsmatige activiteiten is het wel mogelijk dat onder het begrip “inrichting” te scharen. In dat geval zijn de geluidsvoorschriften in het Activiteitenbesluit van toepassing.

Hierbij is met name Artikel 2.18 in Afdeling 2.8 geluidhinder van belang:

1. Bij het bepalen van de geluidniveaus, bedoelt in de artikelen 2.17, 2.19, 2.20 dan wel 6.12, blijft buiten beschouwing:
 - a. Het stemgeluid van personen op een onverwarmd en onoverdekt terrein, dat onderdeel is van de inrichting, tenzij dit terrein kan worden aangemerkt als een binnenterrein;
 - b. Het stemgeluid van bezoekers op het open terrein van een inrichting voor sport- of recreatieactiviteiten.

Conclusie

Ten aanzien van (stem)geluid vanwege recreërende mensen op het terrein zijn geen belemmeringen te verwachten.

4.5 Milieuhinder en omliggende functies

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen functies kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Milieuzonering beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Direct naast het perceel bevindt zich een fruitteeltbedrijf behorende bij Mastwijkerdijk 140 de fruitteelt van dit bedrijf vindt grotendeels plaats op het perceel dat is gelegen langs de Hollandsche IJssel. Daarnaast is er een fruitopstand (appel) in een strook van ca 20-25 meter breed, gelegen langs de perceelgrens met Mastwijkerdijk 138.

In de fruitteelt vinden doorgaans gedurende het groeiseizoen met grote regelmaat bespuitingen plaats met gewasbeschermingsmiddelen. In verband met drift van gewasbeschermingsmiddelen en de mogelijke schadelijke gevolgen daarvan wordt door gemeenten een spuitzone aangehouden. Doel van deze spuitzone is omwonenden te beschermen tegen gewasbeschermingsmiddelen in het kader van de zorgplicht woon/leefklimaat. De algemeen gehanteerde en aanvaardbare spuitzone bedraagt 50 m. deze afstand heeft zowel een juridische als een technische basis.

In het kader van de zorgplicht woon/leefklimaat is ervoor gekozen om de oostzijde van het perceel gemeten vanaf de perceelsgrens over een breedte van 50 m te bestemmen als Agrarisch zonder fruitteelt.

Bebouwing is in deze zone niet toegestaan.

Conclusie

Door alleen de strook grond gelegen langs de plas te bestemmen voor recreatie en de oostzijde van het plangebied over een breedte van 50 meter gemeten vanaf de perceelsgrens te bestemmen voor agrarisch zonder fruitteelt wordt het fruitteeltbedrijf Mastwijkerdijk 140 in zijn bedrijfsvoering niet beperkt.

Tevens wordt op deze wijze voldaan aan de zorgplicht woon/leefklimaat.

Het aspect milieuhinder en omliggende functies vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

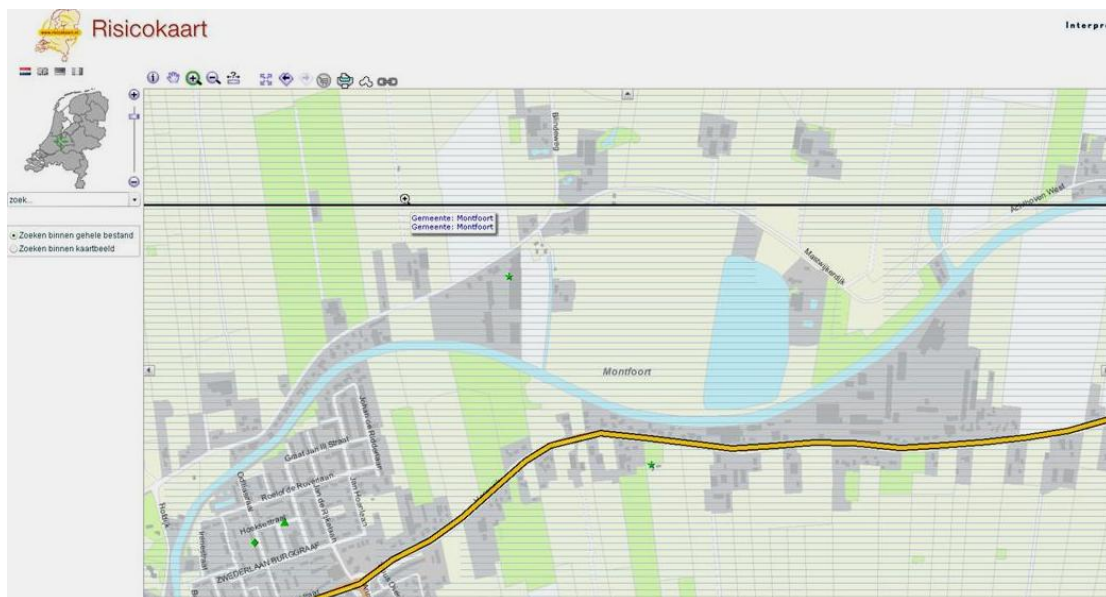
4.6 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen.

Uit de provinciale risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen liggen. Ook worden hier geen gevaarlijke stoffen vervoerd.

“De risicokaart is niet limitatief/volledig betreffende kleine risicobronnen (zoals propaantanks). Zowel de planlocatie als omliggende percelen zijn voorzien van aansluiting op het gasleidingnet, waardoor propaantanks reeds zijn komen te vervallen. Door de betrekkelijk afgelegen ligging van het perceel ligt het plangebied niet in de nabijheid van andere kleine risicobronnen.”



Uitsnede risicokaart

Conclusie

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmering op voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.7 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante leidingen. Ook liggen er geen hoogspanningslijnen, straatpaden of telecomverbindingen in de directe omgeving van het plangebied. Er wordt daarom geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.8 Luchtkwaliteit

Het doel van de Wet Luchtkwaliteit is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De wet is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van de mens. Daartoe zijn in de Wet normen (grenswaarden en plandrempels) voor zes luchtverontreinigende stoffen opgenomen: zwaveldioxide, stikstofdioxide, lood, koolmonoxide, benzeen en fijn stof (PM10). Deze normen dienen door

de bestuursorganen in Nederland (rijk, provincie en gemeenten) in acht genomen te worden. Dit geldt o.a. voor het uitoefenen van taken en bevoegdheden op basis van de Wet ruimtelijke ordening. De achtergrondconcentratie van stikstofdioxide in de gemeente Montfoort laag.

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Een belangrijk onderdeel van het instrumentarium is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), die op 1 augustus 2009 in werking is getreden. Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL kan pas in werking treden als de EU derogatie (verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren) heeft verleend.

De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (amvb) en ministeriële regelingen die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking treden. De belangrijkste zijn het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" en de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)". In deze laatste regeling zijn categorieën aangewezen waarvan op voorhand vaststaat dat zij niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Tot aan de inwerkingtreding van het NSL gold voor die categorieën een grens van 1% van de betreffende grenswaarde, na de inwerkingtreding van het NSL geldt een grens van 3% van de betreffende grenswaarde.

Het bouwen van een beheerschuur is één van de categorieën waarvoor vaststaat dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij geldt dat een omvang van 1.500 woningen overeenkomt met de grens van 3% van de betreffende grenswaarde. De bestaande schuur wordt over een geringe afstand verplaatst. In de nieuwe situering staat deze minimaal op een afstand van 300m van een ander perceel met woonbebouwing. Het gebruik van de schuur betreft louter opslag en in geringe mate onderhoudswerkzaamheden. Daarom kan worden gesteld dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaat dan ook geen bezwaar tegen realisering van het onderhavige plan.

Conclusie

Het project draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan. Verdere toetsing behoeft daarom niet plaats te vinden.

4.9 Bodemkwaliteit

Normstelling en beleid

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak.

In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Ten behoeve van ruimtelijke plannen dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, te worden verricht. Indien uit het historisch

onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

Onderzoek

In 2010 is ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (van Adviesbureau Geofox - Lexmond bv, oktober 2010, zie bijlage 1).

Uit dit onderzoek blijkt dat in zowel de grond als in het grondwater licht verhoogde gehalten van diverse stoffen zijn aangetoond. Ter plaatse van één boring wordt een matig verhoogd zinkgehalte aangetoond die op basis van de overige zintuiglijke en analytische resultaten waarschijnlijk beperkt van omvang is. Ter plaatse van de specifiek onderzochte deellocaties bestaat geen indicatie van een significante verontreiniging.

Bij de provincie staat de plas geregistreerd als een demping (UT code 0335/00103, status beoordeling: potentieel verontreinigd, vervolg: uitvoeren sanering) het zandgat is ontstaan doordat er zand uit gewonnen is ten behoeve van de aanleg van de A2. Niet zelden werden deze zandgaten later weer aangevuld met puin en/of afval. Daarom staat deze plas bij de provincie geregistreerd als potentieel verontreinigingsgeval.

Op het naastgelegen perceel Mastwijkdijk 138 heeft in het verleden grondverzet plaatsgevonden. De indruk bestaat dat het zou kunnen gaan om een stortplaats. Door Handhaving van de provincie werd geconstateerd dat het talud aan de zuidzijde van de plas bezaaid lag met puin en ander bodemvreemd materiaal.

Conclusie

De aangetoonde gehalten vormen, vanuit milieuhygiënische oogpunt, geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling. Wel dient bij ontgraving van de grond rekening gehouden te worden dat de grond mogelijk niet zonder meer in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit hergebruikt kan worden.

Op de plaatsen waar de boringen gestuit of gestaakt zijn kon de bodemkwaliteit niet vastgesteld worden. Dit blijven daarom voortsnog verdachte deellocaties. Het toekomstige beheersgebouw staat niet op een verdachte deellocatie.

4.10 Ecologie

In deze paragraaf is de bestaande situatie vanuit ecologisch oogpunt beschreven en is vermeld welke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Vervolgens is aangegeven waaraan deze ontwikkelingen wat ecologie betreft moeten worden getoetst. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen het toetsingskader dat door wettelijke regelingen wordt bepaald en het toetsingskader dat wordt gevormd door het beleid van Rijk, provincie en gemeente.

Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit opgaande begroeiing, gebouwen, grasland en water.

Toetsingskader

Beleid

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS).

Flora- en faunawet

Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet (hierna Ffw) van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied.

De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Ffw niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie.

Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en dwingende reden van groot openbaar belang);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Ffw voorkomen te worden door het treffen van maatregelen, aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing kan worden verleend.

Met betrekking tot vogels hanteert het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie de volgende interpretatie van artikel 11:

De verbodsbepalingen van artikel 11 beperken zich bij vogels tot alleen de plaatsen waar gebroed wordt, inclusief de functionele omgeving om het broeden succesvol te doen zijn, én slechts gedurende de periode dat er gebroed wordt. Er zijn hierop echter verschillende uitzonderingen, te weten:

Nesten die het hele jaar door zijn beschermd

Op de volgende categorieën gelden de verbodsbepalingen van artikel 11 van de Ffw het gehele seizoen.

1. Nesten die, behalve gedurende het broedseizoen als nest, buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats (voorbeeld: steenuil).
2. Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: roek, gierzwaluw en huismus).
3. Nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: ooievaar, kerkuil en slechtvalk).
4. Vogels die jaar in jaar uit gebruikmaken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen (voorbeeld: boomvalk, buizerd en ransuil).

Nesten die niet het hele jaar door zijn beschermd

In de 'aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' worden de volgende soorten aangegeven als categorie 5. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd.

5. Nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het hele jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. De soorten uit categorie 5 vragen wel om nader onderzoek, ook al zijn hun nesten niet jaarrond beschermd. Categorie 5-soorten zijn namelijk wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen.

De Ffw is voor dit bestemmingsplan van belang, omdat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Natuurbeschermingswet 1998

Uit het oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998 van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

- a. door de minister aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitat-richtlijn;
- b. door de minister aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- c. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de minister van LNV). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan. De speciale beschermingszones (a) hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze zones plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op habitatsoorten en habitattypen.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 zal kunnen worden verkregen.

Adviesbureau Mertens B.V. Bureau voor natuur, ruimtelijke ordening en ecotoxicologie heeft een Quick scan gedaan naar de invloed van de plannen op de bestaande waarden (rapport adviesbureau Mertens jan 2011 bijlage 2).

Beoordeling en conclusies

Soortbescherming.

Het rapport van Adviesbureau Mertens B.V. geeft aan dat is een kans is op de aanwezigheid van de steenuil. Deze soort heeft vaste rust- en verblijfplaatsen en de nestplaatsen zijn ook buiten het broedseizoen beschermd.

Navraag maakt duidelijk dat deze kast in het verleden door de gemeente hier is geplaatst. De kast is niet door de steenuil gebruikt als nestplaats.

Gebiedsbescherming

Met de realisatie van de plannen worden geen externe effecten voorzien op beschermde gebieden in het kader van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Natuurbeschermingswet, EHS. Een ontheffing van de Natuurbeschermingswet is dan ook niet vereist. Ook zijn de plannen, gelet op natuur, niet strijdig met het Streekplan.

Conclusie

De Flora- en faunawet staat de reconstructie van Mastwijkerdijk 138a te Montfoort niet in de weg.

4.11 Archeologie

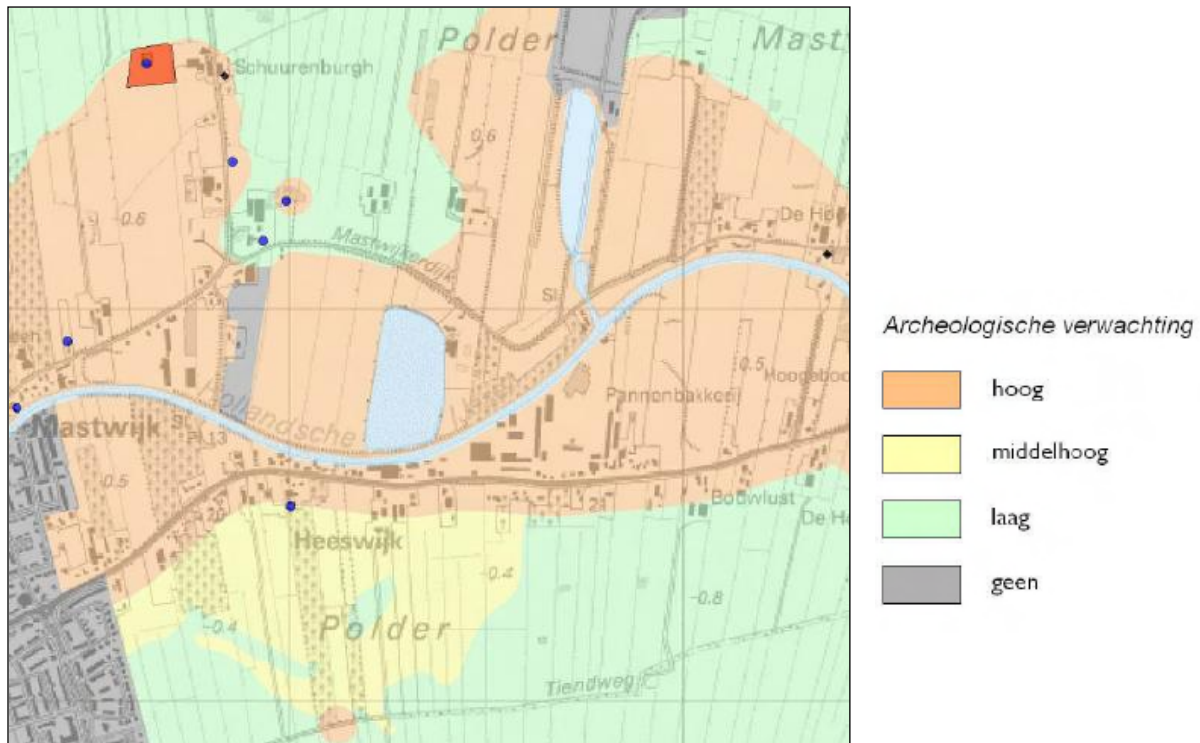
Toetsingskader en beleid

In 1998 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen. Doelstelling van dit Verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Zo wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle

andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. In 2006 heeft het Verdrag zijn beslag gekregen in de gewijzigde Monumentenwet 1988 (Wet op de archeologische monumentenzorg).

Rijk en provincie stellen zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

ARCEOLOGISCHE BELEIDSKAART GEMEENTE MONTFOORT			
Waarden en verwachtingenkaart			Maatregelenkaart
Archeologische waarden	Waardevolle terreinen	Stadskern Montfoort en dorpskern Linschoten (terrein van hoge archeologische waarde)	Onderzoeksverplichting indien plangebied groter is dan 50 m2 en diepte bodemingreep meer dan 30 cm –mv
		AMK –terreinen/ gewaardeerde vindplaatsen/ bekende archeologische terreinen buiten de historische kernen Montfoort en Linschoten	Onderzoeksverplichting indien plangebied groter is dan 100 m2 en diepte bodemingreep meer dan 30 cm –mv
Archeologische verwachtingen	hoog	- Cultuurhistorische elementen en terreinen (bewoningslinten, oude woonplaatsen) met een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden uit de late Middeleeuwen en Nieuwe tijd ('jonge archeologie'; relatief cultuurhistorie/monumenten) - landschappelijke eenheden (jonge beddinggordels/ stroomruggen) met een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden (prehistorie t/m nieuwe tijd)	Onderzoeksverplichting indien plangebied groter is dan 200 m2 en diepte bodemingreep meer dan 50 cm -mv
	Middelhoog	Oudere, dieper gelegen stroomgordels en crevassen, met een middelhoge kans op het aantreffen van archeologische waarden (vroeg en late prehistorie)	Onderzoeksverplichting indien plangebied groter is dan 2.500 m2 en diepte bodemingreep meer dan 100 cm -mv
	Laag	Landschappelijke eenheden (komgronden) met een lage kans op het aantreffen van archeologische	Onderzoeksverplichting alleen bij m.e.r.- plichtige projecten
	Geen	Archeologievrij gebied = zones/terreinen waarvan is vastgesteld dat er geen archeologische niveaus (meer) aanwezig zijn.	Geen onderzoeksverplichting



Uitsnede waarden en verwachtingenkaart

Door bureau ADC Archeo Projecten is een Bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd.
(ADC Rapport 2500 Mastwijkdijk 138a te Montfoort 20 december 2010 bijlage 3)

Conclusies Bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek

Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen die wijzen op behoudenswaardige archeologische resten in de bodem.

Tijdens het veldonderzoek zijn geen archeologische laag en archeologische indicatoren aangetroffen. De kans op het aantreffen van archeologische sporen wordt klein geacht aangezien in het plangebied afgraving ten behoeve van de kleiwinning heeft plaatsgevonden.

ADC ArcheoProjecten adviseert om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.

4.12 Eindconclusie

In dit hoofdstuk zijn de onderzoeken en uitkomsten beschreven die ten behoeve van de ontwikkelingen waarin dit bestemmingsplan voorziet, zijn uitgevoerd. Er zijn geen zaken naar voren gekomen waaruit dient te worden geconcludeerd dat de sectorale aspecten een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om in het plangebied in te richten als een recreatiegebied met een beheersgebouw. Voor de locatie is reeds een concreet bouwplan / inrichtingsplan buitenruimte ontwikkeld. Om die reden is gekozen voor een gedetailleerde planvorm waarbij iedere functie zijn eigen bestemming heeft en waarbij de maatvoering daarvan is opgenomen op de verbeelding.

Deze planvorm maakt het bouwplan mogelijk en biedt tevens de waarborg dat de kwaliteit in het gebied in de toekomst als zodanig kan worden beheerd en behouden.

5.2 Verbeelding (plankaart)

Wettelijke vereisten

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Hierbij vormt de inhoud van de digitale versie de beslissende versie. De digitalisering brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

Leeswijzer verbeelding

Wegwijzer via internet

Met de digitalisering van ruimtelijke plannen is het lezen en interpreteren van de verbeelding (voorheen plankaart) een nieuwe aanleg. Via de website www.ruimtelijkeplannen.nl kunnen bestemmingsplannen (ook in voorbereiding zijnde plannen voor zover deze ter inzage zijn gelegd) worden ingezien. Via het tabblad 'bestemmingsplannen' kan worden doorgeklikt naar de provincie, de woonplaats of nog specifieker de straatnaam. De gebieden die zwart omlijnd op de kaart staan aangeduid, zijn de gebieden waarvoor een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar is.

Zodra het gewenste bestemmingsplan is gevonden en deze voldoende is ingezoomd, wordt de betreffende bestemmingslegging zichtbaar. Om een beter beeld van de omgeving te krijgen, kan voor verschillende ondergronden worden gekozen (luchtfoto, topografie). Zodra linksonder 'legenda' wordt aangeklikt, wordt inzichtelijk wat de verschillende kleuren betekenen.

Door vervolgens op een locatie binnen het plangebied te klikken, wordt aan de rechterzijde van de kaart de bijbehorende informatie getoond.

Analoge verbeelding

Alhoewel de digitale verbeelding het uitgangspunt vormt, blijft het mogelijk het bestemmingsplan analoog in te zien. Het lezen van de analoge verbeelding is verschillend van de digitale verbeelding. Op de analoge verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

Vrijwel elke bestemming bestaat doorgaans uit twee vlakken: een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is. Het bouwvlak is een gebied waarvoor de mogelijkheden om gebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven. Bouwvlakken worden doorgaans voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering. Soms komt het voor dat het bestemmingsvlak en het bouwvlak met elkaar samenvallen. Op de verbeelding is dan uitsluitend een bouwvlak te zien (het bestemmingsvlak ligt hieronder).

Aanduidingen

Op de digitale plankaart is gebruikgemaakt van maatvoeringaanduidingen die betrekking hebben op afmetingen ten aanzien van het bouwen. Op de verbeelding is in dit plan sprake van een maatvoeringaanduiding ten behoeve van de maximale bouwhoogte.

Met een functieaanduiding kan worden gespecificeerd welk gebruik in het betreffende vlak is toegestaan. In dit plan zijn functie aanduidingen opgenomen voor de parkeergarage en de bruggen ten behoeve van het gemotoriseerde verkeer.

5.3 Uitleg van de planregels

5.3.1 Opbouw van de planregels

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregel.

5.3.2 Inleidende regels

Begrippen (Artikel 1)

Dit artikel definieert de begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, de breedte, de hoogte, de diepte en de oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

5.3.3 Bestemmingsregels

Artikel 3. Agrarisch

Dit artikel geeft aan voor welke vorm van agrarisch het als zodanig bestemde gebied gebruik mag worden

Artikel 4. Recreatie

Dit artikel geeft aan voor welke vorm van recreatie het als zodanig bestemde gebied gebruikt mag worden. Met behulp van een bebouwingsvlak is aangegeven waar en hoeveel er gebouwd mag worden.

Artikel 5. Water

Dit artikel geeft aan waar water moet worden aangelegd of in stand moet worden gehouden.

Artikel 6. Waterstaat-waterkering (dubbelbestemming)

De gronden voorzien van de aanduiding Waterstaat- waterkering zijn primair bestemd voor het beheer van waterstaatsdoeleinden en secundair voor de bestemming(en) die met deze dubbelbestemming samenvallen.

5.3.4. Algemene regels

In de algemene regels zijn aanvullende regels opgenomen met betrekking tot bouwen. Daarnaast bevat dit hoofdstuk algemene afwijkingsregels.

Antidubbeltelregel (Artikel 7)

Een antidubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbeltelregel wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4 Bro).

Algemene bouwregels (Artikel 8)

Dit artikel bevat een algemene regeling voor een geringe overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte onderdelen van gebouwen. De overschrijding van de bouwgrenzen dient wel beperkt te zijn.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening (Artikel 9)

Deze bepaling geeft invulling aan de afstemmingsbepaling tussen de bouwverordening en het bestemmingsplan ingevolge artikel 9 van de Woningwet. Artikel 9 van de Woningwet regelt primair dat de bouwverordening buiten toepassing blijft voor zover deze niet overeenstemt met het desbetreffende bestemmingsplan. Voor zover het bestemmingsplan geen regels bevat ten aanzien van een onderwerp dat in de bouwverordening is geregeld, is de bouwverordening wel van toepassing, tenzij het bestemmingsplan anders bepaalt. De bepaling dient als uitwerking van de laatste zinsnede en voorkomt dat de bouwverordening onbedoeld aanvullend werkt bij onderwerpen die in het bestemmingsplan bewust niet zijn geregeld, bijvoorbeeld omwille van globaliteit. De relevante onderwerpen staan allemaal in paragraaf 2.5 van de bouwverordening.

Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om af te wijken van regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

Algemene wijzigingsregels (Artikel 11)

In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro opgenomen welke het mogelijk maakt de bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen. Dit is gedaan om enige flexibiliteit in het plan aan te brengen. Het gaat hierbij om een bevoegdheid en houdt geen verplichting in. Deze bevoegdheid mag nadrukkelijk niet worden gebruikt om zodanig aanzienlijke wijzigingen van bestemmingen te bewerkstelligen, dat daarmee de essentie van het plan wezenlijk wordt veranderd.

5.3.5 Overgangs- en slotregel

In het afsluitende onderdeel van de regels komen de overgangs- en slotregels aan de orde.

Overgangsrecht (Artikel 12)

De formulering van het overgangsrecht is bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.1 Bro).

Slotregel (Artikel 13)

Deze regel bevat de titel van het plan.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Financiële uitvoerbaarheid

Bij nieuwe ontwikkelingen moet onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) tegelijk met het bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door middel van gemeentelijke gronduitgifte of een anterieure overeenkomst. De gemeente heeft hierbij de onderzoeksverplichting om de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te toetsen. Daarnaast kan de gemeente aan de hand van de kostensoortenlijst van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) kosten verhalen op de ontwikkelaar.

Door de gemeente wordt met de initiatiefnemer van het project een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten voor wat betreft het kostenverhaal (planschade, kosten onderzoek en planologische procedure, etc.). Om die reden is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Inspraak

Vanwege de geringe omvang en ruimtelijke impact van de bestemmingsplanwijziging op de omgeving is inspraak niet nodig.

6.2.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerpbestemmingsplan zal ingevolge artikel 3.1.1 Bro in ieder geval worden toegezonden aan de volgende overlegpartners:

- a. Rijksdiensten;
- b. Provincie Utrecht;
- c. Milieudienst Noord-West Utrecht;
- d. Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden.

7. Achtergronddocumenten

1. Verkennend bodemonderzoek adviesbureau
Geofox- Lexmond B.V.
18 oktober 2010
2. Quick scan natuur reconstructie Mastwijkerdijk 138 a te Montfoort
Adviesbureau Mertens
januari 2011
- 3 ADC Archeo Projecten Rapport 2500 Mastwijkerdijk 138a te Montfoort
20 december 2010