

Montfoort

IJsselveld 1 E, Montfoort



Omgevingsvergunning



Montfoort

IJsselveld 1 E, Montfoort

Omgevingsvergunning

Planstatus

Datum	Status
28/09/2010	concept
18/11/2010	ontwerp
.....	vastgesteld

Identificatiecode : NL.IMRO.0335.PBIJsselveld 1e-on01

Projectnummer : ..

Auteur : Drs. E. Haaksman

Opdrachtgever : Scherpenzeel Vastgoed BV

Inhoud

- 1. Inleiding**
- 2. Planbeschrijving**
- 3. Onderzoeken**
- 4. Uitvoerbaarheid**
- 5. Bijlagen**

1. Inleiding

1.1. Aanleiding voor de ruimtelijke onderbouwing

De eigenaar van het landbouwmechanisatiebedrijf Holland – Utrecht heeft de wens te kennen gegeven om de bedrijfsbebouwing op het perceel IJsselveld 1 E uit te willen breiden. De uitbreiding, die gerealiseerd zal worden door Scherpenzeel Vastgoed BV, is nodig om de groei van bedrijfsactiviteiten te kunnen opvangen. De nieuwe bebouwing wordt opgericht voor de opslag van (gebruikte) machines. De huidige opslag vindt in de buitenlucht plaats. Daarnaast is uitbreiding tevens gewenst uit een oogpunt van ruimere huisvesting en verbetering van de arbeidsomstandigheden door het toenemende reparatiewerk. De uitbreiding kan worden gerealiseerd door het bouwen van een nieuwe bedrijfsloods van 540 m².

1.2. Beoogde ontwikkelingen

Het bedrijf Holland – Utrecht maakt sinds voorjaar 2009 gebruik van het voorste gedeelte van het bedrijfsterrein IJsselveld 1 E in Montfoort. In casu gaat het om het kadastrale perceel : gemeente Linschoten, sectie B nr. 2821. De grootte van het bij Holland – Utrecht in gebruik zijnde terrein is 5566 m². Op het terrein is reeds een bedrijfshal van 360 m² (17.15 x 21 m) aanwezig, ooit gebouwd voor een bedrijf, dat handelt in zand, klei en grind. Vanwege groei van de bedrijfsactiviteiten is het noodzakelijk te kunnen beschikken over een tweede bedrijfshal met een bvo van 540 m² (17.15 x 31.5 m), die direct naast de reeds aanwezige bedrijfshal zal worden geplaatst. Het wordt een geconditioneerde ruimte met een vloestofdichte vloer. De nieuwe hal is twee spantvakken groter dan de bestaande. Goothoogte (6 meter), nokhoogte (9 meter) en dakhelling zijn gelijk aan de reeds aanwezige bedrijfshal. De vestiging van het bedrijf Holland – Utrecht draagt bij aan de reductie van de milieudruk ter plaatse. Een zwaardere milieuvergunning wordt ingewisseld voor een lichtere; categorie 3 wordt vervangen door categorie 1. Een eerder bij de vorige eigenaar vergunde situatie, zijnde een betonnen opslagplaats voor vervuilde grond, zal niet worden aangelegd.

1.3. Te doorlopen procedure

De beoogde ontwikkeling past niet in het vigerend bestemmingsplan Buitengebied. Via een aparte procedure kan de gewenste ontwikkeling inpasbaar worden gemaakt. Aan de beoogde ontwikkeling kan medewerking worden verleend door een omgevingsvergunning te verlenen op basis van artikel 2.12 lid 1 sub 2 onder 3. Voorwaarde hiervoor is, dat een ruimtelijke onderbouwing wordt aangeleverd.

1.4. Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen op het adres IJsselveld 1 E te Montfoort. De tertiaire weg IJsselveld is een oost – west – verbinding, welke als ontsluiting fungeert naar de provinciale weg N 204. Het plangebied maakt onderdeel uit van een grotere bedrijfslocatie van bijna 1,5 hectare. De bedrijfslocatie grenst aan en ligt net buiten (grenst aan) de rode contour van de kern Montfoort. De locatie grenst vrijwel aan het bestaande bedrijventerrein IJsselveld van de gemeente Montfoort. Het plangebied ligt niet in het bebouwingslint en is vanaf de openbare weg IJsselveld nauwelijks zichtbaar. Om de bestaande en de nieuwe bedrijfshal te kunnen waarnemen, dient een 10 meter brede toegangsweg te worden gevolgd over een lengte van ruim 150 meter.



1.5. Geldende planologische regeling

Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied”, dat in 2002 onherroepelijk is geworden, de bedrijfsbestemming (B2) met als subbestemming een handel in zand, klei en grind. Er geldt een bebouwingspercentage van 9 %, dat overeenkomt met de eerst gebouwde aanwezige bedrijfshal van 360 m².

1.6. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt de huidige en toekomstige situatie van het plangebied beschreven. Tevens wordt aandacht besteed aan de juridische regeling, die van toepassing is in het gebied. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan de milieutechnische toelaatbaarheid van de planvorming. In hoofdstuk 4 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan behandeld.

2. Planbeschrijving

2.1. Huidige situatie

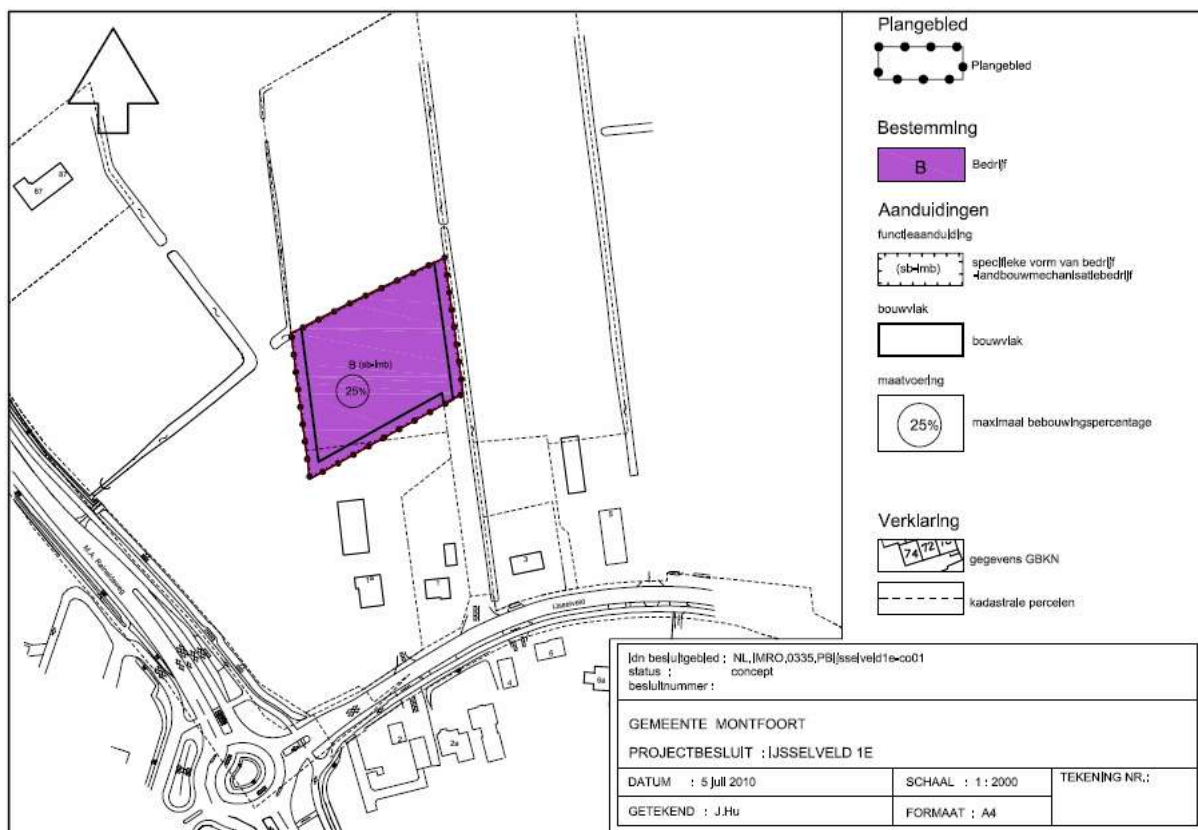
Het plangebied is gesitueerd in het buitengebied van de gemeente en ligt aan de noordrand van de stedelijke kern van de stad Montfoort . Vanaf de tertiaire weg IJsselveld is het plangebied nauwelijks zichtbaar; het ligt in tweede linie en eerst dient een ontsluitingsweg te worden gevolgd. Vanaf de provinciale weg N 204 is het plangebied meer zichtbaar. De bedrijfslocatie is landschappelijk ingepast. In 2009 is het landbouwmechanisatiebedrijf Holland – Utrecht verhuisd van de gemeente Woerden naar het onderhavige plangebied in de gemeente Montfoort. De bedrijfslocatie geeft huisvesting aan drie activiteiten : een installatie om puin te breken, een handel in zand, klei en grind en een landbouwmechanisatiebedrijf. Het bedrijf Holland – Utrecht is een toeleveringsbedrijf voor de agrarische en publieke sector. Er wordt maatwerk geleverd als het gaat om tractoren, machines, etc., die op het land worden gebruikt. Daarnaast is de tak, die zich bezig houdt met innovatieve systemen voor stalinrichting en melkwinning, sterk groeiend.

2.2. Toekomstige situatie

Door groei van bedrijfsactiviteiten is uitbreiding van de bebouwing op het bestaande terrein noodzakelijk geworden. Aan de noordkant van de bestaande bedrijfshal wordt een nieuwe bedrijfshal geplaatst. De beide bedrijfshallen zullen onderling worden gekoppeld, waardoor een nog betere logistiek kan worden bereikt. Het bouwvlak, dat reeds ter beschikking is in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied, maakt de bouw van de nieuwe bedrijfsloods mogelijk.

Door de gemeente Montfoort is in principe aangegeven, dat meegewerkt zal worden aan een wijziging van de bestemming Bedrijf met als functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – landbouwmechanisatiebedrijf (sb – lmb); daarnaast is het nodig om het bebouwingspercentage nader vast te stellen op 25 %. (zie figuur 1)

Voor de bouw van de nieuwe bedrijfsloods is aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing. Nokhoogte, goothoogte en dakhelling zullen niet verschillen. Lay-out en kleurstelling zullen aansluitend zijn aan het eerste object; visueel neemt alleen het bouwvolume toe.



Figuur 1: bestemmingsplankaart

2.3. Toetsing aan beleid

Rijksbeleid

Nota Ruimte (2005)

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op : versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland. De Nota Ruimte is door het Rijk beleidsneutraal omgezet in een structuurvisie en de Beleidslijn nieuwe Wro. Voor het plangebied is van belang, dat gemeenten bepalen op basis van algemene richtlijnen van provincies, welke veranderingen in het buitengebied zijn toegestaan.

Nationaal Landschap Groene Hart (2005)

Het plangebied vormt onderdeel van het Groene Hart. Het Groene Hart is in de Nota Ruimte aangewezen als Nationaal Landschap. De provincies zijn verantwoordelijk voor de wijze waarop dit landschap wordt beschermd.

Provinciaal Beleid

Streekplan/Structuurvisie 2005 -2015

Onder de vorige Wet Ruimtelijke Ordening is het Streekplan 2005 – 2015 opgesteld. In het Streekplan staat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in een gebied of regio. Op 1 juli 2008 is de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening vervangen door de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro). De provincie Utrecht laat zich in het ruimtelijk beleid voor een belangrijk deel leiden door de principes van stedelijke kernen en van het landelijk gebied. Voor stedelijke en dorpse kernen is de rode contour opgenomen in de Provinciale Structuurvisie. Het plangebied ligt buiten de rode contour; de toegangsweg naar het plangebied grenst wel aan de rode contour. Het plangebied is gesitueerd in het buitengebied.

In een informele reactie in juni 2010 heeft de provincie aan de gemeente Montfoort laten weten, mee te willen werken aan de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing op de voorgestelde plaats.

Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan “Buitengebied Montfoort”

In het sinds 2002 vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Montfoort ” heeft het plangebied de subbestemming zg., behorende bij de Bedrijfsbestemming (B2). Het aan die bestemming gekoppelde bebouwingspercentage is 9 %. De nieuwe bedrijfsloods kan alleen mogelijk worden gemaakt als de (sub) bestemming wordt gewijzigd met een hoger bebouwingspercentage.

Landschappelijke inpassing

De gehele bedrijfslocatie op het adres IJsselveld 1 E is reeds landschappelijk ingepast. Om het terrein met een grootte van bijna 1,5 hectare is reeds een brede groengordel aanwezig. Zodra de bedrijfsloods is gerealiseerd, zal worden bijgedragen aan het landschappelijk schoon. De lay – out en de kleurstelling van

de nieuw te bouwen bedrijfsloods zorgen voor een ongedwongen opname in het bouwvolume ter plaatse.

2.4. Juridische aspecten

Toetsing aan het vigerende bestemmingsplan

Het perceel, waarin het plangebied is gesitueerd, heeft in het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Montfoort” de bestemming “Bedrijfsdoeleinden , B(2)zg(zw). In deze bestemming is een handel in zand, klei en grind mogelijk, waarop geen bedrijfswoningen mogen worden gebouwd. Bovendien is een bebouwingspercentage voor het terrein opgenomen van 9 %.

Sinds vorig jaar is ter plaatse het landbouwmechanisatiebedrijf Holland – Utrecht gevestigd. Daarvoor is het nodig om de functieaanduiding te wijzigen, uitgaande van de vigerende bestemming “Bedrijf”. De functieaanduiding wordt een specifieke vorm van bedrijf – landbouwmechanisatiebedrijf (sb – lmb). Vanwege de gewenste uitbreiding van bedrijfsbebouwing is het noodzakelijk het bebouwingspercentage opnieuw vast te stellen op 25 %.

Medewerking verlenen aan het voorgestelde plan is alleen mogelijk door afgifte van een omgevingsvergunning voor strijdig gebruik met het bestemmingsplan. Gelet op het feit, dat in 2010 of later zal worden begonnen met de voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied, is het niet wenselijk die langere bestuurlijke route af te wachten. Om vooruit te kunnen lopen is dit verzoek om een omgevingsvergunning de aangewezen procedure.

Werking voorziene procedure

Deze ruimtelijke onderbouwing kan worden gebruikt in het geval, dat het bestemmingsplan een bepaalde ontwikkeling of een bepaald plan niet toestaat en men een dergelijke activiteit toch mogelijk wil maken. Het leidt ertoe, dat het hele bestemmingsplan niet meteen hoeft te worden aangepast. Door voornoemd besluit wordt het geldende bestemmingsplan voor het gebied waar het besluit betrekking op heeft, buiten werking gesteld. Dit gebeurt op basis van de werking van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Het planbesluit met eventuele bijbehorende regels en/of beperkingen, en het definitieve bouwplan vormen vanaf dat moment het juridische toetsingskader. Binnen een jaar na vaststelling

van het planbesluit dient de ruimtelijke ontwikkeling alsnog te worden vastgelegd in een bestemmingsplan.

Op het moment dat de gemeente start met de actualisatie van het bestemmingsplan zal de door een omgevingsvergunning mogelijk gemaakte ontwikkeling onderdeel van het nieuwe bestemmingsplan gaan uitmaken.

Conclusie

De nieuwe ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan. Door middel van deze ruimtelijke onderbouwing wordt de basis gelegd om de ontwikkeling planologisch inpasbaar te maken middels het afgeven van een omgevingsvergunning voor strijdig planologisch gebruik. Een dergelijk besluit dient uiteindelijk definitief in een bestemmingsplan te worden opgenomen.

3. Onderzoeken

3.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing dienen ruimtelijke ontwikkelingen te worden getoetst aan de vigerende milieu – en andere soorten regelgeving. Onderstaand komen achtereenvolgens de aspecten water, ecologie, wegverkeerslawaaiparkeren/geluid, milieuhinder, externe veiligheid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit en archeologie aan de orde.

3.2. Water

De nieuwe Waterwet is op 22 december 2009 in werking getreden. Deze Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Daarnaast wordt door middel van deze wet de samenhang verbeterd met de ruimtelijke ordening.

Op regionaal niveau is voor het beheersgebied van de Stichtse Rijnlanden op 28 oktober 2009 het Waterbeheersplan “Water Voorop” voor de periode 2010 – 2015 vastgesteld. Op strategisch niveau is daarmee vast komen staan hoe, samen met andere organisaties, de zorg voor schoon water, veilige dijken en droge voeten wordt uitgevoerd.

Het plangebied ligt in het Watergebiedsplan Linschoterwaard. De checklist watertoets levert geen bijzondere aandachtspunten op. De uitvoering van de voorgenomen bebouwing vindt plaats op een bedrijfsterrein, dat reeds een geasfalteerd en verhard oppervlak kent. Er vindt geen verdere verdichting van de bodem plaats. De bebouwing heeft plaats op een afstand van tenminste 20 meter van een perceelscheidende sloot, die is aan te merken als een tertiaire watergang. Om de bouw van de bedrijfsloods mogelijk te maken zijn geen vergunningen of toestemmingen nodig van HDSR.

Schoon regenwater van het dak van de bebouwing zal niet worden afgevoerd via de drukriolering. Het schone regenwater mag afgevoerd worden naar het oppervlaktewater, mits het regenwater schoon blijft. Dit betekent, dat er geen uitlogende materialen zoals koper, lood of zink gebruikt mogen worden voor dak, dakgoot en regenpijpen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt, dat bij uitvoering van de gewenste ontwikkeling, er geen negatieve gevolgen zijn voor de bestaande waterhuishoudkundige situatie. Er vindt geen verdere verdichting van de bodem plaats. De ontwikkeling voldoet aan de kaders van duurzaam waterbeheer.

3.3. Ecologie, flora en fauna

In deze paragraaf wordt ingegaan op de ecologische aspecten verbonden aan de realisering van de nieuwe bedrijfsloods. Daarnaast worden flora – en fauna-aspecten behandeld.

Het bebouwd oppervlak in het plangebied zal toenemen met 540 m². De terreinverharding zal niet toenemen, aangezien asfalt door beton wordt vervangen. De buitenopslag van te repareren en te verkopen materieel op het bedrijfsterrein zal naar verwachting afnemen.

De Flora- en faunawet is in zoverre van belang voor de onderhavige ontwikkeling, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van de ontwikkeling in de weg staat. In dit verband speelt een rol de gebiedsbescherming en de soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De planlocatie vormt geen onderdeel van een natuur – of groengebied met een speciale en/of beschermde status, zoals Vogelrichtlijn-, Habitat- of Natura 2000 – gebied. Het plangebied maakt ook geen deel uit van een nationale of provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Wel is het plangebied gesitueerd in het Nationaal Landschap Groene Hart. Kernkwaliteiten daarvan zijn : openheid, landschappelijke diversiteit, rust en stilte en een veenweidekarakter. De aard en omvang van de gewenste ontwikkeling is niet strijdig met de bovengenoemde uitgangspunten, in het bijzonder het landschapstype Utrecht – West.

Soortenbescherming

Via het Natuurloket kan een indicatie worden verkregen van de beschikbaarheid van de soortengegevens. Voor de planlocatie zijn nauwelijks

onderzoekgegevens beschikbaar gekomen. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling zal het principe van “zorgvuldig handelen”, zoals vastgelegd in de Flora – en faunawet, worden gehanteerd.

Conclusie

Zowel de Natuurbeschermingswet als de Flora – en faunawet staan – uitgaande van de zorgplicht van een ieder – de uitvoering van de geplande ontwikkeling niet in de weg.

3.4. Wegverkeerslawaaiparkeren/ geluid

Op de bedrijfslocatie IJsselveld 1 E is een tweedeling van activiteiten. Dit is ook visueel waarneembaar gemaakt door het voorterrein en achterterrein te scheiden. De zuidkant van de locatie wordt vrijwel geheel gebruikt door Holland - Utrecht. Bezoekers van dit deel van het terrein behoeven lang niet altijd verder op het terrein te zijn. Ten gevolge daarvan kan ter plaatse een rustige verkeersafwikkeling worden gecreëerd en onderhouden, zowel voor bezoekers van de zuid- als de noordkant van het bedrijfsterrein. Twee (vracht) wagens kunnen elkaar gemakkelijk passeren op het terrein. Het parkeren van auto's van werknemers, cliënten en bezoekers kan geheel op eigen terrein plaatshebben.

De bedrijfslocatie ligt ten opzichte van het bebouwingslint langs IJsselveld in tweede linie. Alleen via een 10 meter brede private toegangsweg over een lengte van ruim 150 meter naar het noorden is de bedrijfslocatie bereikbaar. Aan het begin van de private toegangsweg is een hek geplaatst, dat afgesloten kan worden. De in- en uitrit naar de openbare weg biedt een overzichtelijk en ruim geheel.

Bij een private aansluiting naar de openbare weg in het buitengebied blijft de Wet Geluidhinder buiten toepassing; mede vanwege het feit, dat het om bedrijfsbebouwing gaat (en niet om woningen) is het niet nodig rekening te houden met geluidzones c.q. geluidbelasting. Daardoor kan ook akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaiachterwege blijven.

Conclusie

De verkeersintensiteit van de private aansluiting op IJsselveld is een gegeven met een constante factor. De nieuwe bedrijfsloods brengt daarin geen verandering. Het aspect wegverkeerslawaaï staat niet in de weg om het projectbesluit te honoreren. De gewenste ontwikkeling bevat geen elementen, die vanuit de Wet Geluidhinder relevant zijn en in dat kader getoetst moeten worden.

3.5. Milieuhinder bedrijven

De schaal, de aard, de ligging en de omvang van het bedrijf Holland – Utrecht, is van zodanige orde, dat het bedrijf niet vergunningplichtig is. Op het bedrijf is van toepassing het “Besluit algemene regels inrichting milieubeheer Type B”. Op grond van dit besluit (Barim) is op 3 juli 2009 een melding gedaan bij de gemeente Montfoort, zijnde het bevoegd gezag. Deze melding voor de huidige bedrijfsvoering is geaccepteerd, met dien verstande, dat publicatie ervan op 9 december 2009 heeft plaatsgehad.

Voor de uitbreiding met een bedrijfsloods zal een nieuwe melding wordt ingediend. Deze melding is een indieningsvereiste ingevolge de Wabo voor een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Bedrijven agrarisch

In de directe nabijheid van het plangebied zijn de volgende agrarische bedrijven betrokken. Dit zijn : A. Maatschap Vlooswijk, M.A. Reinaldaweg 66; B. Fam. H.H. Oosterwijk – Roeleveld, IJsselveld 1a.

Ad. A.

De nieuwe bedrijfsloods is met name bedoeld voor het stallen van werktuigen en het onderhoud hieraan. Het gebouw wordt, als hier meerdere dagen per week een aantal uur per dag mensen verblijven/werken, een (geur) gevoelig object. Vooralsnog kan er van worden uitgegaan, dat de nieuwe bedrijfsloods geen geurgevoelig object wordt. De maatschap Vlooswijk valt met het bedrijf qua milieuwet - en regelgeving onder de werking van het Besluit landbouw milieubeheer (hierna : het Besluit). De afstandseisen uit het Besluit bij inrichtingen waar geen dieren (meer) bedrijfsmatig worden gehouden bedraagt

voor objecten omgevingscategorie I, II en III, IV en V respectievelijk 50 en 25 meter. Aan deze afstandseisen wordt voldaan.

In de boomgaard, behorend bij dit bedrijf vinden regelmatig bespuitingen plaats met gewasbeschermingsmiddelen. Uit literatuuronderzoek is komen vast te staan, dat er in de praktijk een afstand van 50 meter (spuitvrije zone) geldt als vaste gedragslijn. Eén en ander is door de Raad van State o.a. uitgesproken in 2004. De afstandseis van 50 meter dient in beginsel gemeten te worden vanuit de tuin van nieuwe gevoelige objecten. Met de realisatie van bedoelde bedrijfsloods wordt voldaan aan de gedragslijn met betrekking tot de zgn. spuitvrije zone.

Ad. B.

Op 16 april 2004 is in een contact tussen de milieudienst NW – Utrecht met de heer Oosterwijk van het veehouderijbedrijf van de familie Oosterwijk – Roeleveld duidelijk geworden dat het veehouderijbedrijf al in 2002 is beëindigd. Omdat het een voormalig veehouderijbedrijf betreft, wat viel onder de werking van het toenmalige besluit melkrundveehouderij milieubeheer, is het intrekken van de milieuvergunning ook niet aan de orde. Dit voormalig veehouderijbedrijf wordt vanuit de milieuwet – en regelgeving niet meer gezien als inrichting.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden, dat ter plaatse van de reeds aanwezige bedrijfsbebouwing sprake is van een aanvaardbaar woon – en leefklimaat. De bouw van de nieuwe bedrijfsloods brengt daarin geen verandering. Het realiseren van het onderhavig bouwplan leidt niet tot belemmeringen bij agrarische bedrijven in de directe omgeving van het plangebied.

3.6. Externe veiligheid

De provinciale risicokaart geeft aan, dat in de buurt van het plangebied geen structureel en grootschalig vervoer van gevaarlijke stoffen plaats heeft. Incidenteel transport van gevaarlijke stoffen vindt in de omgeving wél plaats. Ook zijn er in de omgeving geen risicovolle bedrijven, waardoor ruimtelijk relevante risico's ontstaan.

In de omgeving zijn geen buisleidingen met externe risico's.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

3.7. Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5 titel 2, onderdeel luchtkwaliteitseisen, is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden. Omdat hoofdstuk 5 titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat deze nieuwe titel ook wel bekend als de “Wet Luchtkwaliteit”. Met de Wet luchtkwaliteit is de EU – kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de daarbij behorende EU – dochterrichtlijnen in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. In de Wet luchtkwaliteit (Wlk) zijn grenswaarden opgenomen voor onder meer de luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO).

In de Wm zijn de volgende grondslagen opgenomen om te onderbouwen dat een project voldoet aan de wetgeving voor luchtkwaliteit :

- Een project mag niet leiden tot overschrijding van de grenswaarden. Aantonen dat uitvoering van het project niet leidt tot overschrijding van grenswaarden (artikel 5.16, eerste lid, onder a Wm)
- Een project mag geen verslechtering geven boven grenswaarde. Aantonen dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van stoffen op locaties waar grenswaarden voor deze stoffen worden overschreden (artikel 5.16, eerste lid, onder b, sub 1 Wm)
- Projectsaldering. Aantonen dat het project (per saldo) leidt tot een afname van de concentraties in de gebieden waar sprake is van een overschrijding van de grenswaarde voor deze stoffen (artikel 5.16, eerste lid, onder b, sub 2 Wm)

- Niet in betekenende mate bijdragen. Aantonen dat het project niet in betekenende mate (IBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging (artikel 5.16, eerste lid, onder c Wm). Onder het vastgestelde NSL geldt als grens voor “niet in betekenende mate bijdragen” : 3 % van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentraties NO2 en PM10.
- Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit. Aantonen dat het project is genoemd of beschreven in, dan wel past binnen of in elk geval niet strijdig is met het NSL (artikel 5.16, eerste lid, onder d Wm).

Conclusie

De concentraties luchtverontreinigende stoffen blijven ruimschoots onder de grenswaarden van de Wet Luchtkwaliteit. Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (NIBM). De wetgeving voor luchtkwaliteit staat de realisatie van het plan niet in de weg.

3.8 Bodemkwaliteit

Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de desbetreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Voor het kunnen bouwen van een nieuwe bedrijfsloods, dient de (sub)bestemming te worden aangepast evenals het bebouwingspercentage.

Historische verkenning

Op de locatie zijn in het verleden een drietal bodemonderzoeken uitgevoerd. Op het terrein vinden meerdere bodembedreigende activiteiten plaats of hebben plaatsgevonden. Daarvoor is de nulsituatie vastgelegd. Het laatste onderzoek (Grondvitaal bv d.d. 17 november 2008) is voldoende actueel omdat het minder dan 2 jaar oud is. (bijlage 1)

Uit de onderzoeken blijkt, dat het terrein licht verontreinigd is met olie en PAK. Op het achterterrein (depotterrein) is een matige verontreiniging met koper geconstateerd. Hier is op termijn nader bodemonderzoek noodzakelijk.

Omdat de voormalige inrichting onder het bevoegd gezag van de provincie viel is het terrein bekend onder de Wbb-code UTO33500116. De minimale

bodemkwaliteit die voor de beoogde bestemming wordt nagestreefd voldoet aan de bodemfunctieklassse wonen.

Inschatting bodemkwaliteit

Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken wordt ingeschat dat het terrein licht verontreinigd is. Mogelijk voldoet het voorste deel van het terrein aan de bodemfunctieklassse wonen. Het achterste deel voldoet mogelijk aan de bodemfunctieklassse industrie.

Conclusie

Het gebied waarop de uitbreiding is gepland, het voorterrein, is voldoende geschikt voor de beoogde functiewijziging. Grond die vrijkomt bij bouwwerkzaamheden kan worden hergebruikt op eigen terrein of worden afgevoerd naar een erkend verwerker. Aanvoer van grond van elders moet voldoen aan de functieklassse wonen.

3.9. Archeologie

Medio 2010 is er archeologiebeleid voor de gemeente Montfoort verschenen. Dit is ontwikkeld in samenspraak met de gemeenten Lopik, Oudewater en Woerden. Naast een beleidsnota archeologische monumentenzorg is er een bijbehorende beleidskaart. De gemeenteraad van Montfoort zal op 31 januari 2011 het archeologisch beleid vaststellen.

Op deze beleidskaart is te zien, dat het betrokken plangebied ligt in een zone van hoge archeologische waarde.

De nieuwe bedrijfsloods zal gefundeerd worden op palen. Er zal een nieuw vloerpakket (20 cm vloer + 8 cm isolatie) worden aangebracht op het bestaande maaiveld. Dit houdt in, dat de bodemingreep zich zal beperken tot 48 centimeter. Er zal in het project worden gewerkt met een gesloten grondbalans. Daarmee blijft de bodemingreep onder de grens, waarin een beroep moet worden gedaan op vrijstellingscriteria.

Conclusie

Het aspect archeologie staat niet in de weg voor uitvoering van de planvorming.

4. Uitvoerbaarheid

4.1. Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van het plan komt ten goede aan de eigenaar van het perceel IJsselveld 1 E. Hij neemt de kosten van het plan voor zijn rekening.

Alvorens feitelijk tot vergunningverlening wordt overgegaan, zal er een planschadeovereenkomst worden gesloten met de aanvrager van de omgevingsvergunning voor strijdig planologisch gebruik.

4.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de totstandkoming van een omgevingsvergunning in de uitgebreide procedure is de ruimtelijke onderbouwing een vereiste. Het ontwerpbesluit, inclusief ruimtelijke onderbouwing, zal gedurende zes weken ter inzage liggen, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze kenbaar te maken.

5. Bijlagen



gemeente
MONTFOORT

Haaksman Rentmeesters
Marktstraat 14
8701 JV Bolsward

Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 2921
Onderwerp: principeverzoek

Montfoort: 22-06-2010
Verzonden: **23 JUNI 2010**

Geachte heer Haaksman,

U heeft namens landbouwmechanisatiebedrijf Holland-Utrecht een principeverzoek ingediend voor het uitbreiden van een bedrijfsbebouwing op het perceel IJsselveld 1^e te Montfoort.

Hierover kunnen wij u het volgende meedelen:

Planologische beoordeling

Uw plan is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Montfoort", waarmee het niet in overeenstemming is. Voor de bestemming geldt een maximaal bebouwingspercentage van 9%, overeenkomend met een oppervlakte van 360 m². U verzoekt of het college in principe mee wil werken aan het wijzigen naar de bestemming "B(sb-lmb)", welk specifiek is toegesneden op het landbouwmechanisatiebedrijf met een maximaal bebouwingsoppervlak van 900 m² op het betreffende perceel.

Wij hebben uw verzoek besproken in een informeel overleg met de provincie om te bezien of de wens op instemming van de provincie kan rekenen.

De provincie geeft in een informele reactie het volgende aan:

Op grond van het provinciaal beleid dient het onderhavige landbouwmechanisatiebedrijf zich in beginsel te vestigen op een bedrijfsterrein.

In de onderhavige situatie zijn er ruimtelijk gezien echter een aantal overwegingen op grond waarvan wij in dit geval willen meewerken aan het verzoek van het bedrijf:

- de bedrijfslocatie grenst aan en ligt net buiten (grenst aan) de rode contour van de kern Montfoort*
- de locatie grenst aan het bestaande bedrijventerrein IJsselveld van de gemeente Montfoort;*
- de locatie is qua ontsluiting goed ontsloten via de ontsluitingsweg van het bedrijventerrein IJsselveld;*
- het totale perceel (landbouwmechanisatiebedrijf en de handel in zand, klei en grond is landschappelijk ingepast.*
- Het betreft een bedrijf in een lichte milieucategorie. Op grond van de Wet Milieubeheer is het bedrijf niet vergunningplichtig;*
- met de vestiging van het bedrijf op deze locatie is het gevestigd in haar*

21690

Gemeente Montfoort, postadres: Postbus 41, 3417 ZG Montfoort, bezoekadres: Kasteelplein 5, Montfoort
Telefoon (0348) 47 64 00 / Fax (0348) 47 42 14, E-mail info@montfoort.nl, Rabobank 13.46.03.222



toeleveringsgebied en is er sprake van een economische binding met de agrarische bedrijven in Montfoort;

. het merendeel van het personeel woont evenals de eigenaar in de gemeente Montfoort.

. De uitbreiding van de bedrijfsbebouwing is nodig voor de opslag van (gebruikte) machines; deze opslag vindt nu in de buitenlucht plaats. Daarnaast is de uitbreiding gewenst uit een oogpunt van ruimere huisvesting en verbetering van de arbeidsomstandigheden door het toenemende reparatiewerk;

. bij het verzoek is een accountantsrapport gevoegd waarin de financieel- economische noodzaak van de uitbreiding voldoende is onderbouwd.

Gelet op het vorenstaande kunnen wij instemmen het principe verzoek.

Omdat ook de provincie in principe positief staat ten opzichte van de gewenste ontwikkeling zijn wij bereid een definitief verzoek in procedure te brengen.

Procedure

U kunt met dit positieve principebesluit een aanvraag bouwvergunning indienen met een verzoek om een projectbesluit art. 3.10 Wro te nemen om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

U dient daarvoor met het definitieve verzoek een ruimtelijke onderbouwing met de daarbij behorende onderzoeken en onderzoeksrapporten in te dienen. Wij adviseren u daartoe een bureau in de arm te nemen dat bekend is met de materie, de procedure en de wijze van indienen.

Wellicht ten overvloede

Het feit dat wij aangeven in beginsel mee te willen werken aan uw verzoek betekent niet automatisch dat het projectbesluit genomen kan en zal worden. Dit zal gaande de procedure moeten blijken. Voor de volledigheid nog het volgende:

Bij een bouwsom tot € 500.000,- is het college bevoegd een besluit te nemen, bij een bouwsom daarboven is de raad bevoegd gezag.

Inlichtingen

Voor meer algemene informatie kunt u tussen 09.00 en 12.00 uur contact opnemen met de heer A. den Braven en voor informatie over de in te dienen stukken met de heer M. Dingemans.
(0348) 47 64 00.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders

de heer J.C. Teeuwen
manager afdeling Ruimtelijke Ordening en Milieu