

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING



Datum: 19-04-2023
Wijziging A: 23-08-2023
Wijziging B: 22-09-2023
Wijziging C: 27-09-2023
Wijziging D: 22-11-2023
Wijziging E: 07-01-2025

Opmerkingen

aanvulling luchtkwaliteit, aangepast geuronderzoek, aanvulling
Duurzaamheid, tekst mbt M.e.r. aangepast
Situatie tekening aangepast + tekst zwembad toegevoegd

Arco Architecten BNA
Donkere Gaard 1-4
3421 AS Oudewater
Tel: 0348-561607

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	2
1.1	AANLEIDING	2
1.2	LOCATIE	2
1.3	GELDENDE PLANOLOGISCHE SITUATIE	4
1.4	LEESWIJZER	5
2	PLANBESCHRIJVING / INITIATIEF	6
2.1	ONTSTAANSGESCHIEDENIS LOCATIE	6
2.2	BESCHRIJVING BESTAANDE TOESTAND	8
2.3	BESCHRIJVING NIEUWE SITUATIE	11
2.3	LANDSCHAPPELIJK INRICHTINGSPLAN	13
3	BELEIDSKADER	15
3.1	RIJKSBELEID	15
3.1.1	<i>Nationale Omgevingsvisie (NOVI)</i>	15
3.1.2	<i>Barro</i>	15
3.2	PROVINCIAAL BELEID	16
3.2.1	<i>Omgevingsvisie Provincie Utrecht</i>	16
3.2.2	<i>Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht</i>	17
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	19
3.3.1	<i>Omgevingsvisie Montfoort 2021</i>	19
3.3.2	<i>Woonvisie gemeente Montfoort 2019 - 2030</i>	20
3.3.3	<i>Duurzaamheid</i>	21
4	OMGEVINGSASPECTEN	23
4.1	MILIEU	23
4.1.1	<i>Milieueffectrapportage (m.e.r.)</i>	23
4.1.2	<i>Bodem</i>	24
4.1.3	<i>Luchtkwaliteit</i>	26
4.1.4	<i>Geluid</i>	30
4.1.5	<i>Bedrijven en milieuzonering</i>	31
4.1.6	<i>Externe veiligheid</i>	34
4.2	WATER	37
4.3	VERKEER EN PARKEREN	39
4.4	ECOLOGIE	40
4.5	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	47
4.6	OVERIGE REALISERINGS- EN UITVOERINGSASPECTEN	49
4.7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
5	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	52
5.1	OVERLEG	52
5.2	INSPRAAKREACTIES EN BURGERPARTICIPATIE	52
5.3	CONCLUSIE	52
	BIJLAGEN	53

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel Mastwijkerdijk 138a te Montfoort betreft een voormalige zandwinlocatie waartegen een recreatief perceel is gesitueerd, omringd door agrarische gronden. Ten oosten van de door de zandwinning ontstane put liggen voormalige en buiten productie geraakte laagstam fruitboomgaarden. Het perceel is voorzien van een beheerschuur en diverse verhardingen ten dienste van het beheer van het terrein. Het perceel Mastwijkerdijk 138 betreft een particuliere woning welke buiten de locatie valt. De gronden rondom de zandput zijn in de loop van de tijd verworven en vormen tezamen een grondgebied van circa 20 hectare waarbij de beheerschuur, een centraal punt vormt in het gebied. Deze beheerschuur staat op gronden die aangeduid zijn met de bestemming 'recreatie – dagrecreatie'.

De beoogde omgevingsvergunning buitenplans afwijken heeft tot doel de illegale bewoning van de beheerschuur te legaliseren. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de provinciale ruimte-voor- ruimte-regeling. Concreet gaat het om circa 970 m² sloopmeters aan agrarische bedrijfsbebouwing op het adres Klaphek 5 in IJsselstein. De initiatiefnemer van het project heeft daartoe een overeenkomst gesloten met de eigenaren van Klaphek 5, die op hun beurt op 28 september 2021 een anterieure overeenkomst met de gemeente IJsselstein hebben gesloten. In deze overeenkomst is onder meer afgesproken dat de eigenaren van Klaphek 5 in ruil voor het beëindigen van de intensieve veehouderij en de daarbij behorende sloop van opstallen, willen voorzien in een bouwrecht voor één woning op het perceel Mastwijkerdijk 138A te Montfoort.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd binnen de procedure voor een omgevingsvergunning met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (art. 2.12 lid 1 onder a onder 3° Wabo, waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure uit par. 3.3 Wabo van toepassing is.) Wanneer de omgevingsvergunning wordt aangevraagd na de inwerkingtreding van nieuwe Omgevingswet dient het plan gerealiseerd te worden onder de omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsactiviteit (art. 5.21 lid 2 onder b Ow, in samenhang met art. 8.0a lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving).

Een onderdeel van een buitenplanse afwijking procedure bestaat uit een ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing heeft tot doel de legalisering van de bewoning van de beheerschuur die in strijd is met het vigerende bestemmingsplan te motiveren.

1.2 Locatie

De locatie ligt in een uiterwaardengebied van de Hollandse IJssel, ten noordoosten van de bebouwde kom van Montfoort. Ten westen van de locatie ligt een gebied met de bestemming natuur; een tussenliggende strook weide met een agrarische bestemming is wisselend in gebruik als grasland en maisland. Ten noorden van de locatie is op een afstand van circa 200m van de Mastwijkerdijk een boerderij gesitueerd, met een agrarische bestemming, waar naast ten noordoosten van de locatie, een baggerspeciedepot is gesitueerd, met een voorlopige bedrijfsmatige bestemming. Aan de overzijde van de Hollandse IJssel, ten zuiden van de locatie is een bedrijfsterrein gesitueerd voor de fabricage van dakpannen en voor het recyclen van autobanden. De contour van de locatie is aangegeven in figuur 1.1 en 1.2.



Figuur 1.1: Plankaart met omgeving (bron: Pdok)



Figuur 1.2: Luchtfoto met omgeving (bron Google Maps)

Ruimtelijke onderbouwing Mastwijkerdijk 138a Montfoort

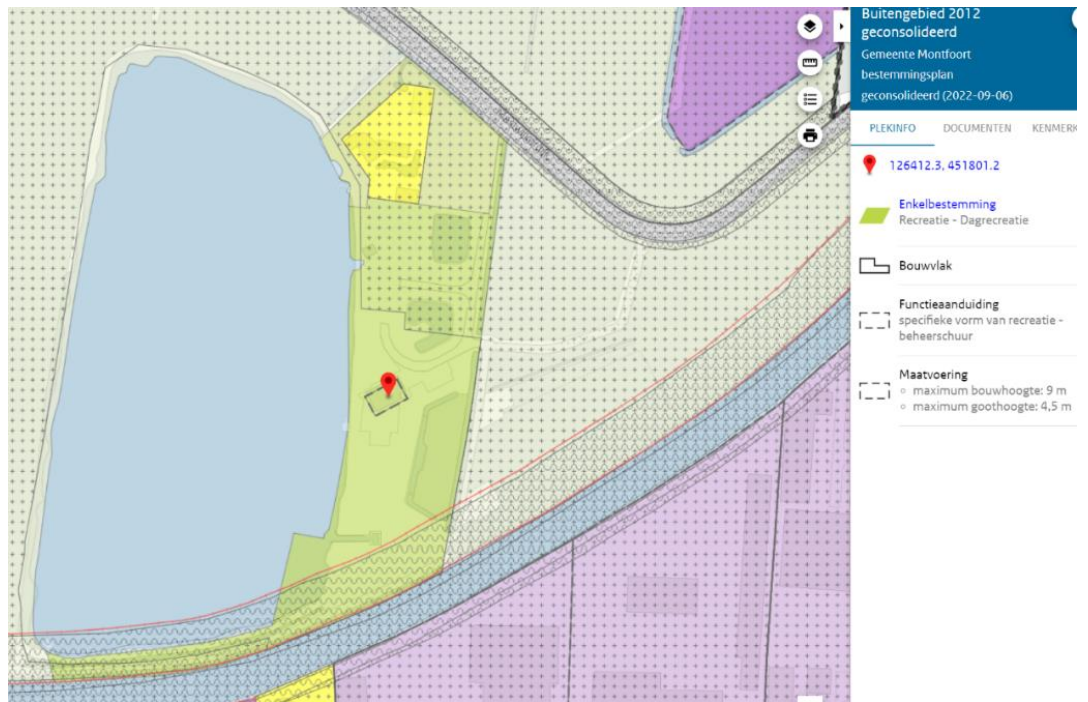
1.3 Geldende planologische situatie

Op de locatie geldt het volgende, door de gemeenteraad van Montfoort vastgestelde, bestemmingsplan:

Bestemmingsplan	: Bestemmingsplan "Buitengebied 2012"
Raadsbesluit	: 11 maart 2013
Bestemmingsplan	: 1 ^e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012
Raadsbesluit	: 26 oktober 2016
Bestemmingsplan	: Paraplu bestemmingsplan Parkeernormen Montfoort
Raadsbesluit	: 29 oktober 2018
Bestemmingsplan	: Reparatie 1 ^e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012
Raadsbesluit	: 13 december 2021

Het perceel is hier deels bestemd voor 'Recreatie - Dagrecreatie', deels voor 'Water' en deels voor 'Agrarisch – Rivierzone', bij herziening gedeeltelijk voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische -3'. De strook langs de Hollandse IJssel en de Mastwijkerdijk hebben voorts de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Verder geldt een aantal woningen: 0. Op het recreatieve gedeelte is een bouwvlak opgenomen voor de aanwezige beheershuur. Een uitsnede van de plankaart is opgenomen in figuur 1.3. In het vigerende bestemmingsplan wordt het niet mogelijk gemaakt het gebruik van de beheershuur voor bewoning te legaliseren. Echter gemeentelijk en provinciaal beleid voorzien wel in de mogelijkheid tot maatwerkoplossingen, waarbij ruimtelijke kwaliteitswinst wordt geboekt. Verder voorziet het vigerende bestemmingsplan na herziening in een wijzigingsbevoegdheid middels artikel 44.1 "Ruimte voor ruimte", waarbij een agrarisch bouwperceel kan worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen' en onder voorwaarde één extra woning kan worden gerealiseerd. Op de onderhavige locatie is deze ruimte voor ruimteregeling niet direct toepasbaar, daar hier onder andere geen agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig zijn.

In overleg met gemeente en provincie is voorgesteld gesloopte agrarische bebouwing, die in aanmerking komt voor ruimte voor ruimte in te zetten, waarbij dit gepaard gaat met ruimtelijke kwaliteitswinst. De gesloopte agrarische bedrijfsbebouwing op het adres Klaphek 5 te IJsselstein (ca. 970 m²) zal worden ingezet om legalisering van de bewoning van de beheershuur mogelijk te maken. Zowel gemeente als provincie kunnen hierin positief beslissen mits ruimtelijke kwaliteitswinst van voldoende omvang van toepassing. Om de gewenste herbestemming mogelijk te maken en de randvoorwaarden hierbij te dicteren is deze ruimtelijke onderbouwing hiervoor opgesteld.



Figuur 1.3: Uitsnede bestemmingsplankaart "Buitengebied 2012 geconsolideerd"

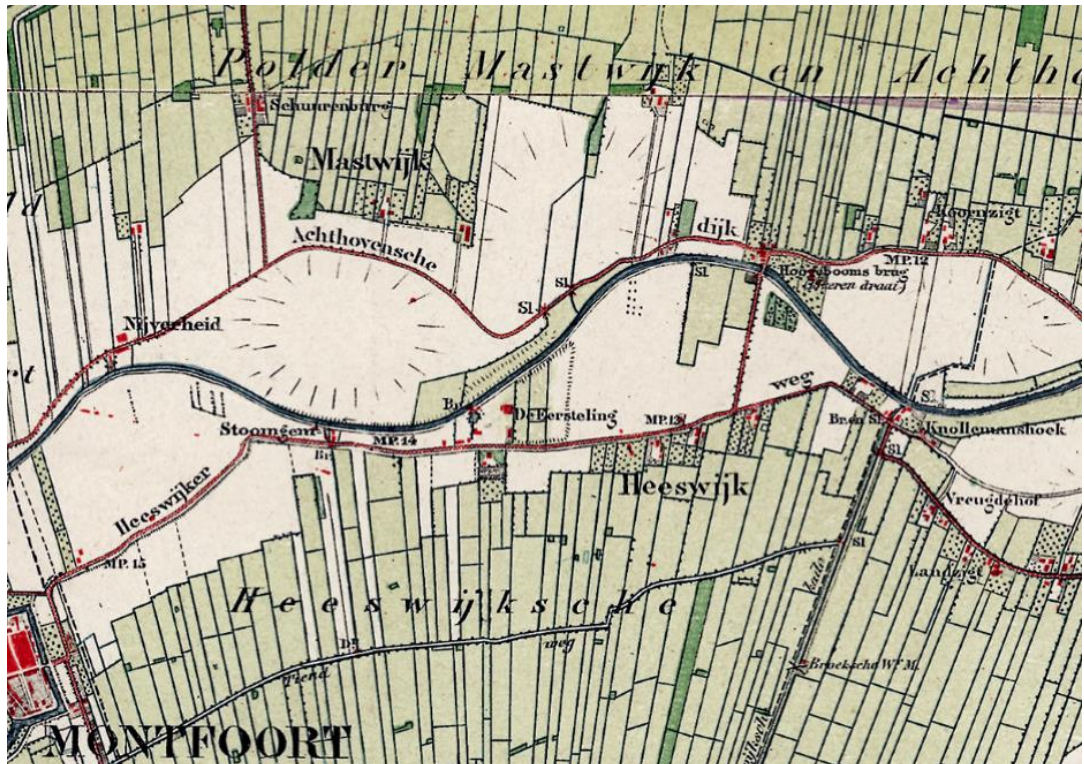
1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie uiteengezet en geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader verwoord. Hierin wordt het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 4 omvat de omgevingsaspecten, waaronder onder andere milieu, water en archeologie. Ook uitvoeringsaspecten worden hieronder beschreven. In hoofdstuk 5 wordt de economische uitvoerbaarheid uiteengezet hierbij wordt het exploitatieplan behandeld. Hoofdstuk 6 is gewijd aan de maatschappelijk uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving / Initiatief

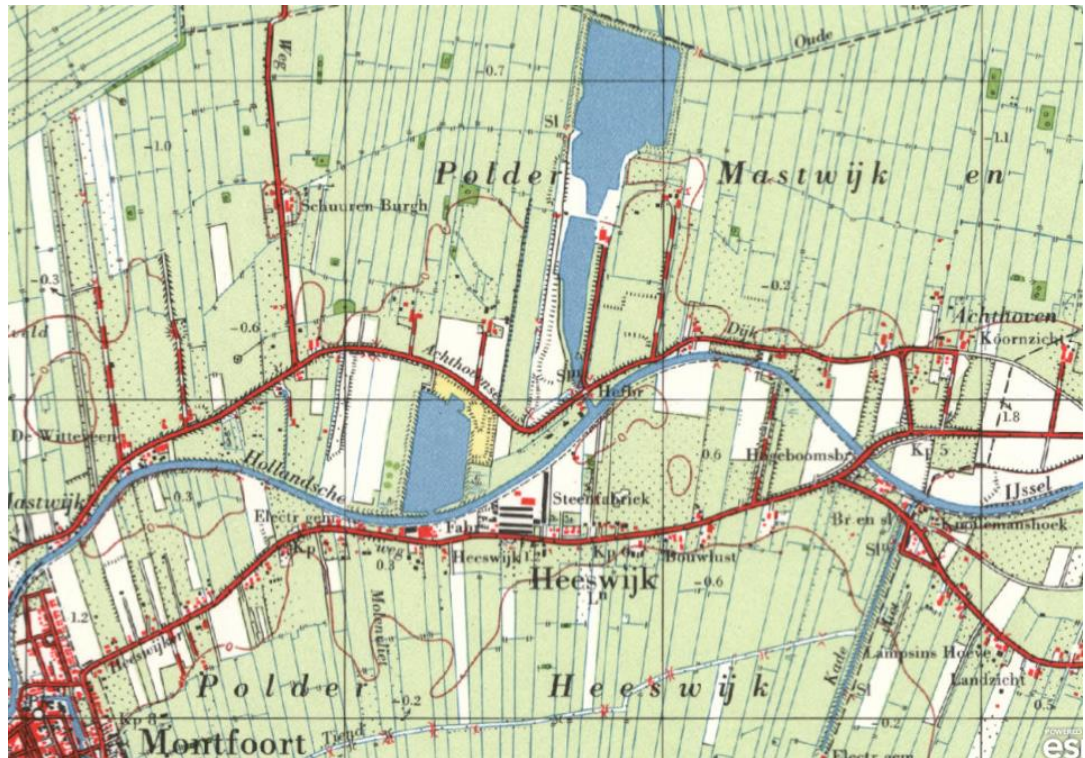
2.1 Ontstaansgeschiedenis locatie

De Mastwijkerdijk is een straat in de buurtschap Mastwijk en is de basis geweest van de ontginning van de polder Mastwijk in de Middeleeuwen. De naam Mastwijk wordt voor het eerst in 1217 vermeld. De bebouwing ligt verspreid langs de dijk en heeft veelal een agrarisch gebruik. De kronkelige structuur van de Mastwijkerdijk is een direct gevolg van het meanderen van de Hollandse IJssel langs verhoogde zandafzettingen, waar de Mastwijkerdijk tussen door kronkelt. De teruggeplaatste ligging van de boerderijen langs de Mastwijkerdijk verradt de overgang van de aanwezige afzettingsgebieden met de achterliggende veengronden (figuur 2.1).



Figuur 2.1: Uitsnede topografische kaart ca. 1900 (bron Kadaster, 200 jaar topografie)

Ten tijde van de verbreding van de van de rijksweg A12 heeft er in de jaren '50-'60 op twee plaatsen langs de Mastwijkerdijk zandwinning plaatsgevonden (figuur 2.2), waarvan de zandput op onderhavige planlocatie het laatste restant is. Waar de tweede zandwinlocatie werd afgevuld met ondermeer huisvuil van Utrecht en werd afgedekt met schoongemaakt rioolslib, bleef de nog overgebleven zandput na verkoop aan Ruinemans Koudwatervissen ongemoeid.



2.2 Beschrijving bestaande toestand

Het perceel waarop de ruimtelijke onderbouwing betrekking op heeft, staat kadastraal bekend als gemeente Montfoort, sectie D, nummers 525-533-534-839 (figuur 2.3). Nummer 840 betreft een nutsvoorziening en behoort niet tot de locatie.



Figuur 2.3: Fragment PDOK Viewer met kadastrale grenzen

Het perceel Mastwijkerdijk 138 en 138a maken gebruik van een gezamenlijke inrit, waarbij beiden bijbehorende percelen direct zijn gelegen aan de Mastwijkerdijk. Het perceel Mastwijkerdijk 138 biedt plaats aan een particuliere woning met bijgebouw en heeft over een klein gedeelte de beschikking over oppervlaktewater van de zandput. Het perceel Mastwijkerdijk 138a betreft een terrein direct gelegen aan de zandput, doorlopend tot aan de Hollandse IJssel en heeft een recreatieve bestemming. Hierop is een beheerschuur gevestigd welke is omzoomd door een landschappelijke invulling met streekeigen begroeiing. Deze beheerschuur wordt thans in strijd met het bestemmingsplan bewoond. Enkele vijvers zijn in de parkachtige structuur opgenomen, en de nodige verhardingen voorzien in de bereikbaarheid van de beheerschuur en de zandput voor beheer en onderhoud.



Figuur 2.4: bestaande situatie tekening

De hierna volgende foto's geven een impressie van de huidige situatie.



Figuur 2.5: Foto's bestaande situatie

2.3 Beschrijving nieuwe situatie

De bestaande beheerschuur is op tot heden in gebruik als woning. Het gebruik is in strijd met het geldende bestemmingplan. De bestaande beheerschuur heeft een totale inhoud van 1.423m³. Om de woning te legaliseren zal gebruik worden gemaakt van de procedure: omgevingsvergunning buitenplans afwijken als bedoeld in art. 2.12 lid1 onder a onder 3° Wabo. De bestaande beheerschuur heeft een totale inhoud van 1.423m³. De woning in de bestaande beheerschuur mag conform het geldende bestemmingplan 'Buitengebied 2012' maximaal 800m³ bedragen. Het gebruik wonen wordt gerealiseerd middels de ruimte-voor-ruimte-regeling, waarbij gebruik wordt gemaakt van de sloopmeters, die afkomstig zijn van het adres Klaphek 5 in de gemeente IJsselstein. Zie hierover ook paragraaf 1.1 Aanleiding.

Door middel van een voorschrift dat verbonden is aan de verleende omgevingsvergunning zal worden geborgd dat de betreffende gronden worden ingericht en gebruikt conform het landschappelijk inrichtingsplan. Op dit landschappelijk inrichtingsplan zal worden aangegeven waar de gronden uitsluitend voor worden gebruikt. Op basis van art. 2.3 onder b Wabo is het verboden te handelen in strijd met een aan een omgevingsvergunning verbonden voorschrift (dat betrekking heeft op een activiteit in strijd met het bestemmingsplan). Dat betekent dat wanneer die gronden zouden worden gebruikt afwijkend van het landschappelijk inrichtingsplan en daarmee van het voorschrift dat verbonden is aan de verleende omgevingsvergunning, dat in strijd zou zijn met art. 2.3 onder b Wabo en de gemeente handhavend kan optreden.

In het landschappelijk inrichtingsplan zijn de volgende punten t.a.v. het gebruik aangegeven:

Inhoud woning

Het gedeelte van de beheerschuur dat zal worden gebruikt ten behoeve van wonen zal worden aangeduid op de plattegronden. Het overige gedeelte van de beheerschuur dient op tekening te worden aangemerkt als berging en opslag. Zodat het gebruik 'wonen' plaats vindt binnen de maximale inhoud van 800m³. De plattegrond tekeningen met bijbehorende aanduidingen dienen te worden opgenomen in de aanvraag omgevingsvergunning zodat de gemeente handhavend kan optreden. Tevens is de maximale inhoud aangegeven op het landschappelijk inrichtingsplan.

Aanduiding 'wonen'

Op het landschappelijk inrichtingsplan zullen de bestaande beheerschuur en de twee naastgelegen schuren en de bijbehorende gronden worden opgenomen in een aanduiding 'wonen'. Daarnaast zal in het gebied met de aanduiding 'wonen' een zwembad gerealiseerd worden van 8x4 meter.

Aanduiding 'ontsluiting'

De gebogen oprit van de Mastwijkerdijk aan de oostzijde van het perceel zal worden gebruikt en aangeduid als 'ontsluiting'. De nieuwe toegangspoort aan de Mastwijkerdijk valt tevens onder deze aanduiding.

Aanduiding 'tuin'

De gronden ten noorden van de beheerschuur zal worden gebruikt en aangeduid als 'tuin'. Deze gronden in het huidige bestemmingsplan zijn aangemerkt met de bestemming 'recreatie – dag recreatie'.

Aanduiding 'landschap'

Ten zuiden en ten oosten van de beheerschuur zullen de gronden worden aangeduid met de aanduiding 'landschap'. Deze gronden in het huidige bestemmingsplan zijn aangemerkt met de bestemming 'recreatie – dag recreatie'. De gronden zullen in de nieuwe situatie worden gebruikt ten behoeve van het versterken van landschappelijke en natuurwaarden. De landschappelijke inrichting ter plaatse van de aanduiding 'landschap' wordt omschreven in het landschappelijk inrichtingsplan.

Voor een voormalig plan waarbij drie nieuwe woningen ten noorden van de plas zouden worden gerealiseerd, heeft ervenconsulent MooiSticht landschappelijk advies (d.d. 31 juli 2020) uitgebracht. Het landschappelijk plan omvatte ook de percelen in de voorliggende

opgave. De uitgangspunten van dit eerdere advies zijn tevens aangehouden voor het voorliggende plan.



Figuur 2.6: Nieuwe landschappelijke inrichting op basis van eerder landschappelijk inrichtingsplan Mooisticht.

2.3 Landschappelijk inrichtingsplan

De gemeente Montfoort heeft een positieve grondhouding ten aanzien van het project, mits er ruimtelijke en landschappelijke verbetering ontstaat op de locatie. De gemeente Montfoort heeft de voorwaarde gesteld om een landschappelijk inrichtingsplan op te stellen om deze ruimtelijke en landschappelijke verbeteringen te waarborgen.

De opgave in 2020 vs. de huidige opgave

In 2020 heeft ervenconsulent MooiSticht een landschappelijk advies opgesteld voor het realiseren van vier woningen aan de Mastwijkerdijk 138a rondom een plas (voormalige zandput) ten behoeve van de vereiste bestemming wijziging. De nieuwe opgave betreft echter het realiseren van maar één woonbestemming ter plaatse van de bestaande beheerschuur. Desondanks dat de aard van de opgave veranderd is, is een aantal van de uitgangspunten uit het advies van MooiSticht nog steeds bruikbaar.

Voor het volledige rapportage advies MooiSticht d.d. juli 2020, zie bijlage 3.



Figuur 2.7: Uitsnede verbeelding randvoorwaarden – landschappelijke inrichtingsplan MooiSticht. De nieuw te realiseren woning ten noorden van het perceel is vervallen.

Voor het herinrichten van het terrein zijn de volgende uitgangspunten geldend bij het realiseren van een nieuwe woonbestemming binnen een bestaande beheerschuur.

Landschap

- Bestendig zicht/ruimtelijke relatie tussen dijk en Hollandsche IJssel aan de westzijde van de plas: Vorm maïsland om tot (natuurlijk) grasland.
- Versterk het landschappelijk raamwerk door het aanplanten van een bosstrook rondom de gebogen oprijlaan, waardoor deze goed landschappelijk wordt ingepast.
- Vorm (op termijn) de productieboomgaard om naar een extensieve hoogstamboomgaard, zodat er meer natuurwaarde en variatie in landschapselementen langs de Hollandsche IJssel kan ontstaan.
- Verdicht het landschappelijk raamwerk binnen de recreatieve bestemming.
- Doorbreek de gesloten wand van de hoge elzenhaag, zodat er een open weiland aan de weg ontstaat. Dit versterkt de landschappelijke diversiteit tussen open en besloten.

Bebouwing

- Ontsluit de nieuwe woning via de bestaande (oorspronkelijke) inritten.

Architectuur en materialisatie

- Eenvoudig van vorm (enkelvoudige, dus niet samengestelde massa's).
- Geen grote aanbouwen of dakkapellen.
- Een stoer karakter, geïnspireerd op het landschap: neutraal, eigentijds en/of schuur-achtig.
- Geen expressieve vormen en details.
- Gevelindeling wordt gekenmerkt door een samenhangende en evenwichtige opbouw.
- Materiaal baksteen en/of hout, grotere puien of ruiten zijn denkbaar, mits onopvallend omkaderd met donkere kozijnen.
- De hoofdkleuren zijn terughoudende naturel of gedempte (aard-)kleuren en afgestemd op de omgeving (geen sterk met de omgeving contrasterende kleuren).

Klimaatadaptatie en ecologie

- Al het regenwater infiltreert ter plaatse in de bodem.
- Gebruik autochtone beplanting, met voorkeur van biologische afkomst.
- Gebruik bij- en vlindervriendelijk zaadmengsel en stem tijd en frequentie van het maaien op deze insecten af.
- Uitbreiding van de plas heeft flauwe, natuurvriendelijke oevers. Al dan niet verstevigd met wilgentenen (geen hoge beschoeiingen).

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is vastgesteld op 11 september 2020 en biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting door middel van vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers. De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Het NOVI benoemt daarnaast 21 nationale belangen waarop de nationale overheid zich op richt.

Planspecifiek

Het initiatief sluit aan op de volgende onderwerpen benoemd als nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Het project maakt het mogelijk om maximaal 800m³ van de bestaande beheerschuur te gebruiken voor de woonfunctie. Vanwege het schaalniveau van het initiatief worden geen concrete nationale belangen geraakt. Het rijksbeleid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

3.1.2 Barro

De wetgever heeft in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. Het project raakt geen nationale belangen als genoemd in de Nationale Omgevingsvisie en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Vanuit rijksbeleid zijn er derhalve geen beperkingen aan deze planontwikkeling

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

De Omgevingsvisie Provincie Utrecht is op 10 maart 2021 vastgesteld door de Provinciale Staten en is op 1 april 2021 in werking getreden. De omgevingsvisie opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. De omgevingsvisie geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. De Omgevingsvisie Provincie Utrecht valt onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de Omgevingsvisie Provincie Utrecht alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De omgevingsvisie zorgt voor doorwerking van het beleid en is bindend voor de gemeenten. De gehele gemeente Montfoort is gelegen in het nationale Landschap het Groene Hart. Voor het Groene Hart wil de provincie Utrecht de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

- openheid;
- (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
- landschappelijke diversiteit;
- rust & stilte.

In het ruimtelijke beleid van de provincie Utrecht heeft ruimtelijke kwaliteit een centrale plek. Volgens de provincie Utrecht heeft ruimtelijke kwaliteit betrekking op zowel het behoud van het bestaande als het creëren van nieuwe kwaliteit. De afweging of een ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit legt de provincie Utrecht bij de gemeenten. De provincie Utrecht heeft in haar beleid wel geprobeerd aan te geven wat het voor haar om gaat bij ruimtelijke kwaliteit. Ook in het landelijk gebied is kwaliteits(verbetering) een belangrijke opgave, zowel op themaniveau (landschap, landbouw, natuur, cultuurhistorie en recreatie), als op het niveau van ontwikkelingen hiervoor of hierin. In de navolgende opsomming hebben we aspecten opgenomen die een rol kunnen spelen in de drie soorten gebieden. Het is een niet-limitatieve opsomming, bedoeld als inspiratiebron.

- Behoud van landelijke kwaliteiten met aandacht voor landschap, landbouw, natuur, cultuurhistorie en recreatie.
- Verbeterde condities voor een vitaal economisch functioneren en ruimte voor innovatie.
- Een stevige en stabiele basis voor landschappelijke kwaliteit en biodiversiteit.
- Robuuste eenheden natuur met een wateraanbod dat zowel in kwalitatieve als kwantitatieve zin aansluit bij het beoogde natuurdoeltype.
- Inrichting is afgestemd op het water- en bodemsysteem.
- Klimaatbestendige inrichting door bijvoorbeeld ruimte voor waterberging c.q. opslag op te nemen.
- Goede ontwikkelingsmogelijkheden voor de aan een gebied verbonden functie(s).
- Een op functie en gebied afgestemde inrichting en mate van openbare toegankelijkheid.
- Inspelen op de wensen van de bewoners van de stad (waaronder recreatie en regionale voedselproductie).
- Op passende landschappelijke schaal ruimte voor (het beleven van) dynamiek naast rust en ruimte.
- Aantrekkelijk voor gebruikers en bezoekers.
- Een landelijk landschap met goede combinaties van 'oud' en 'nieuw' in landschappelijke structuren, cultuurhistorie, natuur, landbouw en recreatie.



Figuur 3.1: Themakaart 9.2 Stedelijke functies in stedelijk gebied, Provincie Utrecht — de project locatie wordt aangegeven met een gele punt en valt buiten het stedelijk gebied maar wel in de kernrandzone.

Het instrument van de zogenoemde rode (bebouwings)contouren is neergelegd in de paragraaf 4.4 Vitale steden en dorpen. Hierin is vastgelegd dat de verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren (stedelijk gebied). De locatie aan Mastwijkerdijk 138a valt buiten het stedelijk gebied, zie de aanduiding op figuur 3.1. Het project is daarentegen wel gelegen in een kernrandzone. In de Omgevingsvisie wordt het volgende aangegeven ten aanzien de kernrandzone (zie paragraaf 4.6.1 Aantrekkelijke landschappen):

“Als dit nodig is voor de realisatie van ruimtelijke kwaliteitsversterking kan met dit beleid ook nieuwe verstedelijking mogelijk worden gemaakt. De aard en omvang van deze verstedelijking dient in redelijke verhouding te staan tot deze gewenste kwaliteitsversterking. En de aard en omvang van de gehele ontwikkeling dient in redelijke verhouding te staan tot de kern waaromheen de betreffende kernrandzone gelegen.”

Het realiseren van een woonfunctie van maximaal 800m³ op de onderhavige locatie is in lijn met de Omgevingsvisie Provincie Utrecht. In het onderhavige plan, gaat de nieuwe woonbestemming gepaard met een landschappelijk advies door ervenconsulent MooiSticht ten behoeve van de gewenste kwaliteitsversterking.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

De Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht is op 10 maart 2021 vastgesteld door de Provinciale Staten en is op 1 april 2021 in werking getreden. De Interim Omgevingsverordening bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In deze verordening staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. Er zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen. De verordening geeft soms harde ruimtelijke grenzen aan. Soms wordt volstaan met de verplichting om een ruimtelijke keuze voor een bepaald beleidsaspect goed te onderbouwen. Daarnaast bevat de Interim Omgevingsverordening ook regels die voortvloeien uit het Barro. Volgens de verordening bestaan voor kwaliteitsverhoging verschillende mogelijkheden. Binnen bestaande bouwkavels kan worden gedacht aan herstel van waardevolle bebouwing, afbraak van storende bebouwing, sanering van storende functies in samenhang met vestiging van gewenste functies. Op naastgelegen onbebouwde kavels kan worden gedacht aan herstel van waterlopen en landschapsstructuren, herstel van doorzichten en dergelijke. De grootte en verschijningsvorm van de nieuwbouw moet passen binnen het omringende landschap en de bestaande bebouwing. Cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig aangetast worden en de inhoud van de woning moet aansluiten bij de omliggende bebouwing. Een landschap is geen statisch plaatje: landschap is altijd in ontwikkeling en dynamiek hoort daarin. In het werken met landschapskwaliteit wordt uitgegaan van een samenspel tussen beeld (wat zie je), functies (wat gebeurt er) en robuuste structuren (samenhang, relaties). Voor elke ontwikkeling in het stedelijk gebied moet aansluiting gevonden worden bij de kernkwaliteiten.

Planspecifiek

De locatie ligt buiten de rode contouren en maakt geen onderdeel uit van het Stedelijk gebied. In de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht is onder artikel 9.3 Instructieregel legalisatie van bestaand gebruiken bebouwing bij stedelijke functies het volgende opgenomen:

“1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied kan voorzien in legalisatie van het bestaand gebruik van en bestaande bebouwing voor stedelijke activiteiten, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. er is gemotiveerd dat tegen dit gebruik en tegen deze bebouwing redelijkerwijs niet meer juridisch kan worden opgetreden; en*
- b. de legalisatie heeft, op de schaal van het gehele buitengebied van een gemeente, slechts betrekking op enkele gevallen.*

2. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.”

Onder artikel 9.8 Instructieregel kernrandzone is daarnaast het volgende opgenomen:

- 1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Kernrandzone kan ten behoeve van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit bestemmingen en regels bevatten die verstedelijking toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:*
 - a. de verstedelijking gaat gepaard met versterking van de ruimtelijke kwaliteit die in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking, tenzij de verstedelijking betrekking heeft op kernrandactiviteiten;*
 - b. de verstedelijking is ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar en wordt, met uitzondering van windenergie en zonnevelden, in aansluiting op stedelijk gebied gerealiseerd, of in samenhang met overige verstedelijkte structuur;*
 - c. tijdige en duurzame realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit is geborgd; en*
 - d. omliggende functies worden niet onevenredig geschaad.*
- 2. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt op welk gebied deze toepassing betrekking heeft en dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. De onderbouwing bevat ook een beschrijving van de op de locatie voorkomende ruimtelijke kwaliteit en de wijze waarop met het versterken daarvan is omgegaan. Hierbij wordt aangegeven hoe de verstedelijking aansluit op de ruimtelijke en landschappelijke structuur. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de onderbouwing.*

De bestaande beheerschuur is aangeduid met de bestemming ‘recreatie – dagrecreatie’. De beheerschuur is in strijd met de bestemming in gebruik als woning. Artikel 9.3 en 9.8 van de Interim Omgevingsverordening zijn van toepassing op het project.

Het plan houdt rekening met de door de provincie geformuleerde uitgangspunten en randvoorwaarden, zoals deze zijn vastgelegd in Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht. De ontwikkeling is van een kleine schaal en staat op zichzelf. Verder worden door de legalisatie van de beheerschuur tot woning, de belangen van bestaande omringende functies niet onevenredig aangetast. Zoals eerder benoemd worden landschappelijke waarden versterkt en gewaarborgd door middel van het advies van ervenconsulent MooiSticht.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Montfoort 2021

De Omgevingsvisie Montfoort is vastgesteld in december 2021. In de Omgevingswet wordt het oude instrument 'structuurvisie' vervangen door de 'omgevingsvisie'. In de omgevingsvisie wordt, ten opzichte van een structuurvisie, met een integrale blik gekeken naar allerlei onderwerpen zoals bijvoorbeeld water, milieu, verkeer en vervoer. Maar ook naar sociaalmaatschappelijke aspecten. De Omgevingsvisie geeft de koers aan voor de ruimtelijke ontwikkeling op de korte en middellange termijn en op de lange termijn. Deze visie biedt een ruimtelijk kader voor de gewenste gebiedsgerichte uitwerkingen op gemeentelijk schaalniveau. Lopende projecten worden met elkaar in verband gebracht en nieuwe projecten worden ingezet. De Omgevingsvisie heeft de volgende functies:

- de visie biedt een integraal en samenhangend ontwikkelingskader voor de ruimtelijke en programmatische ontwikkeling van Montfoort;
- het is een toetsingskader voor de ontwikkeling van deelprojecten;
- het zorgt voor communicatie, overleg en afstemming van het beleid op verschillende schaalniveaus, tussen zowel rijk, provincie en de gemeente, als de communicatie tussen het gemeentebestuur en de bevolking.



Figuur 3.2: Omgevingsvisie gemeente Montfoort 2021.

Planspecifiek

In de Omgevingsvisie Montfoort 2021 bevindt zich Mastwijkerdijk 138a in de genoemde zone IJsselzone. Onder hoofdstuk vijf gebiedsprioriteiten wordt het gewenste gebruik van de IJsselzone als volgt omschreven. "In de gehele Hollandse IJsselzone wordt woningbouw in het kader van Ruimte voor Ruimte aangemoedigd. Een (klein) deel van de woningvraag kan worden opgevangen door de linten te intensiveren. We zien hierin ruimte voor functieverandering. Met een minimale impact op het landschap en hierdoor wordt er voortborduurd op de cultuurhistorische manier van uitbreiden in het polder- en rivierenlandschap." In de Hollandse IJsselzone ligt dus de nadruk op het aantrekkelijker maken van het verblijfsklimaat voor bewoners en recreanten. Het legaliseren van een woon

Ruimtelijke onderbouwing Mastwijkerdijk 138a Montfoort

functie binnen bestaande bebouwing zorgt voor niet voor een aantasting van bestaande ruimtelijke kwaliteiten. De versterking van landschappelijke kwaliteiten wordt gewaarborgd door het advies van ervenconsulent MooiSticht. Door een nieuwe aanduiding 'landschap' ter plaatse van de bestaande bestemming 'recreatie – dagrecreatie' te geven wordt de openheid van het landschap gewaarborgd.

3.3.2 Woonvisie gemeente Montfoort 2019 - 2030

Op 8 juli 2019 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2019-2030 vastgesteld. In de Woonvisie legt de gemeente Montfoort de prioriteiten van het lokale woonbeleid voor de komende jaren vast. De visie geeft inhoud en richting aan de ontwikkelingen op de woningmarkt. Daarbij wordt concreet ingezet op de komende vijf jaar, met een doorkijk naar de jaren daarna richting 2040, voor wat betreft de lange termijn ontwikkelingen die we in het oog willen houden. De gemeente zet zich in voor de vitaliteit van wonen en leven in Montfoort en Linschoten. Een passend woonaanbod vormt een onderdeel hiervan, binnen de integrale ruimtelijke ontwikkeling van de kernen. De gemeente werkt deze ambitie uit aan de hand van de volgende vijf pijlers:

1. voorzichtige extra groei van de kernen;
2. kernen verschillen in woonmilieus en leefstijlen;
3. voorkomen verdringen kwetsbare groepen op de woningmarkt;
4. toekomstbestendige kernen zijn duurzame en gezonde kernen; en
5. ruimte voor eigen initiatief en innovatie

Plan specifiek

Afhankelijk van het scenario wil de gemeente een voorzichtige extra groei in de kernen van ca. 130 woningen voor de lokale behoefte. Daarnaast wil de gemeente het eigen initiatief van inwoners honoreren. De gemeente biedt ruimte voor eigen initiatieven uit de kernen voor verbetering van de bestaande woningvoorraad. Met de beoogde ontwikkeling wordt één bestaande beheerschuur herbestemd tot één woning. De gronden zijn gelegen in de kernrandzone. Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de woonvisie van de gemeente Montfoort.

3.3.3 Duurzaamheid

Duurzaam bouwen is gericht op het beperken van de negatieve milieuaspecten in alle fasen van het bouwproces en het vergroten van de ecologische kwaliteiten van het leefgebied. Concreet betekent dit het terugdringen van verspilling van grondstoffen, het verlengen van de levensduur, een flexibeler gebruik van gebouwen en het bevorderen van hergebruik van bouwmaterialen. Bij duurzaam bouwen wordt o.a. aandacht besteed aan waterhuishoudingsaspecten (bijvoorbeeld afkoppeling hemelwaterafvoer), stedenbouwkundige structuur (bijvoorbeeld oriëntatie van gebouwen op de zon) en bouwkundige maatregelen (isolatie, zonnecollectoren, materiaalgebruik). Het streven om woningen, kantoren en bedrijfspanden duurzaam te bouwen met aandacht voor duurzaam ondernemen en duurzame mobiliteit.

Bouwbesluit

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid werd tot 1 januari 2021 uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC).

Vanaf 1 januari 2021 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland bijna energieneutrale gebouwen (BENG) zijn. De energieprestatie voor bijna energieneutrale gebouwen wordt vastgelegd aan de hand van 3 eisen:

- (1) De maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar.
- (2) Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar.
- (3) Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.

MilieuPrestatie Gebouwen (MPG)

De MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) is een belangrijke maatstaf voor de duurzaamheid van een gebouw en is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Het gaat hierbij om nieuwbouwwoningen en nieuwe kantoorgebouwen die groter zijn dan 100 m². Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het materiaalgebruik.

De gebruikte impact van de gebruikte materialen wordt in kaart gebracht aan de hand van productiewijze van de gebruikte bouwmaterialen, het transport, de levensduur van de materialen en de manier van afdanken. Vervolgens worden alle materialen bij elkaar opgeteld. Het resultaat van een dergelijke analyse wordt uitgedrukt in de zogenaamde 'schaduwkosten' van het materiaal. Hoe lager de schaduwkosten, hoe duurzamer het gekozen materiaaltype. Per 1 januari 2018 geldt een maximale totale schaduwprijs van 1,0€ / m² bvo.

Nederland in 2050 vrij van aardgas

Op 7 december 2016 is de energieagenda gepubliceerd door minister Kamp. De agenda schetst het beleid na 2023 dat moet leiden tot een vrijwel CO₂-neutrale economie in Nederland in 2050. De agenda beschrijft de overgang naar een gasloze maatschappij. Verwarming van huizen en kantoren zal worden overgenomen door duurzame energiebronnen en koken zal in de toekomst uitsluitend nog elektrisch gebeuren. De Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) schrijft voor dat nieuwbouw per 1 juli 2018 gasloos uitgevoerd dient te worden.

Provinciaal beleid

De provincie streeft bij gebiedsontwikkelingen naar zelfvoorzienendheid voor energie. Bij uitleglocaties en transformatieopgaven wordt de voorwaarde opgenomen dat gemeenten en initiatiefnemers in ruimtelijke plannen dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en de inzet van duurzame energie, waarbij onder meer de toepassing van restwarmte, warmte- en koudeopslag, aardwarmte, zonne-energie en biomassa aan de orde komt.

Provincie Utrecht heeft de ambitie om in 2040 het grondgebied van de provincie Utrecht klimaatneutraal georganiseerd te hebben. Het gaat hierbij niet alleen om CO₂-reductie, maar

ook om het onafhankelijk zijn van beperkt beschikbare fossiele brandstoffen. De opgaven voor klimaatneutraliteit zijn:

- het energiegebruik sterk verminderen door besparingen en innovaties;
- de energie die we nog nodig hebben duurzaam opwekken;
- energie- of warmte vragende en energie- of warmte leverende functies bij elkaar brengen.

Plan specifiek

De gemeente Montfoort heeft geen eigen duurzaamheidsbeleid. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt hierom aangesloten bij de duurzaamheidsambities van het rijk en de provincie. Bestaand gebouw is zonder fysieke aanpassen deels als woning te gebruiken. Het plan betreft een functiewijziging zonder dat er wordt verbouwd. Het gebouw kan beschouwd vanuit de nieuwe gebruiksfunctie. Volgens bouwbesluit moet woonfunctie voldoen aan de eisen in het kader van energiezuinigheid voldoen aan de eisen voor bestaande bouw. Aan bestaande bouw worden geen eisen gesteld in het kader van energie.

Rekening houdende met de beleidsuitgangspunten van het rijk en de provincie op het gebied van duurzaam bouwen, wordt in volgende opsomming beschreven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing van het betreffende bouwwerk:

- huidige isolatie van dak met Rc-waarde van 3,5 m² k/w
- huidige isolatie van gevel met Rc-waarde van 4,5 m² k/w
- huidige isolatie van vloer met Rc-waarde van 4,0 m² k/w
- huidige HR++ beglazing
- plaatsing van zonnepanelen tbv. het duurzaam opwekken van energie

4 Omgevingsaspecten

De uitvoerbaarheid van een buitenplanse afwijking moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden. Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, ect.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage oftewel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten. De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in eerste kolom van de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage.

Plan specifiek

De beoogde ontwikkeling is in dit specifieke geval niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject (categorie D 11.2, 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'). Het gaat om slechts een functiewijziging van één bestaand bouwwerk en er zal geen toename aan bebouwing plaatsvinden. De ruimte beslag is tevens ook zeer beperkt.

4.1.2 Bodem

In het kader van een afwijking van het bestemmingsplan moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater op de locatie in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij herinrichtingsituaties is doorgaans een bodemonderzoek noodzakelijk in het kader van de Woningwet. Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Om een uitspraak te kunnen doen over de milieukundige situatie ter plaatse is er voor gekozen een historisch bodemonderzoek uit te voeren op basis van de richtlijnen van de NEN 5725.

Verkenkend bodemonderzoek 2020 – Lawijn Advies & Management

Er is verkennend bodemonderzoek verricht door Lawijn Advies & Management te Polsbroek (rapportnr. 23.5233-A1, d.d. 22 september 2023) zie bijlage 1. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de richtlijnen van de NEN5740 / NEN 5707.

Uit de resultaten van dit onderzoek valt het volgende af te leiden:

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

Algemene bodemkwaliteit

- ♦ In de zandige laag in de bovengrond op het noordelijk gedeelte van de locatie zijn analytisch geen verontreinigingen geconstateerd. Zintuiglijk is plaatselijk zwakke bijmenging van puinresten en sporen grind waargenomen.

- ♦ Bij het onderzoek op asbest is in de zwak geroerde zandige laag in de bovengrond, zowel visueel als analytisch, geen verontreiniging geconstateerd.

- ♦ In de kleiige laag in de bovengrond op het zuidelijk gedeelte van de locatie zijn, zowel zintuiglijk als analytisch, geen verontreinigingen geconstateerd.

- ♦ In de laag zandige klei in de ondergrond op het noordelijk gedeelte van de locatie zijn lichte verontreinigingen met koper en PAK aangetroffen. Zintuiglijk zijn geen afwijkingen waargenomen.

- ♦ In de laag siltige klei in de ondergrond op het zuidelijk gedeelte van de locatie zijn, zowel zintuiglijk als analytisch, geen verontreinigingen geconstateerd.

- ♦ In het grondwater is een licht verhoogde concentratie barium gemeten, welke vermoedelijk kan worden beschouwd als een verhoogde achtergrondwaarde. Demping/aanvulling (voormalige vijver)

- ♦ In de humeuze aanvullaag in de bovengrond op het terreindeel bij de voormalige vijver is een lichte verontreiniging met zink aangetroffen. Zintuiglijk zijn geen afwijkingen waargenomen.

- ♦ In de zandige aanvullaag in de ondergrond bij de voormalige vijver zijn lichte verontreinigingen met minerale olie, PCB en PAK aangetroffen. Zintuiglijk is bijmenging van sporen grind waargenomen.

- ♦ In de laag siltige klei in de oorspronkelijke ondergrond ter plaatse van de voormalige vijver zijn analytisch geen verontreinigingen geconstateerd. Zintuiglijk is bijmenging van sporen slib waargenomen.

- ♦ In het grondwater is een lichte verontreiniging met molybdeen aangetroffen, en is een licht verhoogde concentratie barium gemeten, welke vermoedelijk kan worden beschouwd als een verhoogde achtergrondwaarde.

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten bestaat, conform de richtlijnen van de Wet Bodembescherming, geen aanleiding tot nader onderzoek. De verkregen resultaten geven geen milieutechnische bezwaren ten aanzien van de voorgenomen bestemmingswijziging. Indien bij eventuele graafwerkzaamheden op de locatie grond of verhardingsmateriaal zal vrijkomen, dient er rekening mee te worden gehouden dat hiervoor beperkte hergebruikmogelijkheden bestaan. De toepassingsmogelijkheden voor dit materiaal op een andere locatie dienen te worden bepaald aan de hand van de voorwaarden van het Besluit bodemkwaliteit en/of Bodemkwaliteitskaart van de gemeente Montfoort (werkgebied ODRU).

4.1.3 Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijnstof en stikstofdioxide ($1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, zoals in onderhavig geval, kunnen doorgaan zonder toetsing. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

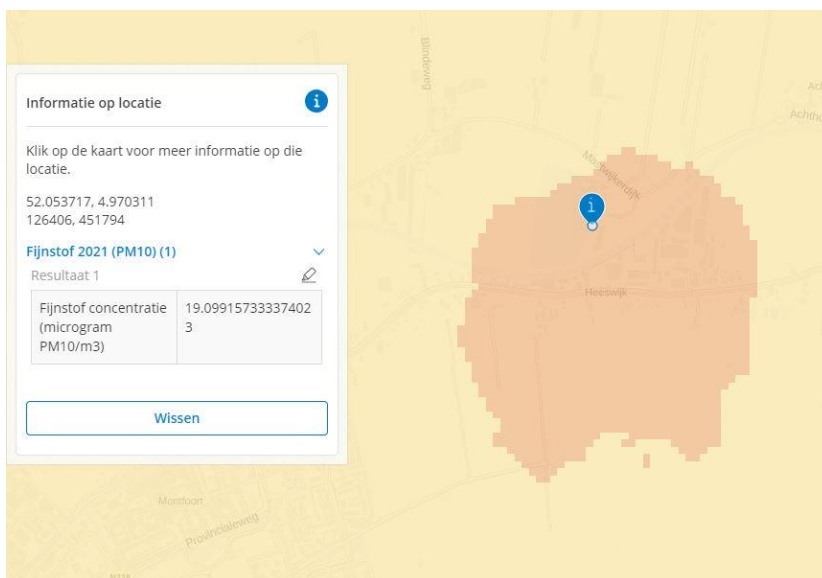
Plan specifiek

Een plan voldoet in de regel aan het NIBM-criterium als het minder dan 1500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². Het onderhevige plan voldoet aan het NIBM-criterium omdat het slechts één woning betreft.

Fijnstof (PM10)

De fijnstof (PM10) waarden op de plan locatie bedragen 19 microgram/m³ (2021). Naar verwachting zullen PM10 waarden afnemen tot 12-14 microgram/m³ in 2030. Zowel de huidige als toekomstige waarde voldoen ruim onder wettelijke grenswaarde van 40 microgram/m³.

De WHO hanteert advieswaarden voor fijn stof (PM10) van 15 microgram per kuub. De huidige fijnstof waarde heeft een hogere waarde dan de WHO advies waarde maar naar verwachting zal de waarde in 2030 dalen tot onder de wetenschappelijk advieswaarde. Men kan dan spreken over een goede lucht kwaliteit ten behoeve van de te realiseren woning.

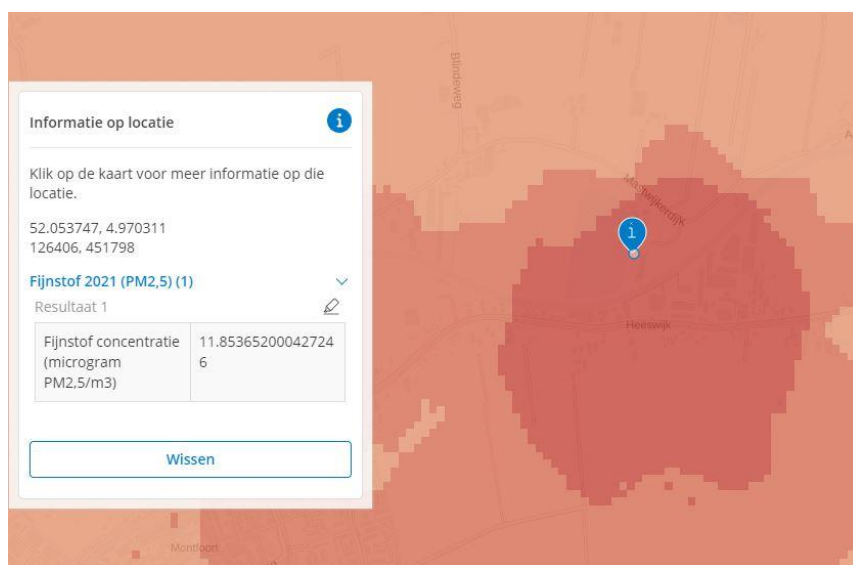


Figuur 4.1: Concentratie fijn stof (PM₁₀) 2021 – Atlas Leefomgeving

Zeef fijnstof (PM2,5)

De zeer fijnstof (PM2,5) waarden op de plan locatie bedragen 12 microgram/m³ (2021). Naar verwachting zullen de toekomstige PM2,5 waarden afnemen tot 10,5-11 microgram/m³ in 2030. Zowel de huidige als toekomstige waarde vallen ruim onder de wettelijke grenswaarde van 25 microgram/m³.

De WHO hanteert advieswaarden voor fijn stof (PM2,5) van 5 microgram per kuub. Hoewel de prognose is dat de waarde zal afnemen tot 10,5-11 microgram/m³ in 2030, is het niet zeker of de daling zich zal voortzetten na 2030. Er zal een verbetering van de luchtkwaliteit plaats vinden maar het is niet met zekerheid te zeggen of de advieswaarde van 5 microgram/m³ in de nabije toekomst gehaald kan worden. Dit geldt overigens voor heel Nederland. Desalniettemin is de waarde ver onder de grenswaarde en kan men spreken van een bovengemiddelde luchtkwaliteit ter plaatse van de te realiseren woning.

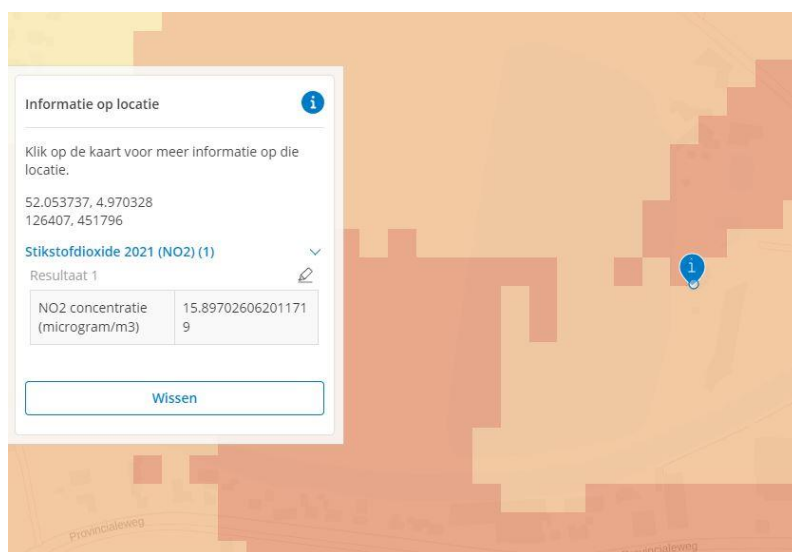


Figuur 4.2: Concentratie fijn stof (PM_{2,5}) 2021 - Atlas Leefomgeving

Stikstofdioxide (NO₂)

De stikstofdioxide (NO₂) waarden op de plan locatie bedragen 15 microgram/m³ (2021). Naar verwachting zullen de toekomstige NO₂ waarden afnemen tot 10-12 microgram/m³ in 2030. Zowel de huidige als toekomstige waarde vallen ruim onder de wettelijke grenswaarde van 40 microgram/m³.

Naar verwachting zullen de toekomstige NO₂ waarden afnemen. De WHO hanteert advieswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) van 10 microgram per kuub. De huidige NO₂ waarde zit boven de 10 microgram/m³ maar de prognose dat de toekomstige NO₂ waarde verder zal afnemen tot 10-12 microgram/m³ in 2030. We kunnen spreken over een goede luchtkwaliteit en verbetering in toekomst waarbij de WHO advieswaarden worden gehaald. Zie paragraaf 4.4 ecologie, voor verdere toelichting ten aanzien van de stikstof depositie ten gevolgen van de plan ontwikkeling Mastwijkdijk 138a te Montfoort.



Figuur 4.3: Concentratie fijn stof (NO₂) 2021 - Atlas Leefomgeving

4.1.4 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh | per 01-04-2012):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen terrein dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen gebouw dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft, niet zijnde een woning).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

De kortste afstand van de nieuwbouw tot de as van de Mastwijkdijk en de Provincialeweg N228 is respectievelijk circa 165 en 220 meter. De beheerschuur ligt net buiten de geluidzone van de N228, echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de geluidbelasting wel in kaart gebracht en getoetst aan de waarden uit de Wet geluidhinder. Derhalve heeft LBP|Sight, een akoestisch onderzoek wegverkeer (kenmerk R002_01L230417, d.d. 9 mei 2023) uitgevoerd, zie bijlage 5 voor het volledige onderzoek.

Conclusie

Ten behoeve van het akoestisch onderzoek is getoetst aan de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid. Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- De geluidbelasting is voor beide wegen ruimschoots lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er zijn vanuit de Wet geluidhinder geen bezwaren tegen het gebruik van de beheerschuur als woning. Er is ook geen hogere waarden procedure nodig.
- De gezamenlijke geluidbelasting is ruimschoots lager dan 53 dB. Op basis van deze geluidbelasting en de eisen voor geluidwering uit het Bouwbesluit moet de gevel voldoen aan de minimale geluidweringeis van 20 dB. Hieraan wordt voldaan met standaard geluidwerende gevelvoorzieningen. De verwachting is dat met de bestaande gevel hieraan al wordt voldaan. Op deze manier worden de bewoners optimaal beschermd tegen de geluidbelasting in de omgeving en wordt een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

4.1.5 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009).

De richtafstanden in *Bedrijven en Milieuzonering* gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld tot de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven.

Van een 'rustig buitengebied' is sprake wanneer er in de nabijheid vrijwel geen andere functies voorkomen. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd.

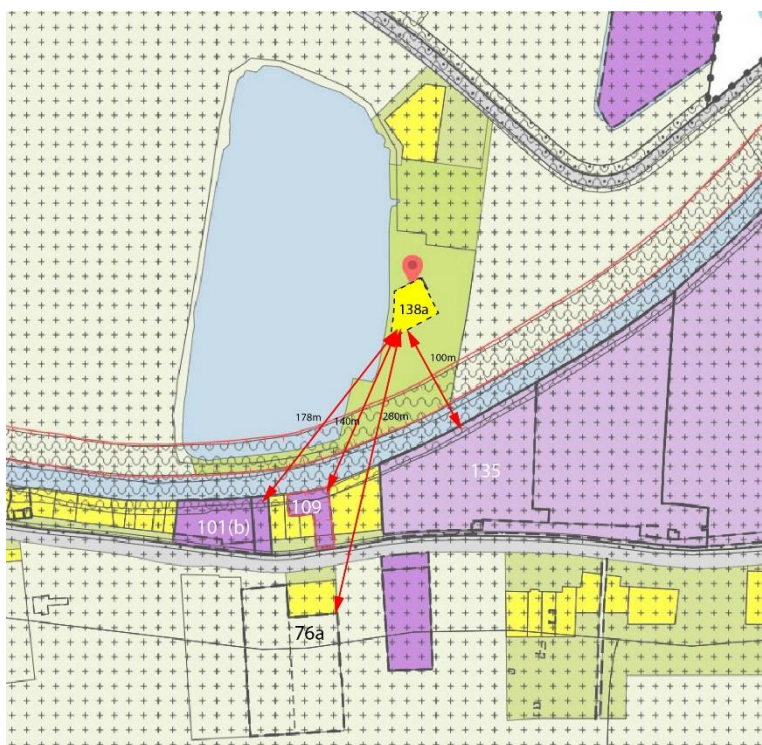
Onderzoek/ beoordeling

Sprake is van een gemengd buitengebied, omdat naast agrarische bedrijven hier ook bedrijven en woningen zijn gelegen. Deze richtafstand geldt voornamelijk voor het onderdeel geluid. De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende hindercategorieën zijn in tabel 4.1 vermeld.

Tabel 4.4: Richtafstanden en omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m

Met behulp van het inrichtingenbestand is geïnventariseerd welke bedrijven relevant kunnen zijn voor de geplande woonfunctie. Voor het bepalen van de milieuzones is uitgegaan van de afstandsnormen op basis van de VNG-richtlijn. Voor de functiewijziging zijn de volgende nabijgelegen bedrijfsmatige (agrarische) activiteiten relevant:



Figuur 4.5: Uitsnede bestemmingsplankaart "Buitengebied 2012"
Indicatief weergegeven het nieuwe aanduidingsvlak "Wonen", de beheerschuur en de bijbehorende hemelsbrede afstanden tot omliggende bestemmingen 'bedrijf'.

Aard Bedrijf	Adres	Richtafstand gemengd buitengebied	Werkelijke afstand (bouwblokgrens en gevoelig object)
Bestemming Intensieve veehouderij cat. 3.1	Heeswijk 76a	25m.	280m.
Bedrijventerrein cat. 3.1	Heeswijk 109	30m.	140m.
Bedrijventerrein cat. 3.1	Heeswijk 101 en 101b	30m.	178m.
Recyclingsbedrijf voor autobanden cat.4.2	Heeswijk 135	200m.	100m.

Tabel 4.6: Overzicht nabijgelegen milieubelastende activiteiten.

Het bedrijventerrein te Heeswijk 101-101b, 109 vallen onder de noemer milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 30m in gemengd gebied. Het terrein te Heeswijk 76a valt onder de noemer intensieve veehouderij, milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 25m in gemengd buitengebied. Aanvullend op de verzamelde bedrijven te Heeswijk, geldt voor Heeswijk 135 zijnde een recyclingsbedrijf voor autobanden een milieucategorie van 4.2 met een richtafstand van 200 meter in een gemengd gebied.

Planspecifiek

Een goed woon- en leefklimaat wordt beoordeeld aan de richtlijnen vanuit de Handreiking bedrijven en milieuzonering. Hierbij wordt uitgegaan van de bouwklokgrens van het bedrijf en de gevel van het geurgevoelig object.

Heeswijk 76a (bestemming intensieve veehouderij) – milieucategorie 3.1

De afstand van het terrein tot de beheerschuur bedraagt 280m. De richtafstand in de handreiking is 50m. Een goed woon- en leefklimaat kan in deze nieuwe situatie worden gegarandeerd en bedrijfsbelangen worden niet geschaad.

Hendrikx & Smit, Bouw- en Aannemersbedrijf (Heeswijk 109) – milieucategorie 3.1

De afstand van het bedrijventerrein te Heeswijk 109 tot de beheerschuur bedraagt 140m. De richtafstand in de Handreiking is 30m. Tevens is er het voornemen op deze locatie om bedrijfsbestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Een goed woon- en leefklimaat kan in deze nieuwe situatie worden gegarandeerd en bedrijfsbelangen worden niet geschaad.

Hans Snel B.V. en Auto Montfoort (Heeswijk 101-101b) – milieucategorie 3.1

De afstand van het bedrijventerrein te Heeswijk 109 tot aan de beheerschuur bedraagt 178m. De richtafstand in de Handreiking is 30m. Tevens is er het voornemen op deze locatie om bedrijfsbestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Een goed woon- en leefklimaat kan in deze nieuwe situatie worden gegarandeerd en bedrijfsbelangen worden niet geschaad.

Kargro (Heeswijk 125-137) – milieucategorie 4.2

De afstand van het recyclingbedrijf voor autobanden (Kargro) te Heeswijk 125-137 tot aan de beheerschuur bedraagt 100m; de richtafstand in de Handreiking is 200m. De werkelijke afstand voldoet niet aan de gestelde richtafstand.

De beheerschuur zal worden aangegeven met de aanduiding 'wonen' en is zodanig een geurgevoelig object. Beoordeeld dient te worden of de bedoelde woonfunctie belemmerend is voor omliggende bedrijven en/of ten aanzien van deze functie er sprake is van een goed woon- en leefklimaat vanwege geur. In verband met het vorenstaande is een beoordeling geur uitgevoerd door LBP|Sight te Nieuwegein. Zie de bijlagen voor de volledige rapportage met kenmerk V074325ab.208BGMO.djs.

Voor de locatie Mastwijkdijk 138a te Montfoort is beoordeeld of er in de omgeving van het de locatie geurbronnen voorkomen, die bij het realiseren van geurgevoelige objecten in de locatie tot een knelpunt kunnen leiden. Uit voorgaand onderzoek blijkt dat de geurblootstelling door het zuidelijk gelegen bedrijf Kargro geen beperking oplegt aan de invulling van de locatie, noch werkt het plan beperkend op de activiteiten van Kargro. De afstand tot de dichtstbijzijnde veehouderijen is dermate groot dat ruimschoots voldaan wordt aan de minimumafstanden voor geurgevoelige objecten waarbij een acceptabel geurhinderniveau geborgd is. Voor zowel Kargro als de veehouderijen is geurwaarneming binnen de locatie op enig moment wel mogelijk, maar de duur en mate waarin zal niet leiden tot onacceptabele geurhinder. In dat opzicht is er ten aanzien van het aspect geur sprake van een goed woon- en leefklimaat indien er binnen de locatie geurgevoelige objecten gerealiseerd worden.

De bedoelde woonfunctie van 800m³ zal niet worden gehinderd in geurblootstelling en vormt ook geen nadelige gevolgen voor de omliggende bedrijfsbelangen.

4.1.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedgebied van een inrichting die valt onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloedgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd. Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van de PR: Rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt; Langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is opgenomen, dat voor iedere toename van het GR een verantwoordelijkheidsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Risicokaart Utrecht

De risicokaart Utrecht geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Op de Risicokaart is vermeld dat in de directe nabijheid van de locatie geen risicovolle inrichtingen zijn gevestigd



Figuur 4.7: Atlasleefomgeving risicokaart Nederland, in rood de projectlocatie.

Ontwikkeling in relatie tot de omgeving

De bestaande beheerschuur aan de Mastwijkerdijk 138a te Montfoort bevat een woonfunctie die in strijd is met het geldende bestemmingsplan. In de woning zullen gemiddeld twee/vier personen aanwezig zijn. Dit kan op basis van kengetallen worden afgeleid. In totaal (over een etmaal beschouwd) is er netto geen sprake van toename van personen in de locatie. Woningen zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen als kwetsbaar object aangemerkt. Er moet daarom rekening gehouden worden bij de bouw van woningen met de grenswaarde voor het risico en risicoafstanden tot een risicovolle inrichting of transportroute van gevaarlijke stoffen. Een woning is geen risicovolle inrichting. Ook wordt er geen transportroute voor gevaarlijke stoffen of een brandstofleiding mogelijk gemaakt. De ontwikkeling heeft daarom geen invloed op de veiligheid in het gebied.

Risicovolle inrichtingen

Binnen de 10-6 contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst worden. Er zijn in de directe nabijheid van de project locatie, geen risicovolle bedrijven gevestigd. Er zijn voor wat betreft risicovolle inrichtingen derhalve geen beperkingen voor de planlocatie.

Groepsrisico

In artikel 8, lid 1, van het Bevt is bepaald dat het groepsrisico verantwoord moet worden als een ontwikkeling geheel of gedeeltelijk binnen 200 meter van een transportroute ligt. In artikel 8, lid 2, van het Bevt is bepaald dat de groepsverantwoording achterwege kan blijven als: - het groepsrisico niet hoger is dan 10% van de oriëntatiewaarde, of - het groepsrisico niet met meer dan 10% toeneemt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden.

Transport gevaarlijke stoffen

Op 1 april 2015 is de Wet basisnet in werking getreden. De Wet basisnet voorziet in een wijziging van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen ('Wvgs') ter verankering van een landelijk basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het basisnet is een samenstel van wegen, binnenwateren en hoofdspoorwegen waaraan een bepaalde risicoruimte voor het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt toegekend. Als deze risicoruimte, de zogenaamde risicoplafonds, door een groei van het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt overschreden of dreigt te worden overschreden, moet de minister maatregelen nemen. De risicoplafonds moeten daarnaast in acht worden genomen bij het toestaan van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van basisnetroutes. Op deze manier kan de veiligheid langs de transportroutes voor gevaarlijke stoffen in toenemende mate worden gegarandeerd. Gelijktijdig met de Wet Basisnet zijn ook andere regelingen in werking getreden zoals de wijziging van het Besluit vervoer gevaarlijke stoffen (Bvgs), de Regeling basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is een aandachtsgebied gedefinieerd waarbinnen het groepsrisico verantwoord moet worden (200 m).

Transport over water

Er liggen in de directe omgeving van de locatie geen vaarwegen met een route gevaarlijke stoffen. De gekanaliseerde Hollandse IJssel vormt geen route gevaarlijke stoffen. Er zijn derhalve geen beperkingen voor het project.

Transport over spoor

Er liggen in de directe omgeving geen spoorbanen. Met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor geldt, dat het afwegingsgebied voor het stellen van randvoorwaarden in de ruimtelijke ordening in principe is gemaximaliseerd op 200 meter van het spoor (aan beide zijden). Er zijn derhalve geen beperkingen voor het project.

Transport per buisleiding

Voor zoneringsafstanden van hogedruk gasleidingen geldt vanaf 11 november 2014 het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen. Er dient te worden uitgegaan van de risicoafstanden zoals aangegeven in de AMvB. Er liggen in de nabijheid van de planlocatie geen buisleidingen. Aan de Heeswijk (N228) ligt een hoge druk aardgasleiding gelegen van 8 bar. Een aardgasleiding met een druk van kleiner dan 16 bar valt niet onder de werking van het Bevb en vormt geen risico voor de veiligheid. Daarnaast bedraagt de afstand tot deze aardgasleiding meer dan 150 meter ten opzichte van de planlocatie. Er zijn voor wat betreft het transport door buisleidingen derhalve geen beperkingen voor het project.

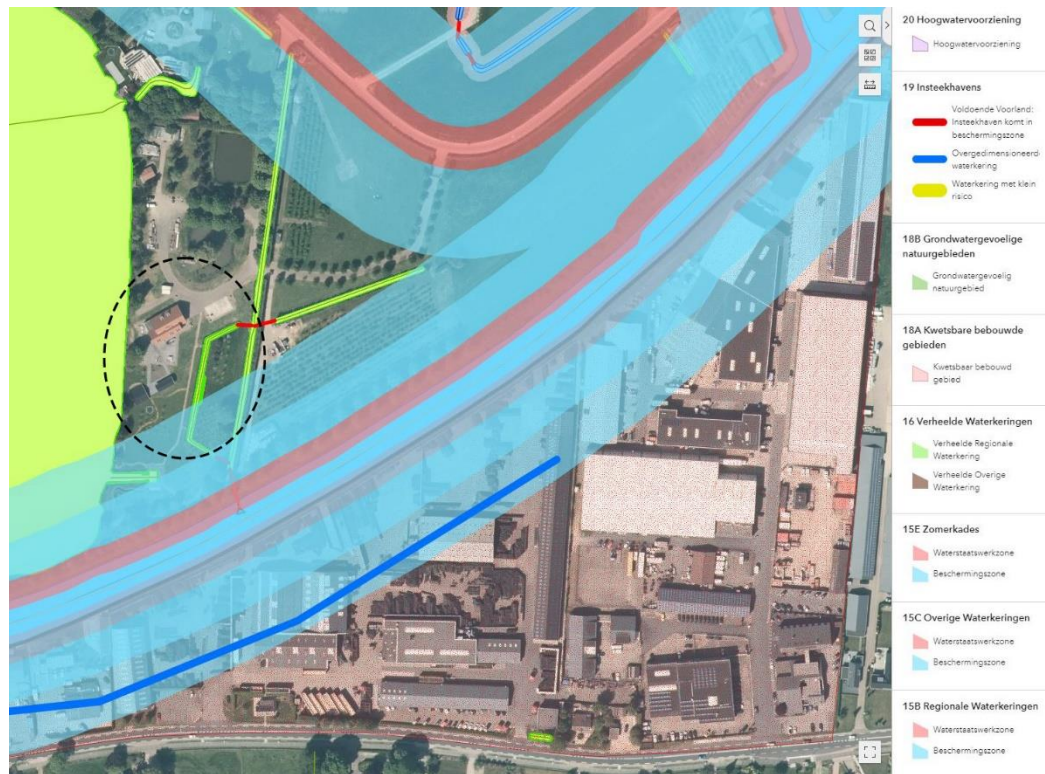
Elektromagnetische straling

Er bevinden zich in de nabijheid van het project geen straalpaden. Er is hieruit volgend geen sprake van vrijkomende elektromagnetische straling, die een risico zouden kunnen vormen voor de volksgezondheid. Er zijn voor wat betreft elektromagnetische straling derhalve geen beperkingen voor het project.

Uit de risicokaart blijkt dat onderhavig plan geen onderdeel uitmaakt van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. In de omgeving van de locatie zijn geen risicovolle bronnen aanwezig waarmee in het kader van de externe veiligheid rekening moet worden gehouden. Vanuit spoor-, vaarwegen, wegtransport, buisleidingen en inrichtingen gelden derhalve geen beperkingen voor de locatie. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid Buisleidingen (BevB) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) staat de herinrichting van onderhavige locatie dan ook niet in de weg.

4.2 Water

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is verantwoordelijk voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in het zuidelijke deel van de Provincie Utrecht en een klein deel van de Provincie Zuid-Holland. Onderhavige locatie ligt binnen het beheersgebied van dit waterschap.



Figuur 4.8: HDSR Legger oppervlaktewater 2020, projectlocatie omcirkeld met gestippelde zwarte lijn.

Ruimtelijke onderbouwing Mastwijkerdijk 138a Montfoort

Planspecifiek

Op de project locatie liggen in de hoofdzaak alleen tertiaire watergangen. Deze watergangen hebben een beschermingszone van 2 meter. Ook de zandput wordt gezien als een tertiaire watergang. De Hollandse IJssel is een regionale watergang. De dijk/kade langs de Gekanaliseerde Hollandse IJssel is in de legger van het Hoogheemraadschap als zodanig aangeduid. In/op deze waterkering mag in principe niet worden gebouwd noch mogen hier aanlegwerkzaamheden plaatsvinden. In de legger is verder een beschermingszone aangegeven langs deze waterkering. In deze zone gelden beperkingen met het oog op het behoud van de waterkerende functie van de dijk. Verder betreft de waterkering ter plaatse van de Mastwijkdijk, ten noorden van de Hollandse IJssel een regionale waterkering. Deze waterkering is beschermd met de dubbelbestemming "Waterstaat-waterkering". Alle ontwikkelingen vallen buiten deze beschermingszones..

Uitvoeringsregels bij keur HDSR 2018

Een watersysteem is aangelegd om een bepaalde hoeveelheid hemelwater te kunnen opvangen en afvoeren. Indien er meer verhard oppervlak wordt aangelegd, waardoor hemelwater niet in de bodem kan trekken en versneld wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater, dan kan dit tot wateroverlast leiden. Dit komt omdat het watersysteem dan niet is berekend op de extra hoeveelheid water die geloosd wordt. Het versneld afvoeren en lozen is daarom niet zonder meer toegestaan. Het waterschap wil dit graag regelen. Om die reden zijn er regels opgesteld ten behoeve van het versneld afvoeren en lozen van hemelwater vanaf nieuw aangelegd verhard oppervlak op oppervlaktewater.

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie. Als infiltratie in geheel niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Onder paragraaf 5.2 van de uitvoeringsregels keur HDSR 2018 wordt het volgende vermeld: "Er wordt een ondergrens gesteld aan de compensatieplicht. Deze grens is voor stedelijk gebied 500 m² en voor landelijk gebied 5.000 m². Deze grens is gesteld zodat niet iedere uitbreiding van verhard oppervlak gelijk leidt tot een compensatieplicht. In landelijk gebied heeft het uitbreiden van verhard oppervlak minder gevolgen voor het watersysteem dan in stedelijk gebied. Bovendien kan in stedelijk gebied wateroverlast tot grotere problemen leiden dan in landelijk gebied. Daarom is de ondergrens in landelijk gebied hoger dan in stedelijk gebied."

Bebouwd en verhard oppervlak

De ontwikkeling op de locatie betreft: de sloop van een schuur (58m²), het realiseren van een woning binnen een bestaand pand en het aanpassen van de verhardingen ten behoeve van het landschappelijk ontwerp. Er wordt 217m² verharding verwijderd ten opzichte van de huidige situatie. Er vindt een totale reductie plaats van 275m² aan verhard oppervlak. Aangezien het gehele totale verharde oppervlak afneemt kan geconcludeerd worden dat er ten aanzien van het aspect water geen zaken zijn die zich verzetten tegen dit plan.

4.3 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom de locatie.

Parkeren

Op Mastwijkewijk 138a geldt het paraplubestemmingsplan “Parkeernormen Montfoort”. In dit paraplubestemmingsplan wordt verwezen naar de Nota Parkeernormen Montfoort 2015. De ligging van de onderhavige ontwikkeling is gelegen in de zone: buiten de bebouwde kom. Volgens bijlage 2 van de Parkeernorm Montfoort 2015 bedraagt de vereiste parkeercapaciteit voor één woning: twee parkeerplekken. Het desbetreffende perceel aan Mastwijkewijk 138a is groot genoeg om de noodzakelijke parkeervraag volledig op eigen terrein te kunnen beantwoorden.

Bijlage 2 Parkeernormen gemeente Montfoort

Wonen				
	eenheid	centrum	rest bebouwde kom	buiten bebouwde kom
aanleunwoning en serviceflat	per woning	1,1	1,2	1,2
appartement/studio ⁶	per appartement/studio	1,4	1,8	1,8
kamerverhuur (zelfstandig)	per kamer	0,6	0,7	0,7
seniorenwoning ⁷	per woning	1,2	1,5	1,5
verpleeg- en verzorgingstehuis	per wooneenheid	0,6	0,6	nvt
woonhuis ⁸	per woning	1,6	2,0	2,0

Figuur 4.9: Bijlagen 2, Parkeernormen gemeente Montfoort 2015.

Verkeer

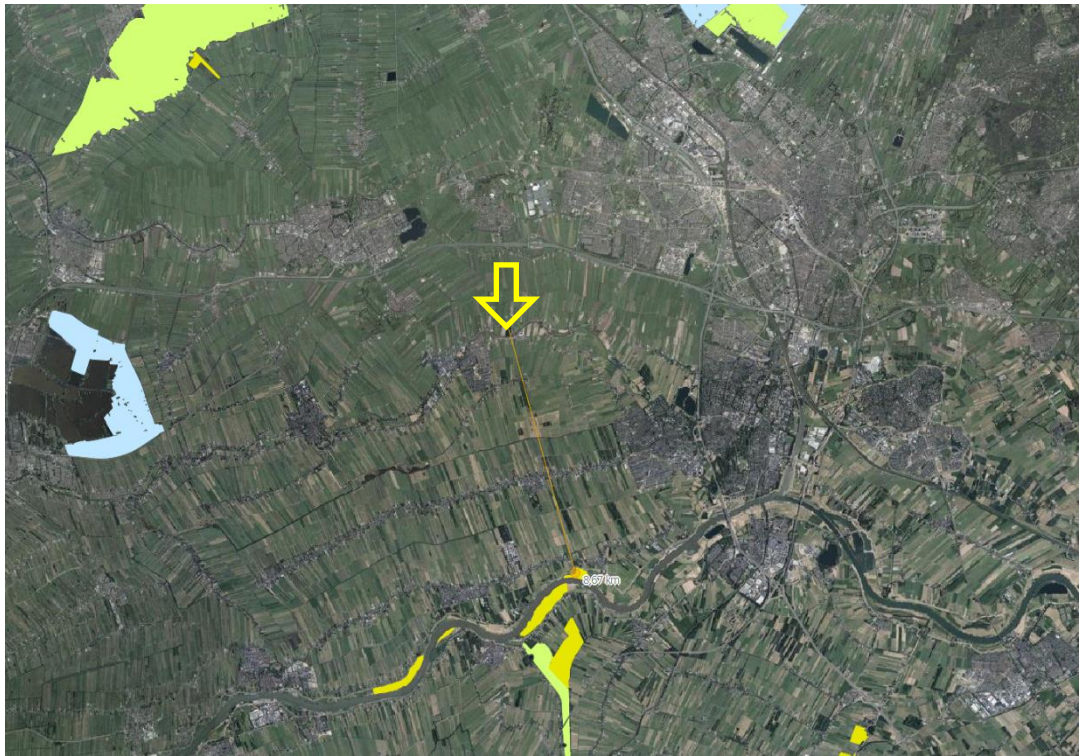
Mastwijkewijk 138a heeft twee eigen inritten. De inrit van Mastwijkewijk 138 ontsluit thans ook het achterliggende gebied met de beheerschuur. De gedeelde inrit is kadastraal gesplitst zodat het perceel van Mastwijkewijk 138a direct gelegen is aan de Mastwijkewijk. Derhalve is er geen recht van overpad noodzakelijk. Ten oosten van het perceel is de tweede inrit gelegen. Deze gebogen inrit met bijbehorende toegangspoort wordt in de nieuwe situatie aangegeven met de aanduiding ‘ontsluiting’.

Er wordt op de locatie, één nieuwe woonbestemming toegevoegd ter plaatse van een bestaande beheerschuur. De aandeel bezoekers bedraagt bij de functie in het algemeen 0,3 parkeerplekken. Voor de woonbestemming dienen minimaal twee parkeerplekken te worden gerealiseerd. De totale toename aan verkeersbewegingen bedraagt 2,3 auto's. Gezien de ligging van de locatie, vormt de toename van het verkeer geen belemmering voor het plan. Er is geen nader onderzoek benodigd.

4.4 Ecologie

Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Doelen van de Wet natuurbescherming zijn het beschermen en ontwikkelen van de natuur, het behouden en herstellen van biologische diversiteit en het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur en het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen. De Wet Natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. In de wet blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten is komen te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische hoofdstructuur (EHS) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of - landschap.

De project locatie maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied of beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied, 'Uiterwaarden Lek', bevindt zich op een afstand van circa 8,5 km ten zuiden van de locatie. Overige Natura2000-gebieden liggen op meer dan 12 km afstand. Sprake is van een relatief kleinschalige herinrichting van een perceel, wat voorziet in een verbetering van landschappelijke kwaliteiten. Het project heeft derhalve geen effect op dit Natura2000-gebied.



Figuur 4.9: Kaart Natura 2000 gebieden (bron Provincie Utrecht), gele pijl geeft positie projectlocatie aan.

De Wet natuurbescherming voorziet tevens in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt van de wet is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor o.a. reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen, zoals een functiewijziging geldt de volgende vrijstellingsregeling:

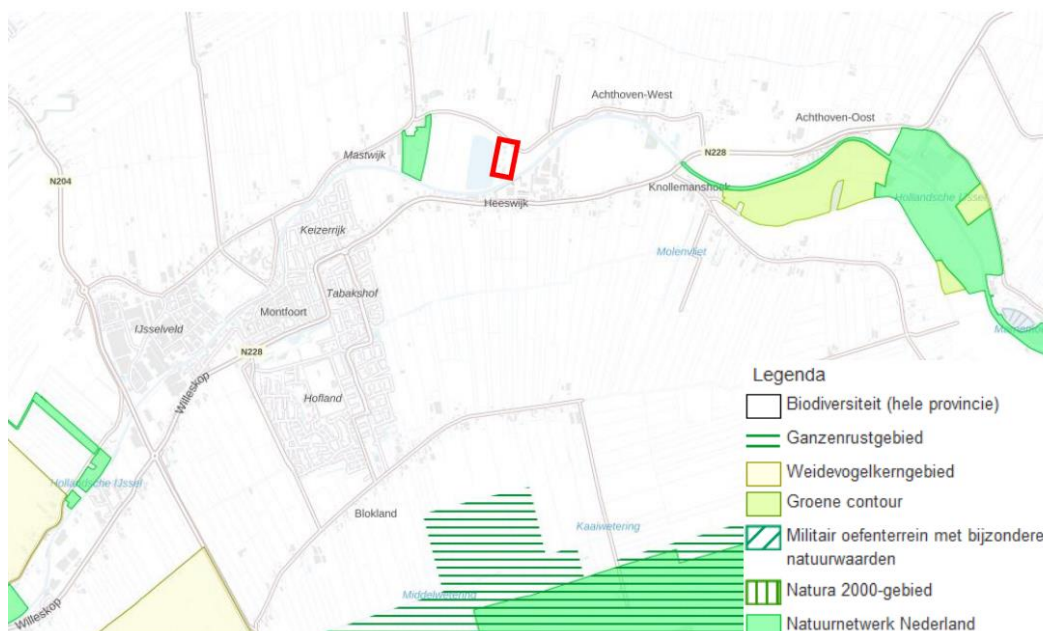
- een algemene vrijstelling voor algemene soorten;
- een vrijstelling voor beschermde soorten en vogels op voorwaarden, dat gehandeld wordt volgens een door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie goedgekeurde gedragscode.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd bij het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in de locatie voorkomen.

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden waar het project wordt gerealiseerd. In verband met het voorgaande dient een ecologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Derhalve heeft ecologisch onderzoeksbureau Watersnip Advies een verkennend ecologisch onderzoek uitgevoerd. Voor het volledige rapport zie bijlage 10 (d.d. mei 2023). In mei 2023 hebben gekwalificeerde medewerkers van Watersnip Advies een Flora- en fauna-inventarisatie verricht op de locatie. Hierbij werd met name gelet op het voorkomen van beschermde planten- en diersoorten. Daarnaast zijn de verschillende biotopen binnen de locatie beoordeeld met betrekking tot potentieel voorkomende beschermde soorten.

Toetsing Natuurnetwerk Nederland

De locatie maakt geen deel uit van een NNN-gebied (zie figuur 4.10). Ook zijn er geen bijzondere landschapselementen aanwezig in het gebied. De ruimtelijke ingrepen die verband houden met de sloop en bouw van de carport zullen vanwege de ligging van de locatie geen schade veroorzaken aan de NNN.



Figuur 4.10: Ligging NNN-gebieden t.o.v. de locatie (bron: www.ruimtelijkeplannen.provincie-utrecht.nl)

Conclusies en aanbevelingen

Ruimtelijke onderbouwing Mastwijkdijk 138a Montfoort

5.1 Conclusies en aanbevelingen

Natuurgebieden H.3	Gevolgen
Natura2000 §3.2.1	
- Habitattypen	Het initiatief betreft de bouw van een schuur en een carport. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied 'Uiterwaarden Lek' is 8,3 km, dit Natura 2000-gebied bevindt zich ten zuiden van het plangebied. Dit Natura 2000-gebied beschikt over stikstofgevoelige habitattypen. Vanwege de geruime afstand tot Natura 2000-gebieden is er geen stikstofdepositieberekening nodig van de aanlegfase en de gebruiksfase.
- Soorten	Nee
NNN-gebieden §3.2.2	Nee
Omgevingsvisie en interim Omgevingsverordening §3.2.3	Nee

Soortgroep H.4	Overtreding verbodsbepalingen
Algemeen §4.3.3 en 4.3.5	Voor de beschermde soorten, Bastaardkikker, Bosmuis, Bunzing, Egel, Gewone pad, Haas, Kleine watersalamander, Meerkikker en Woelrat, geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet Natuurbescherming door de provincie Utrecht. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.
Flora §4.2	Nee
Jaarrond beschermde nesten §4.3.1	Nee
Vissen §4.3.2	Nee
Reptielen §4.3.4	Nee
Zoogdieren §4.3.5	Nee
Vleermuizen §4.3.6	Nee
Overige soorten §4.3.7	Nee

Soortgroep H.4	Overtreding verbodsbepalingen, aanvullende maatregelen vereist
Vogels §4.3.1	Nee. Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Wet natuurbescherming wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Wnb hanteert echter geen standaardperiode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.
Amfibieën §4.3.3	Nee, mits voorkomen wordt dat er gedurende de voortplantingsperiode van de Rugstreeppad (globaal half april – augustus) water stagneert en er plassen en poelen ontstaan waar de Rugstreeppad haar eieren in af kan zetten. Tevens dient voorkomen te worden dat er lang zand/grond braak ligt gedurende de overwinteringsperiode (globaal van november – maart). Dit om ingraven voor overwintering te voorkomen.

Algemene zorgplicht

Voor planten- en diersoorten geldt in het kader van de Wet Natuurbescherming de algemene zorgplicht (artikel 1.11). Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en/of fauna, deze handelingen achterwege dient te laten of verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

Stikstofdepositie

Uit: Woningbouw en Natura 2000 Vuistregels bij het beoordelen van stikstofdepositie (J.T.B. Cardinaals, 2019). De realisatie van woningbouw kan bijdragen aan de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden. Een te hoge stikstofdepositie kan gevolgen hebben voor de voor stikstof gevoelige natuur in Natura 2000-gebieden. Tot 29 mei 2019 vormde het PAS (Programma Aanpak Stikstof) het toetsingskader voor woningbouw en andere plannen of projecten. Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State het PAS onverbindend verklaard. Hierdoor kan van dit instrument, niet langer gebruik worden gemaakt. Hierdoor is voor veel woningbouwplannen onduidelijkheid ontstaan omtrent de vergunningverlening en hoe om te gaan met de veelal beperkte bijdrage aan de stikstofdepositie als gevolg van deze plannen. Hoewel er bij de realisatie en het gebruik van nieuwe woningen sprake zal zijn van emissie van stikstof, hoeft dit niet altijd tot problemen voor natuur in Natura 2000-gebieden te leiden. De Directie Ruimtelijke Ordening van het Ministerie van Binnenlandse Zaken heeft gevraagd vuistregels op te stellen om in een vroegtijdig stadium van de planvorming een eerste indicatie te geven van de risico's op effecten op Natura 2000-gebieden. Niet het hele PAS is onverbindend verklaard maar uitsluitend de passende beoordeling. Deze 'vuistregels' zijn opgesteld voor kleinschalige woningbouwplannen, dat wil zeggen woningbouwplannen met een omvang van enkele tientallen woningen. De effectafstanden zijn berekend voor één tot 500 woningen. Het betreft plannen voor nieuwe woningen waarbij 'gasloos bouwen' het uitgangspunt is. Dit betekent dat bij het gebruik van de woning (verwarmen, koken etc.) geen emissie van stikstof optreedt, maar de emissie een gevolg is van het woon-werkverkeer en andere verkeersbewegingen, sfeerverwarming (bijvoorbeeld open haard en BBQ) en de aanwezigheid van mensen en huisdieren. Ook tijdens de bouwphase kan stikstof vrijkomen, door toepassing van machines met verbrandingsmotoren en door transport van bouwmaterialen en bouwafval. Woningbouwplannen kunnen allerlei typen van woningen omvatten, maar in de vuistregels is uitgegaan van vrijstaande woningen, rijtjeswoningen en appartementen. Aan deze categorieën is voor het gebruik een aantal verkeersbewegingen gekoppeld op basis van CROW-kentallen (CROW 2018). Als het aantal verkeersbewegingen bekend zijn, kunnen ook plannen met combinaties van deze categorieën worden beoordeeld. In onderstaande afbeelding is de minimale afstand tot een Natura 2000-gebied weergegeven voor de bouwphase van woningbouwplannen waarbij geen sprake is van depositie op het Natura 2000-gebieden.

Uitspraak Raad van State (ABRvS)

Op 2 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak geoordeeld dat de bouwvrijstelling (ingang 1 juli 2021) stikstof niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan daardoor niet anders dan constateren dat die bouwvrijstelling niet gebruikt mag worden bij bouwprojecten. De vrijstelling behelst dat alleen de stikstof depositie tijdens de gebruiksfase een rol speelde. De stikstof depositie tijdens de bouwphase werd als tijdelijk beschouwd. Hoewel de bouwvrijstelling van tafel is, betekent dat niet dat er nu een algehele bouwstop geldt. Net als in de situatie vóórdat de bouwvrijstelling werd ingevoerd, moet per project onderzoek worden gedaan naar de mogelijke gevolgen van de uitstoot van stikstof.

In figuur 4.10 is de minimale afstand tot een Natura 2000-gebied weergegeven voor de bouwphase van woningbouwplannen waarbij geen sprake is van depositie op het Natura 2000-gebied.

Grondgebonden woningen → Appartementen↓	0	1	5 62 kg N	10	25	50	100	250	500
0	-	0,9	2,3	3,4	5,7	8,7	>10	>10	>10
1	-	1,1	2,4	3,5	4,9	8,7	>10	>10	-
5 65 kg N	1,5	1,9	3,0	3,8	6,2	9,0	>10	>10	-
10	2,4	2,6	3,5	4,6	6,4	9,4	>10	>10	-
25	4,0	4,4	4,8	4,9	6,5	>10	>10	>10	-
50	5,6	5,7	6,2	6,9	8,6	>10	>10	>10	-
100	8,4	8,5	8,9	9,5	>10	>10	>10	>10	-
250	>10	>10	>10	>10	>10	>10	>10	>10	-
500	>10	-	-	-	-	-	-	-	-

* Effectafstanden zijn met AERIUS berekend in open landschapstype.

Figuur 4.10 Effectafstanden waarbij de depositie in de bouwphase 0,00 mol N/ha/jr

Stikstofdepositie tijdens bouwphase

Onder figuur 4.10 zijn de effectafstanden aangegeven voor de bouw van woningen. De kengetallen geven een indicatie of de stikstof depositie tijdens de bouwphase significant is. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Uiterwaarden Lek' en bevindt zich op 8,5km afstand van de locatie. In figuur 4.10 wordt aangegeven dat men 5 grond gebonden woningen mag bouwen op 2,3km van een Natura-2000 gebied zodat de depositie tijdens bouwphase 0,00 mol N/ha/jr bedraagt. De werkelijke afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied voldoet ruimschoots aan de norm (artikel 3 Habitatrichtlijn). Verder betreft de plantontwikkeling het realiseren van een woning in een bestaande beheerschuur. Er kan worden geconcludeerd dat de stikstofdepositie tijdens de bouwphase voldoet aan de gestelde normen.

Stikstofdepositie tijdens gebruiksfase

Onder figuur 4.14 zijn de effectafstanden zijn aangegeven voor de vervoersbewegingen van woningen tijdens de gebruiksfase. De kengetallen geven een indicatie of de stikstof depositie tijdens de gebruiksfase significant is. Er wordt nieuwe woonfunctie binnen een bestaand gebouw gerealiseerd. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Uiterwaarden Lek' en bevindt zich op 8,5km afstand van de locatie.

Conform de parkeernorm Montfoort 2015 zal de verkeersintensiteit ten behoeve van de nieuwe woonbestemming op onderhavige locatie niet meer bedragen dan 2,3 auto's (inclusief bezoekers), zie ook paragraaf 4.3 parkeren.

De effectafstand tot een Natura2000 gebied in het buitengebied bedraagt bij 20 verkeersbewegingen (per dag) ongeveer 0,6km. Het aantal verkeersbewegingen in het onderhavige plan bedraagt maar ongeveer 2,3. Het onderhavige plan voldoet met een 8,5km ruimschoots aan de gestelde maximum effectafstand van 0,6km.

Tabel 5.3 Effectafstanden voor het toekomstig gebruik (uitgedrukt in kilometers) bij woningbouwplannen op basis van verkeersintensiteit van licht verkeer. Voor de intensiteiten is de afstand aangegeven waarbij de depositie 0,00 mol N/ha/jaar is.

Effectafstand in m. buitengebied								
# vb/dag	20	30	40	60	80	100	150	200
Effectafstand	0,6	0,8	1,1	1,7	2,0	2,7	3,1	4,2

Figuur 4.11 Effectafstanden voor het toekomstig gebruik door middel van vervoersbewegingen.

Aerius berekening - ODRU

Het bevoegd gezag ODRU heeft aangegeven dat gezien de ruime afstanden tot Natura2000 gebieden, het voldoende aannemelijk is dat er geen stikstofdepositie te verwachten is en dat er daarom een aerius berekening niet benodigd is. Daarentegen heeft het bevoegd gezag aangegeven dat mocht er een bezwaar / zienswijze worden ingediend. Er alsnog een aerius berekening dient te worden opgesteld om aan te tonen, dat er daadwerkelijk geen stikstof depositie optreedt door het voorliggend plan.

Algemene Zorgplicht

Voor planten- en diersoorten geldt in het kader van de Wet Natuurbescherming de algemene zorgplicht. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en/of fauna, deze handelingen achterwege dient te laten of verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

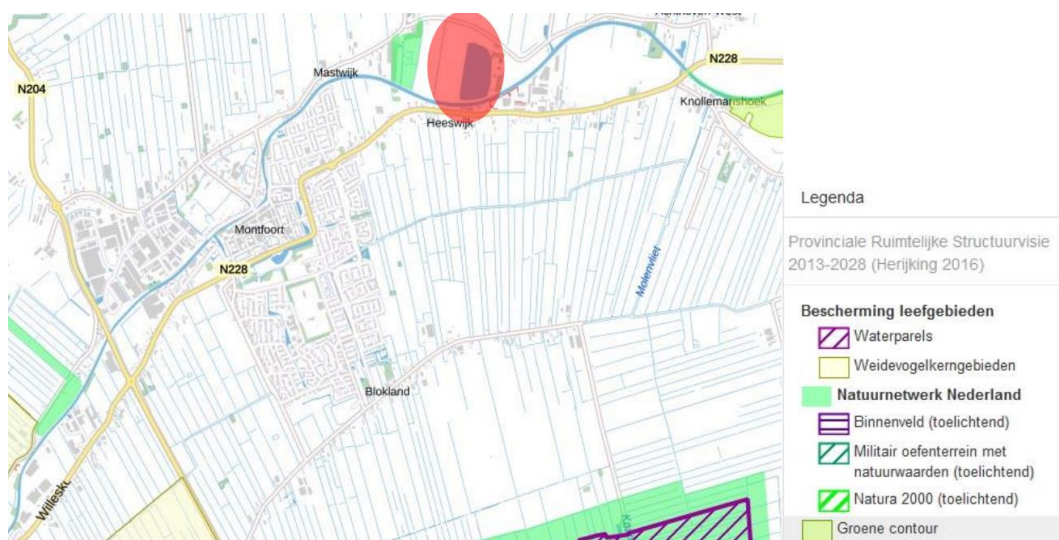
Het Natuurnetwerk Nederland, in de wet benoemd als de (voormalige) Ecologische Hoofdstructuur (EHS), is een netwerk van natuurgebieden in Nederland om de biodiversiteit te behouden en te versterken. Via dit netwerk kunnen planten en dieren zich verspreiden, waardoor de kans op uitsterven of inteelt verkleind wordt. De NNN bestaat uit:

- Natura 2000 gebieden;
- bestaande natuurgebieden, zoals de Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, die beheerd worden volgens agrarisch natuurbeheer en;
- grote wateren, zoals meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en Waddenzee.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan van 1990, en via de planologische kernbeslissing Nota Ruimte van de voormalige Ministeries van VROM, LNV, V&W en EZ (2006) voortgezet in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, opgesteld door het Ministerie van I&M (2012). In 1995 werden de doelsoorten en natuurdoeltypen gedefinieerd, die in 2000 werden doorgevoerd in de provinciale plannen. Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de uitvoering van de NNN. De natuur in de NNN is beschermd middels een 'nee, tenzij'-regime. Binnen de NNN zijn nieuwe projecten, plannen en handelingen met een significant negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN niet toegestaan, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang en reële alternatieven ontbreken. Eventuele schade moet zoveel mogelijk worden gemitigeerd en/of gecompenseerd.

Planspecifiek - Toetsing Natuurnetwerk Nederland (NNN)

De locatie maakt geen deel uit van NNN-gebied. Ook zijn er geen bijzondere landschapselementen aanwezig in de locatie. De ruimtelijke ingrepen die verband houden met de bouw van de woningen zullen vanwege de ligging van de locatie geen schade veroorzaken aan de NNN.



Figuur 4.12: Locatie (rood) t.o.v. NNN-gebied en belangrijk weidevogelgebied.

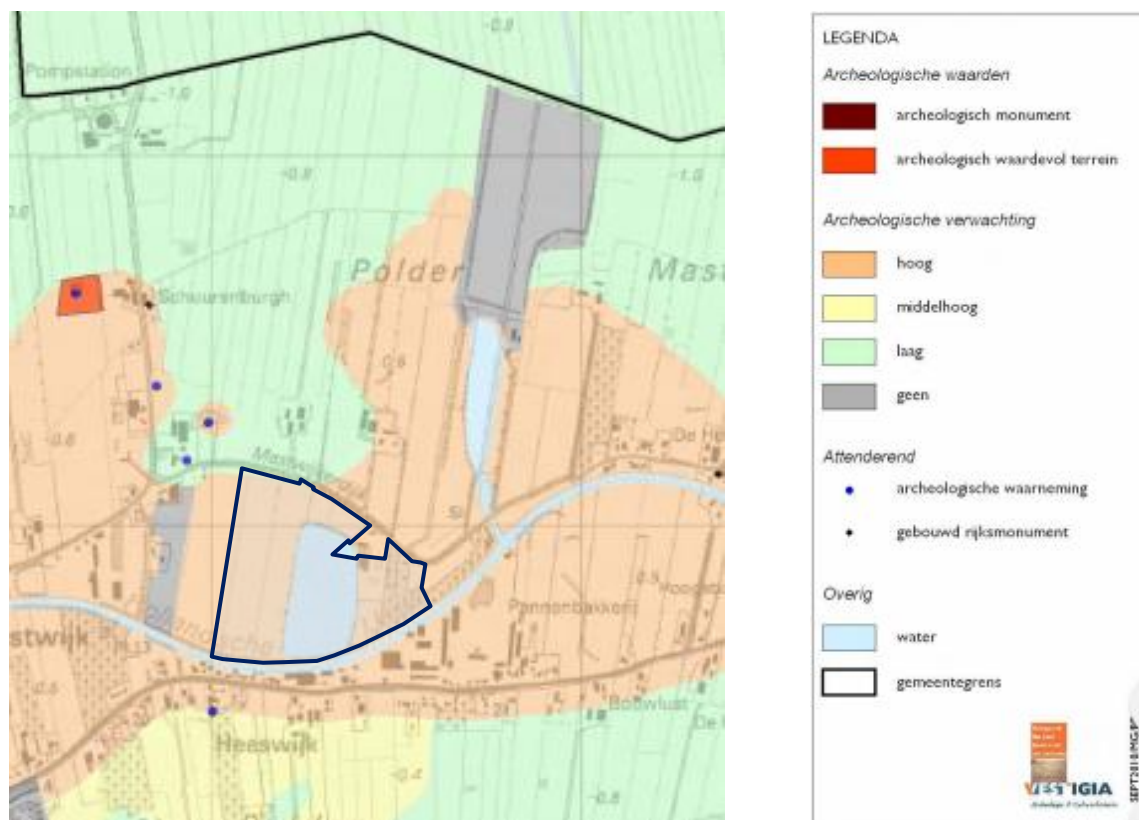
4.5 Archeologie en cultuurhistorie

Wettelijk kader archeologie

In artikel 3.1.6 lid 5 van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat in de toelichting van een ruimtelijk plan ten minste een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Met deze wetswijziging wordt de huidige Monumentenwet 1988 opgesplitst: een gedeelte (dat ziet op de fysieke leefomgeving) zal opgaan in de Omgevingswet, het overige gedeelte is opgenomen in de nieuwe Erfgoedwet. Daarbij is voorzien in overgangsrecht. De bedoeling is dat in de Erfgoedwet een betere integratie met verschillende soorten erfgoed komt. Daarnaast worden de procedures uniformer en daarmee overzichtelijker. Onderdelen van de Monumentenwet 1988 met betrekking tot de fysieke leefomgeving, worden opgenomen in de Omgevingswet. De aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed - beschermde stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen - en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving, komen in de Omgevingswet terecht en zijn dus niet in de Erfgoedwet geregeld. Hierbij wordt wel als vuistregel gehanteerd: omgang met het erfgoed in de Omgevingswet, duiding van het erfgoed in de Erfgoedwet. De inwerkingtreding van de Omgevingswet staat gepland voor 2024. De bepalingen uit de Monumentenwet 1988 die naar de Omgevingswet over zullen gaan, blijven van kracht tot de Omgevingswet in werking treedt. Het Besluit ruimtelijke ordening en de Erfgoedwet schrijven niet voor in welke mate met archeologie rekening moet worden gehouden. De gemeente heeft wat dit betreft beleidsvrijheid en kan het archeologische belang afwegen ten opzichte van andere belangen, de belangen van de burger en van de gemeente. De gemeente Montfoort heeft een archeologiebeleid opgesteld. In de beleidsnota geeft de gemeente aan hoe zij invulling geeft aan haar rol van bevoegd gezag, de reikwijdte en ambities van het beleid en de uitvoering daarvan. Naast een beleidsnota is een beleidskaart opgesteld. Deze kaart bestaat uit een samenhangend pakket van kaarten en een toelichting, die tezamen de noodzakelijke informatie bevatten over hoe de gemeente bij besluitvorming over gebruik en inrichting van de ruimte omgaat met "bekende en te verwachten archeologische monumenten".

Het gebied ligt ten noordoosten van Montfoort tussen de Mastwijkerdijk en de Hollandse IJssel. Ten tijde van de verbreding van de van de rijksweg A12 in de jaren '50-'60 is de locatie gedeeltelijk ontgraven voor zandwinning. Hoewel de ondergrond van de planlocatie door de zandwinningsactiviteiten, het agrarische gebruik en deels door bouw- en verhardingsactiviteiten is verstoord, hebben nog grote delen van de locatie een hoge verwachtingswaarde. Voor een gedeelte van de desbetreffende percelen is een derhalve een dubbelbestemming waarde – archeologie 3 opgenomen in het geldende bestemmingsplan voor het overige gedeelte waaronder een groot gedeelte van de zandput is geen dubbelbestemming opgenomen.

Een archeologisch onderzoek moet conform gemeentelijke beleid bij een dubbelbestemming waarde – archeologie 3 worden uitgevoerd wanneer bouw en graafwerkzaamheden groter zijn dan 200m² en de verstoring dieper gaat dan 50cm. In de voorgenomen plannen vinden geen verstoringen van de ondergrond plaats. De bestaande beheerschuur wordt gedeeltelijk in gebruik genomen als woning. Daarnaast wordt er een schuur aan de noordzijde van het perceel gesloopt. Een gedeelte van het perceel ten noorden van de beheerschuur zal worden bestemd als tuin. Dit gedeelte van het perceel wordt aangemerkt met de waarde archeologie – waarde 3. De initiatiefnemer heeft de wens, deze archeologische waarde ter plaatse van de nieuwe bestemming 'tuin' te laten vervallen. Derhalve is er voor gekozen een archeologisch bureauonderzoek uit te voeren door ADC ArcheoProjecten om gespecificeerde verwachtingen in kaart te brengen. Voor het volledige onderzoek zie bijlage 2, (rapportnr. 2500, d.d. 20 december 2010)



Figuur 4.13: Uitsnede archeologische waarden en verwachtingenkaart Gemeente Montfoort.

Conclusie

Op basis van het bureauonderzoek werden op of in de top van de oeverafzettingen van de stroomgordel van de Hollandse IJssel archeologische resten vanaf de Romeinse tijd verwacht. Teneinde deze verwachting te toetsen werd er aan Mastwijkerdijk 138a een booronderzoek uitgevoerd. Uit het booronderzoek bleek dat de oeverafzettingen zijn opgenomen in een omgewerkt pakket. Ook zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. De kans op het aantreffen van archeologische sporen is wel aanwezig. Echter wordt deze kans klein geacht aangezien er op de locatie, een afgraving ten behoeve van de kleiwinning heeft plaatsgevonden. ADC ArcheoProjecten adviseert de onderzochte deelgebieden 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 5.10 van de Erfgoedwet 2016.

4.6 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten

Spuitzones en gevoelige functies

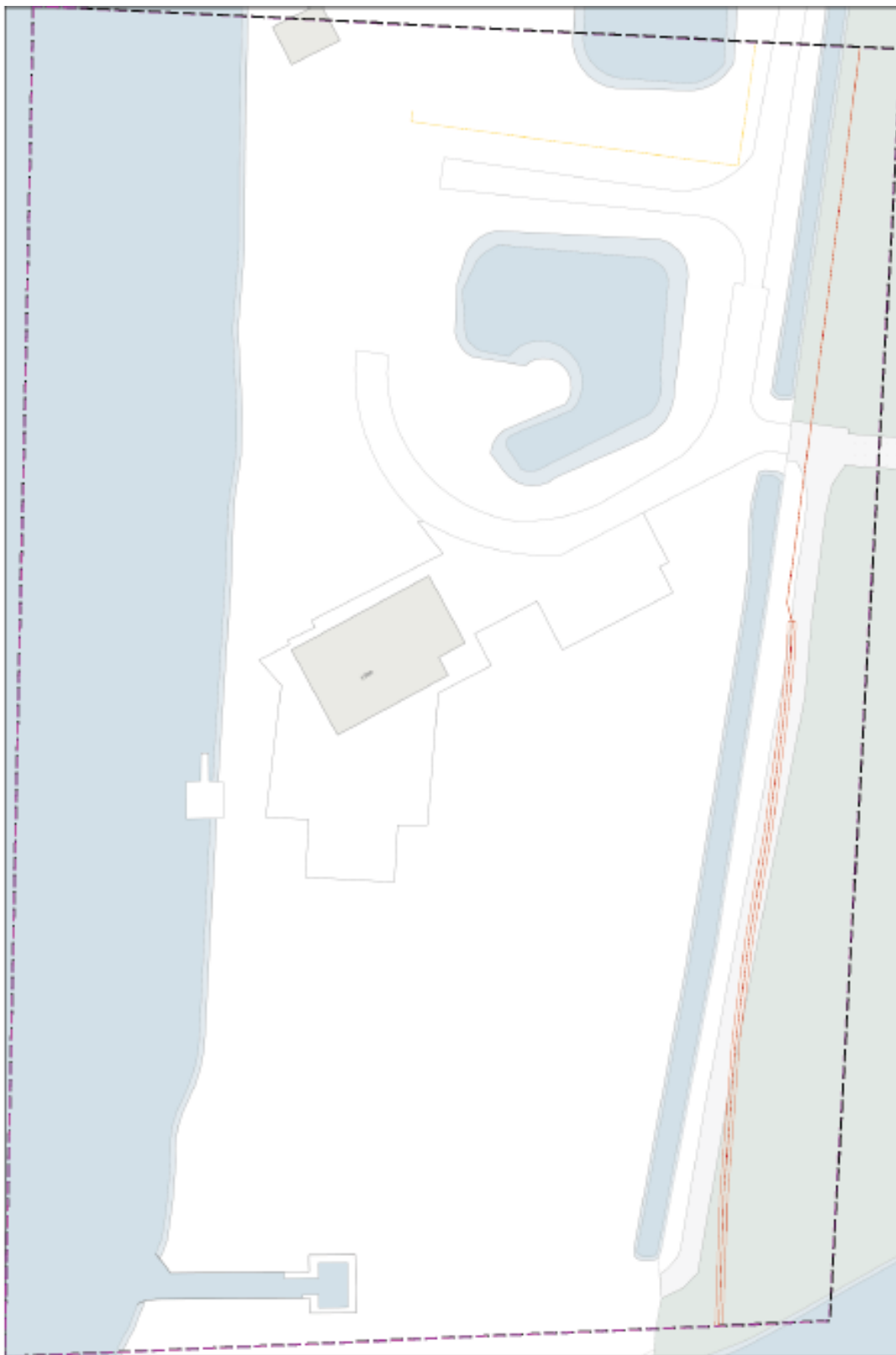
Er gelden in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld en nabij gelegen, voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige objecten, zoals woningen. Vanwege mogelijk vrijkomende drift (verwaaiing van spuitvloeistof) bij het bespuiten van fruitbomen wordt in het bestemmingsplan, een vuistregel gehanteerd. Er dient een afstand van 50 meter aangehouden te worden tussen een fruitboomgaard en een gevoelige bestemming. Dit is een in de praktijk gegroeide vuistregel.

In de omgeving van de locatie liggen geen agrarische percelen waar fruit- en bometeelt in planologisch opzicht zijn toegestaan. Binnen de locatie is een boomgaard gesitueerd, welke in het verleden fungeerde als productieboomgaard. De productie van betreffende boomgaard is echter gestaakt. De boomgaard is door initiatiefnemer verworven en vormt hiermee onderdeel van de locatie. Dit aspect is daarom geen belemmering en er is geen nader onderzoek nodig.

Kabels en leidingen

Op het voorterrein van Mastwijkerdijk 138a tussen de vijvers ligt een lage druk gasleiding. Langs de sloot in het verlengde van de inrit naar Mastwijkerdijk 138-138a ligt een middenspanningskabel. Bij graafwerkzaamheden dient men zorg te dragen dat beide nutsvoorzieningen onaangetast blijven. In de voorgenomen plannen vinden geen graafwerkzaamheden ter plaatse van deze kabels en leidingen. In de locatie liggen verder geen watertransportleidingen en gastransportleidingen, zodat een beschermende maatregelen niet benodigd zijn.

Klic-melding: 806273415/10.160012545 - 1				Aanvraagdatum: 11-02-2018		Blz. 1 van 5	
Voortrekkers (alle trekkers)					Status: Levering compleet		12-02-2018 15:44



Figuur 4.14: Klic-melding.

4.7 Economische uitvoerbaarheid

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing een exploitatieplan te koppelen. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

Plan specifiek

De gemeente Montfoort zal een anterieure overeenkomst opstellen waarin afspraken gemaakt zullen worden over eventuele planschade en ambtelijke kosten zullen daarbij worden verhaald.

De begeleiding van de planologische procedure is door middel van het heffen van leges gedekt. Daarnaast is het aanleggen van voorzieningen in het aangrenzende openbaar gebied niet aan de orde. Voor de gemeente Montfoort zijn derhalve geen kosten verbonden aan het opstellen en uitvoeren van deze ruimtelijke onderbouwing. De economische uitvoerbaarheid van het bouwplan is volledig de verantwoording van de initiatiefnemer.

5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Overleg

Dit plan, een omgevingsvergunning met buitenplanse afwijking, is overlegd met de belanghebbende instanties.

Het valt niet uit te sluiten dat tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren worden gebracht. Een buurtbewoner heeft eind 2017 immers aan de gemeente gevraagd om handhavend op te treden tegen de illegale bewoning van de beheerschuur.

5.2 Inspraakreacties en burgerparticipatie

Deze ruimtelijke onderbouwing betreft geen postzegel bestemmingsplan procedure. Het voorliggende plan wordt gerealiseerd binnen de procedure buitenplanse omgevingsplanactiviteit (art. 2.12 lid 1 onder a onder 3° Wabo, waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure uit par. 3.3 Wabo van toepassing is. Bij een dergelijke omgevingsvergunning procedure wordt Art. 3.10 Wabo afd. 3.4 Awb (uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van toepassing verklaard. Dit betekent dat het bijbehorende ontwerpbesluit voor een termijn van gedurende zes weken, ter inzage wordt gelegd (art. 3:11 leden 1 en 3 Awb in samenhang met art. 3:16 lid 1 Awb). Wanneer de omgevingsvergunning wordt aangevraagd na de inwerkingtreding van nieuwe Omgevingswet dient het plan gerealiseerd te worden onder de omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsactiviteit (art. 5.21 lid 2 onder b Ow, in samenhang met art. 8.0a lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving).

24 oktober 2023 is er een omgevingsdialoog georganiseerd. Alle direct belanghebbenden uit de omgeving zijn uitgenodigd. bij de uitnodigingsbrief is een bijlage toegevoegd voor degenen die niet geïnteresseerd waren in de informatiemiddag en ook geen bezwaar hebben op het plan. Tijdens de informatiemiddag is middels een tekening van de bestaande toestand en van de nieuwe situatie uitleg gegeven over het plan en de wijzigingen. Er is gevraagd aan de omwonenden/ eigenaren wat zij van het plan vinden. De reactie was over het algemeen zeer positief en er waren geen directe bezwaren.

5.3 Conclusie

Het plan wordt maatschappelijk uitvoerbaar geacht. Gesteld kan worden dat het plan ruimtelijk geen aanpassingen verlangt en op de beoordeelde aspecten voldoet aan de beleidsmatige en wettelijke kaders. De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bouwplan is voldoende aangetoond.

Bijlagen

Bijlagen 1: Verkennend bodemonderzoek – Lawijn Advies & Management
Rapportnr. 23.5223-A1, d.d. 22 september 2023

Bijlagen 2: Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek - ADC ArcheoProjecten
Rapportnr. 2500, d.d. 20 december 2010

Bijlagen 3: Advies terreininrichting – ervenconsulent MooiSticht
d.d. juli 2020 (versie 2)

Bijlagen 4: Beoordeling geur - LBP | Sight
Rapportnr. V074325ab.208BGMO.djs, versie 02_001 d.d. 1 december 2023

Bijlagen 5: Akoestisch onderzoek wegverkeer (gewijzigd plan) – LBP | Sight
Rapportnr. R002_01_L230417, d.d. 9 mei 2023

Bijlagen 6: Begane grond beheerschuur – Arco Architecten
Tekeningnummer: 502, d.d. 25 juli 2023

Bijlagen 7: Eerste verdieping beheerschuur – Arco Architecten
Tekeningnummer: 503, d.d. 25 juli 2023

Bijlagen 8: Aanmeldingsnotitie Mastwijkerdijk 138a – Arco Architecten
d.d. 22 september 2023

Bijlagen 9: Landschappelijk inrichtingsplan – Arco Architecten
Tekeningnummer 501, d.d. 07-01-2025

Bijlagen 10: Ecologisch onderzoek – Watersnip advies
Rapportnr. 23A059, d.d. mei 2023