Onderbouwing BOPA

IJsselveld 9 Montfoort

Gemeente Montfoort

Colofon

Gegevens over het project:

Plannaam:	IJsselveld 9 Montfoort
Datum:	29 september 2025
Projectnummer Buro SRO:	SR250141 (HvA)

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Dhr. H. de Jong

Gegevens Buro SRO:

Bezoekadres:	't Goylaan 11
	3525 AA Utrecht
Telefoon:	030-2679198
E-mail:	utrecht@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl

Inhoudsopgave

1	**Inleiding**		**5**
	1.1	Aanleiding en ambitie	5
	1.2	Aanduiding plangebied	5
	1.3	Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit	6
	1.4	Leeswijzer	7
2	**Maatschappelijke uitvoerbaarheid**		**8**
	2.1	Overleg	8
	2.2	Participatie	8
	2.3	Vooroverleg	9
3	**Huidige situatie**		**10**
4	**Planbeschrijving**		**12**
5	**Toetsing aan omgevingsplan**		**13**
	5.1	Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden	13
	5.2	Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan	14
6	**Beleid**		**15**
	6.1	Rijksbeleid	15
	6.2	Provinciaal beleid	16
	6.3	Regionaal beleid	18
	6.4	Gemeentelijk beleid	18
7	**Aspecten fysieke leefomgeving en milieu**		**20**
	7.1	Verkeer en parkeren	20
	7.2	Geluid	21
	7.3	Activiteiten en milieuzonering	22
	7.4	Luchtkwaliteit	24
	7.5	Archeologie en cultuurhistorie	26
	7.6	Bodem	26
	7.7	Omgevingsveiligheid (externe veiligheid)	27
	7.8	Natuur	30
	7.9	Water	31
	7.10	M.e.r.-beoordeling	31
8	**Financiële haalbaarheid**		**32**
9	**Conclusie**		**33**

BIJLAGEN

Bijlage 1. Akoestisch onderzoek industrielawaai 06-01-2020
Bijlage 2. Vooronderzoek NEN 5725 d.d. 28 november 2019

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en ambitie

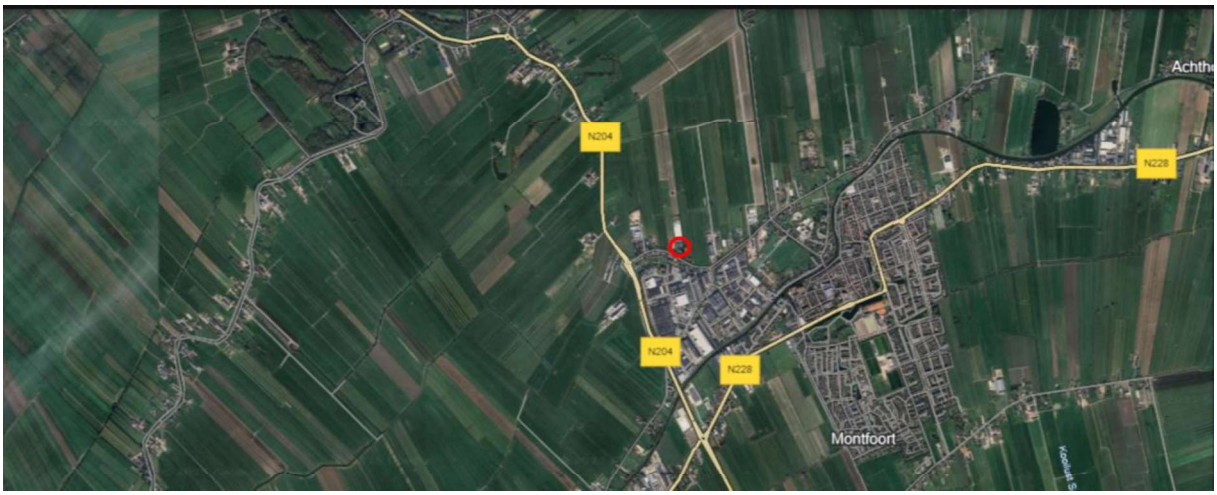
Op de locatie IJsselveld 9 te Montfoort is een voormalige bedrijfswoning aanwezig. Deze woning maakte oorspronkelijk deel uit van de achter de woning gelegen groothandel Ruinemans Group. Ter plaatse worden aquariumvissen gekweekt voor dierenspeciaalzaken. De woning is in 2010 kadastraal afgesplitst en behoort niet meer tot het achterliggende bedrijf, waardoor de woning feitelijk niet als bedrijfswoning maar als burgerwoning in gebruik is. Derhalve beoogt de initiatiefnemer om het gebruik van de woning te legaliseren en de woning om te zetten naar burgerwoning. Het college van burgemeester en wethouders heeft in de vergadering van 23 juni 2020 besloten om in principe mee te werken aan het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning. Dat besluit is genomen op basis van het ontwerpbestemmingsplan 'IJsselveld 9, Montfoort', wat overigens niet verder in procedure is gebracht.

Het initiatief past niet binnen de regels van het tijdelijke deel van het omgevingsplan (omgevingsplan van rechtswege) van de gemeente Montfoort, waarin de locatie beschikt over de bestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn burgerwoningen niet toegestaan. De voorgenomen gebruikswijziging wordt daarom middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) vergund. In dit kader is een onderbouwing van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties vereist. Voorliggend document voorziet hierin.

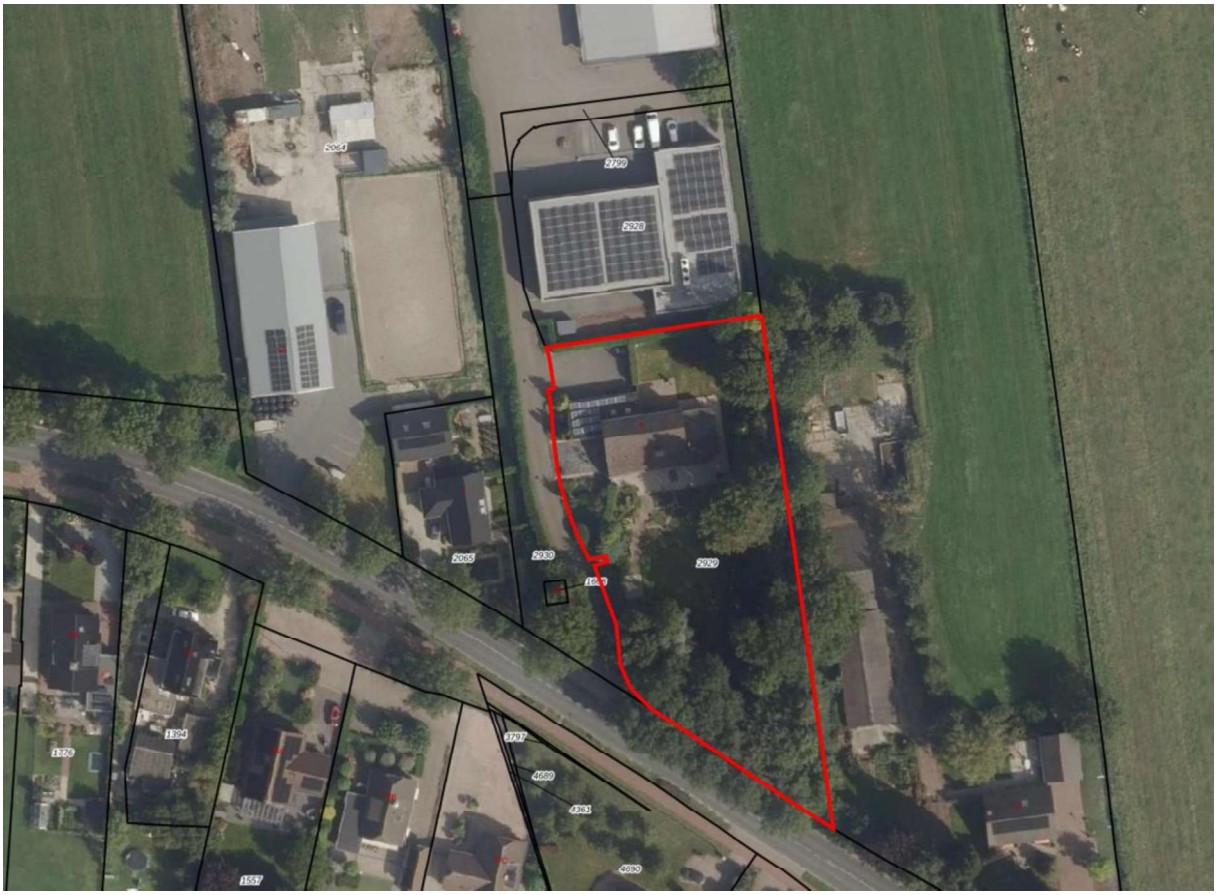
1.2 Aanduiding plangebied

Het plangebied ligt aan het IJsselveld 9, in het buitengebied, aan de noordrand van Montfoort. Rondom het plangebied bevinden zich verschillende agrarische percelen, woningen en bedrijven in lintbebouwing. Ten zuiden van de planlocatie bevindt zich bedrijventerrein IJsselveld.
De woning IJsselveld 9 bevindt zich op het kadastrale perceel bekend onder gemeente Linschoten, sectie B, perceelnummer 2929. Dit perceel heeft een oppervlakte van ca. 2.850 m².

Op de navolgende afbeeldingen worden de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Globale ligging, planlocatie rood omcirkeld (bron: Google Earth)



Globale begrenzing, plangebied rood omkaderd (bron: Perceelloep)

1.3 Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is. Er zijn twee varianten:

1. Een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het volgens de beoordelingsregels niet mogelijk is de vergunning te verlenen.
2. Een andere activiteit in strijd met het omgevingsplan.

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

a. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
b. als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden.

In beginsel is bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit conform artikel 16.62 Omgevingswet de reguliere procedure van titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De beslistermijn is acht weken, die met zes weken verlengd kan worden. In sommige gevallen kan het college echter wel bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten de uitgebreide procedure op basis van afdeling 3.4 van de Awb van toepassing verklaren.

In beide gevallen bestaat de mogelijkheid voor bezwaar en beroep. Bij de uitgebreide procedure bestaat ook de mogelijkheid zienswijzen tegen het ontwerpbesluit in te dienen.

1.4 Leeswijzer

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

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

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

2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

2.1 Overleg

Eerder is voor dit initiatief een ontwerpbestemmingsplan opgesteld, maar dat bestemmingsplan is niet vastgesteld door de gemeenteraad. Wel heeft het college van burgemeester en wethouders in de vergadering van 23 juni 2020 besloten om, op basis van dit ontwerpbestemmingsplan, in principe mee te willen werken aan het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning. In dat verband heeft het college het volgende opgemerkt:
Hoewel er niets aan de feitelijke situatie verandert, moet bij dit principeverzoek toch worden beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat het bedrijf niet onevenredig wordt belemmerd. Dit moest goed worden onderzocht omdat de bedrijfsbebouwing zich op relatief korte afstand van de woning bevindt. Met akoestisch onderzoek is aangetoond dat de geluidbelasting ten gevolge van het bedrijf op alle punten bij de nieuw te bestemmen woning op of onder de richtwaarden ligt. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd. De woning leidt andersom niet tot een beperking van de geluidruimte van het bedrijf. Hierbij is wel van belang dat de woning niet wordt uitgebreid aan de kant van het bedrijf. Dit wordt in het ontwerp bestemmingsplan geregeld. Bovendien wordt in het bestemmingsplan geregeld dat er op het resterende bedrijfsperceel geen nieuwe bedrijfswoning meer kan worden gerealiseerd. Het bedrijf gaat hiermee akkoord.
De betreffende voorwaarden worden onderdeel van de vergunningverlening en worden te zijner tijd in het omgevingsplan van de gemeente Montfoort vastgelegd.

De gemeente Montfoort heeft in een mail van 31 maart 2025 ambtelijk aangegeven bereid te zijn om mee te werken aan een procedure voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Voorliggend document voorziet in de benodigde onderbouwing bij deze procedure.

2.2 Participatie

Onder de Omgevingswet is het belang van participatie toegenomen. De initiatiefnemer is in veel gevallen verplicht om te participeren met de aanwezigen rondom het plangebied. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit hoort een beschrijving van de wijze waarop die participatie plaats heeft gevonden en wat daarvan het resultaat was.

De initiatiefnemers hebben de omwonenden gesproken en op de hoogte gesteld van de beoogde omzetting. Daarbij is ook het achterliggende bedrijf (Ruinemans Group) ingelicht over de plannen. Deze heeft in een mailbericht van 22 juli 2025 bezwaren geuit tegen het initiatief in verband met mogelijke beperkingen voor de bedrijfsvoering en de vrees dat het lastiger wordt om in de toekomst het bedrijf uit te breiden. In reactie hierop kan worden opgemerkt dat uit onderzoek blijkt dat het bedrijf niet wordt belemmerd in de bedrijfsvoering. Daarnaast wordt gewezen op het strak begrenzen van de bouwmogelijkheden. Dit komt nader aan bod bij het verwerken van het initiatief in het omgevingsplan, waarbij uitgegaan zal worden van de bestaande woonbebouwing en er geen mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen worden geboden. Tevens wordt verzocht om geen parkeren mogelijk te maken op de toegangsweg. Dit zal als zodanig worden vastgelegd. Tot slot wordt aangegeven dat het verplaatsen van de woning nog steeds als de beste oplossing wordt gezien. Dat is echter geen realistische optie.
.
Vanuit de overige buren zijn geen bezwaren kenbaar gemaakt.

2.3 Vooroverleg

In het kader van het bestemmingsplan is medio 2020 vooroverleg gevoerd met de volgende vooroverlegpartners: Provincie Utrecht, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Rijkswaterstaat, Vitens, Stedin, Nederlandse Gasunie, Veiligheidsregio Utrecht en GGD regio Utrecht.

Er zijn reacties binnengekomen van Nederlandse Gasunie, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Provincie Utrecht en Veiligheidsregio Utrecht:

- Nederlandse Gasunie (reactie d.d. 1 juli 2020) komt tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen gasleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.
- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (reactie d.d. 10 juli 2020) heeft geen opmerkingen.
- Provincie Utrecht (reactie d.d. 23 juli 2020) geeft aan dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft om opmerkingen te plaatsen.
- Veiligheidsregio Utrecht (reactie d.d. 4 augustus 2020) stelt vast dat alle relevante zaken ten aanzien van externe veiligheid zijn meegenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Binnen het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig waarvoor een verantwoordingsplicht geldt voor het groepsrisico. Daarnaast is de bereikbaarheid goed en zijn de aanwezige bluswatervoorzieningen voldoende. De Veiligheidsregio Utrecht (VRU) ziet dan ook geen aanleiding te adviseren over het nemen van eventuele maatregelen. Verder deelt VRU inhoudelijk de conclusie dat de transportroute als risicobron geen belemmering betekent voor de beoogde functiewijziging.

3 Huidige situatie

In het plangebied is op de onderhavige gronden een vrijstaande woning aanwezig. Deze woning is gebouwd in 1973, heeft een footprint van ca. 270 m² en bestaat uit twee lagen met kap (zadeldak). De gronden rondom de woning zijn ingericht als tuin en oprit. Op het terrein van de bedrijfswoning is ruimte aanwezig voor ten minste 3 parkeerplaatsen.
Verder zijn op de achterliggende gronden, waar de groothandel in vissen Ruinemans Group is gevestigd, twee bedrijfsgebouwen aanwezig met een oppervlakte van ca. 850 m^2 en 4.100 m^2. Dit betreffen respectievelijk het kantoor en de (kwekerij)loodsen van dit bedrijf. Dit bedrijf en onderhavige woning zijn ontsloten via een gezamenlijke inrit langs de westelijke perceelsgrens van de planlocatie. Hiervoor is het recht van overpad notarieel vastgelegd.

De woning is in de huidige situatie bestemd als bedrijfswoning bij het achterliggende bedrijf, maar functioneel is deze woning in 2010 reeds kadastraal afgesplitst en daarmee onttrokken aan dit bedrijf en in gebruik als burgerwoning.
De navolgende afbeelding geeft een impressie van de situatie weer, gezien vanaf IJsselveld.



Impressie huidige situatie, aanzicht vanaf IJsselveld (bron: Google Street View, mei 2023)



Huidige situatie (globaal), plangebied rood omkaderd en volledige bedrijfsgronden geel omkaderd (bron: Google Street View)

4 Planbeschrijving

Het planvoornemen ziet toe op het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning. Door het afstoten van de woning jaren geleden is impliciet aangegeven dat er geen noodzaak meer is voor een bedrijfswoning. Gezien de bedrijfsvoering lijkt er ook geen noodzaak te zijn om 24 uur per dag bij het bedrijf aanwezig te zijn. De kans dat er thans alsnog een nieuwe bedrijfswoning wordt aangevraagd is daarom verwaarloosbaar. Daarbij zal in het kader van het omgevingsplan worden vastgelegd dat er geen bedrijfswoning is toegelaten bij het bedoelde bedrijf.

Met het toekennen van de status van burgerwoning kan de woning door derden worden bewoond, waarbij op wordt toegezien dat de woning geen belemmering gaat vormen voor de (achterliggende en) in de omgeving aanwezige bedrijfsactiviteiten. Hierbij zal in het kader van het omgevingsplan worden vastgelegd dat uitgegaan wordt van de bestaande bebouwing en dat er op basis van locatiespecifieke omstandigheden geen mogelijkheden worden geboden voor vergunningvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken.

Met het planvoornemen gaan geen werkzaamheden gepaard. Er wordt geen bebouwing gesloopt of toegevoegd. Ook overige fysieke ingrepen zijn geen onderdeel van het initiatief.
Het is uit verkeerskundig oogpunt niet wenselijk dat een nieuwe, afzonderlijke ontsluiting op IJsselveld wordt gerealiseerd. De ontsluiting blijft dan ook ongewijzigd. Voor die ontsluiting is het recht van overpad notarieel vastgelegd. Hierbij wordt bepaald dat de toegangsweg uitsluitend als toegangsweg mag worden gebruikt en niet gebruikt mag worden om te parkeren. Het parkeren heeft volledig op eigen terrein plaats.

5 Toetsing aan omgevingsplan

5.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

Alle voorheen geldende bestemmingsplannen en verordeningen maken onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Montfoort. Voor de planlocatie gold het bestemmingsplan ‘2e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012', waarbij de gronden van het plangebied voorzien zijn van de bestemming ‘Bedrijf’. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van dat bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplan, plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen het plangebied geldt de enkelbestemming ‘Bedrijf’. Hierbij zijn de functieaanduidingen ‘bedrijf tot en met categorie 2’ en ‘specifieke vorm van bedrijf - vishandel en viskwekerij’ opgenomen. Derhalve zijn deze gronden bestemd voor bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 alsmede voor handel in vis en een viskwekerij behorend tot categorie 3.1. Per bouwvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan, Het gebruiken van de gronden met een bedrijfsbestemming voor (regulier) wonen is niet toegestaan.

Tevens zijn de gronden van het plangebied voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie – 3’, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Verder geldt ter plaatse het ‘Paraplubestemmingsplan wonen en logies’, wat voorziet in een uniforme regeling ten aanzien van wonen en logies.

5.2 Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan

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

- Bestemming ‘Bedrijf’, voor zover dit betrekking heeft op:
  - Het gebruiken van de bestaande bedrijfswoning als burgerwoning.

Het voorgenomen plan om de bedrijfswoning te gaan gebruiken als een burgerwoning is in strijd met het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan van de gemeente Montfoort. Door middel van een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) kan worden afgeweken van het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan.

6 Beleid

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

Planspecifiek

Het initiatief draagt, zij het in bescheiden mate, bij aan een sterke en gezonde steden en regio, met voldoende ruimte voor wonen (en werken). Gelet op de aard en omvang van het initiatief is de NOVI verder niet specifiek van toepassing op het plangebied.

6.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

Planspecifiek

Onderhavige ontwikkeling betreft het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Ten opzichte van de huidige planologische situatie wordt geen woning toegevoegd. Derhalve wordt het plan niet gezien als een stedelijke ontwikkeling en behoeft het plan niet getoetst te worden aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Er kan geconcludeerd worden dat het voorgenomen project niet ladderplichtig is.

6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

In de Omgevingsvisie provincie Utrecht geeft de provincie aan dat de ruimte in de provincie beperkt is, terwijl de vraag naar ruimte groot is. Dat stelt de provincie Utrecht voor een grote uitdaging: 'hoe gaan we om met de groei van inwoners en bedrijven zonder dat dit ten koste gaat van een prettige en gezonde leefomgeving? We móeten keuzes maken'. Daarom is het uitgangspunt om waar mogelijk te kiezen voor slim combineren en concentreren.

Met zeven beleidsthema's geeft de provincie richting aan de ontwikkeling en de bescherming van een gezonde en veilige leefomgeving. In 2050 is de provincie Utrecht een inclusieve en circulaire provincie:

- waarin Stad en land gezond zijn;
- die Klimaatbestendig en waterrobuust is;
- waarin Duurzame energie een plek heeft;
- met Vitale steden en dorpen;
- die Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
- met een Levend landschap, erfgoed en cultuur;
- die een Toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

Planspecifiek

Stad en land gezond

Een belangrijk onderdeel van het omgevingsbeleid is gezondheid. De provincie streeft ernaar dat iedereen in de provincie Utrecht in een gezonde en veilige leefomgeving woont, werkt en recreëert. Dit is een belangrijke voorwaarde om een economische topregio te kunnen zijn. Goed wonen en schone lucht, water en bodem zijn aspecten die hierbij van belang kunnen zijn. Uit Aspecten fysieke leefomgeving en milieu (Aspecten fysieke leefomgeving en milieu) blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het realiseren van voldoende woningen is voor de provincie een belangrijke opgave, waardoor onderhavige ontwikkeling vanuit dit perspectief als wenselijk kan worden gezien. Door het legaliseren van het woongebruik als burgerwoning kan worden bijgedragen aan doorstroming op de woningmarkt. Tevens leidt het omzetten van een voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning tot efficiënt ruimtegebruik.

Aantrekkelijke landschappen

Binnen de kaartlaag 'Aantrekkelijke landschappen is de planlocatie gelegen in een gebied dat is aangemerkt als 'Kernrandzone'. Vanwege de kwaliteiten en mogelijkheden van de kernrandzones wordt aangezet tot het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Doordat onderhavig ontwikkeling betrekking heeft op de omzetting naar een burgerwoning wordt de kernrandzone niet aangetast en blijft de bebouwingsstructuur ten noorden van het IJsselveld in stand.

Conclusie

Voor het planvoornemen komen geen belemmeringen uit de Omgevingsvisie voort. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat, door het wijzigen van de bedrijfswoning naar een burgerwoning, de bestaande woning een woonfunctie kan vervullen zonder dat er een belemmering wordt opgeworpen voor de naastgelegen bedrijven. Er

dient geconcludeerd te worden dat de beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht en in lijn is met de provinciale ambities.

6.2.2 Omgevingsverordening Utrecht

In de Omgevingsverordening staan de regels voor de fysieke leefomgeving. De Omgevingsverordening bevat de juridische uitwerking van de plannen en ambities uit de provinciale Omgevingsvisie. De provincie Utrecht vindt het belangrijk om ruimte te geven aan nieuwe initiatieven en maatwerk per gebied. In de Omgevingsverordening zijn alle regels voor de leefomgeving samengebracht en de provincie Utrecht is van zo'n 20 verordeningen naar één Omgevingsverordening gegaan. Dit moet het voor iedereen eenvoudiger maken om te zien welke regels waar gelden.

Programma's

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

Planspecifiek

Kernrandzone

Conform artikel 9.10 van de Omgevingsverordening provincie Utrecht stelt dat verstedelijking binnen de kernrandzone wordt toegestaan, mits wordt voldaan 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.

Het voorgenomen plan is geen ruimtelijke ontwikkeling, omdat dit fysiek gezien geen nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van bebouwing of grond betreft. Tevens blijkt uit paragraaf 7.3 (Activiteiten en milieuzonering) dat de komst van de burgerwoning de omliggende (bedrijfs)functies niet belemmert in hun bedrijfsactiviteiten.

Gesteld wordt dat onderhavig plan in lijn is met de bepalingen uit de omgevingsverordening van de provincie Utrecht.

6.3 Regionaal beleid

6.3.1 Woondeal 2022-2030 regio U10

Zestien gemeenten in de regio Utrecht hebben in 2019 met het Rijk en de Provincie een Woondeal voor Utrecht gesloten. De geactualiseerde Woondeal is per 13 maart 2023 van kracht. De Woondeal heeft als belangrijkste doel: de woningbouwproductie versnellen, de betaalbaarheid vergroten en excessen aanpakken. Er ligt een grote opgave voor extra woningen tot 2030; die opgave wil de regio Utrecht bereiken met de Woondeal Utrecht. Het gaat daarbij om ongeveer 61.000 woningen, gebaseerd op het Regionaal Programma Wonen en Werken van de provincie.

Planspecifiek

Door de omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning is het mogelijk dat de woning door derden wordt bewoond. Er wordt daarmee feitelijk geen woning toegevoegd, maar de woning maakt wel, in tegenstelling tot een bedrijfswoning, onderdeel uit van de reguliere woningmarkt. Daarmee past het binnen de ambities van de Woondeal 2022-2030 van de regio U10.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Omgevingsvisie Montfoort

Op 13 december 2021 heeft de raad van de gemeente Montfoort de Omgevingsvisie 'Vitale kernen in een waardevol landschap' vastgesteld. In deze Omgevingsvisie heeft de gemeente Montfoort haar ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vastgelegd.

Allereerst worden in de omgevingsvisie de identiteit en de kernkwaliteiten van de gemeente onderscheiden. Deze zijn als volgt samen te vatten:

- Rust en ruimte koesteren
- Waardevol blauw en groen
- Trots op historisch karakter
- Levendig en zorgzaam
- Bourgondisch, sociaal en religieus
- Creatief en innovatief

De gemeente positioneert zichzelf als "Een toekomstbestendige gemeente met vitale kernen in een waardevol landschap". Dit doet zij middels de beschrijving van 10 strategische keuzes met bijbehorende ambities en doelstellingen.

1. De leefomgeving moet passen bij onze identiteit, waarbij we onze landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten beschermen en verbeteren.
2. We kiezen voor een vitale, leefbare en inclusieve gemeente.
3. We bieden ruimte aan woningbouw.
4. We bieden ruimte aan de lokale maakindustrie.
5. Voor mobiliteit volgen we het adagium: "Lokaal vertragen, regionaal versnellen".
6. We bieden (zeer beperkt) ruimte aan energiebronnen in het buitengebied en op bedrijventerreinen.
7. We bouwen recreatieve en toeristische mogelijkheden uit.
8. We gebruiken klimaatadaptatie om de gemeente groener, gezonder en veiliger te maken.
9. We werken mee aan een toekomstbestendige landbouw met ruimte voor natuur.

10. We sturen ook vanuit de fysieke leefomgeving op een gezonde en veilige samenleving.

De keuzes die gemaakt moeten worden zijn thematisch en gebiedsgericht uitgewerkt in de omgevingsvisie. De thema's worden aan de hand van vier onderdelen behandeld: Wat zijn onze doelen? Wat is onze rolopvatting daarbij? Wat willen we niet? En waar willen we dat dan? Vervolgens wordt de koers voor acht deelgebieden, ieder met een eigen karakter, kwaliteiten en ontwikkelrichtingen beschreven.

Planspecifiek

Het onderhavige perceel maakt onderdeel uit van 'IJsselzone'. Dit vormt een gebied waar wonen, werken, recreatie, groen en water centraal staan, als de aantrekkelijke groenblauwe ader door het open landschap. Daarbij is aangegeven dat in de IJsselzone een (klein) deel van de woningvraag kan worden opgevangen door de linten te intensiveren. Het voorliggende initiatief betreft geen intensivering, aangezien het een reeds bestaande woning betreft, maar past qua ambities wel binnen de uitgangspunten voor de IJsselzone.

Op de kaarten van de omgevingsvisie van Montfoort, waaronder de Combinatiekaart huidige situatie en de cultuurhistorische kwaliteitenkaart, is het plangebied aangewezen als 'bebouwd gebied'. Daarbij is de planlocatie gelegen aan het bebouwingslint, grenzend aan landbouwgronden. Met de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning wordt in ruimtelijke zin geen extra woning toegevoegd. Dit is dan ook geen ontwikkeling die afbreuk doet aan de identiteit en het karakter van het bebouwingslint.

Gesteld kan worden dat onderhavig plan in lijn is met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Montfoort.

7 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

7.1 Verkeer en parkeren

7.1.1 Verkeer

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

Planspecifiek

Met de voorgenomen ontwikkeling is enkel sprake van de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. De verkeersgeneratie van een bedrijfswoning en een burgerwoning zijn identiek. Derhalve is er geen sprake van een toename in de verkeersgeneratie als gevolg van de beoogde ontwikkeling.
De ontsluiting zal gelijk aan de huidige situatie plaats blijven vinden. Het is uit verkeerskundig oogpunt immers niet wenselijk dat een nieuwe, afzonderlijke ontsluiting op IJsselveld wordt gerealiseerd.

Gezien het voorgaande kan gesteld worden dat het aspect verkeer geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

7.1.2 Parkeren

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

Planspecifiek

Met een wijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning is geen sprake van een wijziging in de parkeerbehoefte van het perceel. Desalniettemin is gekeken naar de parkeernormen van de gemeente Montfoort om een beeld te krijgen van de parkeerbehoefte in de beoogde situatie. Op de gronden van het plangebied is het paraplubestemmingsplan ‘Parkeernormen Montfoort’ van toepassing. Met dit plan is geregeld dat voldaan moet worden aan de parkeernormen, zoals die zijn vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Montfoort 2015' of diens opvolger. Tegenwoordig is de ‘Nota Parkeernormen Montfoort 2020’ van toepassing. Het uitgangspunt in de parkeernota is dat de parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden gerealiseerd. De gemiddelde parkeernorm voor een vrijstaande woning in de ‘rest bebouwde kom’ bedraagt 2,3 parkeerplaatsen per woning. Afgerond betekent dit dat er binnen het plangebied 3 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Er is in het plangebied voldoende ruimte om te parkeren en om aan de parkeernorm van de gemeente te kunnen voldoen. Het parkeren heeft volledig op eigen terrein plaats, waarbij tevens wordt vastgelegd dat de toegangsweg uitsluitend als toegangsweg mag worden gebruikt en niet gebruikt mag worden om te parkeren.
Gesteld kan worden dat het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de beoogde omzetting.

7.2 Geluid

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

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

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

Planspecifiek

Hoewel de woning valt onder het geluidaandachtsgebied van de gemeentelijke weg IJsselveld, hoeft bij een bestaande woning waaraan bouwkundig niets wijzigt, de geluidbelasting van de aanwezige weg niet opnieuw getoetst te worden. Een akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Desondanks zijn uit een oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) de geluidbronnen beschouwd.

Wegverkeers- en spoorweglawaai

Uit de beschikbare informatie van het Geoportaal (kaartlaag ‘Geluidscontouren 2019 ow, wegverkeer’) van de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) blijkt dat dat de woning grotendeels is gelegen in de 50-55 dB contour: zie navolgende afbeelding.



Geluidcontouren wegverkeer, peiljaar 2019, indicatief (bron: intern Geoportaal ODRU)

De standaardwaarde van 53 dB wordt mogelijk op (een deel van) de woning overschreden. Gelet op de relatief geringe, mogelijke overschrijding van de standaardwaarde, het gegeven dat het een bestaande woning betreft en het feit dat een geluidluwe zijde aanwezig is, kan gesteld worden dat sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Industrielawaai

In de omgeving is geen (gezoneerd) industrieterrein aanwezig waarvoor een geluidproductieplafond is vastgesteld. Derhalve speelt het aspect industrielawaai hier geen rol.

De onderhavige woning maakt deel uit van een bedrijfsperceel. Er is voor de betreffende bedrijvigheid een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit komt nader aan bod in paragraaf 7.3 Activiteiten en milieuzonering.

Conclusie

Er dient geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van het plan vanuit het aspect geluid.

7.3 Activiteiten en milieuzonering

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

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

Zones, waarden en afstanden

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

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

Bestaande activiteit

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

Andere milieuthema’s dan geur en geluid

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

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

Planspecifiek

Wonen wordt in het kader van activiteiten en milieuzonering gezien als een milieugevoelige bestemming. Derhalve moet gekeken worden of in de omgeving van het plangebied bedrijven aanwezig zijn met een milieucontour die over het plangebied ligt, om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen ter plaatse van de woning. Daarnaast moet worden bepaald of de omzetting naar reguliere woning geen belemmering oplevert voor de activiteiten van omliggende bedrijven.

Voor omliggende bedrijven geldt dat bedrijfswoningen van derden als reguliere woningen moeten worden beschouwd. Het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning is dus niet van invloed op de bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden van omliggende bedrijven. Wel dient gekeken te worden naar het woon- en leefklimaat ter plaatse van onderhavige woning.

De nieuwe VNG-handreiking ‘Activiteiten en milieuzonering 2024’ ondersteunt de uitvoeringspraktijk bij keuzes over de toelaatbaarheid en inpassing van 'milieuhinderlijke activiteiten' onder de Omgevingswet. Op basis van deze handreiking is er ter plaatse sprake van ‘gemengd gebied’. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich immers door lintbebouwing met overwegend agrarische bedrijvigheid in het buitengebied. Dit betekent dat er een lager beschermingsniveau geldt voor woningen. Direct ten noorden en ten zuiden van het plangebied bevindt zich bedrijvigheid. Dit wordt navolgend beschouwd.

IJsselveld 9

Op de achterliggende gronden is een de groothandel in vissen gevestigd. Aansluitend aan de onderhavige woning is een losstaand kantoor aanwezig, met daarachter de (kwekerij)loodsen. De afstand tot het kantoorgebouw bedraagt ca. 15 m en tot de achterliggende bedrijfsloodsen ca. 65 m.
Deze bedrijfslocatie is te bereiken via de gezamenlijke inrit, die verloopt langs de onderhavige voormalige bedrijfswoning. De planologische mogelijkheden van deze gronden (en van de planlocatie) hebben betrekking op een bedrijfsbestemming waarbij bedrijven uit de categorie 2 en een viskwekerij uit de categorie 3.1 zijn toegestaan.

In een eerder stadium is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd (d.d. 6 januari 2020), waarbij onderzocht is of aan de eisen uit de (oude) VNG-brochure wordt voldaan, zodat zowel een goed woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd als voldoende akoestische ruimte resteert voor het betreffende bedrijf. Het onderzoek is als bijlage 1 bijgevoegd. Uit dat onderzoek bleek dat de geluidbelasting ten gevolge van het bedrijf in alle punten bij de woning op of onder de richtwaarden uit de VNG-brochure ligt. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd. De woning leidt bovendien niet tot een beperking van de geluidruimte van het bedrijf. De resultaten zijn nog steeds van toepassing, aangezien de bedrijfssituatie tussentijds niet is veranderd.

Paardenstal IJsselveld 5a

De locatie IJsselveld 5a, direct ten westen van de planlocatie, kent in het tijdelijke deel van het omgevingsplan de bestemming ‘Agrarisch – Rivierzone’. Op deze bestemming zijn agrarische activiteiten mogelijk, zoals de huidige paardenfokkerij. De voorheen bijbehorende paardenbak is niet meer als zodanig in gebruik.
De paardenfokkerij wordt thans reeds belemmerd door de aangrenzende woning IJsselveld 7 en er mogen nu al geen geurbelastende activiteiten worden gestart op een te korte afstand. De paardenfokkerij zal door de wijziging van de bedrijfswoning naar burgerwoning niet extra worden belemmerd in haar uitbreidingsmogelijkheden.
Voor een paardenfokkerij geldt een richtafstand van 50 m voor het aspect geur. Het hoofdgebouw van de onderhavige woning (IJsselveld 9) is op ca. 50 m afstand van de paardenstal gelegen. In dit verband moet echter uitgegaan worden van de grens van de bestemming en de planologische mogelijkheden, waardoor hier niet aan de richtafstand wordt voldaan. Omdat in de bestaande situatie de onderhavige woning reeds als geurgevoelig object aanwezig is en de woning en het daarbij behorend bouwblok als gevolg van het plan niet wordt uitgebreid in de richting van de paardenfokkerij, is er geen sprake van een verslechtering van het woon- en leefklimaat bij onderhavige woning. Derhalve kan gesteld worden dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Conclusie

Gezien het voorgaande kan gesteld worden dat het aspect activiteiten en milieuzonering geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

7.4 Luchtkwaliteit

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

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

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

In 2021 is gebleken dat NO_2 en fijn stof schadelijker zijn dan gedacht. De WHO heeft daarom de advieswaarden voor zowel NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ op 21 september 2021 verlaagt naar respectievelijk 10, 15 en 5 µg/m³. Deze richtlijn wordt ook door de GGD gevolgd. Als voldaan wordt aan de advieswaarden, zal er sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Op 20 februari 2024 hebben de EU-lidstaten in de Raad van de Europese Unie en het Europese Parlement een voorlopig akkoord bereikt voor de Richtlijn Luchtkwaliteit. De richtlijn is op 14 oktober 2024 door de Raad van de EU bekrachtigd. Daarna hebben de lidstaten twee jaar om de richtlijn in nationale wetgeving om te zetten. Hierbij worden de grenswaarden in 2030 aangescherpt naar 20 µg/m³ voor NO_2, 20 µg/m³ voor PM_{10} en 10 µg/m³ voor $PM_{2,5}$. Het is echter nog niet bekend wat er met de NIBM-regeling gaat gebeuren en wanneer deze grenswaarden ingevoerd worden.

Planspecifiek

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

Verder is met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CILMK) gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoet aan de gestelde grenswaarde van 40 µg/m³ voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. De totale concentraties over 2023 (receptor 27369098_15848397) van fijnstof (PM_{10}), fijnstof ($PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) in het plangebied bedragen respectievelijk 15,1 µg/m³ PM_{10}, 8,2 µg/m³ $PM_{2,5}$ en 12,0 µg/m³ NO_2. Daarmee worden de wettelijke grenswaarden niet overschreden.

Er wordt niet voldaan aan de aangescherpte WHO-advieswaarden. Hierbij dient vermeld te worden dat deze waarden dermate streng zijn dat ze momenteel nergens in Nederland worden gehaald. Op basis van het Schone Lucht Akkoord wordt gestreefd naar een permanente verbetering van de luchtkwaliteit, waarbij wordt toegewerkt naar de WHO-advieswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof in 2030. Anderzijds voldoen de waarden wel aan de in voorbereiding zijnde aanscherping in EU-verband.

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

7.5 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Een gemeente moet in haar omgevingsplan rekening houden met cultureel erfgoed. Maar er zijn ook algemene rijksregels: in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staan regels voor erfgoedactiviteiten. Artikel 13.8 Bal geeft aan gemeenten de mogelijkheid om in het omgevingsplan maatwerkregels te stellen ter invulling van de specifieke zorgplicht (13.7 Bal).

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

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

Planspecifiek

Archeologie

Uit de archeologische beleidskaart van de gemeente Montfoort blijkt dat het plangebied binnen de categorie 5 valt, waarbij een onderzoekverplichting geldt voor ingrepen groter dan 2.500 m^2 en dieper dan 50 cm -mv. Het plan gaat niet gepaard met bodemingrepen. Er dient dan ook geconcludeerd te worden dat het plan uitvoerbaar is voor het aspect archeologie.

Cultuurhistorie

Er dient een afweging plaats te hebben ten aanzien van het aspect cultuurhistorie. Er is hier geen sprake van een beschermd gezicht of van (Rijks-)monumenten of beeldbepalende panden. Derhalve vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor het initiatief.

7.6 Bodem

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

- Een bodemgevoelige locatie is in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend aan een bodemgevoelig gebouw;

- Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Onder een bodemgevoelig gebouw vallen ook een woonschip of een woonwagen. Een uitbreiding of wijziging van een bestaand gebouw of een bijbehorend bouwwerk tot 50 m² valt niet onder het begrip bodemgevoelig gebouw.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie artikel 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89k Bkl).

Planspecifiek

De gronden direct rondom de bestaande bedrijfswoning blijven in gebruik ten behoeve van het huidige gebruik (wonen). De omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning heeft geen gevolgen voor de eisen die worden gesteld aan de bodemkwaliteit. Tevens wordt de verharding rondom de woning niet verwijderd en wordt er geen grondverzet uitgevoerd.

Daarnaast is er voor de locatie een vooronderzoek bodem conform NEN 5725 uitgevoerd (d.d. 28 november 2020). Dit rapport is als bijlage 2 bijgevoegd. Hieruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat de bodem op de locatie verdacht is voor een verontreiniging met asbest of asbesthoudende materialen. Geconcludeerd werd dan ook dat de onderzoekslocatie onverdacht is voor het voorkomen van een bodemverontreiniging. Er hebben sindsdien geen bijzonderheden op het perceel voorgedaan en de bodemsituatie is sindsdien niet gewijzigd. Hierdoor wordt het opnieuw uitvoeren van een vooronderzoek bodem niet nodig geacht. Tevens zijn er in het verleden geen bodemverontreinigende bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de bedrijfswoning uitgevoerd. Deze gronden zijn sinds jaar en dag in gebruik voor wonen.

Er dient geconcludeerd te worden dat het plan uitvoerbaar is voor het aspect bodem.

7.7 Omgevingsveiligheid (externe veiligheid)

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

Kwetsbare gebouwen en locaties

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

gezondheidsinstellingen, kinderopvang en dagverblijven. De volledige beschrijving is opgenomen in bijlage IV van het Bkl. Een gemeente kan andere categorieën van locaties of gebouwen dan die in bijlage VI staan een vergelijkbare bescherming bieden. Daarnaast kan ze categorieën meer bescherming bieden, door bijvoorbeeld sommige kwetsbare gebouwen als zeer kwetsbaar te behandelen.

Plaatsgebonden risico

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

Aandachtsgebieden

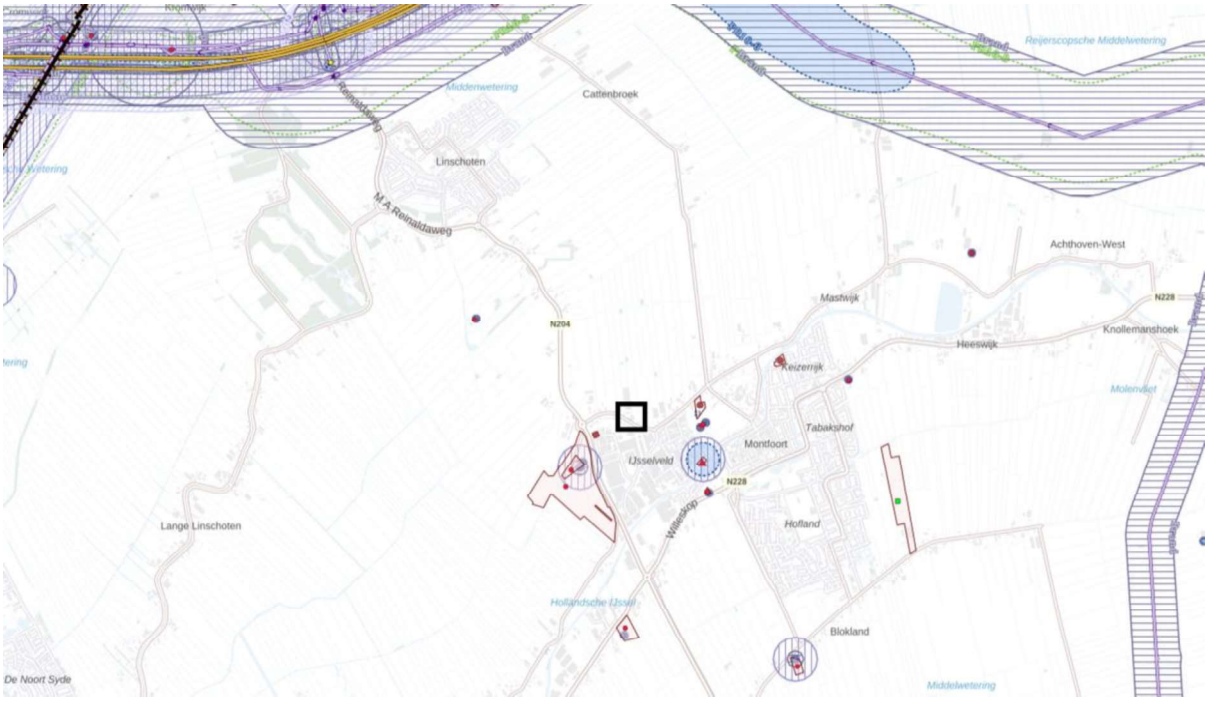
Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie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

Risicobronnen

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

Planspecifiek

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen, buisleidingen, transportroutes van gevaarlijke stoffen en/of hoogspanningslijnen aanwezig zijn, is de Atlas Leefomgeving geraadpleegd.



Risicokaart, plangebied zwart omkaderd (bron: Atlas Leefomgeving)

Kwetsbaarheid

Er vindt geen toename plaats van het aantal aanwezige personen in de nieuwe situatie, waardoor de kwetsbaarheid van het gebouw niet verandert.

Buisleidingen

In de directe omgeving van de planlocatie bevinden zich geen buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De meest dichtstbijzijnde buisleiding bevindt zich op ca. 3 km ten noordoosten van de planlocatie. Gelet op de ruime afstand ligt de planlocatie buiten de aandachtsgebieden van deze buisleiding.

Transport gevaarlijke stoffen

Het plangebied ligt op ca. 3,3 km afstand (ten zuiden) van de A12. Deze weg maakt onderdeel uit van het Basisnet weg, wat het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze route mogelijk maakt. De planlocatie is niet gelegen in het brandaandachts- of explosieaandachtsgebied van de weg. Derhalve vormt de A4 geen gevaar voor de beoogde ontwikkeling. Gezien de significante afstand tot de weg, en doordat er geen sprake is van een toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied, is ook geen verantwoording van het groepsrisico nodig.

Gemeentelijke route transport gevaarlijke stoffen

Het plangebied bevindt zich nabij de gemeentelijke route voor het transport van gevaarlijke stoffen. Voor gemeentelijke routes zijn van rechtswege geen aandachtsgebieden aangewezen. In de ‘Gezamenlijke Beleidsnotitie Externe Veiligheid ODRU-gemeenten Omgevingsdienst Regio Utrecht’ wordt geadviseerd om voor deze routes een veiligheidszone aan te wijzen. Gezien de relatief kleine hoeveelheid stoffen die via deze route vervoerd worden en gezien het aantal personen in de woning gelijk blijft, is de route voor gevaarlijke stoffen geen belemmerend risico voor de voorgenomen ontwikkeling.

Risicovolle activiteiten

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle activiteiten aanwezig. Wel zijn er in de nabije omgeving enkele activiteiten aanwezig. In zuidwestelijke richting zijn op ca. 250 m afstand een bouwmarkt (Tasveld 30, restcategorie) en op ca. 350 m afstand een evenementenlocatie (M.A. Reinaldaweg 70, opslag propaan en propeen) aanwezig. Daarnaast is op ca. 600 m afstand in zuidoostelijke richting een autobedrijf (Steenovenweg 16, tanken LPG) aanwezig. De planlocatie is gelegen buiten de plaatsgebonden risicocontouren en aandachtsgebieden van deze activiteiten.

Bereikbaarheid

Veiligheidsregio Utrecht heeft op 4 augustus 2020, in het kader van het (voorontwerp-)bestemmingsplan voor de onderhavige locatie, aangegeven dat de bereikbaarheid goed is en dat de aanwezige bluswatervoorzieningen voldoende zijn. De Veiligheidsregio zag geen aanleiding te adviseren over het nemen van eventuele maatregelen.

Conclusie

Gelet op voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect omgevingsveiligheid geen belemmeringen veroorzaakt voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

7.8 Natuur

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

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

Planspecifiek

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. De afstand tot het dichtst bijgelegen Natura 2000-gebied ‘Uiterwaarden Lek’ bedraagt ca. 8,6 km. Verder liggen er stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden op ca. 10 km (‘Zouweboezem’), ca. 12 km (‘Nieuwkoopse Plassen en de Haeck’), 14,3 km (‘Oostelijke Vechtplassen’) afstand. Gelet op planvoornemen, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Aangezien het initiatief niet gepaard gaat met bouwwerkzaamheden en de gebruiksfase niet wijzigt, zijn negatieve effecten ten gevolge van stikstofdepositie eveneens uit te sluiten.
Het plangebied behoort ook niet tot het Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal aangewezen beschermde gebieden. Er zijn dan ook geen belemmeringen met betrekking tot de provinciaal beschermde gebieden. Ook karakteristieke landschapselementen zijn in het plangebied niet aanwezig. Aangezien er geen fysieke ingrepen worden uitgevoerd bij het initiatief, is het uitgesloten dat rust- en/of verblijfplaatsen van beschermde soorten worden geschaad.

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan uitvoerbaar is voor het aspect natuur.

7.9 Water

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

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Planspecifiek

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt geen verharding aangelegd of verwijderd, waardoor de oppervlakte aan verhard oppervlak in het plangebied niet wijzigt. Derhalve is er sprake van het 'stand still beginsel' en is watercompensatie niet aan de orde. Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een waterkering. De afvoer van hemel- en afvalwater van de woning zal gelijk aan de bestaande situatie zijn.

Er dient geconcludeerd te worden dat het plan uitvoerbaar is voor het aspect water.

7.10 M.e.r.-beoordeling

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

Planspecifiek

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

De voorgenomen ontwikkeling voorziet enkel in een planologische wijziging. Als gevolg van deze wijziging nemen de bebouwingsmogelijkheden van het plangebied niet toe. Er worden daarnaast geen fysieke ingrepen uitgevoerd. De effecten op het milieu van een bedrijfswoning wijken niet af van de effecten van een burgerwoning. Wanneer voorgenoemde punten afgewogen worden leidt dit tot de conclusie dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals beschreven in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Dit betekent dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt.

8 Financiële haalbaarheid

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

Planspecifiek

Het project wordt op particulier initiatief mogelijk gemaakt, waaraan geen kosten zijn verbonden. Aangezien er geen sprake is van een gewijzigde situatie, is het afsluiten van een nadeelcompensatieovereenkomst niet benodigd. De kosten die de gemeente maakt in het kader van de vergunningverlening worden op de reguliere wijze, via de legesverordening, verrekend. Indien nodig wordt hiervoor nog een anterieure overeenkomst gesloten.
Derhalve kan gesteld worden dat de financiële uitvoerbaarheid is verzekerd.

9 Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de bedrijfswoning op het perceel IJsselveld9 in Montfoort omgezet naar een burgerwoning. Er is enkel sprake van een functiewijziging, waarmee geen bouwwerkzaamheden zijn gemoeid. Het plan sluit aan op het geldende Rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid. Ook komen er vanuit de aspecten van de fysieke leefomgeving en milieu geen belemmeringen voort. Alle aspecten afwegende kan gesteld worden dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.