Omgevingsvergunning

WAARDSEDIJK 14A, MONTFOORT

Gemeente Montfoort



STATUS:	**ONTWERP**
DATUM:	**30 april 2025**
IMRO IDN:	**NL.IMRO.0335.OVwaardsedijk14a-ON01**

OPDRACHTNEMER
IntROview B.V.
Sterrenlaan 24
2743 LS Waddinxveen
telefoon 0182 630480
info@introview.nl
www.introview.nl

OPDRACHTGEVER
Polderprof
Het Hout 23
3991 MA Houten

STATUS	DATUM	VERSIE
Concept:	8 maart 2024	1e versie
Voorontwerp:		
Ontwerp:	30 april 2025	5e versie
Vastgesteld:		

Goede onderbouwing naar effecten fysieke leefomgeving

Inhoudsopgave

Goede onderbouwing naar effecten fysieke leefomgeving 3

Hoofdstuk1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 7
1.3 Vigerend omgevingsplan 8
1.4 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties 9
1.5 Leeswijzer 9

Hoofdstuk2 Planbeschrijving 11
2.1 Bestaande situatie plangebied en omgeving 11
2.2 Nieuwe situatie 13
2.3 Beeldkwaliteitsparagraaf 18
2.4 Ruimte voor ruimteregeling 20
2.5 Verkeer en parkeren 21

Hoofdstuk3 Beleidskader 23
3.1 Rijksbeleid 23
3.2 Provinciaal beleid 25
3.3 Gemeentelijk beleid 28

Hoofdstuk4 Water 31
4.1 Inleiding 31
4.2 Beleid hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden 31
4.3 Waterhuishouding 32

Hoofdstuk5 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu 35
5.1 Milieu 35
5.2 Archeologie en cultuurhistorie 47
5.3 Flora en fauna 49

Hoofdstuk6 Participatie 53
6.1 Verplichte participatie 53
6.2 Participatie omgeving 53
6.3 Bestuurlijk vooroverleg 53

Hoofdstuk7 Financiële haalbaarheid 55
7.1 Kostenverhaal 55
7.2 Nadeelcompensatie 55

Hoofdstuk8 Belangenafweging en conclusie 57
8.1 Toetsing initiatief aan evenwichtige toedeling van functies aan locaties 57
8.2 Beoordeling aanvraag omgevingsvergunning 57
8.3 Conclusie 57

Bijlagen goede onderbouwing

Bijlage 1 Landschapsinrichtingsplan

Bijlage 2 Inrichtingsschetsvan Mooisticht

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Bijlage 4 Bodemonderzoek

Bijlage 5 Archeologisch vooronderzoek

Bijlage 6 Stikstofberekeningen

Bijlage 7 Ecologisch onderzoek

Bijlage 8 Aanvullend ecologisch onderzoek

Bijlage 9 Resultaten omgevingsdialoog

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

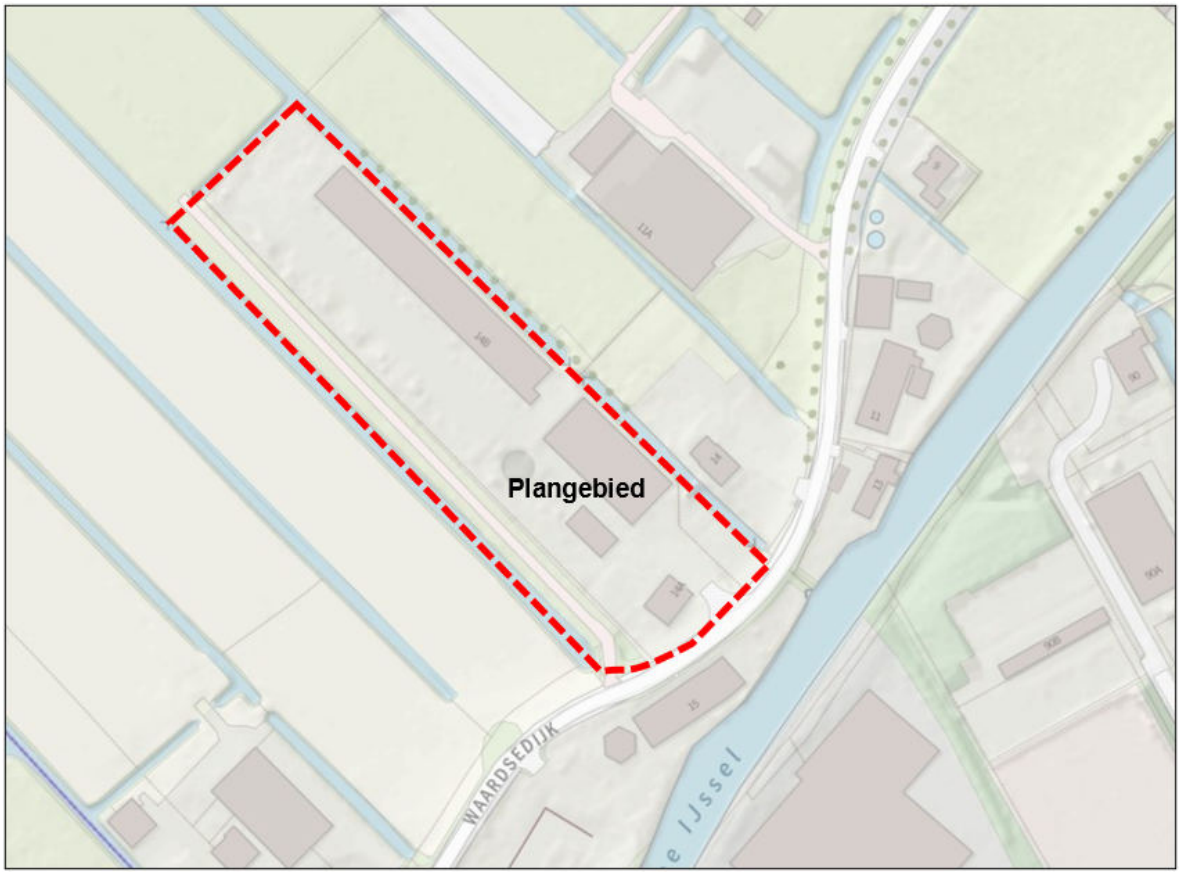
Aan de Waardsedijk 14a in Montfoort was een intensieve veehouderij gevestigd. Na beëindiging van deze bedrijfsvoering is een omgevingsvergunning met een tijdelijke instandhoudingstermijn van 10 jaar verleend voor het gebruik als bedrijf met kantoor (in het voorste gebouw) voor het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. In de koeienschuur vindt opslag van materieel plaats. De kippenschuur staat leeg. Verder vindt er buitenopslag plaats.

Nu de instandhoudingstermijn is verstreken is initiatiefnemer voornemens om de koeienschuur, kippenschuur, silo, wagenberging en schuur te slopen en de verharding te verwijderen om hiervoor in de plaats twee ruimte-voor-ruimtewoningen te realiseren ter plaatse van de te slopen kippen- en koeienstal. Het voorste gebouw (het kantoor) kan worden gewijzigd in een woning. Het gebied achter de nieuwe woonfunctie kan als natuurgebied worden ingericht. Ten behoeve van deze sloop- en nieuwbouwplannen heeft Mooisticht een landschapsplan opgesteld, waarmee de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke inpasbaarheid wordt gegarandeerd.

Realisatie hiervan is in strijd met de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012', omdat de gronden zijn bestemd voor 'Agrarisch'. Ten behoeve hiervan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning, waarin wordt aangetoond dat vervolgfuncties vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties inpasbaar zijn.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten westen van het dorp Montfoort aan de Waardsedijk. Aan de oostzijde van de weg ligt een erf bij de woning op huisnummer 15 met aansluitend de Hollandsche IJssel. Aan de noordzijde van het plangebied staat een woning op nummer 14. Aan de zuid- en westzijde van de planlocatie ligt het veenweidegebied. Een situatietekening is opgenomen in figuur 1.



Figuur 1: Situering plangebied (rood omkaderd) en omgeving. Het naastgelegen gebied maakt geen onderdeel uit van de aanvraag.

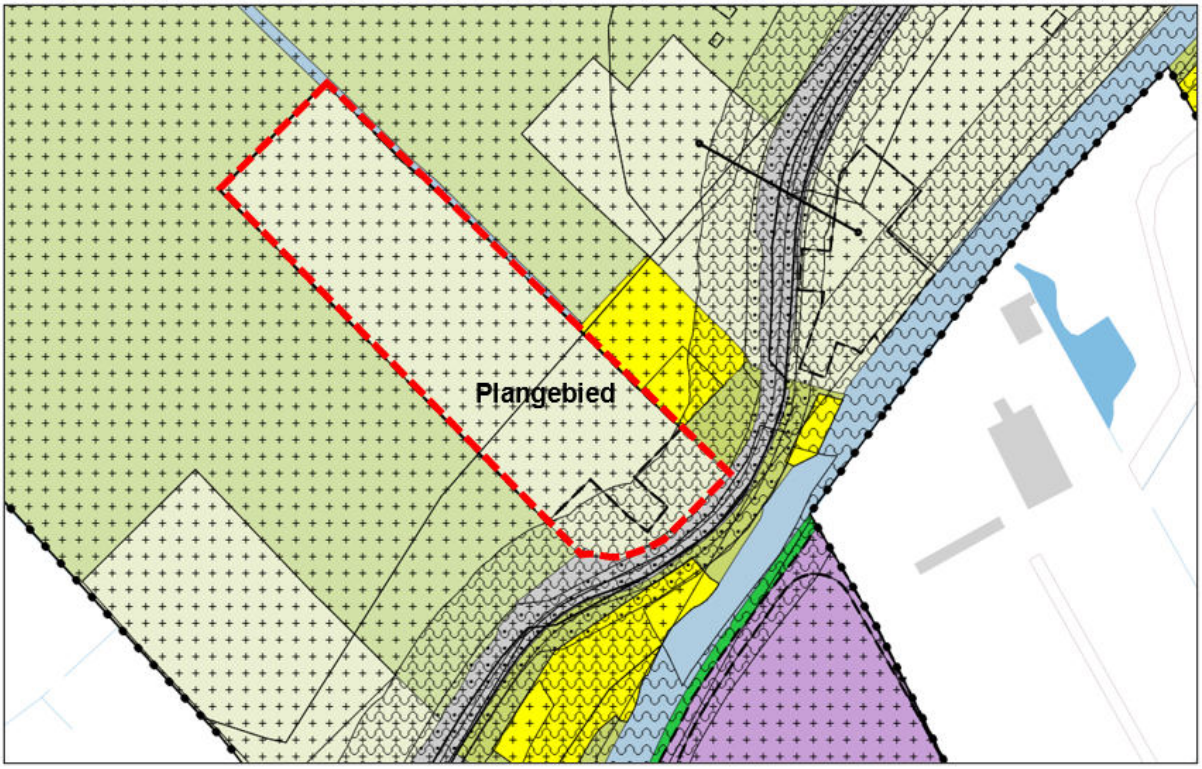
1.3 Vigerend omgevingsplan

Het omgevingsplan vervangt het geldende bestemmingsplan uit de Wet ruimtelijke ordening. Onder de Omgevingswet moet iedere gemeente één omgevingsplan voor haar hele grondgebied vaststellen. Gemeenten krijgen een overgangsperiode om hun omgevingsplan om te vormen naar een volwaardig omgevingsplan. Deze periode loopt tot 1 januari 2032.

Het tijdelijke deel van het omgevingsplan ontstaat direct na de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Dit wordt het ‘omgevingsplan van rechtswege’ of ‘tijdelijk deel’ genoemd. Feitelijk gaat het om dezelfde bestemmingsplannen die dan één omgevingsplan vormen. Voor het plangebied geldt het omgevingsplan van rechtswege.

Bestemmingsplan	**Raadsbesluit**	**Provincie Utrecht**	**Raad van State**
“Buitengebied 2012"	11 maart 2013	10 december 2013 Proactieve aanwijzing Montfoort, waaronder opnemen 'Waterstaat - Waterkering'.	17 september 2014
"Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012"	26 oktober 2015	n.v.t.	24 mei 2017
"Reparatie 1e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012"	2 november 2021	n.v.t.	-
"Buitengebied 2012 geconsolideerd"	6 september 2022	n.v.t.	-
"Paraplubestemmingsplan parkeernormen Montfoort"	29 oktober 2018	n.v.t.	-
"2e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012"	3 juni 2024	n.v.t.	

Het perceel heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012 geconsolideerd' de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'wonen uitgesloten'. Voor de lintbebouwing gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waterstaat - Waterkering' (gedeeltelijk). Een uitsnede van de verbeelding is opgenomen in figuur 2. De gevraagde vervolgfunctie naar wonen is hiermee in strijd.



Figuur 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan '2e herziening Buitengebied 2012'. De planlocatie is rood omkaderd. Het naastgelegen gebied maakt geen onderdeel uit van de aanvraag.

1.4 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Op grond van artikel 5.1 (omgevingsvergunningplichtige activiteiten) van de Omgevingswet is het verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten. Om medewerking te kunnen verlenen aan het verzoek voor een vervolgfunctie naar Wonen met drie woningen dient op grond van artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit algemeen) te worden aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Verder dient het plan te worden getoetst aan de instructieregels van het Rijk en de provincie. In verband hiermede is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning. Hierin moet worden aangetoond dat het initiatief niet in strijd is met de fysieke leefomgeving. In de voorliggende notitie wordt aangegeven wat de invloed is van dit plan op haar omgeving. Daarnaast wordt ook ingegaan op de relevante milieuaspecten, de uitvoerbaarheid en de juridisch-planologische consequenties. Eveneens wordt ingegaan op de resultaten van de omgevingsdialoog. Op deze wijze wordt de haalbaarheid van deze planontwikkeling aangetoond.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie en geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor de aanvraag omgevingsvergunning relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt de waterparagraaf beschreven. Hoofdstuk 5 omvat de aspecten fysieke leefomgeving en milieu. In Hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de participatie. Hoofdstuk 7 is gewijd aan de financiële haalbaarheid.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie plangebied en omgeving

Landschappelijke hoofdstructuur
Montfoort ligt op de overgang van het rivierkleigebied naar het West-Nederlandse veenweidegebied. Dit gebied kenmerkt zich door een grote mate van openheid en is overwegend in gebruik als grasland. Het buitengebied wordt gebruikt als stedelijk-recreatief uitloopgebied van de Randstad (met name Utrecht). De directe nabijheid van grootstedelijke agglomeraties van de Randstad is in het buitengebied echter nauwelijks merkbaar. De Hollandsche IJssel is een structuurbepalend element in het landschap. Aan de rivier zijn dorpslinten, infrastructuur en kades gekoppeld. De Hollandsche IJssel kent brede, hoog opgeslibde uiterwaarden. De hoge ligging (circa 0,5 - 1,5 meter boven maaiveld) maakt een fijnmazige ontwatering, zoals dat in het aangrenzende komlandschap aanwezig is, overbodig. In de uiterwaarden is daardoor sprake van een blokvormige verkaveling.

Bebouwingslint
De Waardsedijk volgt de Hollandsche IJssel. Deze weg is een landelijk dijklint dat nog landelijk oogt, omdat het hier geen provinciale weg betreft. Het bebouwingslint kent een divers gebruik: agrarische bedrijven, woningen en enkele niet agrarische bedrijven zijn hier aanwezig. Het bebouwingslint is weinig verdicht, zodat vanuit het lint steeds het open polderlandschap daarachter zichtbaar is. De beplanting bestaat uit erfbeplanting en fruitbomen bij boerderijen, grienden en boomgaarden, alsmede knotbomen langs de weg. Het plangebied ligt tussen de kernen Oudewater en Montfoort.

Tegenover gelegen woning aan de Waardsedijk 15.



Naastgelegen woning aan de Waardsedijk 14.





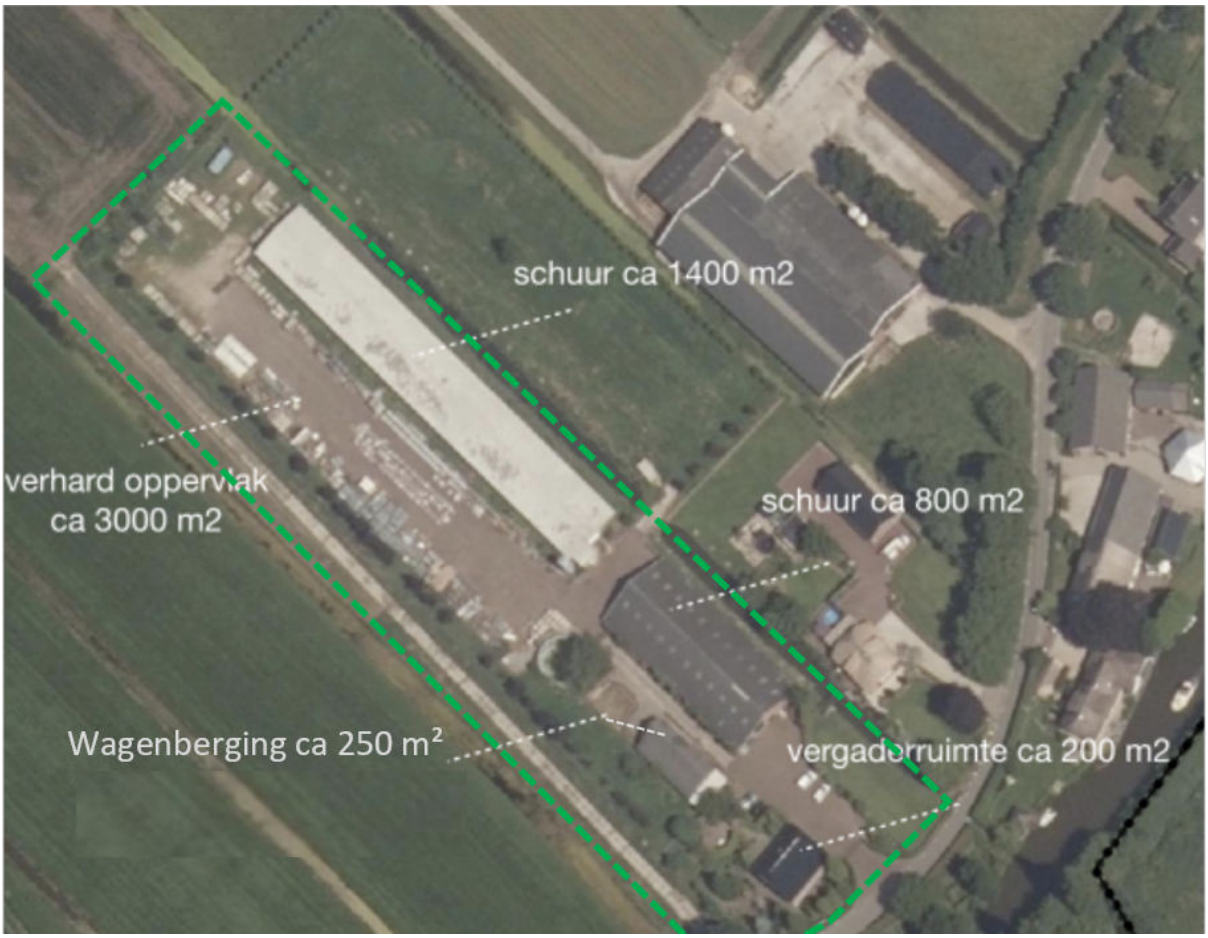
Veenweidegebied vanaf Waardsedijk.



Primaire watergang (perceelsgrens met nr.14).

Planspecifiek
In het plangebied was tot circa 2013 een intensieve veehouderij gevestigd. Na beëindiging hiervan is een omgevingsvergunning met een tijdelijke instandhoudingstermijn van 10 jaar verleend voor het gebruik als bedrijf met kantoor (in het voorste gebouw) voor het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. In de koeienschuur vindt opslag van materieel plaats.

In het plangebied, groot circa 1,5 ha, staat langs de Waardsedijk een gebouw dat nu dienst doet als vergaderruimte voor het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Achter de boerderij staat een koeienschuur, kippenschuur, silo, wagenberging en schuur. Op het verhard oppervlak vindt naast de leegstaande kippenschuur opslag plaats van bouwmaterialen. Circa een halve hectare van het perceel is in gebruik als weiland.
Het erf heeft geen bijzondere cultuurhistorische waarden en ook geen bijzondere beplanting. De locatie en omgeving heet van oudsher "de Pot". Het geheel ligt aan de rand van de zeer open polder Snelrewaard waarin verspreid enkele bosjes en restanten beplanting van een Tiendweg staan. Aan het lint zijn er nog steeds boomgaarden en knotbomen en erven met beplanting. Het totale erf bestaat uit twee schuren (circa 2.400 m² en 800 m²), een vergaderruimte (circa 200 m²), wagenberging (circa 250 m²) en 3.000 m² verharding. Het geheel maakt een verrommelde indruk. Een luchtfoto van de bestaande situatie is opgenomen in figuur 3.



Figuur 3: Luchtfoto bestaande toestand. Plangebied groen omkaderd. Het naastgelegen gebied maakt geen onderdeel uit van de aanvraag.

Bestaande vergaderruimte.



Te slopen wagenberging.



Te slopen koeienschuur.





Opslag op het achterterrein.



Opslag naast kippenschuur.



Kippenschuur naast watergang.

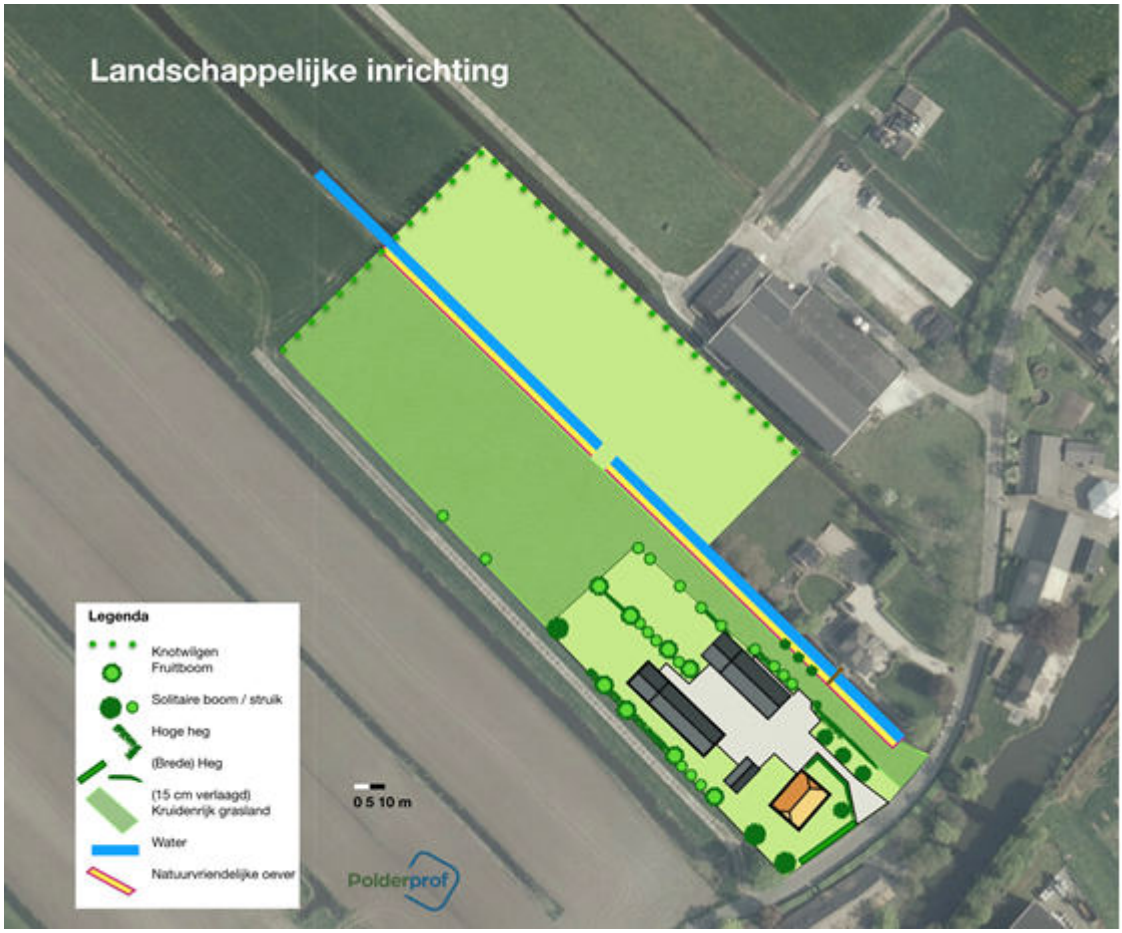
2.2 Nieuwe situatie

Drie woningen

De agrarische bedrijfsbebouwing achter het (kantoor)gebouw wordt gesloopt. Het betreft hier een koeienschuur, kippenschuur, silo, wagenberging en overige schuren. In totaal wordt 2.450 m² agrarische bebouwing gesloopt. Voorts wordt de verharding verwijderd met een oppervlak van circa 3.000 m².

Het gebouw langs de weg (nu in gebruik als vergaderruimte) wordt intern verbouwd tot woning. Ter plaatse van de te slopen koeienstal worden twee woningen gerealiseerd in stijl met het landschap en nieuw in te richten boerenerven. Deze woningen krijgen een landelijke uitstraling met eenvoudige hoofdvorm, zodat deze ondergeschikt zijn aan het bestaande te verbouwen hoofdgebouw. Hierbij worden natuurlijke materialen gebruikt. De woningen krijgen een gemeenschappelijk uitrit op de Waardsedijk. De twee nieuwe woningen krijgen elk een inhoud van maximaal 650 m³ met een aangebouwde werkschuur van maximaal 300 m³. Het deel van de schuur dat geen woonfunctie krijgt mag uitsluitend voor opslag etc. worden gebruikt. Buiten de schuurwoningen mogen dan geen bijgebouwen meer worden gebouwd.

De woningen krijgen een goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 6 en 10 meter. Het erf rondom de woningen wordt in harmonie met het buitengebied ingericht. Dat wil zeggen in stijl van een agrarische erfinrichting met gebiedseigen erfbeplanting en bomen, een hoogstam-boomgaard, alsmede hagen en singels. De bestaande hoofdwatergang aan de noordzijde blijft behouden. De ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied krijgt hierdoor een kwaliteitsimpuls. Het inrichtingsvoorstel is opgenomen in figuur 4.



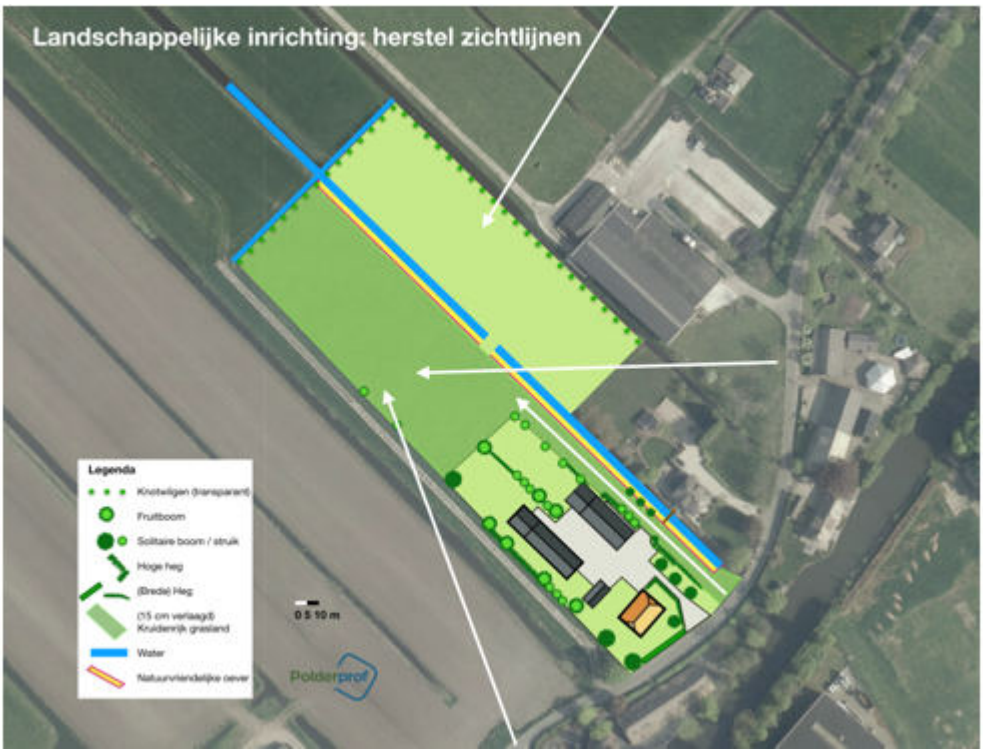
Figuur 4: Inrichtingsvoorstel met drie woonpercelen.

Landschappelijke onderbouwing

Het bebouwingslint van de Waardse Dijk ligt in het veenweidegebied van het Groene Hart. Het veenweidekarakter is een kernkwaliteit die is vastgelegd in de Omgevingsverordening en uitgewerkt in de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschap, katern Groene Hart. De openheid van het grote landschap - de waarden - en de zichtlijnen van het bebouwingslint naar het landschap zijn belangrijke waarden. De cope-verkaveling (ontginning) met zijn evenwijdige kavelrichting haaks op de linten en lange percelen afgebakend door sloten zijn een belangrijk kenmerk. Op de stroomrug van de Hollandse IJssel is van oorspring iets meer reuring aanwezig, dat wil zeggen bebouwingsactiviteiten en groen. Gekoppeld aan het bebouwingslint zijn al eeuwenlang meer bomen en beplanting aanwezig in de vorm van bosjes, boomgaarden, knotbomenrijen of elzensingels.

De specifieke kenmerken van de open waard en reuring op de stoomrug in het lint worden in de nieuwe vormgeving sterk verbeterd. Door het verwijderen van de grote schuren, kavelruil met de buren en de nieuwe landschapsinrichting ontstaan fraaie zichtlijnen naar en vanuit het open landschap (zie de witte pijlen). De beplanting met inheemse en hier voorkomende bomen en struiken rond het erf hechten het ensemble van gebouwen aan het lint.

Het perceel maakt onderdeel uit van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) en het Agrarisch Cultuurlandschap, waarbij structuur, maatvoering, kenmerken en karakter van het boerderijlint belangrijk zijn. Het schetsontwerp van het erf ondersteunt de traditionele erfopzet met een representatief woonerf en een werk gerelateerd achtererf. Door het slopen van de grote stallen ontstaat een compact erf met een bouwblok veel dichter op het lint. De centrale erfruimte wordt door alle woningen gebruikt waardoor het erf zowel ruimtelijk als functioneel een samenhangend geheel is. (Ervenconsulent Mooisticht). Het landschapsinrichtingsplan is opgenomen in figuur 5.



Figuur 5: Landschappelijke inrichting plangebied.

Positie schuurwoningen

In een ruil met de buren wordt een gedeelte vooraan de weg en de centrale sloot onderdeel van dit erf. Daardoor wordt het zicht over de sloot naar het open landschap hersteld. Onderdeel van deze deal is dat de woning van de buren zo veel mogelijk zicht houdt op het landschap en dat de zuidelijke woning iets verder van het lint af geplaatst wordt.

Referentiebeelden twee nieuwe woningen

Er ontstaat een beeld van een woning (van thans het kantoor van HDSR) met daarachter twee woningen met bij voorkeur een ingebouwde schuur voor een beroep aan huis in milieucategorie 1. Hierdoor wordt er een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd voor beide woonpercelen. De vormentaal is die van een schuur(woning), zoals past bij de boerderijen in deze streek. Hieronder zijn hieronder enkele referentiebeelden opgenomen.






Enkele referentiebeelden van de woningen.







Referentiebeelden woning-werkschuur.

Erfensemble
De opzet van de nieuwe woningen is een erfensemble met een hoofdwoningen vooraan de weg en twee schuurwoningen achterop het erf, die iets verspringen in de lengterichting. De rechter woning is iets naar voren geplaatst zodat de buren nog zicht hebben op het landschap naar achteren. Daarmee is de linkerwoning iets naar achteren geplaatst. Het ensemble refereert aan een traditionele erfopzet met een representatief woonerf en een werkgerelateerd achtererf. Doordat de centrale erfruimte door alle woningen gebruikt wordt, blijft het erf (zowel ruimtelijk als functioneel) een samenhangend geheel. Het bouwblok is versmald en verkort ten opzichte van het huidige bouwblok wat het compacte erfensemble versterkt. De inrit wordt versmald en begeleid met bomen.

Natuurgebied
De grond achter de woonpercelen wordt ingericht als natuurgebied (0,45 ha) met kruidenrijk grasland

zoals ook op de figuur 5 is aangegeven. Dit is overeenkomstig het opgestelde landschapsinrichtingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1. Kruidenrijk grasland past het best op de open percelen achter het erf. Het type natuur draagt bij aan de natuurverbinding (groene contour) die vlakbij de percelen (naar het oosten) loopt en is benoemd als zone met bomen, vegetatiestructuren, kruidenrijk grasland en een natuurvriendelijke over. Dit kruidenrijke grasland en de zoom met knotwilgen draagt bij aan het type natuur en heeft nut voor vlinders, insecten, kleine zoogdieren, amfibieën en vogels. In figuur 5 is dit natuurgebied aangegeven. De cultuurhistorisch waarden worden verbeterd, omdat onstening plaatsvindt.

Beheer

Het beheer van het natuurgebied wordt gekoppeld aan één eigenaar, die het eigendom daarvan heeft en houdt. De inrichting van het gebied wordt zo ingestoken dat ook een naburige boer het grootste deel eens per jaar kan maaien en afvoeren en het gewas ook nog kan gebruiken. Het minder maaien van het gras draagt bij aan herstel van de biodiversiteit.

Toegang

Het natuurgebied achter de woonpercelen is niet toegankelijk voor derden. In de streek blijkt er weinig behoefte aan het bezoek van dit soort kleine plekken. Daarnaast vinden buren dit vaak lastig, omdat er parkeren, drukte en verlies van overzicht en toezicht mee komt bij openstelling.

2.3 Beeldkwaliteitsparagraaf

Een planontwikkeling dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat op grond van de provinciale Omgevingsverordening een motivering, bij voorkeur vervat in een beeldkwaliteitsparagraaf, waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft. Deze paragraaf voorziet hierin.

De Waardsedijk is een landelijk dijklint dat nog landelijk oogt. Het betreft een relatief rustige weg, omdat tussen de kernen Oudewater en Montfoort ten zuiden van de provinciale weg. Aan het bebouwingslint zijn naast agrarische bedrijven ook steeds meer woningen aanwezig. Deze vervolgfunctie is min of meer het gevolg van de afnemende agrarische activiteiten in het gebied.

Het bebouwingslint is weinig verdicht, zodat vanuit het lint steeds het open polderlandschap daarachter zichtbaar is in noordelijke richting. In zuidelijke richting is dat minder, omdat achter het bebouwingslint de Hollandsche IJssel ligt met aansluitende (bedrijfs)bebouwing vanaf de Willeskop. De beplanting bestaat veelal uit streekeigen beplanting en fruitbomen bij boerderijen en boomgaarden, alsmede knotbomen langs de weg.

Ten behoeve van de functiewijziging en de herinrichting van het boerderijerf met drie woningen enerzijds en de aanleg van een natuurgebied hierachter anderzijds is een inrichtingsschets met ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld door Mooisticht. Deze schets vormt de basis voor uitwerking van onderhavige planontwikkelingen.

Inrichtingsschetsdrie woonpercelen aan Waardsedijk 14a Montfoort

Het inrichtingsplan is een erf-ensemble van een boerenerf met daaromheen landschapsbeplanting zoals het hier al eeuwen voorkomt. De hoofdwoning staat bij de entree met een losse schuur net als een boerderij met daarachter twee schuurwoningen. Langs de entree van het erf zijn stijlvolle hagen geplaatst en enkele grotere bomen. Meer naar de schuurwoningen achterop mogen de hagen meer uitgroeien en hoger zijn en staan grotere bomen als onderdeel van de groene omlijsting. Achter de (woon)schuren is een klein weiland met enkele fruitbomen, zoals vaak wordt aangetroffen bij boerderijen. Daarachter bevinden zich de weilanden die zijn omzoomd met knotwilgen langs de sloten. Het geheel is een erfensemble met eromheen een intiem landschap dat doorkijkt naar een enorme wijdse en open polder. Het cultuurhistorische landschap wordt door de herinrichting hersteld.

Erfbeplanting

De erfbeplanting bestaat uit natuurlijke, inheemse hagen en een aantal structuurvormende bomen. Het huis vooraan de weg wordt omzoomd met een haag van bij voorkeur groenblijvende liguster of iets wat daarop lijkt (taxus, e.a.). Het kan ook worden uitgevoerd als meidoornheg. Dit geldt ook voor de heg langs de andere woningen. De oprit krijgt drie of vier forse bomen die je laten weten dat je op een (soort van) boerenerf komt. Dit kunnen bijvoorbeeld leilindes, lindes, haagbeuken of eiken zijn, een cultivar mag ook, maar is vaak minder mooi en statig op zo'n plek. De bomen rond de woningen zijn bij voorkeur inheems.

Erfafscheiding naastgelegen perceel op nummer 14
De heg tussen de buren aan de noordkant wordt vormgegeven als hoge scheerheg van waarschijnlijk elzen. Een open stuk wordt gehandhaafd waar een hek komt om het achterliggen perceel te kunnen beheren. Het geeft ook de buren wat zichtruimte. Tussen de twee huizen langs de sloot zijn een aantal knotwilgen ingetekend, om de beide huizen privacy te geven.

Achtertuin
Aan de achterzijde is een heg tussen de twee tuinen. Een natuurlijke heg van bijvoorbeeld meidoorn en veldesdoorn of liguster. In de heg worden fruit- of notenbomen geplant die aan weerszijden vruchten geven. Verspreid zal langs de rand een enkele boom worden geplant; het zicht op de achterliggende polder is van grote waarde, dus de aanplant zal beperkt zijn.

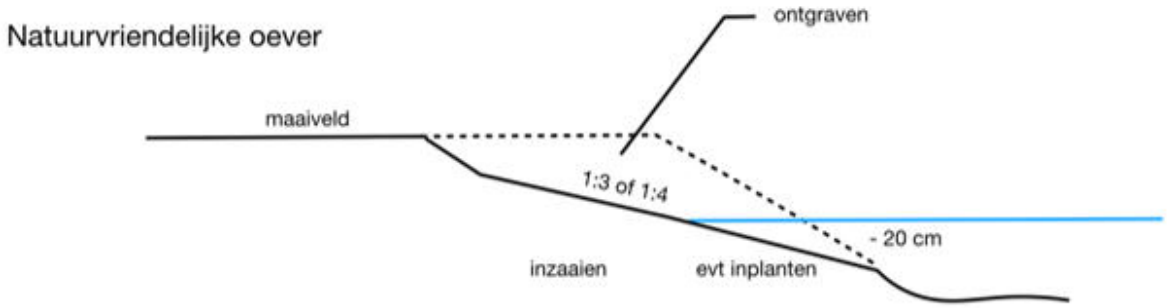
Natuurgebied
Het in het veenweidegebied gelegen natuurgebied bestaat uit kruidenrijk grasland van het type glanshaverhooiland. Dit wordt ingezaaid als kruidenrijk grasland. Daarvoor wordt de toplaag van 15-20 cm afgegraven, zodat er een relatief armere bodem overblijft. Daar wordt een margrietmengsel (Biodivers B103 soorten van het glanshaverhooiland) ingezaaid.
Door beheer van twee keer per jaar maaien en afvoeren wordt de kwaliteit gehandhaafd. De eerste keer wordt tussen eind juni en half juli gemaaid; de tweede keer vanaf tweede helft september. Op termijn eventueel wat vast mest uitrijden in het vroege voorjaar. De kruidenrijke graslanden zijn afgegrensd van het grote veld met een rij knotbomen. Deze hebben ook ecologisch nut, omdat veel insecten van kruidenrijkgrasland in bomen of struiken overwinteren en verpoppen. Ook halverwege het veld is een boom opgenomen. Een aantal losse struiken zoals meidoorns zou daarom ook goed passen. In figuur 6 is dit het donkergroene perceel. Het lichtgroene perceel is gewoon agrarisch grasland, dat gewoon zo in beheer blijft. De inrichtingsschets van het natuurgebied is opgenomen in figuur 6.



Figuur 6: Inrichtingsvoorstel natuurgebied (indicatief).

Natuurvriendelijke oever
Langs de sloot aan de binnenzijde wordt over 2,5 meter een natuurvriendelijke oever gegraven. Deze wordt onder de waterlijn al iets weggegraven met een talud van 1:3 of 1:4 omhoog. De oever wordt ingezaaid met een dotterbloem-koekoeksbloem mengsel (Biodivers B106), van soorten die hier inheems zijn en passen (gele lis, koekoeksbloem, scherpe zegge, paddenrus, moerasspirea, watermunt e.a.).Onderstaande schets geeft aan hoe de natuurvriendelijke oever wordt ingericht.

Beheer
De natuurvriendelijke oever wordt twee keer per jaar gemaaid en tegelijk afgevoerd met het kruidenrijke grasland. Slootvuil en bagger wordt hoog verwerkt op de oever en niet in de oever zelf. Bij voorkeur uitspreiden over het land of afvoeren. Een doorsnedetekening is opgenomen in figuur 7.



Figuur 7: doorsnede natuurvriendelijke oever.

2.4 Ruimte voor ruimteregeling

In voorliggend plan wordt 2.450 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Dit betekent dat volgens artikel 9.13 van de provinciale Omgevingsverordening Utrecht maximaal één woning kan worden gebouwd. Het plan beoogt drie woningen toe te voegen, waarvan één in de bestaand gebouw (kantoorgebouw). Bij een afwijking van de vereiste sloopoppervlakten is het gewenste aantal te bouwen woningen enkel mogelijk, mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit.

De vergaderruimte wordt gezien als een stedelijke functie en kan worden omgezet tot woning middels toepassing van artikel 9.9 van de provinciale Omgevingsverordening. Door omzetting van de vergaderruimte vindt geen toename van verstedelijking plaats, worden de cultuurhistorische en landschappelijke waarden behouden en treden er geen belemmeringen op voor omliggende agrarische bedrijven.

Het tekort voor een tweede woning in het kader van de ruimte-voor-ruimte-regeling is 50 m². Op grond van artikel 9.13 lid 1 sub b van de provinciale Omgevingsverordening is afwijking van de vereiste sloopoppervlakten, het aantal te bouwen woningen en van de verplichting om het totaal aan bedrijfsbebouwing te slopen mogelijk, mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit.

Van deze afwijkingsbevoegdheid kan gebruik worden gemaakt, omdat er sprake is van aanzienlijke ruimtelijke verbeterslag aangezien achter de woningen een natuurgebied wordt aangelegd (0,45 ha) en grasland (0,5 ha). In de Beeldkwaliteitsparagraaf zoals opgenomen in paragraaf 2.3 wordt dit nader toegelicht.

Verder voorziet het initiatief in een verbetering ten opzichte van klimaatadaptatie en vergroening door de ontwikkeling van een natuurvriendelijke oever en beoogde natuurbestemming op het achtergelegen grasland.

Door de vervolgfunctie van het perceel naar een woon- en natuurbestemming kan de hervatting van intensieve veeteelt worden voorkomen. Hierdoor verbetert het woon- leefklimaat voor de omgeving. Tegen deze achtergrond is een tweede woning op basis van de in de provinciale Omgevingsverordening mogelijk. Gelet op het vorenstaande is hier sprake van een evenwichtige toedeling van functies op locaties.

Samenvattend is er geen strijd met de instructieregels van de Omgevingsverordening om in het bestaande (kantoor)gebouw een woning mogelijk te maken en twee woningen toe te staan op grond van de in artikel 9.13 opgenomen ruimte voor ruimteregeling. Het bouwplan is in overeenstemming met de

Omgevingsverordening provincie Utrecht.

2.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied ligt aan de Waardsedijk tussen de woonkernen van Montfoort en Oudewater. De maximum snelheid is 60 km/uur. In noordelijke richting ligt de Provincialeweg N204 richting Woerden en Lopik/ Schoonhoven.

In de huidige situatie vindt er opslag in de gebouwen en op het terrein plaats. Verder wordt een gebouw gebruikt door muskusrattenvangers. Deze komen op een drukke dag met 6 auto's 1 of 2 keer op het erf. Dat zijn 12-18 vervoersbewegingen. Daarnaast wordt 2 tot 4 keer heen en weer gereden voor opslag, totaal 4 tot 8 vervoersbewegingen. In totaal komt het aantal verkeersbewegingen per dag op maximaal 26 verkeersbewegingen per dag.

De drie woningen zorgen voor een verkeersgeneratie van afgerond 8 bewegingen per dag (uitgaande van de verstedelijkingsgraad 'weinig stedelijk' en 'buitengebied'), totaal 24 verkeersbewegingen per dag. Het aantal verkeersbewegingen neemt ten opzichte van de bestaande planologische situatie in geringe mate af. Verkeerskundig is dat een verbetering, temeer daar er geen vrachtverkeer meer plaatsvindt. De Waardsedijk kan het aantal verkeersbewegingen van afgrond 24 verkeersbeweringen per etmaal verwerken, omdat de weg nog voldoende capaciteit heeft.



Waardsedijk ter hoogte van plangebied.



Bestaande inrit naar planlocatie.

Parkeren

De gemeente Montfoort hanteert de parkeernormen van thans de 'Nota Parkeernormen Montfoort 2020'. Om te voorkomen dat door ruimtelijke ontwikkelingen bestaande parkeerknelpunten vergroot worden en/of dat nieuwe parkeerknelpunten ontstaan, worden alle ruimtelijke plannen getoetst op het onderdeel parkeren. Om een objectieve beoordeling van de parkeereffecten van een ruimtelijke ontwikkeling te kunnen maken bestaat behoefte aan eenduidig toe te passen toetsingskader. De 'Nota parkeernormen Montfoort 2020' biedt hiervoor uitkomst. Op basis van de hierin opgenomen kengetallen is de volgende berekening gemaakt zoals opgenomen in tabel 3.1.

Tabel 3.1 Parkeerkencijfers (buiten bebouwde kom)

Functies	**Parkeernorm**	**Aantal woningen**	**parkeerbehoefte**
koop, huis, vrijstaand	2,4 per woning	3	7,2
Totaal			**8 pp (afgerond)**

In het plangebied kunnen per woning drie parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd, zodat het plan kan voorzien in de eigen parkeerbehoefte. In de voorwaarden van de omgevingsvergunning wordt dit geborgd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' vastgesteld (afgekort NOVI). De visie bevat hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking is getreden. In de NOVI wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving met bijbehorende opgaven geformuleerd. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten. Dat zijn complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. Het gaat hier om de volgende 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.

Drie afwegingsprincipes

Doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: ‘(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften’. Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving: ontwikkeling van de leefomgeving gaat samen met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw. Om aan het afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, gebruikt het Rijk in het omgevingsbeleid drie afwegingsprincipes. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Relatie tot bouwplan

In de uitwerking van prioriteit 4 'Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied' is een aantal beleidskeuzes opgenomen. Eén van de beleidskeuzes is als volgt: "Unieke landschappelijke kwaliteiten worden versterkt en beschermd. Nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied voegen landschapskwaliteit toe. Omgevingsbeleid wordt landschapsinclusief." Onder unieke landschappen wordt onder andere het Groene Hart benoemd.

Naast de beleidskeuze, is ook het volgende nationaal belang opgenomen: "behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang". Het Rijk is medeverantwoordelijk voor het beschermen van waardevol landschap, zoals het Groene Hart, de Waddenzee en de Veluwe. De opgave bij dit nationale belang is om cultureel erfgoed en (inter)nationale

unieke landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten te ontwikkelen, te behouden, te versterken en te benutten bij gebiedsontwikkeling en transformatie.

Het plangebied ligt in het Groene Hart, dit gebied is aangewezen als Nationaal landschap. Het doel is om de kwaliteit te versterken en te beschermen. De ontwikkeling voorziet in het schrappen van een intensieve veehouderij en het slopen van overtollige agrarische bedrijfsbebouwing met verharding. In de plaats hiervan worden drie woningen mogelijk gemaakt, waarvan één in een bestaand kantoorgebouw. De landschappelijke waarden krijgen een kwaliteitsimpuls, omdat de gronden achter de woonpercelen als natuurgebied worden ingericht. Vanuit een evenwichtige toedeling van functies op locaties zijn dit passende vervolgfuncties.

3.1.2 Nationale belangen

De regels van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn per 1 januari 2024 vervangen door het Besluit kwaliteit leefomgeving (afgekort Bkl). Dit wijzigingsbesluit voorziet erin dat de nieuwe regels met de inwerkingtreding van de Omgevingswet worden gecontinueerd in het Bkl en het Omgevingsbesluit.

Het Bkl bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang uit de Nationale Omgevingsvisie. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Door de (thans 14) nationale belangen vooraf in omgevingsplannen te borgen, wordt met het Bkl bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. De rijksbelangen zijn bij dit plan niet in het geding. Er is geen strijd met de instructiegels van het Rijk.

3.1.3 Besluit kwaliteit leefomgeving

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Bkl)

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt op grond van lid 2 met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden 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.

Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:

a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.

In lid 4 is bepaald dat als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, die beoordeling alleen tot doel heeft na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Dit betekent dat in de toelichting van een omgevingsplan een beschrijving wordt opgenomen van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Doel van de ladder is een goede fysieke leefomgeving door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder is als een procesvereiste opgenomen in het Bkl. Hierna wordt de

planontwikkeling getoetst aan de ladder, zoals deze vanaf 1 januari 2024 geldt.

Toetsing initiatief aan Ladder voor duurzame verstedelijking
De belangrijkste motiveringsplichten van de nieuwe Ladder, namelijk dat de behoefte aan een nieuwe ontwikkeling moet worden aangetoond en dat moet worden toegelicht – als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd – waarom het bestaand stedelijk gebied niet geschikt is voor de nieuwe ontwikkeling, vloeien voort uit andere wettelijke normen en jurisprudentie. Ook in het geval er geen sprake is van een formele 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', moet toch het nut en de noodzaak aan die ontwikkeling en de uitvoerbaarheid daarvan worden aangetoond.

Met dit bouwplan worden drie woningen toegevoegd op een vrijkomend agrarisch perceel. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling', zoals opgenomen in de definitie in het Bkl is niet nader gedefinieerd. Het moet echter gaan om een ontwikkeling in de fysieke leefomgeving van enige omvang. Het oprichten van zes woningen in een dorp, dat voornamelijk uit lintbebouwing bestaat (waarvan drie woningen rechtstreeks en drie door middel van een wijzigingsbevoegdheid), wordt niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling (ABRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4). Gesteld kan worden dat de gebruiksmogelijkheden te kleinschalig zijn om onder het regime van het Bkl te vallen. Vanuit de verstedelijkingsladder levert het bouwplan geen belemmering op.

3.1.4 Conclusie Rijksbeleid
Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie en het Bkl. De vervolgfunctie betreft geen stedelijke ontwikkeling, zodat de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is. Vanuit rijksbeleid zijn er geen beperkingen voor deze planontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie
Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet vastgesteld. De Omgevingsvisie is op 1 april 2021 in werking getreden.

Via haar 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 is uitgewerkt aan de hand van 7 thema's en 3 regio's. De thema's zijn als volgt:
1. Gezonde en veilige leefomgeving;
2. Klimaatbestendig en waterrobuust;
3. Duurzame energie;
4. Vitale steden dorpen;
5. Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
6. Levend landschap, erfgoed en cultuur;
7. Toekomstbestendige natuur en landbouw.

In de Omgevingsvisie staan zowel de ambities, als de wijze waarop de provincie daar uitvoering aan wil geven. De uitwerking in gebieden valt uiteen in drie regio's: U16, Amersfoort en Foodvalley. In de uitwerking van het beleid brengt de provincie gebiedsgericht samenhang aan tussen de thematische ambities. Deels loopt deze uitvoering van de ruimtelijke ambities via thans de Omgevingsverordening Utrecht. De Omgevingsvisie heeft alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De Omgevingsverordening zorgt voor doorwerking van het beleid en is bindend voor de gemeenten.

Levend landschap, erfgoed en cultuur
Een aantrekkelijke leefomgeving draagt bij aan het welzijn van mensen. Daarom zet de provincie in op het doorontwikkelen van onze aantrekkelijke landschappen, het beschermen en benutten van historisch erfgoed en het ondersteunen van een goed cultureel aanbod. Het Utrechtse landschap is mooi, verrassend en veelzijdig. De landschappelijke kwaliteiten en structuren zijn belangrijk voor het goede woon-, werk- en leefklimaat, het vestigingsklimaat en de recreatieve aantrekkelijkheid van de provincie. Landschappelijke kwaliteit is een belangrijk onderdeel van een gezonde leefomgeving. De provincie kent vijf karakteristieke landschappen.

Het bebouwingslint van de Waardsedijk ligt in het veenweidegebied van het Groene Hart. Het veenweidekarakter is een kernkwaliteit die is vastgelegd in de Omgevingsverordening en uitgewerkt in de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschap, katern Groene Hart. De openheid van het grote landschap - de waarden - en de zichtlijnen van het bebouwingslint naar het landschap zijn belangrijke waarden. De cope-verkaveling (ontginning) met zijn evenwijdige kavelrichting haaks op de linten en lange percelen afgebakend door sloten zijn een belangrijk kenmerk. Op de stroomrug van de Hollandse IJssel is van oorsprong iets meer reuring aanwezig, dat wil zeggen bebouwingsactiviteiten en groen. Gekoppeld aan het bebouwingslint zijn al eeuwenlang meer bomen en beplanting aanwezig in de vorm van bosjes, boomgaarden, knotbomenrijen of elzensingels.

De specifieke kenmerken van de open waard en reuring op de stoomrug in het lint worden in de nieuwe vormgeving sterk verbeterd. Door het verwijderen van de grote schuren, kavelruil met de buren en de nieuwe landschapsinrichting ontstaan fraaie zichtlijnen naar en vanuit het open landschap (zie de witte pijlen). De beplanting met inheemse en hier voorkomende bomen en struiken rond het erf hechten het ensemble van gebouwen aan het lint.

Het Groene Hart is door het Rijk in de Nationale Omgevingsvisie aangewezen als bijzonder landschap. Voor elke ontwikkeling in het landelijk gebied moet aansluiting gevonden worden bij de kernkwaliteiten van het landschap. Voor de open landschappen gelden andere principes dan voor de meer gesloten landschappen. Landschappen vragen om bebouwing die qua maat en schaal passen bij de kernen die in het landelijk gebied gelegen zijn.

Vanwege de kwaliteiten en mogelijkheden van de kernrandzones vraagt de provincie aan gemeenten om specifiek beleid gericht op het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit. 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 is.

Toetsing planinitiatief

Het perceel maakt onderdeel uit van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) en het Agrarisch Cultuurlandschap, waarbij structuur, maatvoering, kenmerken en karakter van het boerderijlint belangrijk zijn. Het schetsontwerp van het erf ondersteunt de traditionele erfopzet met een representatief woonerf en een werk gerelateerd achtererf. Door het slopen van de grote stallen ontstaat een compact erf met een bouwblok veel dichter op het lint. De centrale erfruimte wordt door alle woningen gebruikt waardoor het erf zowel ruimtelijk als functioneel een samenhangend geheel is. De nieuwe bebouwing past als een eenduidig ensemble van nieuwe (schuur)woningen zoals bij een boerenerf. Bij de herinrichting van het plangebied wordt verder rekening gehouden met doorzichten vanuit het lint naar het landschap, grootschalige openheid door het verkleinen van het bouwoppervlak en het herstel van weilanden.

Natuurgebied: voor het ontwikkelen van vochtig kruidenrijk grasland wordt een beperkte toplaag van 15-20 cm afgegraven en ingezaaid met autochtone/inheemse kruiden. De centrale oever wordt aan de zuidwestkant uitgevoerd als natuurvriendelijke oever met natte natuur waar water en oeverplanten zoals lisdodde, dotterbloem, oeverzegge en gele lis groeien en bloeien. De huidige knotbomenrij aan de noord- en oostkant van het perceel blijven bestaan als afbakening van het erf met bijbehorende percelen en om de natuurwaarden die zij vertegenwoordigen.

De vervolgfuncties blijven in redelijke verhouding staan tot de gewenste kwaliteitsversterking. Deze ontwikkeling is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

Conclusie

De Omgevingsvisie is zelfbindend voor de provincie. Een vervolgfunctie naar wonen en natuurontwikkeling zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitsimpuls in het landelijk gebied. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie zonder dat functies van de aangrenzende percelen worden beperkt. De ontwerpschets en het nieuwe erfensemble zijn getekend in overleg met de ervenconsulent. Deze schets is opgenomen in Bijlage 2. De aanleg van een nieuw natuurgebied zorgt voor verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van het gebied. Het cultuurhistorische landschap wordt door de herinrichting hersteld. Er is geen strijd met de provinciale belangen.

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Utrecht

Op 7 februari 2024 hebben Provinciale Staten van Utrecht de eerste wijziging Omgevingsverordening provincie Utrecht vastgesteld. De verordening is op 1 maart 2024 in werking getreden. Deze verordening is gebaseerd op artikel 2.6 in samenhang met de artikelen 4.1 en 4.5 van de Omgevingswet. De Omgevingsverordening bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de omgevingsverordening direct werkende regels. Dit zijn regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit. Bijvoorbeeld: vergunningplichten, waarbij op basis van een aanvraag eerst een besluit wordt genomen, gelden voor iedereen. Andere voorbeelden van direct werkende regels zijn de meld- en informatieplichten en de specifieke zorgplichten.

Paragraaf 9.1 (Stedelijke functies in landelijk gebied)
Bepalingen over bestaande en nieuwe stedelijke functies in landelijk gebied zijn vastgelegd in paragraaf 9.1 (Stedelijke functies in landelijk gebied). De regels in deze paragraaf zijn bedoeld om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te behouden. Als het voor de versterking van de ruimtelijke kwaliteit nodig is om een kostendrager te zoeken, dan is kleinschalige verstedelijking die zorgvuldig wordt ingepast in de omgeving mogelijk.

In artikel 9.9 (Instructieregel bestaande stedelijke functie, anders dan wonen) is opgenomen dat een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied regels kan bevatten die toestaan dat:

a. percelen voor specifieke stedelijke functies een andere stedelijke functie krijgen, niet zijnde permanente bewoning van een recreatiewoning, kantoor of detailhandel, onder de voorwaarde dat de functiewijziging naar aard en omvang, op basis van een integrale af- weging, niet leidt tot vergroting van de locatie en tot een toename van de invloed op de omgeving, dat bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden en dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
b. stedelijke functies worden uitgebreid met maximaal 20% van de bebouwingsmogelijkheden onder het vigerende planologisch regime. Van deze maximale uitbreiding kan afgeweken worden mits er sprake is van een economische noodzaak. Ook het functievlak kan worden uitgebreid indien er sprake is van een economische noodzaak.

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

In artikel 9.13 (Instructieregel functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar woonfunctie met extra woningen ('ruimte voor ruimte')) is het volgende opgenomen:
Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied kan regels bevatten die op agrarische bedrijfspercelen waar het agrarisch gebruik is beëindigd de bouw van één of meerdere nieuwe woningen toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw of, in geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een Concentratiegebied glastuinbouw;
b. alle bedrijfsbebouwing op de betrokken bouwpercelen wordt gesloopt, tenzij het gaat om historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning. De historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing krijgt een passende functie die bijdraagt aan dat behoud. Wanneer 750 m² tot 2.500 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan. Wanneer 2.500 m² tot 4.000 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan. Wanneer er 4.000 m² of meer aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van drie woningen toegestaan. Afwijking van de vereiste sloopoppervlakten, het aantal te bouwen woningen en van de verplichting om het totaal aan bedrijfsbebouwing te slopen, is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
c. de nieuwe woning of woningen worden gesitueerd binnen de voormalige bouwpercelen, in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning, de betrokken bouwpercelen worden evenredig verkleind en de woningen worden landschappelijk goed ingepast, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke

kwaliteit; en
d. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

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

Toetsing planinitiatief

In voorliggend plan wordt in totaal maximaal 2.450 m² aan bebouwing gesloopt. Dit betekent dat volgens artikel 9.13 van de Omgevingsverordening maximaal één woning kan worden gebouwd. Het plan beoogt drie woningen toe te voegen, waarvan één in de bestaand gebouw (kantoorgebouw). Bij afwijking van de vereiste sloopoppervlakten is het gewenste aantal te bouwen woningen enkel mogelijk, mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit.

De vergaderruimte wordt gezien als een stedelijke functie en kan worden omgezet tot woning middels toepassing van artikel 9.9 van de Omgevingsverordening. Door omzetting van de vergaderruimte vindt geen toename van verstedelijking plaats, worden de cultuurhistorische en landschappelijke waarden behouden en treden er geen belemmeringen op voor omliggende agrarische bedrijven.
Door de toevoeging van twee woningen onder de ruimte-voor-ruimte-regeling zal het tekort van 50 m² aan sloopoppervlakte worden gecompenseerd middels aanleg van een natuurontwikkeling, zoals dat is aangetoond in de Beeldkwaliteitsparagraaf in paragraaf 2.3.

Verder voorziet het initiatief in een verbetering ten opzichte van klimaatadaptatie en vergroening door de ontwikkeling van een natuurvriendelijke oever en beoogde natuurbestemming op het achtergelegen grasland. Door de vervolgfunctie van het perceel tot woon- en natuurbestemming kan de hervatting van intensieve veeteelt worden voorkomen. Hierdoor verbetert het woon- leefklimaat voor de omgeving. De belangen van omliggende functies worden niet beperkt, zoals dat wordt toegelicht in paragraaf 5.1.2. Samenvattend is er geen strijd met de instructieregels van de Omgevingsverordening. Er is voldoende aangetoond dat met de vervolgfunctie naar wonen en natuurontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies op de locatie. Het bouwplan in overeenstemming met de Omgevingsverordening provincie Utrecht.

Conclusie

Een intensief veehouderijbedrijf maakt plaats voor een vervolgfunctie naar wonen met drie woningen, waarvan één in een bestaande vergaderruimte waarvoor geen extra ruimtebeslag nodig is, en natuurontwikkeling. Met deze vervolgfuncties is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aanvraag omgevingsvergunning is in overeenstemming met de Omgevingsverordening provincie Utrecht.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Montfoort

De gemeenteraad van Montfoort heeft op 13 december 2021 de Omgevingsvisie Montfoort 'Vitale kernen in een waardevol landschap' vastgesteld. In deze Omgevingsvisie heeft de gemeente haar ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de gemeente voor de lange termijn vastgelegd. Deze omgevingsvisie is opgesteld in de 'geest' van de Omgevingswet en is de eerste stap van de invoering van de Omgevingswet in Montfoort. Het is een dynamisch document en biedt het raamwerk, waarbinnen gemeente de komende jaren beleid verder zal uitwerken. De visie kent geen maximum geldigheidsduur en zal regelmatig worden bijgesteld. Het vormt dan ook nadrukkelijk een groeimodel, waarmee de komende jaren verder wordt gewerkt aan de integratie van alle onderwerpen die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving in gemeente Montfoort.

De koers in 10 keuzes

De gemeente beschrijft haar koers, oftewel onze richtinggevende ambities, in 10 strategische keuzen aan de hand van de positionering als "Een toekomstbestendige gemeente met vitale kernen in een waardevol landschap". De 10 strategische keuzen zijn:

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.

IJsselzone

Kwaliteiten

De Hollandsche IJssel vormt een specifiek onderdeel van het landschap van de gemeente. Montfoort is ontstaan aan de zuidoever van de Hollandsche IJssel. Aan de noordzijde is het zicht op de rivier en op Montfoort het meest oorspronkelijk. Er liggen hier goede kansen om recreanten vanuit stedelijk gebied te ontvangen. Naast de Hollandsche IJssel behoren ook de linten nabij de IJssel (Lindeboomseweg, Achthoven-West, Achthoven Oost, Willeskop, Heeswijk, Blokland, Mastwijkerdijk, Heeswijk, Waardsedijk en IJsselveld) en de directe omgeving hiervan tot deze zone. Het vormt een gebied waar wonen, werken, recreatie, groen en water centraal staan, als de aantrekkelijke groenblauwe ader door het open landschap.

Gebruik

Voor het gebied ten noorden van de Hollandsche IJssel ziet de gemeente een ontwikkeling tot hoogwaardig landschappelijk en recreatief gebied. Dat kan ook de aanleg van bossen betekenen of meer open water. Bij ontwikkelingen staat de verbetering van de landschappelijke en ecologische kwaliteit voorop. Bestaande bedrijvigheid binnen deze zone kan behouden blijven. Nieuwvestiging van bedrijven of grootschalige uitbreiding is ongewenst, behalve als deze bedrijven aansluiten bij het gewenste recreatieve karakter van de zone. Ten zuiden van de Hollandsche IJssel wordt wel ruimte gezien voor functieverandering en intensivering van lintbebouwing. Bij Heeswijk-oost bestaat ruimte voor uitbreiding van bedrijvigheid.

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. De gemeente ziet hierin ruimte voor functieverandering met een minimale impact op het landschap. Hierdoor wordt er voortborduurt op de cultuurhistorische manier van uitbreiden in het polder- en rivierenlandschap. De voorwaarden voor het intensiveren van de linten worden de komende jaren nog verder uitgewerkt. In de Hollandse IJsselzone ligt dus de nadruk op het aantrekkelijker maken van het verblijfsklimaat voor bewoners en recreanten. Het streven is naar een betere landschappelijke inpassing bij verbeteringen aan bestaande bedrijfslocaties. In de IJsselzone met bijbehorende linten geldt over het algemeen een plus niveau van welstand. Bouwplannen moeten voldoen aan de bijbehorende criteria uit de welstandsnota.

<u>Toetsing planinitiatief</u>

In de Omgevingsvisie wordt ruimte geboden voor functieverandering en intensivering van lintbebouwing in het kader van de ruimte voor ruimteregeling. Een intensieve veehouderij maakt plaats voor drie woningen, waarvan één in een bestaand gebouw (vergaderruimte), en natuurontwikkeling. De landschappelijke kenmerken van het plangebied worden hierdoor verbeterd. Aangetoond is dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies op locaties. De planontwikkelingen passen binnen de ambities van de Omgevingsvisie.

Conclusie

De Omgevingsvisie heeft een hoog abstractieniveau waarover geen uitspraken worden gedaan op perceelsniveau. Het planvoornemen betreft een vervolgfunctie van een intensief veehouderijbedrijf naar drie woningen (waarvan één in een bestaand (vergader)gebouw en natuurontwikkeling. Vanuit ruimtelijk en landschappelijk oogpunt is dit een kwaliteitsverbetering in het landelijk gebied. Het bouwplan is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

3.3.2 Welstandsbeleid

Aanvragen omgevingsvergunning dienen te worden getoetst aan eisen van welstand. Deze eisen hebben betrekking op het uiterlijk van bouwwerken en de situering van deze bouwwerken in hun omgeving. Gekeken wordt of het bouwwerk dat men wenst te plaatsen op zichzelf of in verhouding tot de omgeving voldoende passend is. De gemeenteraad van Montfoort heeft in 2011 een welstandsnota vastgesteld. Hierin staan criteria omtrent de redelijke eisen van welstand. Het gaat daarbij om de volgende aspecten:

- karakteristiek van de bestaande bebouwing;
- openbare ruimte;
- landschap;
- stedenbouwkundige context;
- massa, structuur, maat en schaal, detaillering, materiaalkeuze en kleurstelling;
- samenhang in het bouwwerk (de onderlinge relatie tussen samenstellende delen).

De criteria kunnen afhankelijk van de specifieke ruimtelijke kwaliteiten en uiterlijke kenmerken van de omgeving per dorp, wijk, buurt of deelgebied verschillen. Daartoe zijn in de welstandsnota specifieke gebiedscriteria opgesteld.

Conclusie

Het bouwplan voor het oprichten van twee woningen wordt om advies voorgelegd aan de welstandscommissie. De door de commissie gemaakte opmerkingen worden overgenomen.

3.3.3 Duurzaamheidsvisie gemeente Montfoort

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).

De Gemeente Montfoort streeft er volgens de Duurzaamheidsvisie gemeente Montfoort 2015 - 2020 (juli 2015) naar de natuurlijke momenten van gebouwonderhoud te benutten om te verduurzamen. Bij gebiedsontwikkeling is het streven om woningen, kantoren en bedrijfspanden duurzaam te bouwen met aandacht voor duurzaam ondernemen en duurzame mobiliteit.

Planspecifiek

De woningen worden overeenkomstig de eisen van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) gebouwd. Zo krijgen de woningen geen gasaansluiting. Bij uitwerking van het bouwplan zal de architect samen met de specialist (duurzaamheid adviseur) de maatregelen nader berekenen en toelichten. Een advies hierover zal vervolgens worden voorgelegd aan de gemeente (ODRU).

De planontwikkeling voorziet verder in een verbetering ten opzichte van klimaatadaptatie en vergroening door de ontwikkeling van een natuurvriendelijke oever en aanleg van een natuurgebied op het achtergelegen grasland.

Conclusie

De drie woningen, waarvan één te verbouwen van kantoorgebouw naar woning, worden gerealiseerd overeenkomstig de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Het achter de woonpercelen in te richten natuurgebied wordt voorzien van natuurvriendelijke oevers. Bij uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met de door de gemeente gehanteerde beleidsuitgangspunten op het gebied van Duurzaam Bouwen en klimaatadaptatie.

Hoofdstuk 4 Water

4.1 Inleiding

Water en de fysieke leefomgeving hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de fysieke leefomgeving en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Een weging van het waterbelang geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Doel van de weging van het waterbelang is de relatie tussen planvorming op het gebied van de fysieke leefomgeving en de waterhuishouding te versterken.

4.2 Beleid hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden. Dit schap is in het gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Voor elk ruimtelijk plan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bouwmogelijkheden op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de weging van het waterbelang uit. De weging van het waterbelang heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. De opmerkingen van de waterbeheerder worden verwerkt in deze waterparagraaf.

Waterbeheerprogramma 2022 - 2027: Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam
In het op 22 december 2021 vastgestelde waterbeheerprogramma staan de ambities van het waterschap voor de komende zes jaar.

Grote maatschappelijke opgaven
Nederland staat de komende jaren voor grote maatschappelijke opgaven. De snelheid van klimaatverandering is ongeëvenaard en de effecten (extreme droogte én extreme neerslag) zijn nu al zichtbaar. Ook de afname van biodiversiteit gaat sneller dan ooit in de menselijke geschiedenis. Om dit tegen te gaan is een energietransitie gaande, moet het hoogheemraadschap een omslag maken naar een klimaatbestendige inrichting, een circulaire economie en meer duurzame landbouw. In al deze uitdagingen speelt water een rol. Daarnaast is er een grote woningbouwopgave. Deze opgaven samen leveren een grote druk op de ruimte op.

Stroomopwaarts werken
Het hoogheemraadschap wil als waterschap meer aan het roer zitten om water een sturende rol in de ruimtelijke ordening te geven. Zij noemen dat stroomopwaarts werken, gericht op de toekomst. Het hoogheemraadschap investeert zelf - op haar eigen terreinen - in biodiversiteit, circulariteit en duurzaamheid. Zij stimuleert waterbewust gedrag, en vraagt daarmee ook iets van de inwoners. Tegelijk zet zij zich volop in voor een veilige, gezonde en prettige leefomgeving voor iedereen.

Toekomstbestendig gebied
Om voorbereid te zijn op de toekomst investeert het hoogheemraadschap in het watersysteem. Zij werkt samen met partners aan gezamenlijke maatschappelijke opgaven:

- De komende jaren versterkt het waterschap de dijk langs de Lek; dit project Sterke Lekdijk biedt kansen voor groen en landschap. Daarnaast vraagt zij haar partners om de gevolgen van overstromingen tegen te gaan via ruimtelijke inrichting (2e laag waterveiligheid);
- Voor de zoetwatervoorziening van West-Nederland is tijdens extreem droge periodes de wateraanvoer via het watersysteem van De Stichtse Rijnlanden van essentieel belang. Deze aanvoercapaciteit vergroot zij de komende jaren via het project Capaciteitsuitbreiding Klimaatbestendige Wateraanvoer (KWA+). Zij gaat de inlaat vanuit de Neder-Rijn bij Wijk bij Duurstede ook bij extreem lage rivierwaterstanden zeker stellen door het bouwen van een inlaatgemaal;
- De afvoer van water gaat voor een groot deel van de regio via het Amsterdam-Rijnkanaal, waarin beperkt ruimte is om extremere buien op te vangen. Het is nodig het watersysteem te optimaliseren en de afhankelijkheid ervan te verkleinen door een meer waterrobuuste inrichting van steden en polders;

- Verbeteren waterkwaliteit en vergroten biodiversiteit. Het hoogheemraadschap streeft overal naar schoon en levendig water: gezond water in de stad, levendige boerensloten en natuurwater vol leven. Dit vraagt de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het is nodig voor een robuuste, gezonde en prettige leefomgeving. Voor elke categorie gaan we de samenwerking aan met de relevante partners;
- Warmte en grondstoffen uit (afval)water. Thermische energie uit oppervlaktewater (TEO) en afvalwater (TEA) heeft veel potentie én kansen in onze regio vanwege de grote woningbouwopgave langs grote wateren. Het hoogheemraadschap stimuleert het gebruik van warmte en grondstoffen uit (afval)water.

4.3 Waterhuishouding

Ruimtelijke ontwikkeling

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: “het standstill beginsel”. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van een weging van het waterbelang moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500 m² in stedelijk gebied en 5.000 m² in landelijk gebied is een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit nodig.

Veiligheid en waterkeringen

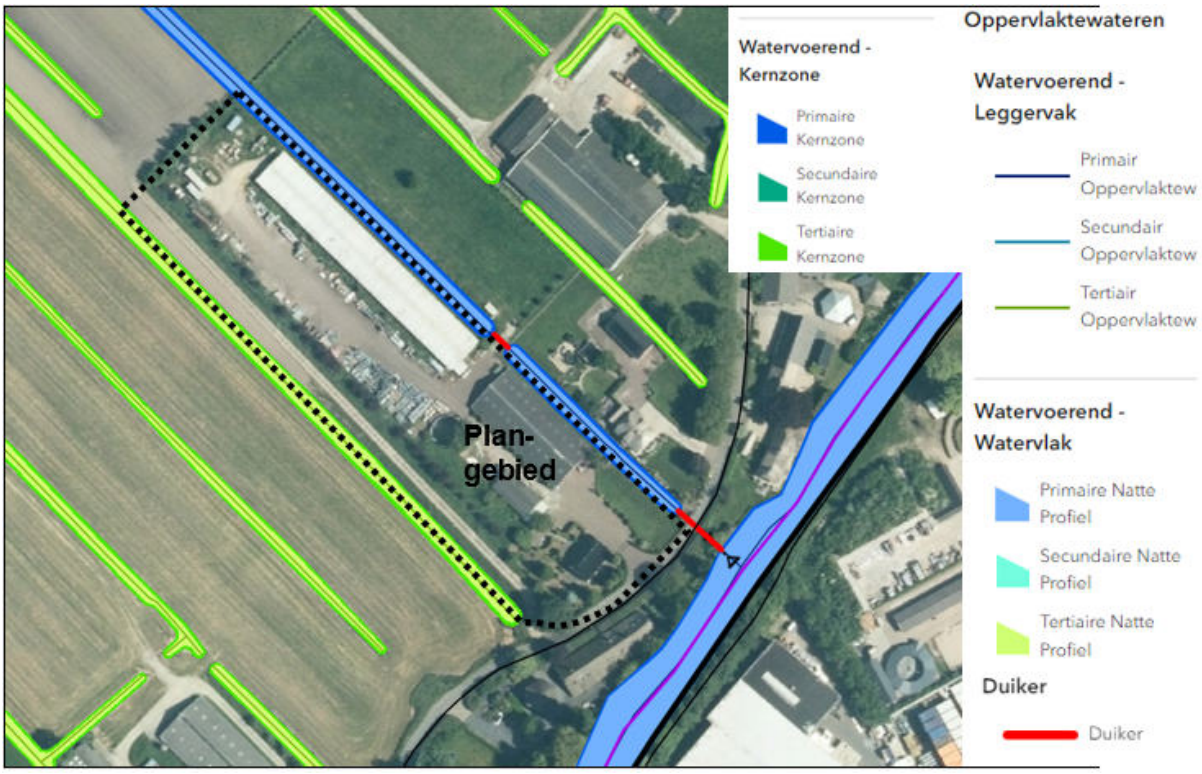
In het plangebied ligt ten zuidoosten van het plangebied een regionale waterkering. De twee nieuw te bouwen woningen liggen binnen de beschermingszone hiervan (figuur 8). In verband hiermede zal tijdig een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap. Een vergunning hiervoor kan naar verwachting worden verleend. Met inachtneming hiervan zijn er geen beperkingen voor het plangebied.



Figuur 8: Uitsnede Legger Regionale Waterkeringen 2020.

Oppervlaktewater

Het plangebied ligt in de polder Snelrewaard en Zuid-Linschoten. De watergang op noordoostelijke perceelsgrens betreft primaire watergang met een beschermingszone van 5 meter. Op de zuidwestelijke perceelsgrens ligt een tertiaire watergang (figuur 9). Binnen de beschermingszone gelden beperkingen voor bouwen en aanleggen om onderhoud aan de watergangen mogelijk te houden. Bij de herinrichting worden de beschermingszones in acht te genomen, omdat binnen deze zones geen bebouwing wordt gerealiseerd. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.



Figuur 9: Uitsnede Profielenlegger 2024.

Toekomstige situatie

Het plangebied is in gebruik als (voormalig) agrarisch bedrijf met bebouwing en verharding. De bestaande bebouwing, met uitzondering van het te verbouwen kantoor naar woning, wordt gesloopt om plaats te maken voor twee woningen en een natuurontwikkeling in het plangebied. Voor zover bebouwing plaatsvindt binnen de waterstaatswerkzone van de regionale kering zal hiervoor een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit worden gevraagd.

Het verhard oppervlak wordt verminderd met 4.400 m² zoals opgenomen in de onderstaande watertabel. Op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap is geen watercompensatie nodig. Ten behoeve van het beheer zal aan weerszijde van de sloot 3,5 meter obstakelvrij worden gehouden. Voor het graven van natuurvriendelijke oevers in de beschermingszone A van de primaire watergang zal een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit worden aangevraagd bij HDSR.

Tabel 4.1 Waterbalans.

Omschrijving	Bestaand in m²	Totaal m² bestaand	Nieuw in m²	Totaal m² nieuw
Bebouwd				
bedrijfsgebouwen bestaand	2.450		0	
vergaderruimte --> woning	150		200	
Twee nieuwe woningen			200	
Subtotaal	*2.600*		*400*	
Onbebouwd				
verharding (bestaand)	3.000			
verharding (nieuw)			800	
subtotaal	3.000		800	
Subtotaal verhard		*5.600*		*1.200*
Onbebouwd onverhard				
weiland	4.500		9.700	
groen	3.200		0	
water (incl. natuurvr. oever)	800		1.050	
tuin	800		2.950	
subtotaal	*9.300*		*13.700*	
Subtotaal onverhard		*9.300*		*13.700*
Totaal oppervlakte		**14.900**		**14.900**

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Voor de nieuwe woningen wordt gebruik gemaakt van niet-uitloogbare bouwmaterialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen. Indien desondanks gebruik wordt gemaakt van uitloogbare materialen, dienen deze te worden voorzien van een coating om uitloging tegen te gaan. Deze past in de doelstellingen van de kaderrichtlijn water.
Daarnaast wordt er een natuurvriendelijke oever aangelegd wat de waterkwaliteit verbetert. Hierbij wordt rekening gehouden met een beschermingszone van 5 meter (onderhoudsstrook) om zo de watergang met machine vanaf de kant te kunnen onderhouden. Dit is zoals het staat omschreven in de Waterschapsverordening.

Afvalwaterketen en riolering

Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering overeenkomstig de door de gemeente gestelde eisen. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

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

Het hemelwater van de nieuwe woningen wordt overeenkomstig het advies van het hoogheemraadschap oppervlakkig naar het oppervlaktewater afgevoerd. Afvalwater wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering overeenkomstig de door de gemeente gestelde eisen.

Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen heeft deze planontwikkeling geen nadelige gevolgen. Daarmee voldoet de ruimtelijke ontwikkeling aan het belangrijkste minimale voorwaarde: “het standstill beginsel”. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat.

Hoofdstuk 5 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

De beleidsvelden milieu en de fysieke leefomgeving groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en de fysieke leefomgeving. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de fysieke omgevingsaspecten en het milieu die een rol spelen bij de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

5.1 Milieu

De te behandelen thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor deze planontwikkeling zijn M.E.R., Milieuzonering, Geluid, Bodem, Luchtkwaliteit, Omgevingsveiligheid en Gezondheid.

5.1.1 M.E.R.

Wettelijk kader

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. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing.

Met de aanvraag om een omgevingsvergunning zijn dergelijke besluiten niet aan de orde. In artikel 11.6 (aanwijzen mer-(beoordelings)plichtige projecten) van het Omgevingsbesluit zijn in lid 3 projecten genoemd die mer-(beoordelings)plichtig zijn zoals opgenomen in bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije MER-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één MER-beoordelingsprocedure.

Onderzoek/ beoordeling

Met deze aanvraag omgevingsvergunning worden drie woningen met een natuurontwikkeling mogelijk gemaakt. In bijlage V bij het Omgevingsbesluit zijn in 1 lijst zowel de m.e.r.-plichtige als de m.e.r.-beoordelingsplichtige gevallen opgenomen en de daarvoor benodigde besluiten. In het Besluit milieueffectrapportage waren dat nog 2 lijsten (onderdelen C en D in de bijlage bij dat besluit). Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten en landinrichtingsprojecten is het volgende opgenomen in het bijlage V van het Omgevingsbesluit.

Tabel 5.1: Bijlage V bij de artikelen 11.6, 11.7 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

	Projecten	**Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de Omgevingswet)**	**Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de Omgevingswet)**	**Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van het Omgevingsbesluit**
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

J12	Landinrichtings-projecten	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	De omgevings-vergunning voor een ontgrondingsactiviteit, de omgevings-vergunning voor een wateractiviteit of de goedkeuring van gedeputeerde staten op grond van artikel 16.72 van de wet

Gelet op de aard, omvang en directe omgeving (alsmede relevante jurisprudentie over dit onderwerp) is de beoogde ontwikkeling zelfstandig beschouwd mogelijk niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in categorie J11 en/of landinrichtingsproject zoals bedoeld in categorie J12 in bijlage V van het Omgevingsbesluit.

Voor de ontwikkeling van onderhavig project zijn milieuonderzoeken uitgevoerd (akoestisch onderzoek, bodemonderzoek, archeologisch onderzoek, ecologisch onderzoek en stikstofberekeningen). Deze onderzoeken zijn gebruikt om de milieueffecten te beoordelen voor deze m.e.r.-beoordeling. Er is geen milieueffectrapport nodig, omdat een functie-aanpassing volgens het de Omgevingswet niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling en/of landinrichtingsproject.

Conclusie

Voor het oprichten van drie woningen, waarvan één in een bestaand (kantoor)gebouw, en de aanleg van een natuurgebied zijn geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten. Gelet op het “nee, tenzij” principe hoeft er geen mer-beoordelingsprocedure worden doorlopen. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig.

5.1.2 Milieuzonering

Wettelijk kader

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 het Besluit activiteiten leefomgeving 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 milieubelastende activiteiten.

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. De richtafstanden zijn opgenomen in tabel 6.1.

Tabel 5.2: 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

Onderzoek/ beoordeling

Het plangebied ligt in een bebouwingslint met woningen, agrarische bedrijven en aan de overzijde van de Hollandsche IJssel bedrijven. Sprake is van een gemengd gebied. De in tabel 5.2 genoemde richtafstanden voor een gemengd gebied dienen te worden aangehouden.

Met behulp van het inrichtingenbestand is geïnventariseerd welke milieubelastende activiteiten relevant kunnen zijn voor de geplande functiewijziging. Voor het bepalen van de milieuzones is uitgegaan van de afstandsnormen op basis van de VNG-richtlijn in gemengd gebied.

Tabel 5.3: overzicht bestaande bedrijven in directe omgeving plangebied.

Bedrijf	**Adres**	**Richtafstand tot gemengd gebied**	**Opmerking**
Veehouderijbedrijf (SBI code 0122) (milieucategorie 3.2)	Waardsedijk 11a	50 m	Het bouwvlak ligt op minimaal 50 meter afstand tot de geplande woningen.
Veehouderbedrijf (SBI code 0122) (milieucategorie 3.2)	Waardsedijk 18/18a	50 m	Het bouwvlak ligt op minimaal 110 meter afstand tot de geplande woningen.
Bedrijventerrein Heeswijk (milieucategorie 3.2)	Willeskop	50 m	De afstand tussen de bestemming 'Bedrijventerrein' en de dichtstbijzijnde geplande woning is minimaal 53 meter.

Bedrijventerrein Heeswijk

Aan de overzijde van de Hollandsche IJssel ligt het bedrijventerrein Heeswijk. De hier gevestigde bedrijven worden ontsloten op de Willeskop. Op grond van het bestemmingsplan zijn hier bedrijven toegestaan in milieucategorie 3.2 met een richtafstand van 50 meter in gemengd gebied. In een gemengd gebied mogen de richtafstanden met één trede worden verlaagd voor geur, fijnstof en geluid. Voor de richtafstand die betrekking heeft op gevaar mag dit niet. De afstand tussen de geplande woningen en het bedrijf aan de Willeskop 90 is minimaal 100 meter, te weten 130 meter, zoals aangetoond op de plankaart in figuur 9.

De afstand tussen de overige bedrijven op het bedrijventerrein en de dichtstbijzijnde geplande woning is minimaal 53 meter. De twee overige woningen zijn op grotere afstand hiervan gesitueerd. In de bestaande situatie dienen de aldaar gevestigde bedrijven al rekening te houden met dichterbij gelegen woningen aan Waardsedijk 13 en 15. De bedrijfsactiviteiten van deze bedrijven worden dan ook niet beperkt in hun bedrijfsvoering. Andersom geredeneerd kan er voor de woningen een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Veehouderijbedrijven Waardsedijk 11a en 18a

Uit artikel 5.92 Bkl volgt dat geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar moet zijn. In het omgevingsplan wordt met de definitie van een 'geurgevoelig object' méér soorten gebouwen aangewezen dan wat artikel 5.91, eerste tot en met derde lid van het Bkl als minimum voorschrijven. Deze ruimere aanwijzing is toegestaan op grond van artikel 5.91, vierde lid, van het Bkl en wordt dan ook als uitgangspunt gehanteerd bij de beoordeling van de nabijgelegen veehouderijbedrijven.

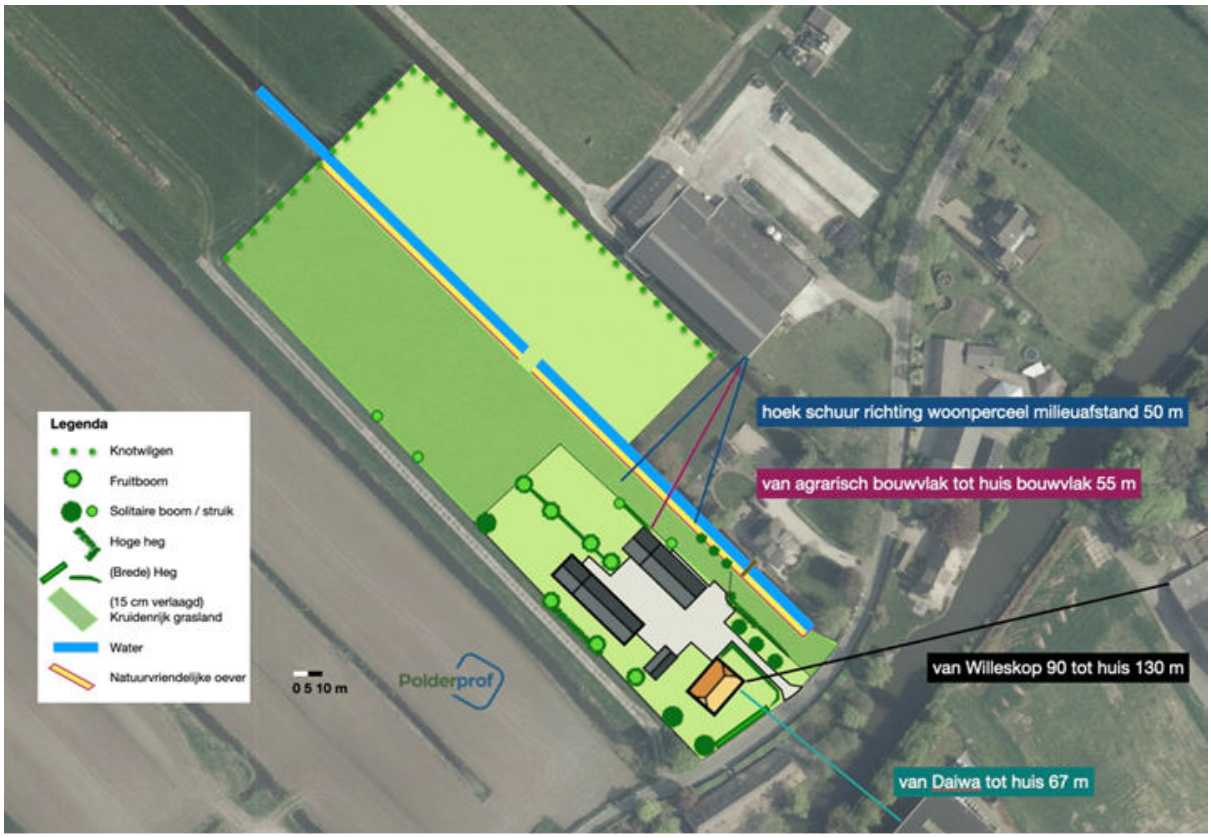
Voor dierenverblijven en overige agrarische activiteiten staan er standaardwaarden in het Bkl (artikel 5.109 en 5.120 e.v.). Als aan de standaardwaarden of aan de waarden zoals opgenomen in het omgevingsplan wordt voldaan, dan is geur aanvaardbaar.

In het Bkl zijn afstanden opgenomen voor het houden van dieren zonder geuremissiefactoren ten opzichte van geurgevoelige gebouwen, dit is 50 meter buiten de bebouwde kom. Er zijn afwijkende afstanden opgenomen voor een veehouderij waar dieren worden gehouden met geuremissiefactor. Voor ruimte-voor-ruimte woningen staat dit in artikel 5.111 van het Bkl.

Voor woningen buiten de bebouwingscontour geldt dat er minimaal 50 meter moet zijn tussen de locaties. Voor zowel stof als geluid geldt een minimaal aan te houden afstand van 30 meter voor een veehouderij met rundvee.

De bestemde functie veehouderij op de Waardsedijk 18a ligt op ongeveer 84 meter van de beoogde planlocatie Waardsedijk 14a. De bestemming Waardsedijk 11a ligt op ongeveer 42 meter van het beoogde plangebied. Voor de toetsing van het woon- en leefklimaat en de ontwikkelmogelijkheden wordt er gekeken naar de maximaal planologische mogelijkheden. In figuur 10 is het inrichtingsvoorstel met drie woonpercelen weergegeven. Hieruit blijkt dat de minimale afstand van 50 meter voor geur wordt

gerespecteerd, doordat het bouwvlak van de beoogde woningen op 50 meter komt van de agrarische bestemming.



Figuur 10: Kaart met afstanden ten opzichte van (agrarische) bedrijven.

Besluit activiteiten leefomgeving

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat voorwaarden die bepalen of een inrichting wel of niet onder het Besluit valt. Deze voorwaarden hebben onder andere betrekking op het aantal dieren, de afstand tot een kwetsbaar gebied, de afstand tot gevoelige objecten en de aard en capaciteit van stoffen die worden op- en overgeslagen. Indien niet aan de minimale afstanden wordt voldaan, is het bedrijf vergunningplichtig. De minimale afstanden zijn weergegeven in tabel 5.4.

Tabel 5.4: Minimale afstanden landbouwbedrijven

	Inrichting waar landbouw-huisdieren worden gehouden	**Inrichting waar geen landbouw-huisdieren worden gehouden**
Minimumafstand binnen de bebouwde kom	100 m	50 m
Minimumafstand buiten de bebouwde kom	50 m	25 m

Naast de in de tabel genoemde afstanden gelden minimale afstanden tot opslagen van mest, afgedragen gewassen en dergelijke. De veehouderijbedrijven aan de Waardsedijk 11a en 18a vallen onder het Bal, omdat sprake is van een veehouderijbedrijven waar niet meer dan 200 stuks melkvee (exclusief vrouwelijk jongvee) per bedrijf wordt gehouden. Bij het toelaten van nieuwe gevoelige functies en de nieuwbouw of uitbreiding van agrarische bedrijven dient rekening te worden gehouden met (afstands)normen ten aanzien van landbouwbedrijven. Op grond hiervan dient een afstandsnorm van 50 meter te worden aangehouden, omdat het plangebied buiten de bebouwde kom ligt.
De geplande woningen liggen op een afstand van minimaal 50 meter ten opzichte van het bouwvlak van het veehouderijbedrijf aan de Waardsedijk 11, zodat de bedrijfsvoering voor dit bedrijf niet wordt beperkt door deze woningen. Daarbij komt dat de bestaande situatie met omliggende milieugevoelige functies al

maatgevend is voor de huidige bedrijfsactiviteiten van het agrarische bedrijf. De bedrijfsactiviteiten van dit bedrijf worden niet beperkt. Andersom geredeneerd leveren de woningen geen belemmeringen op. Het woon- en leefklimaat kan in het plangebied voldoende worden gegarandeerd.

Conclusie
Met inachtneming van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat in deze situatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, omdat de minimale afstand tussen de genoemde (agrarische) bedrijfsmatige activiteiten en de woningen in acht wordt genomen op grond van het bepaalde in de Wet geurhinder en veehouderij en het Bal. De planontwikkeling geeft vanuit milieuzonering geen beperkingen voor aanwezige milieubelastende activiteiten.

5.1.3 Geluid

Wettelijk kader algemeen
Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Ook zijn direct werkende regels in de bruidsschat opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit.

In de bruidsschat is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 bruidsschat waar waarden gelden). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (paragraaf 22.3.4.2 bruidsschat);
- Geluid door windturbines en windparken (paragraaf 22.3.4.3 bruidsschat);
- Geluid door civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (paragraaf 22.3.4.4 bruidsschat).

De instructieregels uit Afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl). Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels. Deze instructieregels van het Bkl voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.21 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl). In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.21 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

5.1.3.1 Wegverkeerslawaai

Wettelijk kader wegverkeerslawaai
Wegverkeerslawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van wegverkeerslawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. Het Bkl verplicht ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs wegen. Tevens stellen het Bkl regels aan de maximale geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen. In artikel 3.22 van het Bkl is geluidsgevoelige ruimte een verblijfsruimte of verblijfsgebied van een:

a. woonfunctie of bijeenkomstfunctie die een nevengebruiksfunctie is van die woonfunctie;
b. onderwijsfunctie;
c. gezondheidszorgfunctie met bedgebied of bijeenkomstfunctie die een nevengebruiksfunctie is van die gezondheidszorgfunctie; of
d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied.

Onderzoek/ beoordeling
Bij verandering van een omgevingsplan moet er in principe worden getoetst aan het Bkl. Het Bkl bevat

standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsoort op een geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid van alle geluidbronnen van een geluidbronsoort. De waarden die bij toelaten van een weg gelden, staan in tabel 5.5.

Tabel 5.5: Standaardwaarde en grenswaarde geluidgevoelige gebouwen.

Geluidbronsoort	**Standaardwaarde (dB) (tabel 5.78t Bkl)**	**Grenswaarde (dB) (tabel 5.78u Bkl)**
Provinciale wegen en Rijkswegen	50 Lden	60 Lden
Gemeentewegen en waterschapswegen	53 Lden	70 Lden

Hierbij geldt voor provinciale wegen, waarvoor nog geen geluidproductieplafonds zijn vastgesteld, op basis van het overgangsrecht nog de Wet geluidhinder. Omdat de provincie deze plafonds nog niet heeft vastgesteld en de woning buiten de bebouwde kom ligt, geldt hiervoor dan ook een voorkeurswaarde van 48 dB en een maximale ontheffingswaarde van 53 dB.

De relevante weg in het geluidaandachtsgebied van het plangebied is de Waardsedijk. In deze situatie is sprake van een bestaande weg en drie nieuwe woningen. Het aanvaardbare woon- en leefklimaat moet door middel van akoestisch onderzoek worden aangetoond. Indien de berekende belasting de genoemde waarde overschrijdt, dient in eerste instantie onderzocht te worden of maatregelen mogelijk zijn die de geluidsbelasting verlagen tot de nieuwe standaardwaarde of minder. In verband hiermede is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Cauberg Huygen te Rotterdam (rapport van 28 maart 2024, referentie 10876-59340-02, Bijlage 3). Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat ten gevolge van wegverkeerslawaai de standaardwaarde van 53 (dB) Lden voor de woningen niet wordt overschreden. De maximale waarde bedraagt 51 dB. Ook blijkt dat de geluidbelasting vanwege de N228 niet hoger is dan de voorkeurwaarde.

Conclusie
Gezien het bovenstaande gelden vanuit het Bkl, onderdeel verkeerslawaai, en het van toepassing zijnde overgangsrecht, geen beperkingen voor deze planontwikkeling.

5.1.3.2 Spoorweglawaai

Wettelijk kader spoorweglawaai
Op het bepalen van het geluid zijn op grond van artikel 3.24, lid 5 van het Bkl de bij ministeriële regeling gestelde regels van toepassing. De zonebreedte van spoorwegen zijn vastgesteld op basis van de GPP's (Geluid Productie Plafonds).

Bij verandering van een omgevingsplan moet er in principe worden getoetst aan het Bkl. Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsoort op een geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid van alle geluidbronnen van een geluidbronsoort. De waarden die bij toelaten van een spoorweg gelden, staan in tabel 5.6.

Tabel 5.6: Standaardwaarde en grenswaarde geluidgevoelige gebouwen.

Geluidbronsoort	**Standaardwaarde (dB) (tabel 5.78t Bkl)**	**Grenswaarde (dB) (tabel 5.78u Bkl)**
Lokale spoorwegen en Hoofdspoorwegen	55 Lden	70 Lden

Onderzoek/ beoordeling
De drie woningen liggen niet binnen de zone van een spoorwegtraject. Er is geen beperking voor het plangebied.

Conclusie
Gezien het bovenstaande gelden vanuit het Bkl, onderdeel spoorweglawaai, geen beperkingen voor

onderhavige planontwikkeling.

5.1.3.3 Industrielawaai

Wettelijk kader

Industrielawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van industrielawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. In artikel 3.25 van het Bkl zijn regels opgenomen voor het bepalen van geluid door industrieterreinen. Op het bepalen van het geluid zijn op grond van lid 4 de bij ministeriële regeling gestelde regels van toepassing.

Bij verandering van een omgevingsplan moet er in principe worden getoetst aan het Bkl. Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsoort op een geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid van alle geluidbronnen van een geluidbronsoort. De waarden die bij toelaten van een industrieterrein gelden, staan in tabel 5.7.

Tabel 5.7: Standaardwaarde en grenswaarde geluidgevoelige gebouwen.

Geluidbronsoort	**Standaardwaarde (dB) (tabel 5.78t Bkl)**	**Grenswaarde (dB) (tabel 5.78u Bkl)**
Industrieterreinen	50 Lden 40 Lnight	55 Lden 45 Lnight

Onderzoek/ beoordeling

Bedrijven(terreinen) kunnen beperkingen opleggen aan nieuwe gevoelige functies, waaronder wonen, in verband met een geluidzone. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de richtafstanden uit de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (zie hiervoor paragraaf 5.1.2).

Voor industrieterreinen geldt dat er binnen de geluidreferentiepunt in beginsel geen woningbouw is toegestaan op grond van het bepaalde in het Bkl. In de nabijheid van het plangebied als bedoeld in artikel 3.33 (geluidreferentiepunten voor industrieterreinen) liggen geen (gezoneerde) industrieterreinen. Dit betekent dat er voor de woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Gezien het bovenstaande gelden vanuit het Bkl, onderdeel industrielawaai, geen beperkingen voor onderhavige planontwikkeling.

5.1.4 Bodem

Wettelijk kader

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. 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, artikel IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem). Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal):

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Bal, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22 Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4);
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Onderzoek/ beoordeling

De bodemkwaliteitskaart van de regio Utrecht geeft een verwachting van de bodemkwaliteit op basis van eerder uitgevoerde onderzoeken. Hierbij is geen rekening gehouden met in kaart gebrachte bodemverontreiniging en eerder bodemonderzoek dat op een locatie is uitgevoerd. Voor het plangebied zijn geen gegevens beschikbaar.

Ten behoeve van de geplande herinrichting heeft Grondslag te Kamerik een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapport van 12 juni 2024, project 39727, Bijlage 4). Uit de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden afgeleid (overgenomen uit rapport).

Resultaten chemisch onderzoek

De gestelde hypothese dat er geen afwijking ten opzichte van de bodemkwaliteitskaart wordt verwacht is grotendeels bevestigd. De bovengrond is beoordeeld als maximaal kwaliteitsklasse Wonen en de ondergrond is beoordeeld als maximaal kwaliteitsklasse Industrie. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem weer. Er is derhalve geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek. In het grondwater is geen overschrijding van de signaleringsparameter gemeten.

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmeringen voor het beoogde gebruik van wonen en bedrijfsmatig gebruik. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

Resultaten asbestonderzoek

De gestelde hypothese dat de bovengrond ter plaatse van de druppelzone van de werktuigschuur verdacht is op het voorkomen van asbest, is bevestigd. In de grondfractie < 2 cm is enigszins asbest aangetoond en is een asbestgehalte bepaald van 19,6 mg/kg ds (worst case). De toetswaarde voor nader onderzoek wordt niet overschreden. De aangetroffen stukjes zwerfasbest op het maaiveld zijn van de locatie afgevoerd. Aanbevolen wordt om eventueel overig aanwezige stukjes asbest in dit gebied te verzamelen en af te voeren naar een erkend verwerker om te voorkomen dat deze met de bodem vermengd raakt. In de monsters van het dempingsmateriaal en het puingranulaat is maximaal een zeer gering gehalte aan asbest aangetroffen. Op de rest van het terrein zijn geen asbestverdachte materialen in of op de bodem aangetroffen. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek.

Resultaten puinonderzoek

De mengmonsters van het menggranulaat en het dempingsmateriaal (dat ook grotendeels uit puingranulaat bestaat) voldoen indicatief zowel aan de samenstellings- als emissie-eisen voor een NV bouwstof. Als het materiaal vrij komt is het zeer waarschijnlijk geschikt voor hergebruik.

Gedempte sloot en ondoordringbare lagen

Op de locatie is een voormalige sloot opgevuld met puin en menggranulaat tot een diepte van in ieder geval 1,5 m-mv. Ook op andere plaatsen op het terrein zijn boringen gestuit op ondoordringbare lagen. Blijkbaar is er in het verleden veelvuldig gebruikt gemaakt van het ophogen/aanvullen van het terrein. Zover als met dit onderzoek is te beoordelen bestaat het materiaal veelal uit puin. Er is geen asfalt of asfaltresten of afval aangetroffen in het materiaal. Het is dan ook aannemelijk dat veel van het materiaal geschikt is voor hergebruik en kan het relatief goedkoop worden afgevoerd van de locatie. Meer zekerheid over de kwaliteit van het materiaal kan worden verkregen door een aantal proefgaten te graven met een grote graafmachine en de situatie op meerdere plaatsen op het terrein opnieuw te beoordelen.

Advies

Aanbevolen wordt om grond of puingranulaat die vrijkomt bij graafwerkzaamheden te hergebruiken binnen het project. Indien dit niet mogelijk is kan de grond op basis van dit rapport worden afgevoerd naar een grondbank. Dit rapport is niet geschikt voor het toepassen van de grond of puin elders. Hiervoor is aanvullend een partijkeuring nodig conform het Besluit bodemkwaliteit. Met name bij grotere partijen grond is dit voordeliger dan afvoeren naar een grondbank. In sommige gevallen is ook zonder partijkeuring toepassing elders mogelijk op basis van een bodemkwaliteitskaart.

Grondverzet

Vrijkomende grond moet worden hergebruikt conform de regels van de Aanvullingswet bodem. Voor het toepassen van grond van buiten het plangebied moet worden aangesloten bij de functie die het gebied heeft. Nagenoeg al het grondverzet dient te worden gemeld bij het Meldpunt Bodemkwaliteit (www.meldpuntbodemkwaliteit.nl).

Conclusie
Het plangebied is voldoende onderzocht. De bodem ter plaatse van het plangebied is geschikt voor de toekomstige activiteit (wonen en natuurontwikkeling).

5.1.5 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader
De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. 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. De vergunningverlener beoordeelt een aanvraag op het effect op de luchtkwaliteit in de leefomgeving. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. 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. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

Hierbij gaat het om activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Dit betekent dat een gemeente een initiatief soms moet toetsen aan de omgevingswaarden in een nabijgelegen aandachtsgebied. Het gaat dan om een locatie van een initiatief dat zelf buiten het aandachtsgebied ligt. Dit kan nodig zijn bij activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben. Denk aan extra verkeer of bedrijfsemissies. De vergunningverlener toetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO_2) of fijnstof- (PM_{10}) concentraties.

De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In Bkl zijn onder andere omgevingswaarden opgenomen voor zwaveldioxide (artikel 2.3), stikstofdioxide en stikstofoxiden (artikel 2.4) en fijn stof (artikel 2.5). De omgevingswaarden gelden voor de buitenlucht. Deze zijn niet van toepassing op een arbeidsplaats als bedoeld in artikel 2 van Richtlijn 89/654/EEG van de Raad van 30 november 1989 betreffende minimumvoorschriften inzake veiligheid en gezondheid voor arbeidsplaatsen (PbEG 1989, L 393) waartoe het publiek gewoonlijk geen toegang heeft. In tabel 5.8 is een overzicht gegeven van de omgevingswaarden uit het Bkl.

Tabel 5.8: Omgevingswaarden maatgevende stoffen Besluit kwaliteit leefomgeving.

stof	kalender-jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uursgemiddelde	Opmerkingen
NO_2	40 µg/m^3	200 µg/m^3	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden
$PM_{2,5}$	25 µg/m^3	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
PM_{10}	40 µg/m^3	n.v.t.	50 µg/m^3	24-uursgemiddelde Mag 35x per jaar worden overschreden

Artikel 8.17 van het Bkl stelt dat een omgevingsvergunning alleen kan worden verleend als de omgevingswaarden in acht worden genomen.

Onderzoek luchtkwaliteit
Voor de toetsing of het plan in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit is van belang met welke functies het plangebied wordt uitgebreid. In het gebied al aanwezige functies worden niet meegerekend bij het bepalen van de verkeersaantrekkende werking van het plan. Ten opzichte van de bestaande planologische situatie is er alleen sprake van een drie woningen.

Om een beeld te krijgen van de luchtkwaliteit in het plangebied is het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) geraadpleegd voor 2023 en het prognosejaar 2030 in de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO_2, PM_{10}, $PM_{2,5}$ en EC-concentratie langs de Waardsedijk ter plaatse van het plangebied (detailgegevens x; 123458 y: 449443). Hieruit blijkt dat hier de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide ten hoogste 13,6 µg/m³ bedraagt. De jaargemiddelde concentratie fijn stof

(PM_{10}) bedraagt ten hoogste 17,0 µg/m³. De concentraties liggen daarmee onder de wettelijke grenswaarde van 40 µg/m³. Voor $PM_{2,5}$ geldt dat de hoogste concentratie 9,3 µg/m³ bedraagt en ligt daarmee onder de wettelijke waarde van 25 µg/m³.

Ook uit het Geoloket van de Odru blijkt dat de grenswaarden voor de huidige en toekomstige concentraties niet worden overschreden. Hieruit blijkt dat de NO_2 in 2018 tussen 19-20 µg per m³ bedraagt en 2030 tussen 12-14 µg per m³. Voor PM_{10} is dat 18-19 µg per m³ in 2018 en 17-18 µg per m³ in 2030. Voor $PM_{2,5}$ is dit 12,0-12,5 µg per m³ (2018) en 10,0-10,5 µg per m³ (2030).

De WHO en GGD hanteren advieswaarden voor fijn stof (PM_{10}) van 20 microgram per kuub, en 10 microgram per kuub voor $PM_{2,5}$ wat lager ligt dan de wettelijke grenswaarden. Deze waarden zijn iets lager dan de waarden uit het Geoloket. De te verwachten waarden voldoen aan de door de WHO en GGD gehanteerde grenswaarden. Geconcludeerd wordt dat het Bkl de uitvoering van het project niet in de weg staat.

Conclusie

In het algemeen kan worden gesteld dat als in de huidige situatie aan de grenswaarden wordt voldaan, ook in toekomstige jaren wordt voldaan. Dit bouwplan maakt het oprichten van een drie woningen mogelijk. Ten opzichte van de bestaande situatie zal het aantal verkeersbewegingen niet significant wijzigen. De CIMLK en het Geoloket van de Odru is geraadpleegd. Hieruit blijkt dat de concentratie NO_2, $PM_{10,}$ $PM_{2,5}$ en EC-concentratie op de rekenpunten onder de grenswaarden blijven. Volgens de prognoses wordt de luchtkwaliteit in de komende jaren, door het schoner worden van het verkeer, steeds beter. Artikel 8.17 (beoordelingsregels milieubelastende activiteit luchtkwaliteit) van het Bkl staat deze planontwikkeling dan ook niet in de weg.

5.1.6 Omgevingsveiligheid

Wettelijk kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (artikel 5.7. lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (artikel 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (artikel 5.14 Bkl). Als het initiatief in een voorschriftengebied ligt, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (artikel 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij

nieuwbouw (artikel 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen. Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: paragraaf 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: paragraaf 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (paragraaf 5.1.2.5 Bkl);
- Veiligheid rond luchthavens (paragraaf 5.1.2.6 Bkl).

Onderzoek / beoordeling

Voor Omgevingsveiligheid is een aantal bronnen van belang, namelijk het vervoer van gevaarlijke stoffen via de weg, het spoor of het water, het transport door ondergrondse leidingen en de opslag van gevaarlijke stoffen.

Voor het plangebied is de Signaleringskaart EV geraadpleegd. Deze kaart 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 Signaleringskaart EV zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle bedrijven gevestigd, zodat er geen belemmeringen zijn voor deze planontwikkeling.

Elektromagnetische straling

Antennes, hoogspanningslijnen, mobiele telefoons en elektrische apparaten zorgen voor elektromagnetische velden. Sterke elektromagnetische velden kunnen lichamelijke klachten veroorzaken, maar er is weinig wetenschappelijk bewijs wat de risico's precies zijn. De Europese Unie beveelt aan (geen wet) dat het magneetveld bij een hoogspanningslijn niet sterker is dan 100 microtesla. Tesla is de eenheid voor de sterkte van een magnetisch veld. Bij velden onder deze grens treden deze lichamelijke reacties niet op.

In Nederland blijven - op locaties bij hoogspanningslijnen waar burgers mogen komen - elektromagnetische velden onder deze grens. Bij hoogspanningsleidingen en antennes met een groot bereik wordt uit voorzorg geadviseerd om een veiligheidsafstand aan te houden tot functies waar kinderen langdurig verblijven, zoals woningen, scholen en kinderdagverblijven. Binnen een straal van 3 km zijn geen hoogspanningsleidingen of zendmasten aanwezig. Daarnaast zijn in de directe omgeving van het plangebied geen noemenswaardige stralingsbronnen geregistreerd (bron: www.antenneregister.nl). Er is geen risico op elektromagnetische straling.

Conclusie

Bij omgevingsveiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Vanuit spoor-, vaarwegen, wegtransport, buisleidingen en inrichtingen gelden geen beperkingen voor het plangebied.

5.1.7 Gezondheid

Wettelijk kader

In artikel 1.3 van de Omgevingswet staan de maatschappelijke doelen van de wet. Eén van die doelen is een gezonde fysieke leefomgeving. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden. In artikel 3.3 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag in de omgevingsvisie rekening moet houden met het voorzorgsbeginsel en andere milieubeginselen. In artikel 2.1 lid 4 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid.

Over gezondheid in de omgevingsvergunning gaan de artikelen 5.32 en 5.42 lid 4 van de Omgevingswet en de artikelen 8.101 en 8.102 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Onderzoek/ beoordeling

Omgevingsvisie Montfoort

In de Omgevingsvisie is aandacht besteed aan gezondheid. Het gaat dan om één van de strategische keuzen, te weten het sturen vanuit de fysieke leefomgeving op een gezonde en veilige samenleving.
De inrichting van ruimte en gebouwen heeft invloed op de gezondheid van mensen. Een goed ingerichte leefomgeving draagt bij aan een gezondere levensstijl. Ook de impact van Corona heeft bewezen dat gezondheidsopgaven een groter onderdeel van belangenafweging in ruimtelijk beleid dienen te zijn. Zowel fysieke als mentale gezondheid speelt een grote rol als het gaat om ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente zet zich dan ook in op het behouden en verbeteren van de goede gezondheidssituatie van haar inwoners. De ruimtelijk inrichting stimuleert de inwoners (jong en oud) om te bewegen.

Sociale cohesie in een buurt speelt een belangrijke rol bij het prettig samenleven, maar voor de leefbaarheid is veiligheid en het onderhoud van de openbare ruimte ook belangrijk. Bij ruimtelijke ontwikkelingen denkt de gemeente daarom vooraf na over de beperking van ongewenste (fysieke) veiligheidsrisico's en neemt zij benodigde maatregelen in het ontwerp op. Daarnaast focust de gemeente op het vroegtijdig signaleren van mogelijke ondermijning. En het oppakken van deze signalen, samen met een netwerk van betrokken partners.

De gemeente zorgt dat er voldoende milieuruimte is voor het faciliteren van gewenste ontwikkelingen maar streeft ernaar dat de milieuhinder voor zoveel mogelijk mensen afneemt. Hierbij kijken zij naast de traditionele milieueffecten (zoals luchtkwaliteit, geluid en bodem) ook naar de effecten op andere waarden zoals inclusief & betaalbaar, economisch vitaal, leefbaar, gezond, klimaatbestendig, klimaatneutraal en circulair.

De opgave gezondheid en veiligheid houdt in dat de bewoners hier gezond en veilig kunnen wonen, verblijven of recreëren. De gezonde, veilige, aantrekkelijke en multifunctionele fysieke leefomgeving draagt bij aan de leefkwaliteit en nodigt uit tot bewegen, ontmoeten en meedoen.

Conclusie

Beschermen van de gezondheid en een veilige leefomgeving is in algemene zin opgenomen in de Omgevingsvisie. Gezondheid wordt nader vastgelegd in het omgevingsplan in de vorm van omgevingswaarden. De vervolgfunctie naar wonen houdt rekening met een aantrekkelijk fysieke leefomgeving, waarbij er geen nadelige milieueffecten zijn voor de toekomstige bewoners van de drie woningen. De aanvraag omgevingsvergunning is in overeenstemming met de uitgangspunten van de omgevingsvisie.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

5.2.1 Archeologie

Wettelijk kader

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (artikel 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

Onderzoek/ beoordeling

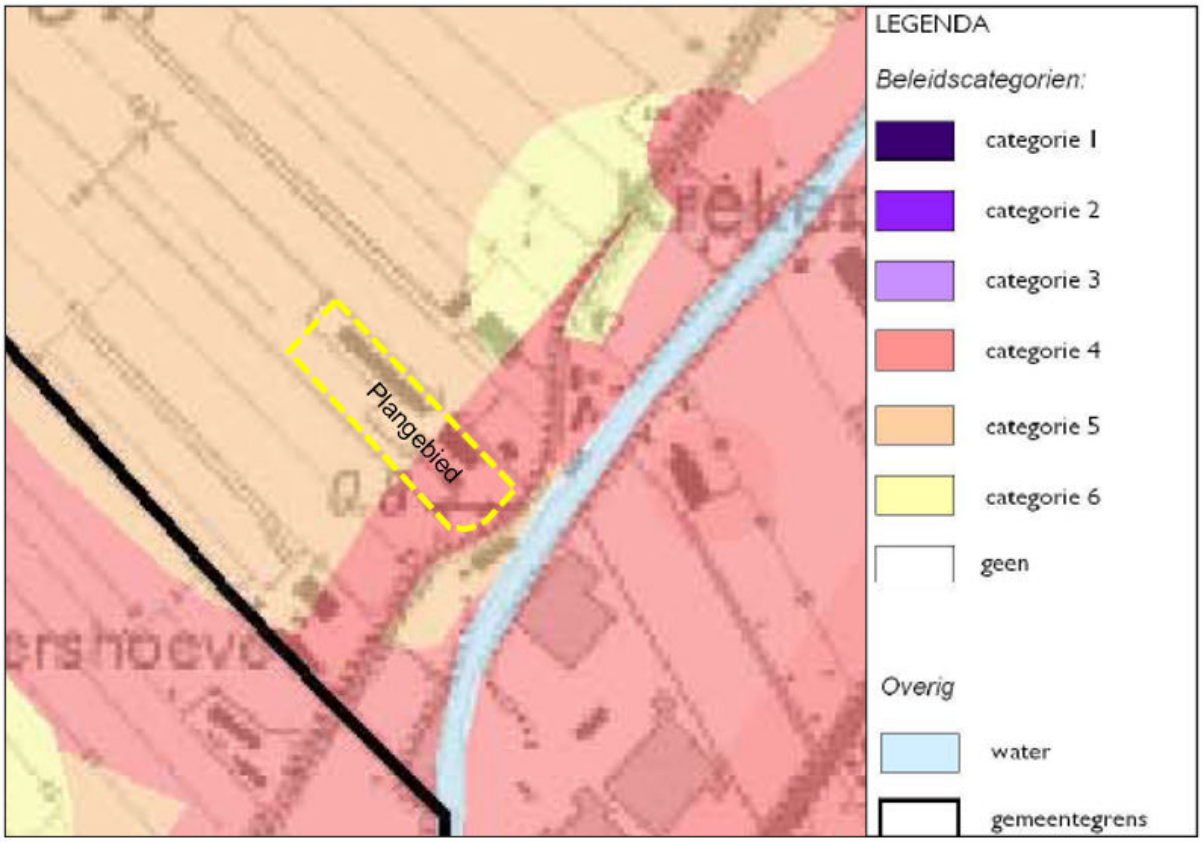
Archeologiebeleid gemeente Montfoort (2010)

De gemeente Montfoort heeft in samenwerking met de gemeenten Lopik, Oudewater en Woerden gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. 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".

De lintbebouwing in het plangebied heeft een hoge archeologische verwachting in categorie 4 (figuur 11). Hier is sprake van bijzondere archeologische verwachtingen voor bewoningssporen die samenhangen met de ontstaansgeschiedenis van Montfoort uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Een archeologisch onderzoek moet conform het gemeentelijke archeologiebeleid beleid worden uitgevoerd wanneer het plangebied groter is dan 200 m² en de verstoring dieper gaat dan 50 cm.

In het nadien vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied 2012 geconsolideerd' heeft de lintbebouwing de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Op grond hiervan archeologisch onderzoek nodig voor een bouwwerk dat groter is dan 200 m² en de verstoring dieper is dan 50 cm. De gronden in de tweedelijns bebouwing heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Hier is archeologisch onderzoek nodig voor een bouwwerk dat groter is dan 2.500 m² en de verstoring dieper is dan 100 cm.

De twee nieuw te bouwen woningen hebben een oppervlakte van meer dan 200 m². In verband hiermede is een onderzoek naar archeologie uitgevoerd.



Figuur 11: Uitsnede archeologische waarden- en verwachtingenkaart. (Plangebied geel omkaderd).

5.2.2 Archeologisch vooronderzoek

Het projectgebied heeft deels een hoge archeologische verwachtingswaarde. In verband hiermede is een onderzoek naar archeologie uitgevoerd.

Het archeologisch vooronderzoek in de vorm van een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek is uitgevoerd door RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. (rapport van 25 oktober 2024, projectcode 7418, Bijlage 5). Op basis van de onderzoeksresultaten voor het ontwikkelgebied kan het volgende worden geconcludeerd (overgenomen uit rapport).

Op grond van de onderzoeksresultaten en onder verwijzing naar de doelstellingen, kunnen de volgende uitspraken worden gedaan:

- Op basis van het bureauonderzoek gold een hoge verwachting voor het aantreffen van archeologische resten uit het neolithicum. Deze werden verwacht in de afzettingen van de Willeskop stroomgordel.
- Tijdens het onderzoek zijn de verwachte stroomgordelafzettingen niet aangetroffen. Mogelijk bevinden de afzettingen zich dieper dan de opgeboorde 4 m van dit onderzoek.
- In plaats van deze afzettingen zijn in boringen 1,2, 3 en 5 komafzettingen aangetroffen. Aangezien een komgebied geen geschikte woonlocatie is, worden geen archeologische resten in de komafzettingen verwacht.
- In boring 3 zijn tussen 1,95 – 2,65 m -mv (3,09 – 3,79 m -NAP) crevasseafzettingen aangeboord. Vermoedelijk is de crevasse van de Blokland-Snelrewaard stroomgordel afkomstig. In de crevasse zijn geen archeologisch relevante lagen aangetroffen.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat er een lage archeologische verwachting geldt voor het gehele plangebied. Daarom wordt in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) noodzakelijk geacht.

Indien bij de uitvoering van de gespecificeerde werkzaamheden (of andere werkzaamheden) onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

Conclusie
Het initiatief tast de archeologische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld voor deze planontwikkeling. Hiermee is dit bouwplan uitvoerbaar ten aanzien van archeologie.

5.2.3 Cultuurhistorie en monumenten

Het landschap rondom Montfoort is in belangrijke mate gevormd door de Hollandsche IJssel. Langs de Hollandsche IJssel liggen relatief veel smalle, vrij zandige oeverwallen met daarachter het nattere komgebied, dat uit klei- en veengronden bestaat. De eerste bewoning ontstond op de drogere oeverwallen en stroomruggen. Pas nadat gebieden bedijkt werden kon er ook in het komgebied bewoning ontstaan. Ten behoeve van de kleiwinning zijn de oeverwallen plaatselijk afgegraven, waardoor de variatie aan reliëf is vergroot; er zijn glooiende en scherpe (steilranden) overgangen te vinden.

De cultuurhistorische waarde van de locatie wordt hersteld door het aan te leggen erfensemble en de landschapsinrichting. Ook de landschapswaarden van de Snelrewaard worden hersteld door herstel van openheid en streekeigen beplanting rond het erfensemble.
In het plangebied bevinden zich verder geen Rijks- of gemeentelijke monumenten. Evenmin worden de cultuurhistorische waarden in en rondom het gebied aangetast. De bestaande bebouwing zelf heeft geen cultuurhistorische waarde.

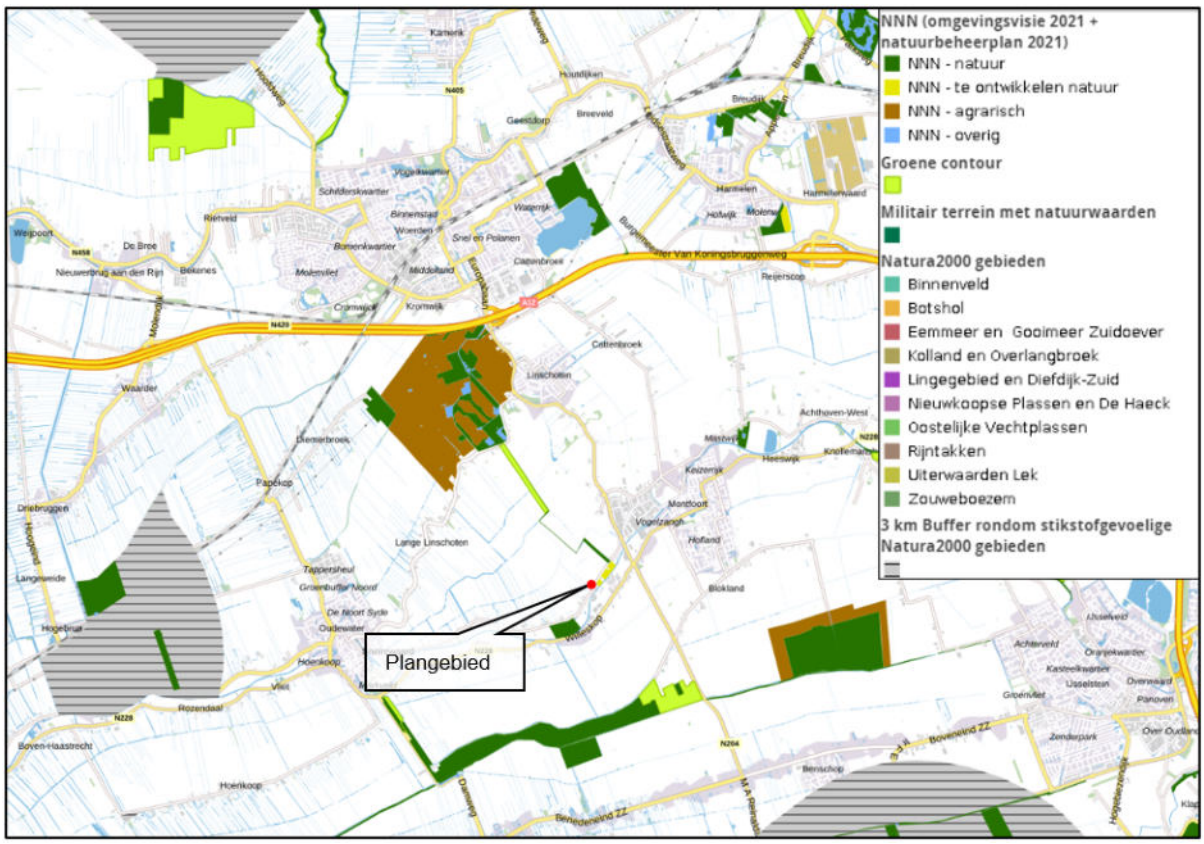
Conclusie
Het cultuurhistorische landschap wordt door de herinrichting hersteld. zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan de vervolgfunctie naar wonen met drie woningen en aanleg van een natuurgebied.

5.3 Flora en fauna

Wettelijk kader
De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

Doelen van de Aanvullingswet natuur 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 Aanvullingswet natuur zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. In de wet blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De provincies kunnen ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of -landschap.

Onderzoek/ beoordeling
Het Natura2000-gebied 'Uiterwaarden Lek' ligt circa 8 km ten zuiden de planlocatie. Door de onderlinge afstand en de bufferende werking van tussenliggende wegen en gebouwen is er geen rechtstreekse aantasting (door bijvoorbeeld licht, trillingen, geluid of menselijke aanwezigheid) of indirecte aantasting (door bijvoorbeeld verdroging) te verwachten op soorten die voor dit Natura2000-gebied zijn aangewezen. Er worden dan ook geen (significante) effecten verwacht op dit Natura2000-gebied, zodat een Habitattoets achterwege kan worden gelaten. Het dichtstbijzijnde NNN van de provincie Utrecht ligt ten noorden van het plangebied op circa 120 meter afstand (figuur 12). In de nabijheid ligt NNN. het realiseren van een natuurvriendelijke oever en het ontwikkelen van kruidenrijk grasland nabij NNN heeft een positieve impact op de flora en fauna.



Figuur 12: NNN in de directe omgeving van het plangebied (plangebied met een rode stip aangeduid).

5.3.1 Stikstofdepositie

Stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.21 van de Omgevingswet. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij Koninklijk Besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

Natura2000-gebieden kunnen gevoelig zijn voor stikstofdepositie. Het natura2000-gebied 'Uiterwaarden Lek' ligt op circa 8 km ten zuiden van het plangebied. Dit Natura2000-gebied is een stikstofrelevant habitatrichtlijngebied. Het westelijk gelegen Natura2000-gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' ligt op circa 8,8 km van het plangebied. Dit gebied is niet stikstofgevoelig, met dien verstande dat de Polder Stein mogelijk binnenkort wel aangewezen als stikstofgevoelig gebied.

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) in werking getreden onder de Wet natuurbescherming (dat ook geldt ook onder de Omgevingswet vanaf 1 januari 2024). De Wsn bevat onder andere de resultaatsverplichting om stapsgewijs de stikstofbelasting op stikstofgevoelige habitattypes in de Natura 2000-gebieden onder de kritische depositiewaarde te krijgen. Hiertoe zijn een drietal omgevingswaarden opgenomen in de wet voor 2025, 2030 en 2035.

Op voorhand kan de toename van stikstofdepositie niet worden uitgesloten. In verband hiermede zijn stikstofberekeningen van de aanleg- en gebruiksfase uitgevoerd door Stalbouw.NL (rapport van 18 april 2024, Bijlage 6). Uit de AERIUS-berekeningen van de aanleg- en gebruiksfase volgt dat er geen natuurgebieden zijn met rekenresultaten hoger dan 0,00 mol per hectare per jaar. Deze bijdragen zijn zo klein dat er geen vergunningplicht is met betrekking tot de Omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit. Het aspect stikstofemissie is geen belemmering voor het project. Kort samengevat:

- Op de planlocatie is géén regelgeving met betrekking tot Natura 2000 van toepassing.
- Met betrekking tot stikstofdepositie zijn er geen effecten te verwachten.
- Het plangebied vormt géén onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland.

5.3.2 Flora- en faunatoets

Bij vernieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. In verband hiermede heeft EcologieWerkt een ecologisch onderzoek uitgevoerd voor het plangebied (rapport van 7 februari 2024, Bijlage 7). Op basis van inventarisatie, literatuuronderzoek en verkennend onderzoek zijn de volgende conclusies en aanbevelingen overgenomen uit het rapport.

Uit bureaustudie en veldbezoek is naar voren gekomen dat het niet uit te sluiten is dat vaste rust- en verblijfplaatsen worden aangetast van in de Aanvullingswet natuur beschermde soorten gebouwbewonende vleermuizen. De redenen hiervan zijn:

- één opstal heeft openingen in de muur bij het overstek die kunnen leiden naar ruimtes die bij vleermuizen in gebruik kunnen zijn als verblijfplaats;
- dezelfde opstal laat ook ruimte zien achter betimmering.

Voor andere soortgroepen vormen de opstallen geen geschikte verblijfplaats of vast rustplaats. De redenen hiervoor zijn:

- de bomen in het plangebied vallen vooralsnog buiten de ontwikkelplannen en staan buiten de invloedsfeer van de (sloop) werkzaamheden, hierin bevinden zich ook geen grote nesten of holtes;
- voor vogels die in gebouwen een nest hebben zoals de Huismus en Kerkuil is in de panden die gesloopt worden geen plaats;
- amfibieën worden door de voorgenomen werkzaamheden niet verstoord. Zones waar zij zich mogelijk bevinden blijven ongemoeid;
- de panden zijn toegankelijk voor marters, maar ongeschikt als verblijfplaats omdat, eenmaal binnen, rommelige hoekjes ontbreken, mogelijk leefgebied buiten de panden blijft ongemoeid en wordt in kwaliteit versterkt;
- beschermde soorten reptielen zoals de Ringslang worden niet gemeld in het plangebied en directe omgeving;
- vlinders en libellen kunnen ten tijde van de werkzaamheden voor het foerageren eenvoudig tijdelijk uitwijken naar meer geschikte leefgebieden in de directe omgeving, daarbij worden geen beschermde soorten genoemd in de omgeving;
- beschermde planten stellen hoge eisen aan de leefomgeving. Het plangebied voldoet niet aan de eisen die zij stellen aan hun leefgebied.

Een nader onderzoek naar de functie van het plangebied voor beschermde soorten gebouwbewonende vleermuizen is noodzakelijk. Dit onderzoek wordt behandeld in de volgende paragraaf.

Algemene zorgplicht

Het is niet uit te sluiten dat algemene soorten broedvogels een nest hebben in het plangebied. Alle nesten van vogels die in gebruik zijn, zijn beschermd. Daarnaast geldt de zorgplicht. Indien de werkzaamheden starten tijdens het broedseizoen (maart t/m half augustus) moet door een ecoloog vastgesteld worden of algemene broedvogels een nest hebben binnen het plangebied of de verstorende invloedsfeer. Indien de geplande bouwperiode aanvangt vóór het broedseizoen en er voortdurend doorgewerkt wordt (m.u.v. de weekenden) komen algemene soorten niet tot broeden in de nabijheid van de werkzaamheden en hoeft er geen broedvogelcheck uitgevoerd te worden. Ook overige algemene soorten kunnen in het plangebied voorkomen zoals de Egel. Hiervoor geldt de zorgplicht.

Advies

Wanneer er wordt gewerkt is een periode omgewoelde of opgebrachte zandgrond aanwezig. Rugstreeppadden kunnen zich hier vlot in vestigen door holen te graven. Aanbeveling is dat indien er gewerkt wordt met losse grond tijdens de actieve periode van de Rugstreeppad te werken met een amfibieënscherm om te voorkomen dat deze soort het deel waar gewerkt wordt vanuit de achterliggende polder koloniseert. De actieve periode van de Rugstreeppad is van april tot en met oktober. Werkzaamheden aan het verharde deel kunnen zonder amfibieënscherm worden uitgevoerd in de periode november t/m maart. Voor algemene soorten geldt de zorgplicht.

5.3.3 Ecologisch onderzoek beschermde soorten

In verband de resultaten van het ecologisch onderzoek heeft EcologieWerkt een onderzoek naar beschermende soorten uitgevoerd voor het plangebied (rapport van 11 oktober 2024, Bijlage 8). Het nader onderzoek is toegespitst op verblijfplaatsen van gebouwbewonende soorten vleermuizen en de functie van het plangebied voor de Kerkuil, waarbij ook aandacht is geweest voor de functie van het plangebied voor andere beschermde soorten. Hieruit kan het volgende worden afgeleid (overgenomen uit rapport).

Vleermuizen

Tijdens de veldbezoeken in het voorjaar/zomer is één soort vleermuis waargenomen: de Gewone dwergvleermuis. Er passeerde enkele exemplaren, er was geen sprake van langdurig foerageergedrag. Er zijn geen verblijfplaatsen vastgesteld.

Tijdens de veldbezoeken in zomer/najaar zijn vier soorten vleermuizen waargenomen, van de Gewone dwergvleermuis passeerde meerdere (<10) exemplaren, een aantal keer werd een Ruige Dwergvleermuis waargenomen en een enkele Laatvlieger, tijdens het laatste bezoek werd daarnaast één keer een passerende Rosse vleermuis gehoord. Er is geen paarverblijf aangetroffen. Sociaal geluid werd niet geïsoleerd vanuit een vaste locatie gehoord, wat kan duiden op een paarverblijf. Een paarverblijf is niet vastgesteld. Zwermende dieren zijn niet waargenomen waardoor kan worden uitgesloten dat het plangebied een functie heeft als (massa)winterverblijf.

Het plangebied heeft geen functie voor vleermuizen, er zijn geen verblijfplaatsen vastgesteld en als foerageergebied heeft het slechts een zeer marginale functie voor enkele Gewone dwergvleermuizen, een functie die bovendien behouden blijft en door afname van verstening toeneemt in kwaliteit. Er is geen Omgevingsvergunning Flora & Fauna Activiteit noodzakelijk om de werkzaamheden uit te kunnen voeren.

Kerkuil

Tijdens het onderzoek naar de Kerkuil (of eventuele ander soorten uilen) zijn geen Kerkuilen waargenomen. Tijdens het ochtendbezoek werd op grote afstand een roepende Bosuil gehoord. Sporen in o.a. de vorm van verse braakballen zijn niet aangetroffen. Het plangebied heeft geen beschermde functie voor de Kerkuil of ander soorten uilen.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het aanvullend onderzoek naar de gebouwbewonende vleermuizen en de kerkuil is het mogelijk de werkzaamheden conform de geldende wet- en regelgeving uit te voeren. De hiervoor genoemde aanbevelingen worden overgenomen bij uitwerking van het bouwplan. Met inachtneming hiervan vormt de Aanvullingswet natuur geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 6 Participatie

6.1 Verplichte participatie

De gemeenteraad van Montfoort heeft bij besluit van 11 december 2023 een lijst van activiteiten vastgesteld, bestaande uit twee onderdelen:

a. activiteiten waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, conform artikel 16.15a lid b onder 1 Omgevingswet;
b. activiteiten, waarvoor de gemeenteraad heeft bepaald dat daarvoor verplicht participatie moet worden georganiseerd door aanvrager/initiatiefnemer op grond van artikel 16.55 lid 7 Omgevingswet.

Ad a en b.
De gemeenteraad heeft de 'Notitie Adviesrecht gemeenteraad en verplichte participatie bij afwijkingen van het omgevingsplan' d.d. 7 november 2023 vastgesteld, inclusief de hierin opgenomen lijst van gevallen waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit en waarbij participatie verplicht wordt gesteld bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Het toevoegen of bouwen van 1 of meer woning(en) in het buitengebied valt onder de gevallen waarin adviesrecht en participatie verplicht is. Daarnaast is besloten de uitgebreide procedure van toepassing te verklaren op aanvragen waarvoor de gemeenteraad gebruik wil maken van haar bindend adviesrecht.

6.2 Participatie omgeving

De gemeente heeft een 'Handreiking participatie voor initiatiefnemers van ruimtelijke initiatieven' opgesteld, waarin een handreiking is gedaan voor initiatiefnemers van ruimtelijke initiatieven. Deze handreiking geeft antwoord op belangrijke vragen over participatie in onze gemeente en concrete tips om een goed participatietraject te organiseren. Hieronder volgt een samenvatting van de gehouden omgevingsdialoog.

Participatie met omgeving
Initiatiefnemer heeft de bewoners/gebruikers van aangrenzende percelen in het kader van de omgevingsdialoog geïnformeerd over de plannen in individuele gesprekken. Een samenvatting van de gesprekken is opgenomen in Bijlage 9.

6.3 Bestuurlijk vooroverleg

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg heeft vooroverleg plaatsgevonden met:

1. Provincie Utrecht;
2. Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden.

Hoofdstuk 7 Financiële haalbaarheid

7.1 Kostenverhaal

In deze situatie is er sprake van het toevoegen van drie woningen, waarvan één in een bestaand gebouw (vergaderruimte), aan de Waardsedijk 14a in Montfoort. Er is sprake van een planontwikkeling als bedoeld in artikel 13.11 van de Omgevingswet. Tussen initiatiefnemer en gemeente wordt een grondexploitatieovereenkomst gesloten overeenkomstig het bepaalde in artikel 13.13 (kostenverhaal bij overeenkomst), waarin de ambtelijke kosten voor de gemeente worden doorberekend. Hiermee is de ontwikkeling economisch uitvoerbaar.

7.2 Nadeelcompensatie

Tussen initiatiefnemer en de gemeente wordt in de grondexploitatieovereenkomst een bepaling opgenomen over nadeelcompensatie overeenkomstig het bepaalde in artikel 13.13 (kostenverhaal bij overeenkomst) van de Omgevingswet om verhaal van planschade de planschaderisico's voor de gemeente af te dekken. Hiermee is de ontwikkeling economisch uitvoerbaar.

Hoofdstuk 8 Belangenafweging en conclusie

8.1 Toetsing initiatief aan evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Als een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt deze omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal, artikel 8.0a, lid 2 Bkl). Naast de regel dat een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl.

In dit hoofdstuk wordt op basis van de verzamelde informatie uit de voorgaande hoofdstukken ingegaan op de overwegingen om aan het verzoek medewerking te verlenen. De aanvraag omgevingsvergunning voor een vervolgfunctie naar drie woningen en een natuurgebied wordt getoetst aan de gemeentelijke beleidsuitgangspunten en de instructieregels van het Rijk en de provincie Utrecht. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met conclusies op basis waarvan besluitvorming kan plaatsvinden over het verlenen van de omgevingsvergunning.

8.2 Beoordeling aanvraag omgevingsvergunning

8.2.1 Beoordeling verzoek aan gemeentelijk beleid

Het verzoek is niet in overeenstemming met het omgevingsplan van rechtswege '2e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012', waarin het plangebied is bestemd voor 'Agrarisch' met de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'wonen uitgesloten'.

Een vervolgfunctie naar wonen en natuurgebied wordt vanuit de fysieke leefomgeving aanvaardbaar geacht, omdat de voorgestelde activiteiten ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan geen negatieve invloed hebben op de stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten. De planontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke uitgangspunten, zoals beschreven in hoofdstuk 3.3.

Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

In hoofdstuk 5 zijn milieuaspecten, aanwezige archeologische waarden en natuurwaarden onderzocht. Hieruit kan worden afgeleid dat er vanuit deze beleidsvelden geen beperkingen zijn voor de planontwikkeling.

Vanuit de fysieke leefomgeving zijn er geen bezwaren om medewerking te verlenen aan het verzoek.

8.2.2 Toetsing aan instructieregels Rijk en provincie

Toetsing aan rijksbeleid

In hoofdstuk 3.1 is de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan de Nationale Omgevingsvisie en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Ladder voor duurzame verstedelijking). Hierin is aangetoond dat de instructieregels van het Rijk niet in het geding zijn. De vervolgfunctie naar wonen en natuurgebied aan de Waardsedijk 14a in Montfoort is in overeenstemming met het rijksbeleid.

Toetsing aan provinciaal beleid

In hoofdstuk 3.2.2 is de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan de relevant zijnde instructieregels van de Omgevingsverordening provincie Utrecht. Aangetoond is dat de planontwikkeling voldoet aan de instructieregels van de Ladder voor duurzame verstedelijking en ruimtelijke kwaliteit. De woningen en het natuurgebied aan de Waardsedijk 14a in Montfoort is in overeenstemming met het provinciaal beleid. Er is sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.3 Conclusie

In deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat de gevraagde activiteiten leiden tot een situatie, waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie op het perceel Waardsedijk 14a in Montfoort.

In hoofdstuk 2 is gemotiveerd dat er nut en noodzaak is om te voorzien in een vervolgfunctie naar wonen en een natuurgebied. De activiteiten zijn, voor zover van toepassing, in overeenstemming met de instructieregels van het Rijk (paragraaf 3.1.3) en de provincie (paragraaf 3.2.2), Verder is de

planontwikkeling in hoofdstuk 5 getoetst aan milieuaspecten, archeologie en ecologie. Aangetoond is dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties om drie woningen toe te staan in combinatie met aanleg van een natuurgebied (0,45 ha) en behoud grasland (0,5 ha).

Alles overwegende is de conclusie dat een vervolgfunctie naar wonen met drie woningen en een natuurgebied aanvaardbaar zijn op het perceel Waardsedijk 14a in Montfoort.

IntROview B.V.
Sterrenlaan 24
2743 LS Waddinxveen
telefoon 0182 630480
info@introview.nl
www.introview.nl