

Onderbouwing BOPA Willeskop 13, Montfoort

Gemeente Montfoort



Colofon

Gegevens over het project:

Plannaam:	Willeskop 13, Montfoort
Status:	Concept
Datum:	11-03-2025
Projectnummer Buro SRO:	SR240357
Projectmedewerkers	Dhr. J. Van Nuland

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Fam. F. Vergeer
----------------	-----------------

Gegevens Buro SRO:

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



Inhoudsopgave

Colofon	2
Inhoudsopgave	3
1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en ambitie	4
1.2 Aanduiding plangebied	4
1.3 Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit	5
1.4 Leeswijzer	5
2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	6
2.1 Voorgaande vergunning	6
2.2 Participatie	6
3 Huidige situatie	7
4 Planbeschrijving	8
5 Toetsing aan omgevingsplan	8
5.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden	8
5.2 Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan	10
6 Beleid	11
6.1 Rijksbeleid	11
6.2 Provinciaal beleid	12
6.3 Gemeentelijk beleid	14
7 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	18
7.1 Verkeer en parkeren	18
7.2 Duurzaamheid en gezondheid	19
7.3 Geluid	20
7.4 Activiteiten en milieuzonering	20
7.5 Luchtkwaliteit	21
7.6 Archeologie en cultuurhistorie	22
7.7 Bodem	23
7.8 Omgevingsveiligheid	25
7.9 Natuur	26
7.10 Water	28
7.11 M.e.r.-beoordeling	29
8 Financiële haalbaarheid	31
9 Conclusie	32



1 Inleiding

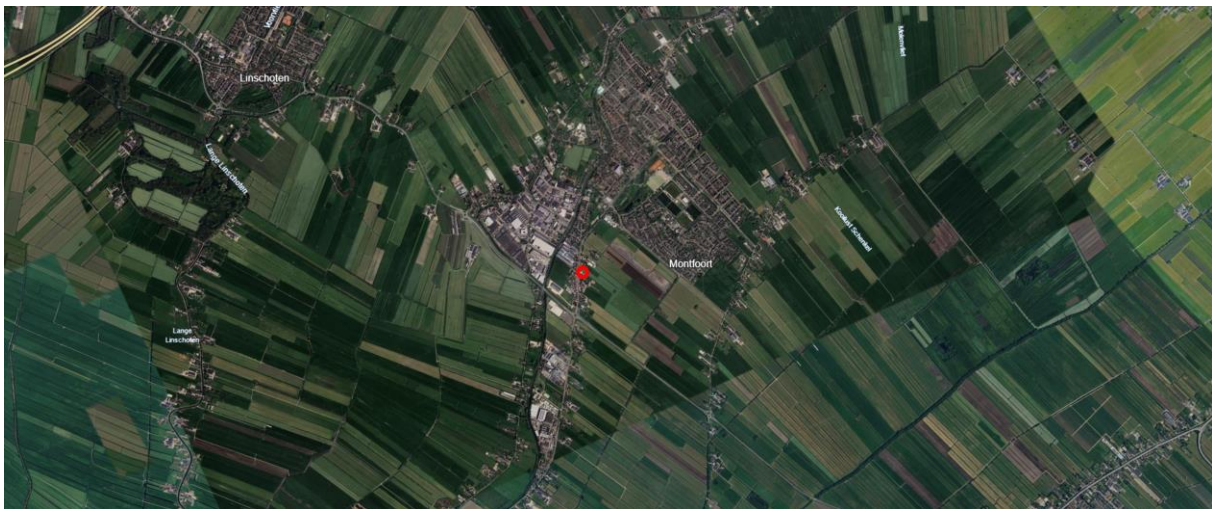
1.1 Aanleiding en ambitie

Het pand aan de Willeskop 13 te Montfoort is in het bestemmingsplan Buitengebied 2012 bestemd als bedrijfswoning met bijbehorend bedrijfsgebouw. Sinds 2022 is deze woning en bijbehorende gronden bij de initiatiefnemer, één van de kinderen, terechtgekomen. De nieuwe eigenaar heeft met omgevingsvergunning een nieuwe woning op locatie gebouwd. Bij deze aanvraag is niet expliciet duidelijk gemaakt dat de initiatiefnemer voornemens was om de woning als burgerwoning te gebruiken. Hierdoor is dit niet opgenomen in de omgevingsvergunning en is het beoogde gebruik ook niet vergund. Bij het verkrijgen van een nieuwe financiering is dit pas duidelijk geworden voor initiatiefnemer.

Het gebruik van de woning en de overige opstallen ten behoeve van een burgerwoning en een recreatiefverblijf (B&B met eigen keuken) past niet binnen de regels van het tijdelijk deel van het omgevingsplan (omgevingsplan van rechtswege) van de gemeente Montfoort. Derhalve dient met een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) van het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan afgeweken te worden.

1.2 Aanduiding plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Willeskop 13 en is gelegen aan de rand van het stedelijk gebied van Montfoort. De planlocatie is kadastraal bekend onder de gemeente Montfoort, sectie C met het perceelnummer 744, 755 en 14 (deels). De navolgende verbeelding geeft de globale ligging en kader weer.



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



Globale begrenzing plangebied, planlocatie rood omkaderd (bron: Google Earth)

1.3 Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit

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

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

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

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

Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden.

1.4 Leeswijzer

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

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

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



2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

In beginsel is bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit conform artikel 16.62 Omgevingswet de reguliere procedure van titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De beslistermijn is acht weken, die met zes weken verlengd kan worden. In sommige gevallen kan het college echter wel bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten de uitgebreide procedure op basis van afdeling 3.4 van de Awb van toepassing verklaren. In beide gevallen bestaat de mogelijkheid voor bezwaar. Bij de uitgebreide procedure bestaat ook de mogelijkheid zienswijzen tegen het ontwerpbesluit in te dienen.

2.1 Voorgaande vergunning

Op 18 juli 2022 heeft de initiatiefnemer een vergunningsaanvraag ingediend bij de gemeente Montfoort voor de activiteit bouwen en het strijdig handelen met de regels van het bestemmingsplan in verband met de afmetingen van de woning. Deze aanvraag is beoordeeld door de gemeente en aanvaardbaar bevonden. De vergunning is verleend op 17 oktober 2022.

2.2 Participatie

Participatiebeleid gemeente Montfoort

De gemeente Montfoort heeft op 11 december 2023 een lijst opgesteld met een aantal gevallen waarbij er sprake is van een verplichting tot het uitvoeren van participatie en de gemeenteraad gebruik maakt van haar adviesrecht. Hierbij zijn 14 gevallen opgenomen met één geval waarbij de gemeenteraad geen automatisch recht heeft op het adviesrecht.

Het initiatief voorziet in het omzetten van de bedrijfsbestemming naar wonen en daarmee ook naar het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Deze ontwikkeling is opgenomen in de lijst als nummer 2 “Het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning”. Het initiatief is dus verplicht tot het uitvoeren van participatie. Hoewel de aanvraag niet ziet op een fysieke verandering op locatie zijn de burens door de initiatiefnemer op de hoogte gesteld van de functieverandering van ‘bedrijf’ naar ‘wonen’.

In navolging op het overleg met de gemeente Montfoort (februari 2025) zijn de burens (nr. 11 en 13a) nogmaals benaderd. Beide burens hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de omzetting van de gehele bedrijfsbestemming naar wonen. De bewoners aan de overzijde zijn goede vrienden van de aanvrager en hebben eveneens aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de gewenste omzetting.



3 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Willeskop te Montfoort en ligt aan de rand van het landelijk gebied rondom de stad. In de omgeving van het plangebied zijn een mix van agrarisch - Rivierzone, bedrijfs-, woon-, tuin-, natuur-, maatschappelijke- en detailhandelfuncties toegestaan. Ten noorden van het plangebied liggen de N228 en de Hollandse IJssel. Hiernaast ligt ten oosten van het plangebied de kern van Montfoort en ten zuiden ligt de Middelwetering. Ten slotte ligt ten westen van het plangebied de N204 en het vervolg van de Hollandse IJssel.

De omgeving van het plangebied is te beschrijven als een overgang van het bedrijvige, stedelijk gebied naar het open buitengebied tussen de Hollandse IJssel en De Lek. De navolgende verbeelding toont de huidige situatie van het plangebied.



Impressie huidige situatie plangebied zoals gezien vanaf de Willeskop (bron: Google Streetview)

4 Planbeschrijving

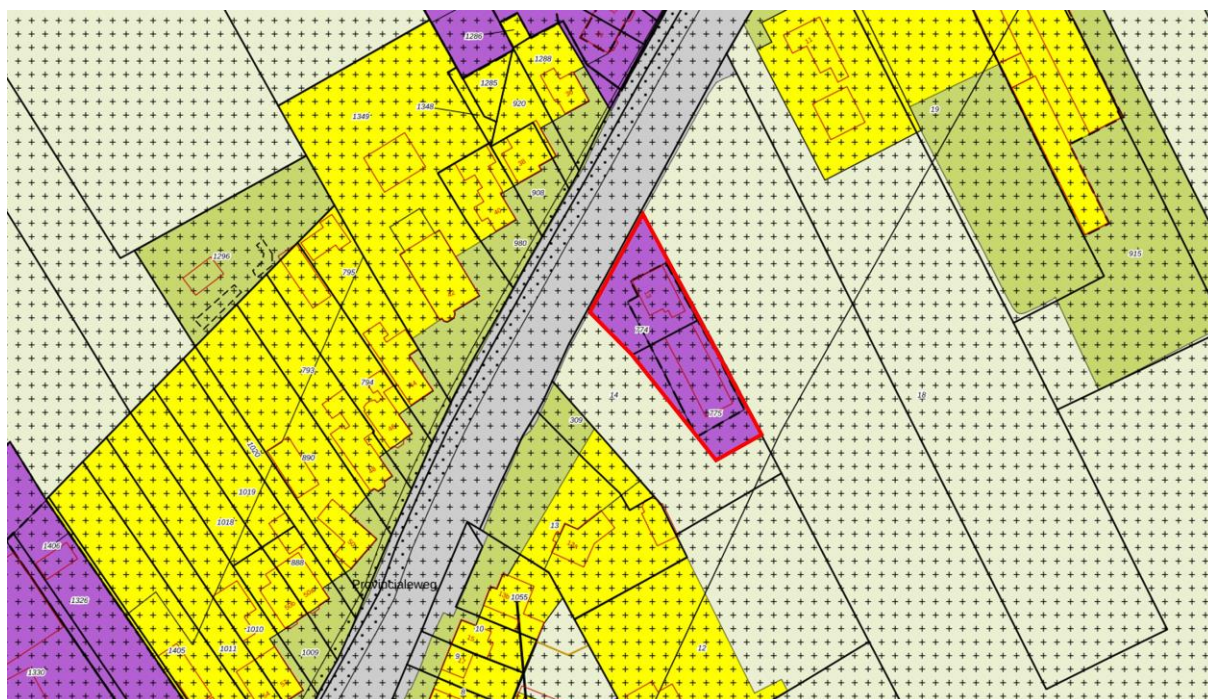
Het initiatief voorziet in het herbestemmen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Daarmee komt de gehele bedrijfsbestemming te vervallen en wordt het perceel (op termijn na inpassing van de BOPA) omgezet naar wonen. Met deze aanvraag wordt ook het aanwezige recreatieverblijf (B&B met keuken) positief bestemd. Omdat het nu aanwezige recreatieverblijf ook beschikt over een eigen keuken is deze niet aan te merken als een B&B zoals opgenomen in de gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan. Daarom is bij de omzetting ervoor gekozen het recreatieverblijf onderdeel te maken van de aanvraag. Bij de omzetting worden geen verdere fysieke ingrepen uitgevoerd ten opzichte van de huidige situatie.

5 Toetsing aan omgevingsplan

5.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit alle voorheen geldende bestemmingsplannen en andere instrumenten en de bruidsschat. Voor de locatie gold het bestemmingsplan '2^e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012', vastgesteld door de raad van de gemeente Montfoort op 6 september 2022. Dit bestemmingsplan was niet voorzien van een verbeelding, waardoor er gebruik gemaakt is van het vergelijkbare bestemmingsplan 'Buitengebied 2012 geconsolideerd'.

Zie hieronder voor een uitsnede van het voorheen geldende bestemmingsplan.



Uitsnede van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2012 geconsolideerd', plangebied rood omkaderd

In de huidige situatie is het plangebied voorzien van de enkelbestemming 'Bedrijf', voormalig schoonmaakbedrijf. Gronden met deze bestemming zijn aangewezen voor bedrijven en bijbehorende bedrijfswoningen. Alsmede zijn deze gronden bestemd voor de bijbehorende voorzieningen zoals groen, water, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en ontsluitingswegen. Ten slotte zijn binnen deze bestemming windmolens toegestaan.

Naast deze enkelbestemming is op het plangebied één dubbelbestemming en functieaanduiding van toepassing op het plangebied, namelijk 'Waarde – Archeologie - 3' en 'bedrijf tot en met categorie 2'. Hiermee worden de mogelijk aanwezige archeologische waarden in de bodem beschermd en kunnen enkel bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 op deze locatie plaatsvinden.

Verder zijn op het plangebied meerdere andere plannen van toepassing, namelijk '2^e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012', 'Paraplubestemmingsplan wonen en logies' en 'Paraplubestemmingsplan parkeernormen Montfoort'. Hiermee worden een aantal regels van het voorheen geldende bestemmingsplan aangepast, worden de parkeernormen voor ruimtelijke ontwikkelingen vastgesteld en worden eisen gesteld aan woningsplitsing/kamerverhuur.

In de bestemming 'Bedrijf' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 7.7.1 voor het wijzigen van een bedrijfsfunctie ten behoeve van vervolgfuncties, waaronder wonen. Echter is sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet het niet mogelijk om bij enkel een functiewijziging gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid.

De artikelen 22.32 en 22.29 uit het Omgevingsplan gemeente Montfoort zijn beperkt tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruik van het te bouwen bouwwerk. Een gebruikswijziging zonder bouwactiviteit kan dus niet middels de artikelen 22.32 en 22.29 doorgevoerd worden. Om de functieverandering alsnog mogelijk te maken dient er buitenplans afgeweken te worden van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. In dit kader dient met een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) afgeweken te worden. Hierbij zijn de toetsingscriteria uit artikel 7.7.1 wel leidend. In deze onderbouwing wordt daarom nadrukkelijk getoetst aan dit artikel.



5.2 Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan

De initiatiefnemers zijn voornemens om de bedrijfswoning in gebruik te nemen als een burgerwoning en het voormalige bedrijfsgebouw te exploiteren als recreatieverblijf. Dit is strijdig met de huidige functie van het perceel.



6 Beleid

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

Planspecifiek

Onderhavig initiatief past binnen de derde prioriteit, waarmee het initiatief passend is binnen de intenties van dit rijksbeleid. Gezien de aard en omvang van het initiatief is de NOVI verder niet specifiek van toepassing op het plangebied.

6.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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



Planspecifiek

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor wat gezien wordt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wel zijn in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Het initiatief voorziet enkel in het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en het gebruik van de voormalige bedrijfsbebouwing voor een recreatief gastenverblijf. Hierbij wordt feitelijk geen nieuwe woning gerealiseerd ten opzichte van de huidige situatie, maar komt deze woning op termijn vrij in de woningmarkt. Geconcludeerd wordt dat het initiatief niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 5.129 lid g.

6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

De Omgevingsvisie Provincie Utrecht is op 1 januari 2024 vastgesteld. De ruimte in de provincie is beperkt terwijl de vraag naar ruimte groot is. Dat stelt de provincie Utrecht voor een grote uitdaging: 'hoe gaan we om met de groei van inwoners en bedrijven zonder dat dit ten koste gaat van een prettige en gezonde leefomgeving? We moeten keuzes maken'. Daarom is het uitgangspunt om waar mogelijk te kiezen voor slim combineren en concentreren. Met zeven beleidsthema's geeft de provincie richting aan de ontwikkeling en de bescherming van een gezonde en veilige leefomgeving. In 2050 is de provincie Utrecht een inclusieve en circulaire provincie:

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

Kernwoorden hierbij zijn slim combineren en combineren. Daarnaast gaat het om samenwerking, aangezien de provincie de vraagstukken waar de provincie voor staat niet alleen kan oplossen. Het betreft samenwerking met inwoners, ondernemers, belangenorganisatie, medeoverheden, partners en de samenleving. Alleen dan kunnen de ambities bereikt worden.

Planspecifiek

Het initiatief heeft enig raakvlak met de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht. Dit raakvlak wordt hieronder beschouwd.

Landschap Groene Hart

Het initiatief ligt binnen het landschap 'Het Groene Hart' wat bekend is als één van de karakteristieke landschappen van de provincie Utrecht. Hierbij is het voorkeur dat nieuwe ontwikkelingen het omliggende landschap niet schaden en waar mogelijk versterken. Gezien het feit dat het initiatief niet voorziet in een fysieke ingreep worden de waarden van dit landschap niet aangetast.



Overstroombaar gebied

Verder ligt het plangebied in een overstroombaar gebied. Binnen dit gebied werken gemeenten, waterbeheerders en de veiligheidsregio Utrecht samen om gevolgen van mogelijke overstromingen zo veel mogelijk te beperken. Bij naslag van de klimaateffectatlas is de minimumkans voor overstroming binnen het plangebied eens per drieduizend jaar. Het initiatief ondervindt geen hinder op basis van dit punt.

Conclusie

De Omgevingsvisie provincie Utrecht vormt geen belemmering voor het initiatief.

6.2.2 Omgevingsverordening provincie Utrecht

In de Omgevingsverordening van de provincie Utrecht staan de regels die horen bij het beleid dat in de Omgevingsvisie staat. Bijvoorbeeld regels voor natuurgebieden, waterwingebieden en woningbouw. Het opstellen van deze regels is een wettelijke taak of is het gevolg van politieke keuzes van de provincie Utrecht. In de Omgevingsverordening gaat het deels om regels die alleen voor gemeenten, waterschappen en uitvoeringsdiensten gelden en deels om regels die voor iedereen gelden. De provincie Utrecht heeft de ambitie om alleen regels te maken om risico's uit te sluiten. Soms is het mogelijk van regels af te wijken.

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

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

Planspecifiek

Het initiatief heeft raakvlak met de Omgevingsverordening van de provincie Utrecht. Dit raakvlak wordt hieronder beschreven.

Aandachtsgebied stiltegebied

Het plangebied is onderdeel van een aandachtsgebied stiltegebied zoals bedoeld in artikel 9.25 van de Omgevingsverordening. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen niet voorzien in een onevenredige afbreuk van de doelstellingen voor de aandachtsgebied stiltegebied zoals beschreven artikel 9.26. Het initiatief voorziet enkel in het omzetten van één bedrijfswoning naar een burgerwoning. Hierbij blijft de verkeersgeneratie gelijk en zal het initiatief niet strijdig zijn met de doelstellingen voor aandachtsgebieden stiltegebied.



Landschap Groene Hart

Het plangebied maakt deel uit van het Groene Hart, waarbij de kernkwaliteiten bestaan uit de openheid, het (veen)weidekarakter, landschappelijke diversiteit en de rust & stilte. Volgens artikel 7.11 moet het omgevingsplan de bestaande kernkwaliteiten beschermen en geen activiteiten toestaan die deze kernkwaliteiten kan beschadigen. Het initiatief voorziet enkel in het herbestemmen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning waardoor geen van de omgevingskwaliteiten aangetast worden.

Overstroombaar gebied

Het plangebied is gelegen in een overstroombaar gebied, waarbij het risico is dat het plangebied onder water komt te staan. Volgens artikel 2.16 moeten plannen in gebieden waar een reëel risico is op overstroming rekening houden met deze mogelijkheid. Deze verantwoordelijkheid geldt binnendijs enkel voor kwetsbare en vitale objecten, woonwijken en bedrijventerreinen. Buitendijs geldt deze ook voor individuele woningen en bedrijven. Het initiatief betreft één woning in het binnendijkse gebied, aanvullende maatregelen zijn niet van toepassing op het plangebied.

Conclusie

De Omgevingsverordening van de provincie Utrecht vormt geen belemmering voor het initiatief.

6.3 Gemeentelijk beleid

6.3.1 Omgevingsvisie gemeente Montfoort

Op 13 december 2021 heeft de raad van de gemeente Montfoort de Omgevingsvisie 'Vitale kernen in een waardevol landschap' vastgesteld. In deze Omgevingsvisie heeft de gemeente Montfoort haar ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vastgelegd. Allereerst worden in de omgevingsvisie de identiteit en de kernkwaliteiten van de gemeente onderscheiden. De gemeente positioneert zichzelf als "Een toekomstbestendige gemeente met vitale kernen in een waardevol landschap". Dit doet zij middels de beschrijving van 10 strategische keuzes met bijbehorende ambities en doelstellingen. De keuzes die gemaakt moeten worden zijn thematisch en gebiedsgericht uitgewerkt in de omgevingsvisie. De thema's worden aan de hand van vier onderdelen behandeld: Wat zijn onze doelen? Wat is onze rolopvatting daarbij? Wat willen we niet? En waar willen we dat dan? Vervolgens wordt de koers voor acht deelgebieden, ieder met een eigen karakter, kwaliteiten en ontwikkelrichtingen beschreven.

Planspecifiek

De planlocatie is gelegen in de IJsselzone. Dit gebied beslaat De Hollandsche IJssel, de linten nabij de IJssel en de directe omgeving hiervan. Het vormt een gebied waar wonen, werken, recreatie, groen en water centraal staan, als de aantrekkelijke groenblauwe ader door het open landschap. In de IJsselzone wordt woningbouw, al dan niet in het kader van ruimte voor ruimte, aangemoedigd. Daarnaast wordt de ontwikkeling van recreatiegerichte bedrijfjes, zoals kamperen bij de boer, een landwinkel of kanoverhuur gestimuleerd. Het initiatief voorziet in het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Daarnaast wordt een bestaand recreatief verblijf geformaliseerd. Beide initiatieven sluiten aan op de ambities voor de IJsselzone. Geconcludeerd wordt dat de Omgevingsvisie van de gemeente Montfoort geen belemmering vormt voor het initiatief.



6.3.2 Wijzigingsregels bestemmingsplan 'Buitengebied 2012 geconsolideerd'

Zoals benoemd in paragraaf 5.1 heeft het voorheen geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2012 geconsolideerd' en de herziening '2^e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012' een wijzigingsbevoegdheid voor het omzetten van de enkelbestemming 'Bedrijf' ten behoeve van vervolgfuncties. Desondanks het feit dat het initiatief geen gebruik kan maken van deze wijzigingsbevoegdheid wordt het initiatief alsnog hieraan getoetst.

a. Algemeen:

- De belangen van landschap, natuur en cultuurhistorie, waarbij uitdrukkelijk rekening wordt gehouden met de mate van kwetsbaarheid van het betrokken gebied en de ligging van het betrokken perceel, mede ten opzichte van zowel natuurgebieden als gebouwde kom;

Toetsing: *Het initiatief voorziet niet in fysieke ingrepen waardoor de bovengenoemde waarden aangetast kunnen worden.*

- Het belang van de waterhuishouding;

Toetsing: *Het initiatief voorziet niet in fysieke ingrepen die een effect hebben op de waterhuishouding van het gebied.*

- De wenselijkheid van zinvol gebruik van gebouwen en onbebouwde gronden, ook ter versterking van het economisch draagvlak in het plangebied;

Toetsing: *Door het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning kan de woning gebruikt blijven worden en hoeft er geen aanspraak gemaakt te worden op onbebouwde grond. Dit wordt beschouwd als zinvol gebruik van gebouwen en onbebouwde gronden.*

- De belangen van omliggende (agrarische) bedrijven; de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;

Toetsing: *Het initiatief voorziet in het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Deze zijn allebei gevoelige gebouwen voor omliggende bedrijfsactiviteiten in het kader van milieuzonering. Er treedt dus geen verandering op ten opzichte van de huidige situatie.*

- De aard en omvang van de nieuwe functie, mede in relatie tot de omvang en situering van de aanwezige bebouwing;

Toetsing: *Het initiatief voorziet niet in fysieke ingrepen.*

- De behoefte de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied zo veel mogelijk te versterken onder meer door landschapsbouw en landschappelijke inpassing, sanering van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en stimulering van herstel/behoud van rijks- en gemeentelijke monumenten en MIP-panden en streekeigen karakteristieken;

Toetsing: *Het initiatief voorziet niet in fysieke ingrepen.*

- Voordat tot bestemmingswijziging over gegaan wordt, dient door middel van een mobiliteitstoets inzichtelijk gemaakt te zijn dat de bestemmingswijziging niet leidt tot een onevenredige belasting van het wegennet;

Toetsing: *Het initiatief voorziet enkel in het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Hierbij blijven de verkeersbewegingen gelijk aan de huidige situatie, waardoor er geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een onevenredige belasting van het wegennet.*



b. Registratie: geen uitbreiding van bebouwing:

- In het wijzigingsplan wordt bij wijze van bouwregel bepaald dat de gebouwen in geen enkel opzicht mogen worden uitgebreid, behoudens voor zover daarvoor ingevolge de navolgende regels van kan worden afgeweken;

Toetsing: *Het initiatief voorziet niet in fysieke ingrepen. De bestaande bebouwing blijft de huidige bouwmaten aanhouden.*

- Ter zake wordt een overeenkomst gesloten, voordat planwijziging wordt toegepast;

Toetsing: *Het initiatief voorziet niet in een bouwplan waarvoor het sluiten van een anterieure overeenkomst wettelijk vereist is.*

c. Wonen:

- Wijziging naar Wonen mag slechts tot stand komen op bouwvlakken waar ingevolge dit artikel woningen zijn toegestaan; het aantal woningen, zoals ingevolge dit artikel toegestaan, mag niet worden uitgebreid; van aanwezige woningen mag geen ander gebruik dan gebruik in combinatie met worden gemaakt.

Toetsing: *Het aantal woningen en gebruik van deze woningen blijft gelijk aan de huidige situatie.*

- Het wijzigingsplan kan voorzien in één extra woning in rijks- en gemeentelijke monumenten en MIP-panden indien daadwerkelijk wordt bijgedragen aan herstel en/of behoud van deze panden.

Toetsing: *De bedrijfswoning valt niet onder één van de genoemde panden, noch voorziet het initiatief in het toevoegen van woningen.*

- Ter plaatse van bouwvlakken kan een wijzigingsplan voorzien in één extra woning, in ruil voor afbraak van ten minste 1.000 m² van de op het bouwvlak aanwezige (voormalige) bedrijfsgebouwen, die noch solitair noch in samenhang met andere bebouwing cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen

Toetsing: *Het initiatief voorziet niet in sloop van bestaande gebouwen.*

- Het wijzigingsplan kan voorzien in vergroting van de maximale inhoudsmaat van woningen, indien het een woning betreft die onderdeel uitmaakt van een veel groter hoofdgebouw en de afmetingen van dit hoofdgebouw in geen enkel opzicht worden uitgebreid;

Toetsing: *Het initiatief voorziet niet in een vergroting van de maximale inhoudsmaat van de aanwezige woning.*

d. Voorzieningen:

- Het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan; hetzelfde geldt voor lichtmasten en lichtbakken;

Toetsing: *Het initiatief voorziet niet in het realiseren van de bovengenoemde bouwwerken.*

e. Buitenopslag:

- Voor de hier bedoelde functies is buitenopslag in geen geval toegestaan

Toetsing: *Het initiatief voorziet niet in buitenopslag.*



f. Parkeergelegenheid:

- Er dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Toetsing: Het initiatief voorziet enkel in het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Hierbij blijft de parkeerbehoefte gelijk aan de huidige situatie en kan ervan uit worden gegaan dat de huidige parkeervoorzieningen voldoende zijn.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen de criteria van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het bestemmingsplan '2^e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012'



7 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

7.1 Verkeer en parkeren

7.1.1 Verkeer

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

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 744 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Het initiatief voorziet enkel in het herbestemmen van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. Wanneer op basis van de kengetallen van het CROW de verkeersgeneratie in beeld wordt gebracht geeft dit het navolgende beeld.

	verkeersgeneratie	Oppervlakte / aantal	
Oud			
bedrijf	17,7 per 100 m2	170 m2	31 bewegingen/dag
bedrijfswoning	8,6	1	8,6 bewegingen/dag
Totaal			40 bewegingen/dag
Nieuw			
Woning	8,6	1	8,6 bewegingen/dag
Reactieverblijf	2,8	1	2,8 bewegingen/dag
Totaal			12 bewegingen/dag

Per saldo is er een (theoretische) afname van 28 verkeersbewegingen per etmaal.

7.1.2 Parkeren

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

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 744 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

De Nota Parkeernormen Montfoort 2020 is voor een belangrijkdeel gestoeld op de normen van het CROW maar waar nodig vertaald naar de lokale situatie. De nota is geldend vanaf 24-12-2020 tot op heden en wordt gebruikt



om te bepalen of voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid bij ontwikkelingen. De normen voor auto's is opgenomen in bijlage 2 van de nota.

Planspecifiek

Het initiatief voorziet in het herbestemmen van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning en het formaliseren van het bestaande recreatieve nachtverblijf. De parkeerbehoefte van de woning blijft hiermee gelijk aan de huidige situatie. Voor een vrijstaande woning in het buitengebied is een parkeernorm opgenomen van 2,4 pp/per woning. Dit is inclusief bezoekersparkeren. Voor het recreatieverblijf kan aangesloten worden op de normen voor een bungalowpark. Per huisje geldt een norm van 2,1 pp/bungalow. De totale parkeervraag komt daarmee op $2,4 + 2,1 = 4,5$. Afgerond is er een parkeerbehoefte van 5 parkeerplaatsen op locatie. Het perceel biedt voldoende ruimte voor het parkeren van 5 auto's. Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor het initiatief.

7.2 Duurzaamheid en gezondheid

De aspecten duurzaamheid en de gezondheid van mensen zijn steeds belangrijkere thema's geworden. Om die reden zijn duurzaamheid en gezondheid in de Omgevingswet verankerd. In artikel 1.3 sub a van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit als een belangrijk maatschappelijk doel opgenomen. In een omgeving die gezond gedrag stimuleert, zijn de bewoners over het algemeen gezonder dan in een omgeving die daar niet op is ingericht. Toetsing aan de aspecten duurzaamheid en gezondheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op deze thema's. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid en/of gezondheid in het omgevingsplan, zijn vastgelegd in de vorm van omgevingswaarden.

De Rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw, die nu zijn opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De eisen houden in dat nieuwe woningen (bijna) energieneutraal gebouwd moeten worden.

Planspecifiek

Het initiatief voorziet enkel in een functieverandering van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. Hierbij worden geen fysieke ingrepen uitgevoerd die getoetst kunnen worden aan de duurzaamheidseisen onder de Omgevingswet.

Verder zijn de aspecten geluid, omgevingsveiligheid, luchtkwaliteit, bodem en geur beoordeeld. Hieruit blijkt dat er sprake is van een gezonde leefomgeving en een evenwichtige toedeling van ruimtelijke functies aan locaties. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de aspecten duurzaamheid en gezondheid geen belemmering vormen voor het initiatief.



7.3 Geluid

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

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

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

Planspecifiek

Het initiatief voorziet in het wijzigingen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. De geluidsbelasting op de woning als gevolg van de Willeskop blijft hierbij gelijk. Uit de geluidcontouren van het Geoportaal van de ODRU blijkt dat de geluidbelasting op de woning circa 60 dB bedraagt (na aftrek ex art. 110g Wgh). De geluidkwaliteit zal naar alle waarschijnlijkheid, zonder geluidmaatregelen, onvoldoende zijn. Een onderzoek is nodig om dat uit te zoeken. Dit onderzoek moet inzicht geven in:

- de geluidwering van de gevels; en
- of een geluidluwe gevel (48 dB of lager) en (een aangrenzende) buitenruimte aanwezig zijn.

Een nader onderzoek naar de aanvaardbaarheid van het geluid wordt uitgevoerd.

7.4 Activiteiten en milieuzonering

Het aspect activiteiten en milieuzonering gaat in op de invloed die activiteiten hebben op hun omgeving. In de Omgevingswet wordt in de bijlage bij artikel 1.1 het begrip milieubelastende activiteit (mba) gedefinieerd. Dit gaat feitelijk om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben. Milieubelastende activiteiten zijn niet in alle gevallen aan de orde. Er moet gecontroleerd worden of het Bkl, Bal of Bbl instructieregels bevatten die relevant zijn voor het project.

In het gemeentelijke omgevingsplan wordt het milieuspoor verder geïntegreerd. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) heeft in 2019 de uitgave 'Milieuzonering nieuwe stijl' gepubliceerd. Met deze uitgave wordt de toelating van bedrijven gereguleerd op basis van een voor een locatie beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van concrete milieuwaarden. De uitgave is verder doorontwikkeld tot geïntegreerde staalkaart. De Staalkaart Bedrijventerrein maakt inzichtelijk hoe activiteiten met gebruiksruimte en milieugevolgen inpasbaar kunnen worden gemaakt en welke regeling in het omgevingsplan hiervoor kan worden opgenomen. De staalkaart



zal vervangen worden door de VNG-uitgave 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet 2024'. Deze kan ook worden toegepast buiten bedrijventerreinen, in tegenstelling tot de uitgave uit 2019 en de geïntegreerde staalkaart.

Bij milieuzonering gaat het om de milieuthema's die afstandsgelateerd zijn en niet op een andere wijze zijn gereguleerd. Afstandsgelateerd wil zeggen dat de milieubelasting afneemt bij grotere afstand, zoals bij geluid en geur.

In het stedelijk gebied kunnen grofweg drie soorten gebieden worden onderscheiden:

- industrieterreinen, bedrijventerreinen of andere werkgebieden: dit zijn gebieden waar de bedrijfsfunctie (of een andere werkgerelateerde functie) prevaleert;
- woongebieden: dit zijn gebieden waar de woonfunctie (en andere milieugevoelige functies) prevaleert;
- gemengde gebieden met wonen (functiemenging): dit zijn gebieden met een tussenvorm met zowel milieugevoelige functies als bedrijfsfuncties, maar ook andere milieubelastende functies zoals horeca, detailhandel, etc.

Planspecifiek

Het initiatief voorziet in het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Hierbij is er geen sprake van een verandering voor milieuzonering voor omliggende bedrijven, een bedrijfswoning van een derde is alsnog een gevoelig gebouw. Aan de noordoostzijde van de Willeskop 13 is Vianen Kozijnen gevestigd. Dit bedrijf is ingedeeld in categorie 3.2. Voor een 3.2 bedrijf geldt een richtafstand van 50 meter in gemengd gebied. De bedrijfsbebouwing staat op circa 90 meter afstand. De bedrijfsbestemming ligt op circa 45 meter. Op kleinere afstand van het bedrijf zijn andere burgerwoningen van derden aanwezig die bepalend is voor de milieugebruiksruimte. De woning Willeskop 13 belemmert het bedrijf, na omzetting, niet verder in haar bedrijfsvoering.

Het neveneffect van het omzetten van dit initiatief is dat de bedrijfsfunctie op deze locatie komt te vervallen. Hierdoor wordt een hinderlijke activiteit verwijderd uit de omgeving waardoor er sprake zal zijn van een kleine verbetering van de leefomgeving voor derden.

Geconcludeerd wordt dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor het initiatief.

7.5 Luchtkwaliteit

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in en nabij de zogenoemde aandachtsgebieden aan de rijksomgevingswaarden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden.

Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregeleers staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Er is een uitzondering voor activiteiten die weinig bijdragen aan luchtvervuiling: niet in betekenende mate (NIBM). Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³.



Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

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

Planspecifiek

Het plangebied ligt niet in een aandachtsgebied luchtkwaliteit, zoals bedoeld in artikel 5.51 lid 2 Bkl. Het initiatief voorziet enkel in een functiewijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Hierbij blijft het aantal verkeersbewegingen gelijk aan de huidige situatie en dus de uitstoot als gevolg van deze woning ook. Het initiatief wordt beschouwd als niet-in-betekende-mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit beschouwd worden. Een onderzoek naar de gevolgen van het initiatief op de luchtkwaliteit is niet nodig.

Verder is met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse ruim voldoet aan de gestelde grenswaarde van 40 µg/m³ voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. De specifieke concentraties over 2023 van fijnstof (PM₁₀), fijnstof (PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) in het plangebied bedragen respectievelijk 18,5 µg/m³ PM₁₀, 10,2 µg/m³ PM_{2,5} en 17,1 µg/m³ NO₂. Daarmee worden de wettelijke grenswaarden niet overschreden. Daarmee is het project in het kader van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

De WHO hanteert advieswaarden die lager zijn dan de wettelijke grenswaarden. Hoewel, naar verwachting, de komende jaren de lucht een stuk schoner wordt, wordt nog geen van de WHO-advieswaarden in de nabije toekomst gehaald. Dit geldt in zijn algemeenheid voor heel Nederland. In het kader van de aanvraag dient getoetst te worden aan de wettelijke waarden en niet de advieswaarden.

7.6 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Een gemeente moet in haar omgevingsplan rekening houden met cultureel erfgoed. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'. Daarnaast zijn er algemene rijksregels: in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staan regels voor erfgoedactiviteiten. Artikel 13.8 Bal geeft aan gemeenten de mogelijkheid om in het omgevingsplan maatwerkregels te stellen ter invulling van de specifieke zorgplicht (13.7 Bal).

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



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

Planspecifiek

Archeologie

Het initiatief voorziet enkel in een wijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Hierbij worden geen fysieke ingrepen uitgevoerd die een effect kunnen hebben op de mogelijk aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied. Hierdoor blijven deze onaangeraakt en vormt het aspect archeologie geen belemmering voor het initiatief.

Cultuurhistorie

Het plangebied is geen onderdeel van een beschermd stads- of dorpsgezicht. Verder betreft het initiatief ook geen gemeentelijk- of rijksmonument, noch kan het initiatief mogelijk een negatief effect hebben op een gemeentelijk- of rijksmonument. Geconcludeerd wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor het initiatief.

7.7 Bodem

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

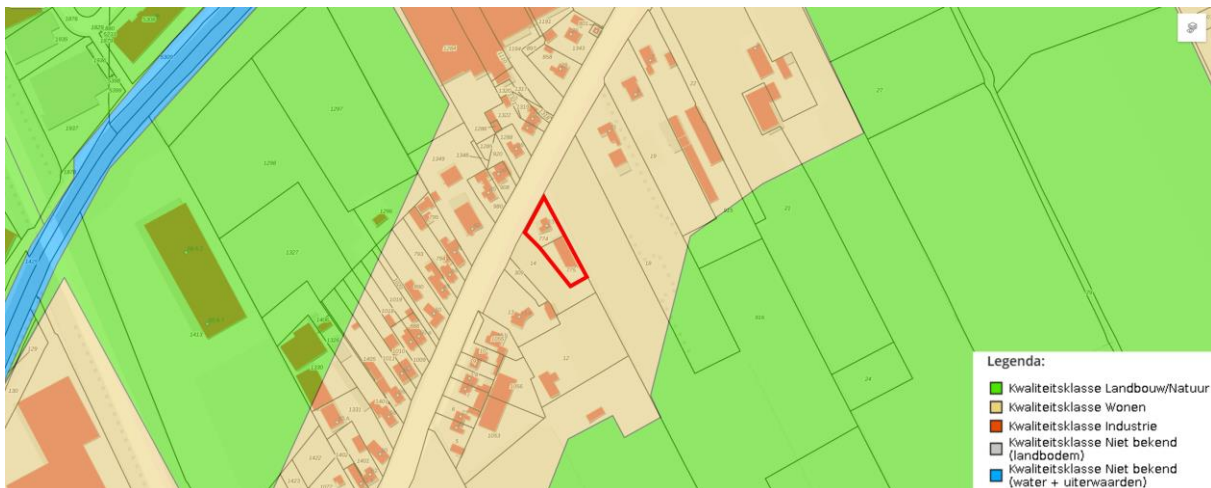
- Een bodemgevoelige locatie is in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend aan een bodemgevoelig gebouw;
- Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Onder een bodemgevoelig gebouw vallen ook een woonschip of een woonwagen. Een uitbreiding of wijziging van een bestaand gebouw of een bijbehorend bouwwerk tot 50 m² valt niet onder het begrip bodemgevoelig gebouw.

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

Planspecifiek

Voorheen was op deze locatie een schoonmaakbedrijf gevestigd. Deze bedrijfsactiviteit is geen milieubelastende activiteit zoals bedoeld in hoofdstuk 3 van het Bal. Een onderzoek naar bodemkwaliteit als gevolg van het stopzetten van de bedrijfsfunctie is dus niet nodig. Bij raadpleging van de lokale bodemkwaliteit met behulp van de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) is gebleken dat de grondkwaliteitsklasse voor het plangebied 'Wonen' is.





Uitsnede bodemkwaliteitskaart, plangebied rood omkaderd (bron: ODRU)

Verder is de ODRU geraadpleegd of binnen het plangebied opslagtanks aanwezig zijn die gesaneerd zijn of nog gesaneerd moeten worden. Hieruit is gebleken dat binnen het plangebied geen opslagtanks bekend zijn.

In het kader van de aanvraag heeft de ODRU advies uitgebracht over deze aanvraag. In haar advies geeft de ODRU aan dat in het kader van de eerder bouwaanvraag van de bedrijfswoning een verkennend onderzoek is uitgevoerd (Verkennd bodemonderzoek Willeskop 13 te Montfoort" (Grondslag, project 36016, 8 februari 2022). Dit bodemonderzoek is uitgevoerd vanwege de sloop van de voormalige bedrijfswoning en de nieuwbouw van de woning. Het bodemonderzoek voldoet aan de normen. Uit het onderzoek is gebleken dat de bodem licht is verontreinigd. De verontreiniging is dermate beperkt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik.

Het gebouw van het recreatief nachtverblijf en de buitenruimte zijn niet meegenomen in het bodemonderzoek van Grondslag. Dit is echter ook niet noodzakelijk volgens het ODRU, omdat het feitelijke gebruik van dit gebouw niet verandert en het betreft niet het hoofdgebouw op de bodemgevoelige locatie, maar een bijgebouw. Dit plandeel is wel in 2004 onderzocht (Verkennd bodemonderzoek Willeskop 13" (Midden Nederland Milieu, kenmerk vo/vdb/2004/023, 4 maart 2004). Bij dit onderzoek werd een lichte verontreiniging aangetroffen in de bodem. Omdat de bodem niet verder geroerd wordt is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Geconcludeerd wordt dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor het initiatief

7.8 Omgevingsveiligheid

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

Kwetsbare gebouwen en locaties

Bij het bepalen van de kwetsbaarheid van een gebouw of locatie wordt gekeken naar het aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is, de aanwezigheidsduur van personen en in hoeverre personen zichzelf in veiligheid kunnen brengen bij een incident. Er wordt onderscheid gemaakt tussen beperkt kwetsbare gebouwen en locaties, kwetsbare gebouwen en locaties en zeer kwetsbare gebouwen. Beperkt kwetsbaar gebouwen en locaties zijn onder meer verspreid liggende woningen en recreatieterreinen voor nachtverblijf van ten hoogste 50 personen. Kwetsbare gebouwen en locaties zijn alle gebouwen met een woonfunctie (niet verspreid liggende bebouwing) en locaties bestemd voor recreatief nachtverblijf voor meer dan 50 personen. Een gebouw is zeer kwetsbaar als het een gebouw is voor mensen die zichzelf niet op tijd in veiligheid kunnen brengen, zoals onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang en dagverblijven. De volledige beschrijving is opgenomen in bijlage IV van het Bkl. Een gemeente kan andere categorieën van locaties of gebouwen dan die in bijlage VI staan een vergelijkbare bescherming bieden. Daarnaast kan ze categorieën meer bescherming bieden, door bijvoorbeeld sommige kwetsbare gebouwen als zeer kwetsbaar te behandelen.

Plaatsgebonden risico

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

Aandachtsgebieden

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



genomen. Dat kan ook door het beperken van het aantal personen of de verblijftijd van personen in deze gebouwen of op deze locaties.

Risicobronnen

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

Planspecifiek

Het initiatief voorziet enkel in wijzigingen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Vergelijkend met de huidige situatie verandert er niks vanuit het aspect omgevingsveiligheid. Bij de voorgaande vergunningsaanvraag was al aangetoond dat het aspect omgevingsveiligheid geen belemmering vormt voor het initiatief. Deze conclusie wordt overgenomen.

7.9 Natuur

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

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

Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Omgevingswet zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland-gebieden (NNN-gebieden) en andere bijzondere natuurgebieden en landschappen. De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen voor habitattypen en -soorten opgesteld. Deze instandhoudingsdoelstellingen geven aan of de instandhouding moet zijn gericht op alleen behoud, of dat ook herstel moet worden nagestreefd om een habitatype of -soort weer in gunstige staat te brengen.



In het kader van de gebiedsbescherming is ook het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk is opgebouwd uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones, en heeft ook ten doel om de structuur te laten aansluiten op ecologische verbindingzones in het buitenland. Het NNN is gericht op de bescherming, de instandhouding en zo nodig het herstel van een gunstige staat van:

- aanwezige dier- en plantensoorten;
- typen natuurlijke habitats;
- leefgebieden van soorten die van nature in Nederland voorkomen.

Bijna alle aangewezen Natura 2000-gebieden zijn onderdeel van het NNN.

Soortenbescherming

Om de natuur te beschermen, geeft het Rijk regels voor flora- en fauna-activiteiten. Voor flora- en fauna-activiteiten met gevolgen voor dieren en planten kan een omgevingsvergunning nodig zijn. De beschermde soorten blijven in twee groepen verdeeld:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Voorts geldt dat iemand die weet of kan weten dat een flora- en fauna-activiteit nadelig kan zijn voor natuurbescherming, zich altijd moet houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit. De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten. De zorgplicht moet nageleefd worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Houtopstanden

Er gelden rijksregels als sprake is van het (deels) vellen van houtopstanden. Bij vellen kan een herbeplantingsplicht gelden. In het Besluit activiteiten leefomgeving worden echter uitzonderingen genoemd, zoals voor houtopstanden binnen stedelijk gebied, op erven of in tuinen en met een oppervlakte van minder dan 10 are.

Planspecifiek

Het initiatief voorziet in het wijzigingen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Hierbij worden geen fysieke ingrepen uitgevoerd waardoor geen beschermde plant- of diersoorten verstoord kunnen worden. Eveneens worden negatieve effecten op beschermde natuurgebieden of houtopstanden uitgesloten. Het aspect natuur vormt geen belemmering voor het initiatief.



7.10 Water

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

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Beleid

De Omgevingswet verplicht overheden om een aantal programma's vast te stellen ten aanzien van het aspect water. Dit zijn hoofdzakelijk het Nationaal Water Programma dat door het Rijk is vastgesteld, het Regionaal Water Programma dat door de provincie wordt vastgesteld en het Waterbeheerprogramma van het waterschap. De grenzen van beperkingengebieden voor waterstaatswerken in beheer bij het Rijk staan in de Omgevingsregeling. De grenzen van beperkingengebieden voor regionale waterstaatswerken staan in de waterschapsverordening. Tot slot stelt elk waterschap een waterschapsverordening op.

Nationaal Water Programma

Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Planspecifiek

Het initiatief voorziet enkel in het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Hierbij worden geen fysieke ingrepen uitgevoerd die een effect kunnen hebben op de waterhuishouding rondom het plangebied. Watercompensatie en dergelijke zijn dus niet van toepassing op dit initiatief. Het aspect water vormt geen belemmering voor het initiatief.



7.11 M.e.r.-beoordeling

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

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. Er zal niet meer getoetst worden aan de limitatieve lijst van m.e.r.-plichtige plannen en programma's uit de bijlage bij het Besluit m.e.r. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één m.e.r.-beoordelingsprocedure. In bijlage V bij het Omgevingsbesluit worden de projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een m.e.r.- (beoordelings)plicht geldt aangewezen. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, dan is er een m.e.r.-plicht. Als het project voldoet aan de voorwaarden in kolom 3, dan is er een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Een m.e.r.-beoordeling bestaat uit twee verplichte stappen.

- Stap 1: Mededeling van de initiatiefnemer aan het bevoegd gezag.
- Stap 2: Beslissing bevoegd gezag over wel of geen milieueffectrapportage.

De initiatiefnemer van een m.e.r.-beoordelingsplichtig project moet zijn voornemen schriftelijk mededelen aan het bevoegd gezag. De mededeling is vormvrij, wel zijn er eisen aan de inhoud zoals opgenomen in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit. Dit kan een aparte aanmeldnotitie zijn.

Het bevoegd gezag beoordeelt de informatie uit de mededeling en houdt bij de m.e.r.-beoordeling rekening met de criteria uit Bijlage III van de m.e.r.-richtlijn. De drie hoofdcriteria zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn:

1. de kenmerken van het project
2. de plaats van het project
3. de kenmerken van de potentiële effecten

Planspecifiek

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



ontwikkelingsproject, dienen verschillende zaken afgewogen te worden. Navolgende punten zijn argumenten om het project niet als stedelijk ontwikkelingsproject aan te merken:

- Het initiatief voorziet niet in fysieke ingrepen aan de omgeving
- Als gevolg van het initiatief komt een bedrijfsfunctie te vervallen

Wanneer bovenstaande punten afgewogen worden leidt dit tot de conclusie dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals beschreven in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Dit betekent dat er geen m.e.r.- (beoordelings)plicht geldt.



8 Financiële haalbaarheid

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

Het bevoegd gezag kan voorschriften verbinden aan een vergunning voor een BOPA. Deze voorschriften mogen betrekking hebben op het gebied waar de omgevingsvergunning voor geldt en de aangevraagde ontwikkeling.

De overheid (meestal een gemeente) en een initiatiefnemer kunnen een overeenkomst sluiten over kostenverhaal voorafgaand aan het besluit dat de aangewezen activiteit mogelijk maakt: een zogenoemde 'anterieure overeenkomst'. De Omgevingswet biedt daarvoor een grondslag. Naast het kostenverhaal kan ook een 'financiële bijdrage gebiedsontwikkeling' worden afgesproken. Dat is een bijdrage voor ontwikkelingen die niet onder het kostenverhaal vallen, maar wel bijdragen aan de kwaliteit van een gebied.

Als er geen overeenkomst tot stand komt, moet het kostenverhaal op een andere manier geregeld worden. Meestal regelt de gemeente het kostenverhaal. Dat kan de gemeente doen door kostenverhaalregels in het omgevingsplan op te nemen of het kostenverhaal te regelen in de omgevingsvergunning.

Wanneer een omgevingsvergunning wordt verleend op grond waarvan schade wordt veroorzaakt is artikel 4.5 Awb van toepassing en dient een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten te worden.

Planspecifiek

Het initiatief geschiedt geheel op kosten en risico van de initiatiefnemer. Daarbij voorziet het initiatief niet in een bouwplan waarvoor kostenverhaal nodig is. Verder wordt volstaan met de reguliere regeling voor de plankosten door de gemeente via de leges. Aanvullend is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. De financiële haalbaarheid is daarmee veiliggesteld.



9 Conclusie

De beoogde ontwikkeling betreft het herbestemmen van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning aan de Willeskop 13 te Montfoort en het formaliseren van het bestaande recreatieve verblijf. Het initiatief is getoetst aan het beleid van het rijk, de provincie en de gemeente. Hieruit blijkt dat het initiatief in lijn is met het overheidsbeleid. Vanuit de omgevingsaspecten komen eveneens geen belemmeringen voort. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat de gemeente Montfoort een omgevingsvergunning kan verlenen voor dit initiatief.



