

Omgevingsvergunning

WILLESKOP 90A, MONTFOORT

Gemeente Montfoort



STATUS:

ONTWERP

DATUM:

15 oktober 2025

IMRO IDN:

NL.IMRO.0335.OVwilleskop90a-ON01

OPDRACHTNEMER

IntROview B.V.

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

OPDRACHTGEVER

Te-Bi Bestratingsmaterialen B.V.

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

STATUS

Concept:

Voorontwerp:

Ontwerp:

Vastgesteld:

DATUM

2 november 2022

15 oktober 2025

VERSIE

2e versie

6e versie

Ruimtelijke onderbouwing

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	8
1.4 Goede ruimtelijke onderbouwing	9
1.5 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	11
2.1 Bestaande situatie	11
2.2 Nieuwe situatie	12
2.3 Verkeer en parkeren	15
Hoofdstuk 3 Beleidskader	19
3.1 Rijksbeleid	19
3.2 Provinciaal beleid	21
3.3 Gemeentelijk beleid	24
Hoofdstuk 4 Water	27
4.1 Inleiding	27
4.2 Beleid hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden	27
4.3 Waterhuishouding	28
Hoofdstuk 5 Milieu en omgevingsaspecten	31
5.1 Milieu	31
5.2 Archeologie en cultuurhistorie	40
5.3 Flora en fauna	42
5.4 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten	44
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid en resultaten overleg	45
6.1 Economische uitvoerbaarheid	45
6.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	45
6.3 Communicatie	45
6.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeenteraad van Montfoort heeft op 5 maart 2018 het bestemmingsplan 'Steenfabriek IJsseloord' vastgesteld. Dit plan bestaat uit de volgende onderdelen:

- realiseren van een landschappelijk park van circa vijf hectare, waarvan delen openbaar toegankelijk zijn;
- restauratie en herbestemming steenovenschuur en bazenwoning;
- uitbreiding bedrijventerrein Jan Snel met 10.150 m², landschappelijk ingepast door een grondwal.

De onder a en c. genoemde ontwikkelingen, alsmede onder b. genoemde bazenwoning, zijn inmiddels gerealiseerd.

Voor restauratie van de steenovenschuur is een aangepast plan uitgewerkt. Aanvankelijk was het voornemen om in de voormalige steenoven een nieuwe invulling te geven met een steenmuseum, Bed & Breakfast met tien kamers of ateliers, ondergeschikte ruimten voor ateliers, ambachtelijke bedrijfjes, kantoor, horeca (bijvoorbeeld mini-congressen) en detailhandel in dienst van de primaire functies.

Deze plannen zijn bijgesteld om een duurzaam verantwoorde bedrijfsexploitatie mogelijk te maken. In verband hiermede wordt de herontwikkeling in de voormalige steenovenschuur beperkt tot het oprichten van een steenmuseum en horeca in de vorm van mini-congressen (conferentieruimte), Bed & Breakfast met maximaal vier kamers of ateliers. Voorts wordt een wooneenheid voorgestaan in plaats van de zes kamers voor de of ateliersvoorziening, omdat een woning een grotere bijdrage levert aan een duurzame exploitatie van het cultuurhistorische pand. Een woning geeft direct waarde in de exploitatie, terwijl andere functies een grote investering vragen in het pand en de verbouwing terwijl ze (met een bedrijfsmatige onzekerheid) zich pas op zeer lange termijn terugverdienen.

Het bouwplan is op twee onderdelen in strijd met de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan, omdat een inpandige woning niet is toegestaan. De woning is vanuit milieuzonering binnen een milieuaafstand tot bedrijven met een aanpassing mogelijk. In paragraaf 5.1.2 wordt dit toegelicht. De overige invulling in de voormalige steenovenschuur met een steenmuseum en horeca de vorm van mini-congressen is wel toegestaan.

Mitsdien is een planologische procedure noodzakelijk om medewerking te verlenen aan het oprichten van een inpandige wooneenheid als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning. Een bespreking van de reeds toegestane functies kan achterwege worden gelaten. Daar waar nodig wordt hieraan wel aandacht besteed. Deze nota bevat de ruimtelijke onderbouwing om de gevraagde planontwikkeling juridisch/planologisch mogelijk te maken.

Omgevingswet

Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Op grond van artikel 4.3 (besluit op aanvraag) van de Invoeringswet Omgevingswet blijft voor de gevallen waarin een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet de vergunningprocedure van toepassing op basis van het oude recht tot:

- het besluit onherroepelijk is, als tegen het besluit beroep openstaat
- het besluit van kracht is, als tegen het besluit geen beroep openstaat.

De aanvraag omgevingsvergunning is in 2023 ingediend, zodat het oude recht van toepassing blijft en het (oude) bevoegd gezag een besluit neemt op basis van de oude regels. De ruimtelijke onderbouwing is opgesteld op basis van de wet- en regelgeving zoals deze gold tot 1 januari 2024.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten zuidwesten van de kern Montfoort en wordt begrensd door:

- in het noorden: de Hollandsche IJssel en bazenwoning op nummer 90;
- in het oosten: een weidegebied met aangrenzend het bedrijventerrein Krekenburg;
- in het zuiden: een weidegebied met toegangsweg naar de Willeskop (N228);
- in het westen: een toegangsweg met aansluitend een paardenhouderij en het bedrijventerrein van  B.V.

Een situatietekening is opgenomen in figuur 1.



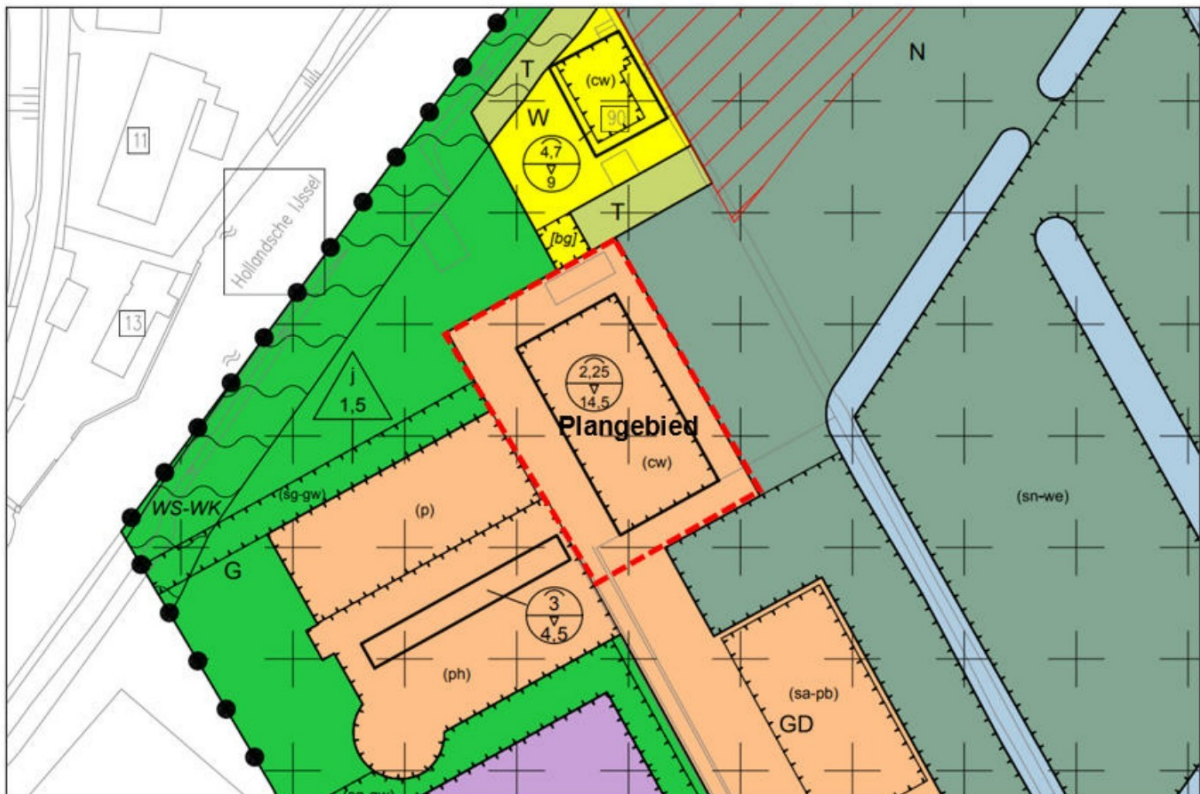
Figuur 1: Situering plangebied (rood omlijnd) en omgeving.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Raad van State
"Steenfabriek IJsseloord"	5 maart 2018	n.v.t.
"Paraplubestemmingsplan parkeernormen Montfoort"	29 oktober 2018	n.v.t.

Het perceel heeft in het bestemmingsplan 'Steenfabriek IJsseloord' de bestemming 'Gemengd' met de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Toegestaan zijn een steenmuseum, galerij, Bed & Breakfast, horeca in de vorm van mini-congressen en ateliers. Een woning is uitgesloten. Het voornemen is om zes (van de tien toegestane) kamers van de Bed & Breakfastvoorziening niet te realiseren. In de plaats hiervan wordt een in pandige woning mogelijk gemaakt. De aanvraag omgevingsvergunning is op dit onderdeel in strijd met het geldende bestemmingsplan.



Figuur 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Steenfabriek IJsseloord'. Plangebied rood omlijnd.

1.4 Goede ruimtelijke onderbouwing

Om medewerking te kunnen verlenen aan het verzoek voor het oprichten van een in pandige woning in de bestemming 'Gemengd' moet een planologische procedure worden doorlopen, omdat dit onderdeel van het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan. Het oprichten van een steenmuseum, horeca in de vorm van mini-congressen (conferentieruimte) en Bed & Breakfast met vier kamers of ateliers is daarentegen toegestaan in het bestemmingsplan, zodat een bespreking van deze functies achterwege kan worden gelaten. Daar waar nodig wordt hieraan wel aandacht besteed.

Met ingang van 1 oktober 2010 geldt hiervoor de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (afgekort Wabo). Deze wet geeft de mogelijkheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van een bestemmingsplan.

De aanvraag omgevingsvergunning dient te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing als genoemd in artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Hierin moet worden aangetoond dat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing dient te voldoen aan een aantal eisen, zoals deze zijn beschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.

In de voorliggende notitie wordt aangegeven wat de invloed is van het onderhavige plan op haar omgeving. Op deze wijze wordt voldaan aan het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening en wordt de haalbaarheid van onderhavige 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 dit bouwplan relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de waterparagraaf. Hoofdstuk 5 omvat de milieuaspecten. Hoofdstuk 6 is gewijd aan de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Omgeving planlocatie

Het plangebied ligt ten noordoosten van het buurtschap Willeskop. Het buurtschap bestaat hoofdzakelijk uit boerderijen, kleine en grote bedrijven, waaronder fruitteeltbedrijven, en vrijstaande woningen. Het gebied ligt tussen de Hollandsche IJssel en de N228. Willeskop is in het bezit van een groot aantal bouwwerken die volgens het Monumenten Inventarisatie Project (M.I.P.) van cultuurhistorisch belang zijn. Hiertoe behoren onder andere de overblijfselen van de gebouwde steenfabrieken. In het verleden zijn in Willeskop vier steenfabrieken gebouwd, waarvan Steenfabriek IJsseloord de eerste is geweest. Deze werd gebouwd in 1867 en is op de schuur en bazenwoning na gesloopt in 1944. Deze overblijfselen zijn volgens het M.I.P. van nationale waarde. De schuur met bijbehorende bazenwoning heeft in 2008 dan ook de status van gemeentelijk monument gekregen.

De overblijfselen van de voormalige steenfabriek IJsseloord staan in het projectgebied van het bestemmingsplan 'Steenfabriek IJsseloord'. Dit projectgebied bestaat uit drie kavels. Aan de noordkant van de middelste kavel staat de bazenwoning en de steenovenschuur. De bazenwoning is inmiddels hersteld. De steenovenschuur is niet meer in gebruik en in verval. Rondom de bazenwoning staan oude bomen. De rest van de kavel en de andere twee kavels zijn ingericht voor agrarisch gebruik en worden door paarden begraasd. Tussen de kavel aan de westkant en de middelste kavel ligt de weg Krekenburg en tussen de middelste kavel en de kavel aan de oostkant ligt een watergang.

Planspecifiek

Zoals hiervoor aangehaald is de steenovenschuur niet meer in gebruik. Het geheel maakt een vervallen indruk. Herstel is vanuit cultuurhistorische overwegingen wenselijk. Enkele foto's van de bestaande situatie zijn hieronder opgenomen.



De voormalige steenovenschuur.



De gerestaureerde bazenwoning.

2.2 Nieuwe situatie

Renovatie steenfabriek

De in het plangebied aanwezige steenoven wordt casco gerestaureerd. Na renovatie biedt het gebouw ruimte aan een steenmuseum, horeca in de vorm van mini-congressen (conferentieruimte) en Bed & Breakfast met vier kamers of ateliers. De horecafunctie is ondergeschikt aan het steenmuseum. In het museum wordt de oude stijl (manier) van stenen en/of dakpannen maken getoond. Deze materialen zullen ook in het gebouw zelf verwerkt worden. Verder worden historische materialen/technieken en bijzondere stenen, zoals mineralen, versteende bomen en fossielen tentoongesteld en verkocht en is er ruimte voor andere ambachtelijke bedrijven om zich te vestigen. Daarnaast wordt een woning mogelijk gemaakt in het oostelijke deel van het gebouw.

Woning in steenfabriek

De woning in het monument van de Oude Steenovenshuur wordt 1150 m³ groot met een bvo van 299 m². Dat is groter dan is toegestaan in het buitengebied van de gemeente Montfoort. Slechts in uitzonderingen kan worden afgeweken van het maximum van 800 m³. Hieronder volgt een toelichting waarom de afwijking noodzakelijk is voor dit pand.

Historisch monument

De steenovenshuur is een uniek monument, het enige restant van de steenfabriek industrie tussen IJsselstein en Oudewater, waar tenminste 7 steenfabrieken hebben gestaan, waarvan de meeste rond Montfoort. Het is daarmee een uniek gebouw en de contouren en ruimte van het gebouw vragen om bijzondere architectuur bij de herbestemming. Die is zowel in de ontvangstruimte (west) vormgegeven alsook in de woning. Een vergelijkbaar monument en vergelijkingsmateriaal is bijvoorbeeld het Arsenaal in Woerden.

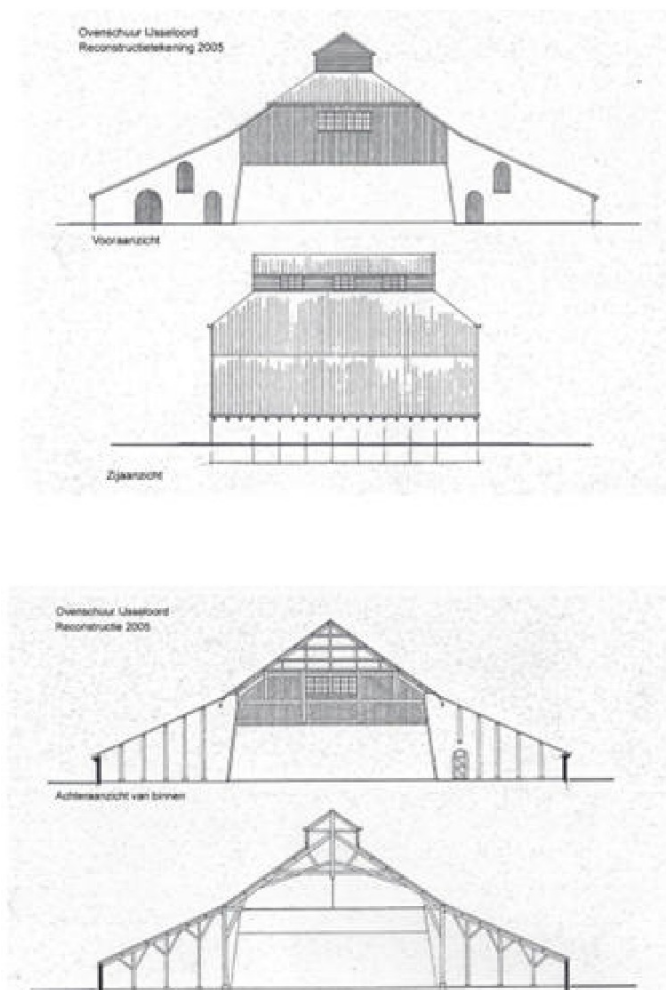
Monumentale architectuur

De steenovenshuur is een uniek monument. Het is het enige restant van uitgebreide steenoven industrie langs de Hollandsche IJssel tussen IJsselstein en Oudewater waar tenminste 7 steenfabrieken hebben gestaan, waarvan de meeste rond Montfoort. Het is daarmee een uniek gebouw en de contouren en ruimte van het gebouw vragen om bijzondere architectuur bij de herbestemming. Die is zowel in de ontvangstruimte (westzijde) vormgegeven alsook in de woning. Een vergelijkbaar monument en vergelijkingsmateriaal is bijvoorbeeld het Arsenaal in Woerden.

Het monument bestaat uit een grote ruimte met een monumentale dakconstructie (zie ook tekeningen bij aanvraag omgevingsvergunning). Nieuw- en verbouw binnen het pand moeten zoveel mogelijk recht doen aan die grote ruimte. De verbouw aan de westzijde (ontvangstruimte) is zo vormgegeven dat de indrukwekkend grote ruimte van het gebouw zichtbaar is en blijft. Het is de bedoeling dat de woning aan de oostzijde ook die ruimtelijkheid uitstraalt.

Daarom is gekozen voor een zeer grote benedenkamer en ruimte op de 1e verdieping die de ruimte zichtbaar maken. Deze is vooral architectonisch en laat zien dit een bijzonder pand is (geweest). Ook ontstaat er eenheid in ontwerp met het andere deel van het pand.

Deze grote ruimte zorgen voor de extra m³ waardoor het onmogelijk wordt binnen de 800 m³ te blijven. De kamers en voorzieningen zijn vervolgens 'verstopt' in de zijanten, onder de kap, zoals ook is vormgegeven in de ontvangstruimte. De reconstructietekeningen van de steenoven historicus  (2005) laten de grote ruimten dwars door het midden zien (figuur 3).



Figuur 3: reconstructietekeningen van de steenoven.

Precedentwerking

De oude Steenovenschuur met kap is een uniek monument in de gemeente en daarom is een 'grotere' woning moeilijk kopieerbaar naar andere projecten. Het is vergelijkbaar met een oude boerderij, daar is bij inwoning geen beperking tot 600m³, omdat de boerderij hiervoor gewoon te groot is.

Overleg

Er is van tevoren overleg geweest (2021) met de bewoners- en belangengroep toen de eigenaar het plan had om een woning te realiseren in het gebouw. Het huidige ontwerp is zeer vergelijkbaar met de ontwerpen van toen. De invulling en omgang met de (grote) ruimte werd zeer gewaardeerd.

Onlangs is afgestemd met Mooisticht of een grotere inhoud dan 800 m³ van de woning mogelijk is. Daarbij is aangegeven dat dit bijzondere monument vraagt om een specifiek ruimtelijk ontwerp, waarbij recht wordt gedaan aan de grote beleving van ruimte in en om het pand. Mooisticht ondersteunt met het huidige ontwerp een afwijking in de grootte van de woning.

Overig

In de brief van 24 oktober 2023 geeft de gemeente Montfoort dat er nog twee vragen open liggen om de beoordeling te kunnen afronden. Dit zijn de volgende:

1. Er moet gemotiveerd worden waarom een woonfunctie aan het gebouw moet worden toegevoegd als kostendrager voor de restauratie en het beheer van de steenovenfabriek, en waarom eventuele andere functies daar minder geschikt voor zijn.
2. De woning dient door de eigenaar zelf te worden bewoond en er dient dus geen splitsing van eigendom plaats te vinden.

Ad 1. Motivatie woonfunctie

Om de oude steenovenschuur te herstellen zijn er en moeten er aanzienlijke kosten worden gemaakt. Er zijn kostendragers nodig om de investering te kunnen terugverdienen. Deze zijn voorzien in een

ontvangstruimte met ondergeschikt museum en bed en breakfast of eventueel in plaats hiervan ateliers of vergaderkamers.

De zoektocht naar een invulling is niet eenvoudig en de investering om het gebouw als totaal te herstellen in meer oorspronkelijke staat is groot. De inbouw van elementen voor verschillende functies vraagt ook grote investeringen. Als ontvangstlocatie is de plek geschikt, maar omdat er geen voortdurende openstelling wordt verwacht is de opbrengst beperkt. Bed en Breakfast of ateliers zijn afhankelijk van de markt en hebben een lange terugverdientijd. Om het risico te spreiden is het inbouwen van een woning een directe opbrengst die een deel van de investering terugbetaalt. Daardoor wordt de verbouw van het historische pand met een hoge kwaliteit mogelijk en kan initiatiefnemer spoedig starten met de totale casco verbouw.

Ad 2. Eigen bewoning

De eigenaar wil zelf in het pand gaan wonen en kadastrale splitsing zal daardoor niet optreden.

Een situatietekening van de nieuwe toestand is opgenomen in figuur 4. Enkele aanzichttekeningen van de nieuwe toestand zijn weergegeven in figuur 5. Voor meer informatie wordt verwezen naar de bij de aanvraag omgevingsvergunning behorende bouwtekeningen.



Figuur 4: Situatietekening (indicatief).



Figuur 5: Aanzichttekeningen nieuwe situatie.



Artist impression.

2.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten op de Willeskop. De maximum snelheid is hier 60 km/uur. In westelijke richting is Oudewater bereikbaar. In oostelijke richting ligt aan de overzijde van de N204 de bebouwde kom van Montfoort. Via de N204 is in noordelijke richting de A12 aan te rijden. Het aantal verkeersbewegingen neemt ten opzichte van de bestaande planologische situatie niet toe, omdat zes kamers van de Bed & Breakfastvoorziening worden geschrapt. De Willeskop kan de verkeersbewegingen van dit plan verwerken.

Parkeren

De gemeenteraad van Montfoort heeft op 29 oktober 2018 het paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen Montfoort' vastgesteld. De bepaling verwijst voor de te hanteren parkeernormen naar 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 ontwikkelingen en -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. Een parkeernormen nota biedt hiervoor uitkomst. De parkeernormen in de Nota parkeernormen 2020 zijn gebaseerd op de landelijke parkeerkencijfers uit de CROW-publicatie 381 (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, oktober 2012).

De functie van steenmuseum en horeca in de vorm van een minicongres maakt in wisselwerking gebruik van dezelfde ruimte. Aangezien de parkeerbelasting van horeca in de vorm van een minicongres zwaarder is dan het steenmuseum, is deze functie in de berekening opgenomen. Voor de berekening van de parkeerbelasting van horeca in de vorm van een minicongres is als uitgangspunt genomen maximaal 200 bezoekers, 2 personen per auto en geen turnover. Voor deze afwijking is gekozen gezien het bijzonder karakter en de locatie in het buitengebied.

Op basis van deze uitgangspunten is de volgende berekening gemaakt op basis van de kentallen uit de Nota parkeernormen Montfoort 2020, zoals opgenomen in tabel 3.1.

Tabel 3.1 Parkeerkencijfers (weinig stedelijk in buiten bebouwde kom)

Gebruiksfuncties	Norm (pp/100 m ² BVO)	Oppervlakte/aantal
Appartement koop > 100 m ²	1,9 per woning	1 per woning
Evenementenhal/beursgebouw/ congresgebouw	8,5	405 m ²
Bedrijfsverzamelgebouw (ateliers)	1	per atelier

Op basis hiervan kan de volgende parkeerbehoefte worden vastgesteld.

Tabel 3.2 Parkeerbehoefte

Gebruiksfuncties	Berekening	Parkeerbehoefte
Appartement koop > 100 m ²	1,9 * 1	1,9
Evenementenhal/beursgebouw/ congresgebouw	8,5 * 4,05	34,4
Bedrijfsverzamelgebouw (ateliers)	1 * 4	4
Totaal		40,3

Op basis van deze berekening zijn er afgerond 41 parkeerplaatsen benodigd. De parkeerbehoefte kan worden opgevangen in het plangebied, zoals aangeduid in figuur 6.



Figuur 6: Parkeerplaatsenplan.

Conclusie

Bij de inrichting van het plangebied wordt ten noorden van de westelijk gelegen paardenhouderij een parkeerterrein aangelegd ten behoeve van de functies in de steenoven. Het parkeerterrein biedt ruimte aan 31 vaste parkeerplaatsen voor museumbezoekers en gasten voor de Bed & Breakfastvoorziening of ateliers. De resterende 10 parkeerplaatsen worden aangelegd langs de oprijlaan.

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. De visie bevat hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet, welke op 1 januari 2024 in werking is getreden.

In de Nationale Omgevingsvisie (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 klimaatadaptie 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 behoud van cultuur-historisch erfgoed, waarin een wooneenheid wordt toegevoegd in de te verbouwen schuur waar een steenmuseum, horeca in de vorm van mini-congressen en Bed & Breakfast (met vier kamers) of ateliers zijn toegestaan. De cultuurhistorische waarden blijven behouden, terwijl de landschappelijke waarden hierdoor niet worden aangetast.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang uit de Structuurvisie. 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. Het Barro en de hierbij behorende ministeriële regeling zijn op 30 december 2011 in werking getreden. Door de (thans 14) nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (2017)

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'Ladder' voor duurzame verstedelijking op. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. Dit betekent dat in de toelichting van een bestemmingsplan 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 ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder is als een procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. De planontwikkeling wordt getoetst aan de Ladder zoals deze vanaf 1 juli 2017 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 wordt een extra woning toegevoegd in een te verbouwen schuur. Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie in het Besluit ruimtelijke ordening is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Op basis van jurisprudentie blijkt dat ontwikkeling van één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling (o.a. Uitspraak ABRvS 18 december 2013, 201302867/1/R4). 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 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Vanuit rijksbeleid zijn er geen beperkingen aan 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 op 1 januari 2024 vastgesteld. De Omgevingsvisie is op 1 april 2021 in werking getreden.

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 plangebied ligt in een kernzone van het landschap Groene Hart met de volgende kernkwaliteiten: 'openheid, (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.), landschappelijke diversiteit en rust & stilte.' 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.

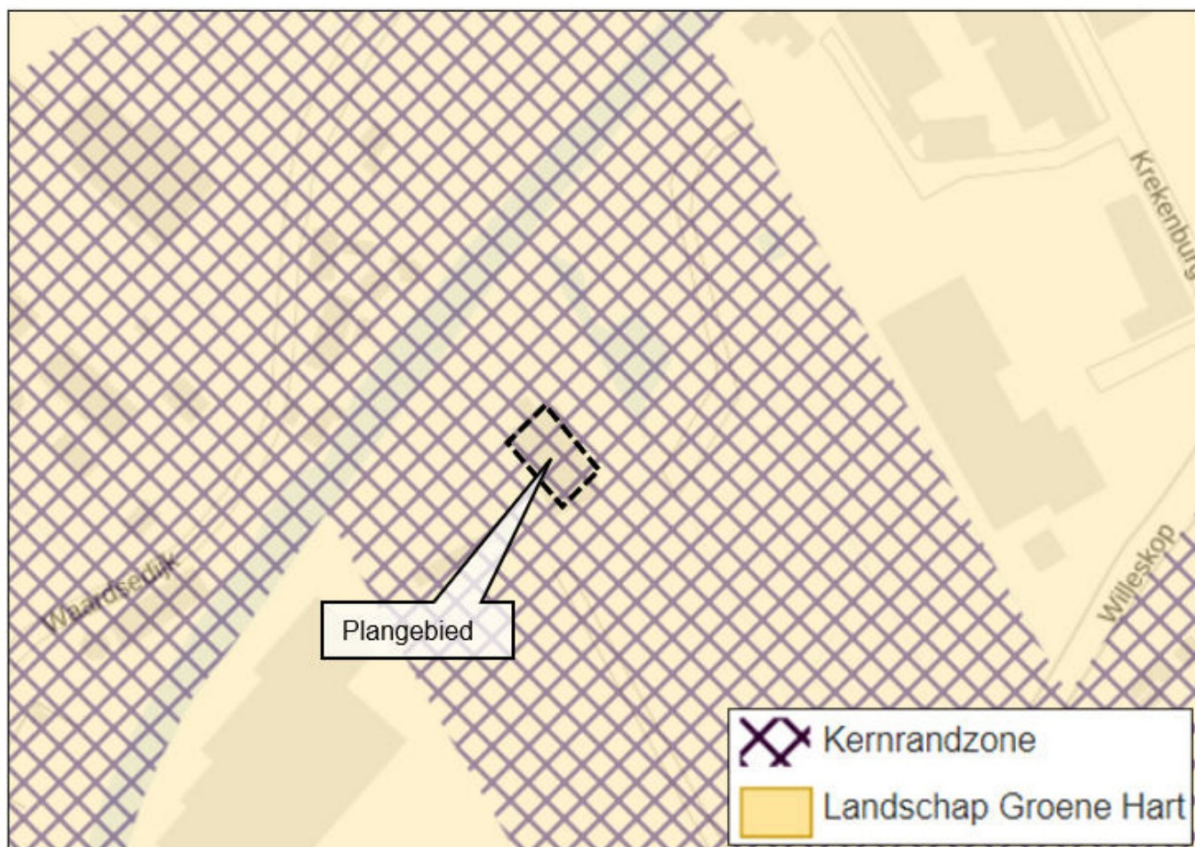
Toetsing planinitiatief

De planontwikkeling ligt in een kernzone van het Agrarisch cultuurlandschap van het Landschap Groene Hart (figuur 7). Er is sprake van een bestaand bebouwingslint met een cluster van bedrijven en verspreid liggende woningen. Er vindt alleen een verbouwing plaats van een schuur, waarin op grond van het geldende bestemmingsplan al een steenmuseum, horeca in de vorm van mini-congressen zijn toegestaan. In plaats van (een eveneens toegestane) Bed & Breakfast of ateliers wordt er een woning toegevoegd.

De provincie heeft eerder ingestemd met aard en omvang van deze verstedelijking. Het toevoegen van een wooneenheid (in plaats van zes kamers voor een Bed & Breakfastvoorziening) blijft in redelijke verhouding staan tot de gewenste kwaliteitsversterking. Deze ontwikkeling is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie. Cultuurhistorisch waardevol erfgoed blijft hierdoor behouden.

Conclusie

De Omgevingsvisie is zelfbindend voor de provincie. Het toevoegen van een wooneenheid in een te verbouwen schuur achter een bebouwingslint langs de Provincialeweg N228 tussen het stedelijk gebied (van twee bedrijfsterreinen) tast de ruimtelijke kwaliteit van het gebied niet aan. Er is geen strijd met de provinciale belangen.



Figuur 7: Uitsnede kaart 14 'Aantrekkelijke landschappen'. Het plangebied is zwart omlijnd aangeduid.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht vastgesteld, (afgekort PRV). Deze verordening is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wro. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen in acht moeten worden genomen. De verordening heeft alleen betrekking op nieuwe plannen en besluiten. De verordening bevat geen bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Normen uit de verordening moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planologisch besluit.

Paragraaf 9.1 (Stedelijke functies in landelijk gebied)

Bepalingen over bestaande en nieuwe stedelijke functies in landelijk gebied (voor woningen) 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 9.4 is vastgelegd dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied bestemmingen en regels kan bevatten die de uitbreiding van bestaande woningen mogelijk maken, zodanig dat de woning landschappelijk goed inpasbaar is.

Artikel 9.5 bevat instructieregels voor bebouwingseclaves en -linten. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat in bebouwingseclaves of bebouwingseclinten verstedelijking plaatsvindt, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- gelijktijdig met de verstedelijking wordt de ruimtelijke kwaliteit verhoogd;
- bebouwing vindt niet plaats buiten de bestaande bebouwingseclaves of bebouwingseclinten;
- de belangen van bestaande omringende functies worden niet onevenredig aangetast.

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

Toetsing planinitiatief

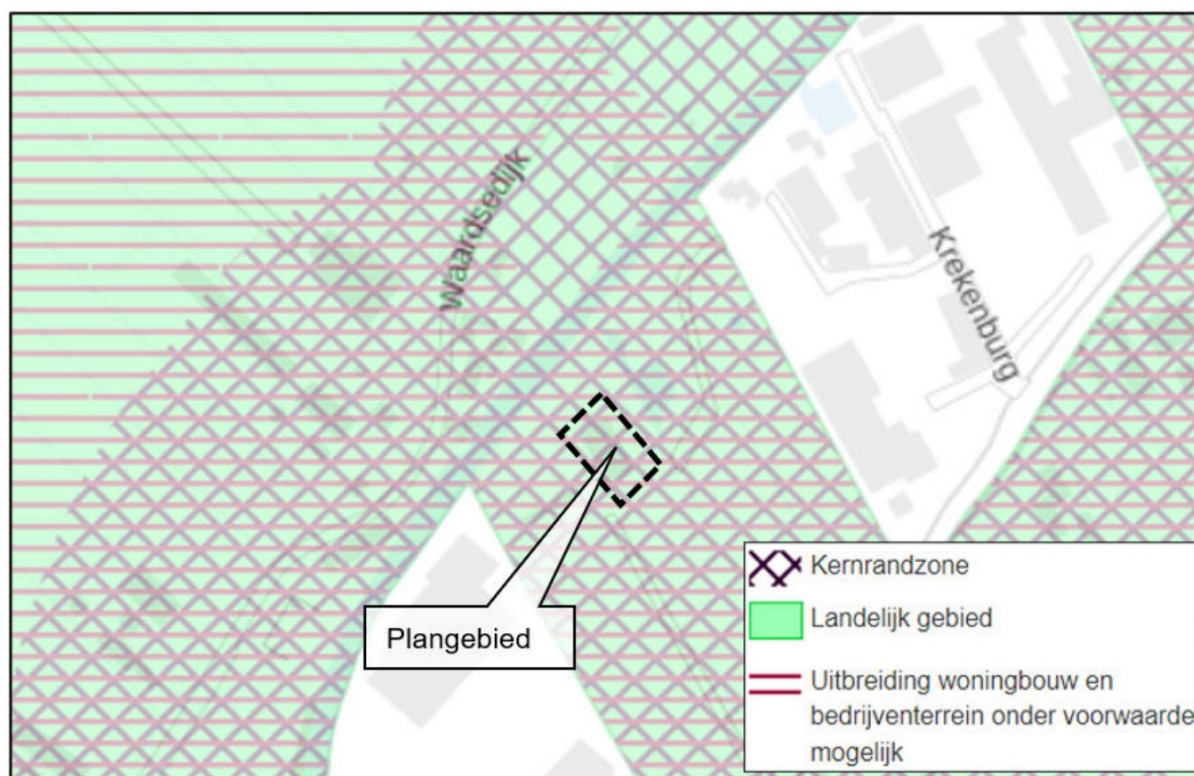
Het plangebied ligt in een kernrandzone waar uitbreiding van woningbouw en bedrijventerreinen onder voorwaarden is toegestaan, zoals aangeduid op 'kaart 18: Wonen, werken en recreëren kaart 1' (figuur 8). De planontwikkeling is in overeenstemming met de artikelen 9.4 en 9.5, omdat hier sprake is van een bestaande bestemming. In de te verbouwen schuur is al een steenmuseum, horeca in de vorm van mini-congressen en Bed & Breakfast of ateliers toegestaan. In het gebouw wordt alleen een woning toegevoegd in plaats van zes te vervallen kamers voor de Bed & Breakfastvoorziening of ateliers. In de toelichting op artikel 9.4 is opgenomen dat een woning in het landelijk gebied landschappelijk goed inpasbaar moet zijn.

Op 'kaart 15: Cultuurhistorie en landschap kaart 1' is voor het plangebied de 'uitzondering verstedelijkingsverbod Landelijk Gebied' van toepassing. Er is geen strijd met de regels in paragraaf 7 Cultuurhistorie en landschap, temeer daar er geen nieuwe bebouwing wordt toegevoegd.

De belangen van omliggende functies worden niet beperkt. Verder is in de toelichting op artikel 9.15 vastgelegd dat de toelichting op het ruimtelijk plan een beschrijving bevat van de wijze waarop rekening is gehouden met energieneutrale, circulaire, klimaatadaptieve woningbouw en efficiënt ruimtegebruik. In paragraaf 5.3.2 wordt hierop ingegaan.

Conclusie

Er is sprake van een bestaande stedelijke functie in het landelijk gebied, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Steenfabriek IJsseloord', waarmee Gedeputeerde Staten hebben ingestemd. In de bestemming 'Gemengd' wordt alleen een wooneenheid toegevoegd. De woning wordt ingepast in de cultuurhistorisch waardevol te behouden schuur. Het bouwplan is in overeenstemming met de Interim Omgevingsverordening. Eveneens wordt voldaan aan de richtlijnen voor duurzaamheid.



Figuur 8: Uitsnede kaart 18 'Wonen, werken en recreëren kaart 1'. Het plangebied is zwart omlind aangeduid.

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 aankomende 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.

Cultuurhistorie

Het historische karakter van Montfoort vormt de identiteit van de gemeente en monumenten maken de cultuurhistorie van Montfoort zichtbaar, leesbaar en beleefbaar. Het is wettelijk verplicht om bij ruimtelijke plannen rekening te houden met cultuurhistorische waarden. Deze waarden zijn inzichtelijk gemaakt in de Cultuurhistorische waardenkaart. Aan de hand van de kaart kunnen initiatiefnemers van ruimtelijke plannen rekening houden met het cultureel erfgoed.

Doelen zijn:

- De cultuurhistorische kenmerken en waarden van de gemeente worden in stand gehouden en waar mogelijk versterkt. Versterking van de beleving van de diverse cultuurhistorische landschappen en hun onderscheidende elementen (inclusief monumenten). Dit komt ook ten goede van de recreatieve aantrekkingskracht.
- Accentueren cultuurhistorische as en versterken cultuurhistorische dorpsrand. Door bijvoorbeeld het aanbrengen van nieuw groen.

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.

Toetsing planinitiatief

In het bestemmingsplan 'Steenfabriek IJsseloord' heeft het plangebied de bestemming 'Gemengd' waarin een steenmuseum, horeca in de vorm van mini-congressen en Bed & Breakfastvoorziening met tien kamers zijn toegestaan. Er wordt alleen een wooneenheid toegevoegd in plaats van zes kamers voor de Bed & Breakfastvoorziening of ateliers. De cultuurhistorische kenmerken van het plangebied worden in stand gehouden en waar mogelijk versterkt. Dit komt ook ten goede van de recreatieve aantrekkingskracht van het te vestigen steenmuseum. Dit bouwplan past binnen de ambities van de Omgevingsvisie.

Conclusie

De Omgevingsvisie heeft een hoog abstractieniveau waarover geen uitspraken worden gedaan op perceelsniveau. Het planvoornemen betreft het oprichten van een wooneenheid in een bestaand gebouw aan de Willeskop 90a in Montfoort. De herkenbare historische en ruimtelijke structuren worden hierdoor versterkt. 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 verbouwen van de schuur naar een steenmuseum, horeca in de vorm van mini-congressen, bed & breakfastvoorziening met maximaal vier kamers of ateliers en wooneenheid zal om advies worden 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

Het bouwplan wordt overeenkomstig de eisen van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) gebouwd. Zo krijgt de te verbouwen schuur 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).

Conclusie

De verbouwing tot steenmuseum, horeca in de vorm van mini-congressen, Bed & Breakfastvoorziening of ateliers en wooneenheid vindt plaats overeenkomstig de eisen van het Bouwbesluit. Bij uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met de door de gemeente gehanteerde beleidsuitgangspunten op het gebied van Duurzaam Bouwen.

Hoofdstuk 4 Water

4.1 Inleiding

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

Een Watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening 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 bouw mogelijkheden op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de Watertoets uit. De Watertoets 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, nadat zij om advies is gevraagd in het kader van het vooroverleg.

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 watertoetsproces 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 Watervergunning nodig.

Veiligheid en waterkeringen

In het plangebied ligt ten noorden van het plangebied een regionale waterkering. De te verbouwen schuur ligt gedeeltelijk binnen de beschermingszone hiervan (figuur 9). In verband hiermede zal tijdig een watervergunning worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap. Een vergunning hiervoor kan naar verwachting worden verleend. Met inachtneming hiervan zijn er geen beperkingen voor het plangebied.

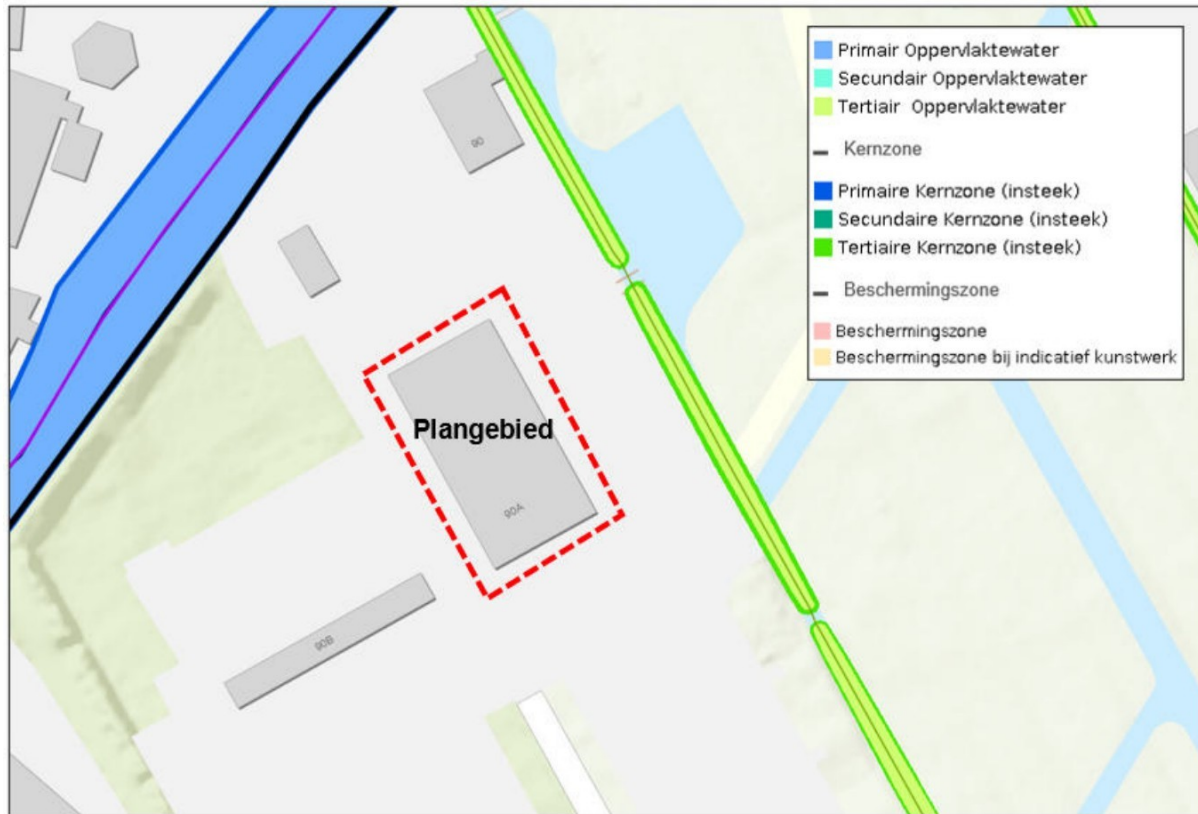


Figuur 9: Uitsnede Legger Regionale Waterkeringen 2020.

Oppervlaktewater

Ten noorden van het plangebied ligt de Hollandsche IJssel, zijnde een primair oppervlaktewater. In

oostelijke richting ligt een tertiaire watergang (figuur 10). Deze watergangen hebben een beschermingszone van 5 c.q. 2 meter. Binnen deze beschermingszones 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 10: Uitsnede Legger oppervlaktewater 2020.

Toekomstige situatie

Het plangebied is in gebruik als schuur. De bestaande bebouwing wordt verbouwd tot steenmuseum, horeca voor mini-congressen (conferentieruimte) en een woning. Het verhard oppervlak wijzigt hierdoor niet. Op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap is geen watercompensatie nodig.

Waterafvoer

Het hemelwater van het dak van de bebouwing wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het afvalwater van de bebouwing zal op het rioolstelsel worden aangesloten overeenkomstig de eisen van de gemeente. Bij bouwactiviteiten zal geen gebruik worden gemaakt van uitlogbare bouwmetalen. Voor vergunningplichtige activiteiten zal tijdig een Waterwetvergunning worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap.

Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen heeft dit bouwplan 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 Milieu en omgevingsaspecten

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

5.1.1 M.E.R.

Wettelijk kader

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Deze beoordeling moet ook plaatsvinden als de omvang onder de drempelwaarde valt.

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage 1994. In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven.

Onderzoek/ beoordeling

Dit project valt mogelijk onder categorie D 11.2, stedelijk ontwikkelingsproject uit bijlage D. Dit bouwplan maakt in een bestaande schuur alleen een zelfstandige wooneenheid mogelijk, waarin al bij recht in het geldende bestemmingsplan een steenmuseum, horeca in de vorm van mini-congressen (conferentieruimte) en Bed & Breakfastvoorziening zijn toegestaan. De ontwikkeling op deze plaats is om de volgende redenen niet te beschouwen als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.:

- fysieke wijziging: deze is beperkt, omdat er alleen sprake is van een functiewijziging van een bestaand gebouw zonder dat de bebouwing toeneemt.
- lokale context: het bebouwingslint blijft gehandhaafd zonder toename aan bebouwing.
- planologische mogelijkheden: de gronden zijn in het geldende bestemmingsplan al bestemd voor 'Gemengd' waar een steenmuseum, horeca in de vorm van mini-congressen en Bed & Breakfastvoorziening zijn toegestaan.

Er is geen m.e.r. beoordeling nodig, omdat een functie-aanpassing volgens het Besluit m.e.r. niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. De fysieke wijzigingen zijn beperkt, omdat het plangebied al is bestemd voor 'Gemengd' zonder dat de bebouwing toeneemt. Indien een ontwikkeling niet voorkomt op de C en D lijst van het Besluit m.e.r. kan een m.e.r. beoordeling achterwege worden gelaten.

Conclusie

Op basis van de in Bijlage 1 opgenomen Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling en bovenstaande korte toelichting kan worden geconcludeerd dat de beoogde planontwikkeling geen aanzienlijke milieueffecten zijn te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet noodzakelijk.

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 de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009).

De richtafstanden in Bedrijven en Milieuzonering gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld tot de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven. De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende hindercategorieën zijn in tabel 5.1 vermeld.

Tabel 5.1: 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 meerdere functies waaronder bedrijventerreinen, agrarische bedrijven, wonen en horeca. Vanwege de ligging van deze diverse functies in de directe omgeving kan het gebied getypeerd worden als 'gemengd gebied'. In het plangebied wordt een steenmuseum, horeca ten behoeve van mini-congressen (conferentieruimte), Bed & Breakfast met vier kamers of ateliers en wooneenheid mogelijk gemaakt in de oude steenfabriek.

Voor de nieuw te bouwen wooneenheid zijn het steenmuseum, horeca voor mini-congressen, een vrachtwagenparkeerterrein van Jan Snel en de westelijk gelegen paardenhouderij relevant. Hierover kan het volgende worden gezegd.

Steenmuseum, horeca voor mini-congressen en Bed & Breakfast of ateliers

Een steenmuseum, horeca voor mini-congressen en Bed & Breakfastvoorziening of ateliers vallen in milieucategorie 1 met een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied. Voor de woning kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Andersom geredeneerd worden de gebruikers van het steenmuseum en de horeca voor mini-congressen (conferentieruimte) niet beperkt in hun bedrijfsvoering.

Vrachtwagenparkeerterrein

Dit parkeerterrein valt onder milieucategorie 3.2 (stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties) met een richtafstand van 50 meter. De afstand is circa 28 meter. In verband hiermede heeft Cauberg Huygen B.T. te Rotterdam een akoestisch onderzoek uitgevoerd (notitie van 2 november 2022, referentie 09306-57074-02, Bijlage 2). Hieruit kan het volgende worden afgeleid (overgenomen uit notitie).

Het realiseren van een woning in het gebouw is mogelijk wanneer:

- De woning hoofdzakelijk aan de oost- en noordgevel grenst, in ieder geval niet aan de westgevel.
- De zuidgevel op de eerste verdieping volledig gesloten wordt uitgevoerd. Ramen zijn permanent gesloten, het toepassen van ventilatieroosters wordt sterk afgeraden.
- Een binnenniveau van maximaal 35 dB(A) wordt behaald wanneer wordt voldaan aan het Bouwbesluit.

Samenvattend is de geluidgevoelige bestemming inpasbaar wanneer bovenstaande aandachtspunten in acht worden genomen. Aan deze voorwaarden kan worden voldaan. De genoemde punten worden als voorwaarden opgenomen in de omgevingsvergunning. Vanuit het milieuaspect geluid is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Resumerend wordt vastgesteld dat aan de geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit in gemengd

gebied kan worden voldaan. Voor de woning kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Andersom geredeneerd wordt de gebruiker van het vrachtwagenparkeerterrein niet beperkt in haar bedrijfsvoering.

Paardenhouderij

Ten westen van het plangebied is een hobbymatige paardenhouderij gevestigd waarbij het houden van maximaal 5 paarden is toegestaan. De paarden worden gehouden door de initiatiefnemer van de functiewijziging Willeskop 90A. Omdat het gaat om eigen paarden hoeft niet te worden getoetst aan de regels voor geur in het Activiteitenbesluit (thans de regels in het omgevingsplan).

Conclusie

Uit inventarisatie is gebleken er geen relevante (agrarische) bedrijven in de nabijheid van de woning zijn gevestigd. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de beoogde woning milieuhygiënische knelpunten naar de omgeving zal opleveren. Een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, zodat er vanuit milieuzonering geen bezwaren bestaan tegen dit onderdeel van het bouwplan.

5.1.3 Geluid

Wettelijk kader wegverkeerslawaaï

Wegverkeerslawaaï kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van wegverkeerslawaaï kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs wegen. Tevens stellen de Wgh en het Besluit geluidhinder regels aan de maximale geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen. Voor deze bestemmingen zijn voorkeursgrenswaarden opgesteld. Deze voorkeursgrenswaarden worden mede bepaald door de locatie van de gevoelige bestemmingen en het type weg. Bij realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen dient de geluidsbelasting ten hoogste de voorkeursgrenswaarde te bedragen.

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij deze binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen hebben een zone. Dit is een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden, voor zover sprake is van gevoelige functies. De grootte van de zones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Buitenstedelijk is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen en het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend langs een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

Wettelijk kader railverkeerslawaaï

Op 1 juli 2012 zijn de "spelregels" voor hoofdspoorwegen gewijzigd. Middels de vaststelling van geluidproductieplafonds (gpp's) is een grens voor de maximale optredende geluidniveaus voor langs Rijksinfrastructuur vastgelegd. De bij vaststelling gehanteerde gegevens zijn vastgelegd in het bronregister. Voor de beoordeling van een plan blijft de Wgh van toepassing maar dient gebruik te worden gemaakt van de brongegevens uit het register.

Wettelijk kader industrielawaaï

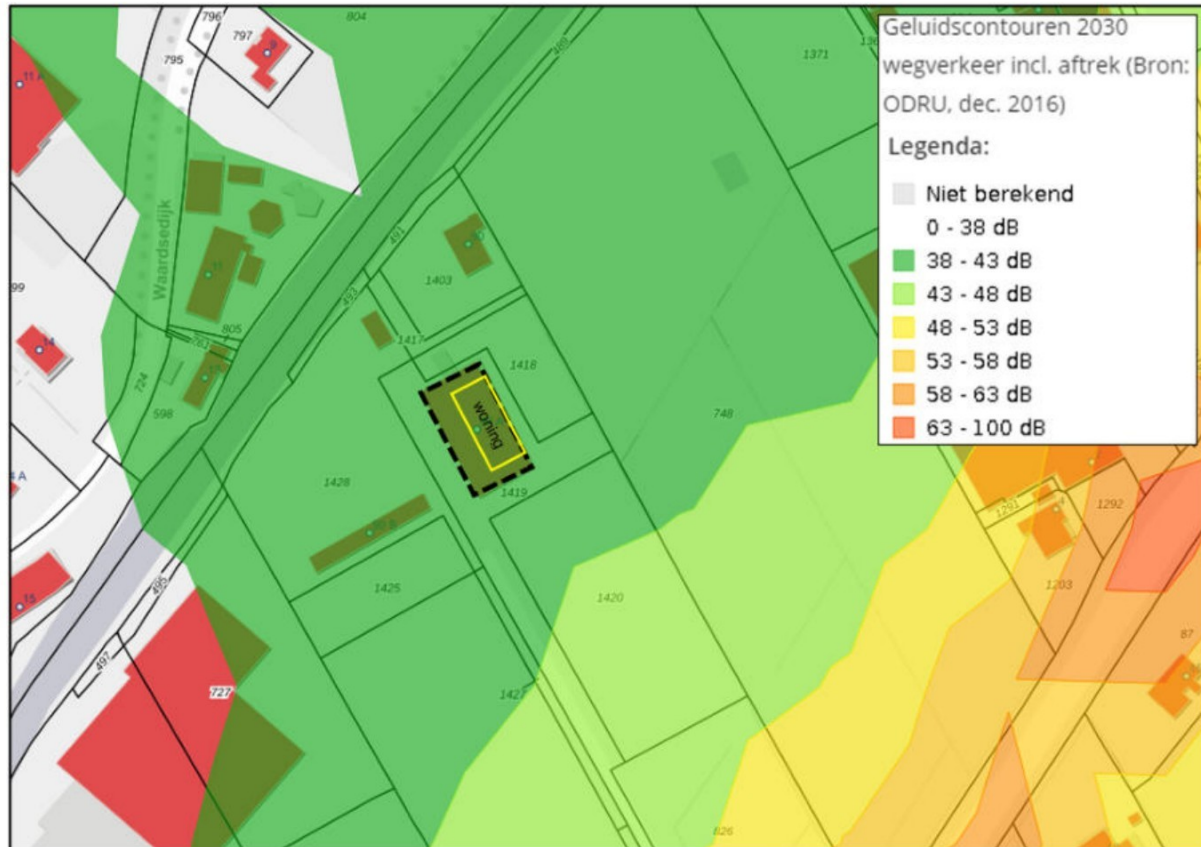
Industrielawaaï kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van industrielawaaï kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe een industrieterrein te zoneren, indien het bestemmingsplan de vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers (conform art. 2.4, Inrichtingen en Vergunningenbesluit) toestaat (art. 40 Wgh). Dat betekent dat de maximale geluiduitstraling van het industrieterrein wordt vastgelegd middels het opnemen van een 50 dB(A)-contour voorkeursgrenswaarde in het bestemmingsplan.

Onderzoek/ beoordeling

Verkeerslawaaï

De relevante wegen in de directe omgeving van het plangebied zijn de Waardsedijk en Willeskop met een rijsnelheid van 60 km/uur. Deze wegen hebben een zonebreedte van 250 meter. In deze situatie is sprake van een bestaande wegen en een nieuwe woning. De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe

woningen bedraagt (inclusief aftrek) 48 (dB) Lden met een maximale ontheffingswaarde van 63 (dB) Lden. Indien de gemeten belasting genoemde waarde overschrijdt, dient in eerste instantie onderzocht te worden of maatregelen mogelijk zijn die de geluidbelasting verlagen tot de voorkeursgrenswaarde of minder. Ondanks dat de woning binnen de onderzoekszone van bovengenoemde wegen ligt wordt een onderzoek niet noodzakelijk geacht aangezien de woning op relatief grote afstand van deze wegen ligt en de indicatieve geluidbelasting volgens het gemeentelijk rekenmodel verkeerslawaaï inclusief aftrek conform artikel 110g Wgh (bron: website Omgevingsdienst regio Utrecht op 10 oktober 2020, figuur 11) ruim lager is dan de voorkeurswaarde van 48 dB voor verkeerslawaaï.



Figuur 11: Geluidbelasting Willeskop 90a, Montfoort. Geluidcontouren 2030 wegverkeer incl. aftrek ex art. 110g Wgh. Afkomstig van het Geoloket van de ODRU website (10 oktober 2020).

Railverkeerslawaaï

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een spoorlijn. Een akoestisch onderzoek op basis van de Wet geluidhinder is niet nodig. Vanuit railverkeerslawaaï bestaan er geen belemmeringen tegen deze planontwikkeling.

Industrielawaaï

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 gezoneerde bedrijventerreinen geldt dat er binnen de geluidzone in beginsel geen woningbouw is toegestaan op grond van het bepaalde in de Wet geluidhinder. In de nabijheid van het plangebied liggen geen gezoneerde bedrijventerreinen. Dit betekent dat er voor de woning sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling, die dit bouwplan mogelijk maakt.

5.1.4 Bodem

Wettelijk kader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

Onderzoek/ beoordeling

Bij een bouwplan dient in beginsel een bodemonderzoek te worden uitgevoerd als sprake is van een gevoeligere bestemming óf als de locatie verdacht is op de aanwezigheid van bodemverontreiniging. In verband hiermede is in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Steenfabriek IJsseloord' een verkennend bodemonderzoek overeenkomstig NEN 5740 uitgevoerd door Grondslag bodemkwaliteitsbureau te Kamerik (rapport van 19 mei 2014, Bijlage 3).

Uit de resultaten kan worden afgeleid dat er in de grond en het grondwater over het algemeen plaatselijk hooguit lichte verhogingen zijn aangetoond. Als plaatselijke bijzonderheden zijn in grond een kleinschalige olieverontreiniging (boring 35) en in grondwater een matig verhoogd gehalte barium aangetoond (peilbuis 32). Op basis hiervan is geadviseerd om de matige olieverontreiniging op de noordwestelijke hoek van het historische pand (bij boring 35) te verwijderen wanneer er ontwikkeling plaatsvindt. Voor het overige werd geconcludeerd dat de lichte verhogingen in grond en grondwater geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Vanuit milieukundig oogpunt is het bouwplan niet zondermeer geschikt voor het voorgenomen gebruik. Voorafgaand aan het bouwrijp maken van het terrein zal een saneringsplan of BUS-melding worden opgesteld. Het saneringsplan of de BUS-melding zal ter goedkeuring wordt voorgelegd aan het bevoegd gezag. Initiatiefnemer zal voor de bodemsanering een budget reserveren in de exploitatieopzet. Met inachtneming hiervan is het aspect bodem in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voldoende onderzocht. Na afronding van het onderzoek en de eventuele sanering zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig.

Wanneer grond van de locatie moet worden afgevoerd of ergens anders zal moeten worden toegepast zal initiatiefnemer de kwaliteit van de vrijkomende grond laten onderzoeken conform de eisen van het Besluit bodemkwaliteit.

5.1.5 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna te noemen: *Wet luchtkwaliteit*), het *Besluit niet in betekenende mate* (luchtkwaliteitseisen) en het *Besluit gevoelige bestemmingen* (luchtkwaliteitseisen) stellen grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). De grenzen voor deze stoffen zijn opgenomen in de onderstaande tabel. Vanaf 2011 zijn de grenswaarden (jaargemiddelde en 24-uursgemiddelde concentratie) voor PM₁₀ van kracht. Voor NO₂ geldt dat vanaf 2015 moet worden voldaan aan de (jaargemiddelde en uurgemiddelde) grenswaarden.

Tabel 5.2: Grenswaarden Wet luchtkwaliteit

stof	jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uurgemiddelde	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-uurgemiddelde Mag 35x per jaar worden overschreden

Wet luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat een ruimtelijk plan of project doorgang kan vinden indien:

- een project niet tot het overschrijden van een grenswaarde leidt; en
- de luchtkwaliteit ten gevolge van het project (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft; en
- een project “niet in betekende mate” (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht; (De NIBM bijdrage is gedefinieerd als een toename van de concentraties van zowel fijn stof (PM₁₀, PM_{2,5}) als stikstofdioxide (NO₂) met minder dan 3% van de grenswaarde of wel 1,2 µg/m³ PM₁₀ of NO₂ jaargemiddeld.)
- een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL). Het programma bevat een pakket maatregelen dat erop gericht is om grote ruimtelijke projecten (projecten In Betekende Mate of IBM-projecten) tijdig aan de grenswaarden te laten voldoen.

Het Besluit NIBM heeft een aantal NIBM-grenzen vastgesteld, waarvan met zekerheid kan worden gesteld dat de 3%-grens niet zal worden overschreden. Onder andere voor woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Luchtkwaliteit en goede ruimtelijke ordening

Naast de bovenstaande bepalingen wordt in de Wet Luchtkwaliteit een relatie gelegd met de Wet ruimtelijke ordening, in de zin van dat bij een nieuwe ontwikkeling er sprake moet zijn van een “goede ruimtelijke ordening”. Een dergelijke afweging wordt uiteindelijk gemaakt in samenspraak met de andere milieuaspecten. Gekeken naar het aspect luchtkwaliteit kan gesteld worden dat de huidige grenswaarden geen absolute bescherming bieden – ook onder de normen kunnen, vooral bij gevoelige groepen gezondheidseffecten optreden. In het algemeen geldt voor een goede luchtkwaliteit - hoe verder van een drukke weg (de belangrijkste bron van luchtvervuiling) hoe beter.

Onderzoek/ beoordeling

Het oprichten van een woning gaat niet gepaard met extra verkeersbewegingen, omdat de Bed & Breakfastvoorziening wordt beperkt tot maximaal 4 kamers (in plaats van de toegestane 10 kamers). Om toch een beeld te krijgen van de luchtkwaliteit in het plangebied is de NSL monitoringstool, die behoort bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, geraadpleegd voor 2020 en het prognosejaar 2030 in de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀, PM_{2,5} en EC-concentratie langs de Waardsedijk en Willeskop. Volgens de NSL monitoringtool is de concentratie NO₂, PM₁₀, PM_{2,5} en EC-concentratie op de rekenpunten ruim onder de grenswaarden.

Ook uit het Geoloket van de Odru blijkt dat de grenswaarden voor de huidige en toekomstige concentraties niet worden overschreden. Hieruit blijkt dat de NO₂ in 2018 tussen 16-18 µg per m³ bedraagt en 2030 tussen 10-12 µg per m³. Voor PM₁₀ is dat 22-24 µg per m³ in 2018 en 10-12 µg per m³ in 2030. Voor PM_{2,5} is dit 16-18 µg per m³ (2018) en 10-12 µg per m³ (2030).

De WHO en GGD hanteren advieswaarden voor fijn stof (PM₁₀) 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 nagenoeg aan de door de WHO en GGD gehanteerde grenswaarden. Geconcludeerd wordt dat de Wlk 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, naast de al toegestane functies, het

toevoegen van een woning mogelijk. Ten opzichte van de bestaande situatie zal het aantal verkeersbewegingen niet significant wijzigen. De NSL monitoringtool is geraadpleegd. Hieruit blijkt dat de concentratie NO₂, PM₁₀, PM_{2,5} en EC-concentratie op de rekenpunten ruim onder de grenswaarden blijven. Hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen) staat deze planontwikkeling dan ook niet in de weg.

5.1.6 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Onderzoek/ beoordeling

Transport gevaarlijke stoffen

Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten binnenwater, spoor, weg en door buisleidingen. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de transportas dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld.

Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, weg en het spoor in werking getreden. Met de invoering van dit Besluit beoogt het Rijk een evenwicht tot stand te brengen tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid.

Transport over water

De noordelijk gelegen Hollandsche IJssel is een groene vaarroute. Er ligt in de omgeving van het plangebied verder geen hoofdvaarweg, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is geen beperking voor het plangebied.

Transport over spoor

Er ligt binnen een zone van 200 meter van het plangebied geen spoorbaan, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is geen beperking voor het plangebied.

Wegtransport

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van 200 meter van de N228 waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (de locatie ligt op 175 meter van de Willeskop). In 2008 zijn tellingen van het aantal transporten gevaarlijke stoffen uitgevoerd. Uit deze tellingen blijkt dat over de N228 (beperkte) hoeveelheden brandbare vloeistoffen (LF1, LF2) en brandbare gassen (GF3) worden vervoerd. Op basis van deze tellingen zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico berekend. De plaatsgebonden risicocontour 10-6 is op de weg zelf gelegen en vormt dus geen belemmering voor het plangebied. Het groepsrisico ter hoogte van het plangebied is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Door de vernieuwbouw zal er geen significante toename zijn van het aantal personen die nabij de N228 verblijven. In het Besluit externe veiligheid moet het GR wel worden verantwoord. De verantwoording groepsrisico is opgenomen in paragraaf 5.1.6.1.

Transport per buisleiding

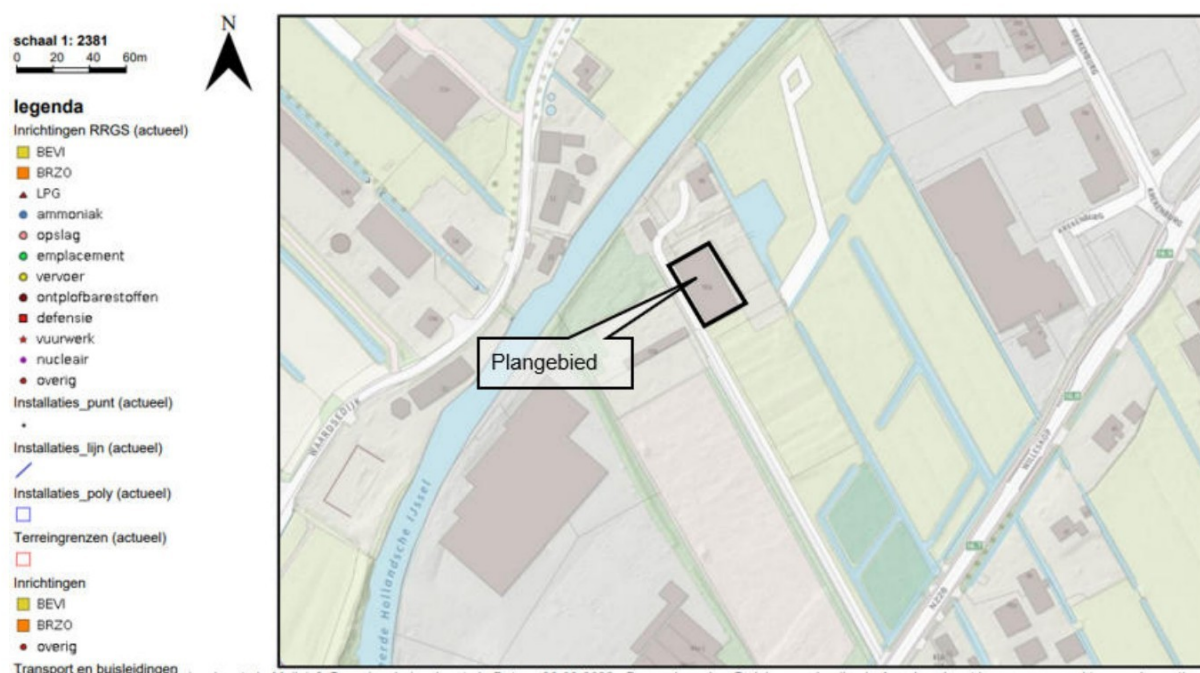
Voor zoneringsafstanden van hogedruk gasleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Hierbij dient te worden uitgegaan van de risicoafstanden zoals aangegeven in dit Besluit. Er ligt in de nabijheid van het plangebied geen hoge druk aardgasleiding van de Gasunie. Er zijn voor wat betreft het transport door buisleidingen geen beperkingen voor de ontwikkeling.

Inrichtingen

Binnen de 10-6 contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst worden. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgedebied van de EV relevante inrichtingen dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld. In de nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat het GR hier geen belemmering vormt.

Risicokaart

De Risicokaart 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 (figuur 12) zijn er in de directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle bedrijven gevestigd, zodat er geen belemmeringen zijn voor deze planontwikkeling.



Figuur 12: Uitsnede Signaleringskaart EV (plangebied zwart aangeduid).

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.

5.1.6.1 Verantwoording groepsrisico

Beperkte verantwoording van het groepsrisico

Er dient een verantwoording te worden opgesteld, omdat het plangebied binnen het invloedsgebied ligt van de N228. Een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico is niet aan de orde, omdat het groepsrisico ten gevolge van deze planontwikkeling nagenoeg niet wijzigt. De hoogte van het groepsrisico moet worden onderzocht en bestuurlijk worden verantwoord. Door deze verantwoordingsplicht zijn betrokken partijen gedwongen om een goede ruimtelijke afweging te maken waarin de veiligheid in het plangebied in de omgeving voldoende is gewaarborgd.

Plaatsgebonden risico

Voor deze risicobronnen is geen sprake van een plaatsgebonden risicocontour $PR=10^{-6}$ die over het plangebied ligt. Ook ligt het plangebied niet binnen een veiligheidszone en een plasbrandaandachtsgebied.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

De risico's van het transport van gevaarlijke stoffen over de N219 ter hoogte van het plangebied ligt op maximaal 0,01* oriëntatiewaarde voor het groepsrisico (OW). Er is geen sprake van een significante toename van het groepsrisico. Een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet nodig.

Toetsing plan aan plaatsgebonden risico en verantwoordingsplicht groepsrisico

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Zowel voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. De ontvluchting vanuit het plangebied vanaf de risicobronnen is voldoende. Via de voorzijde van het plangebied kan in westelijke richting worden ontvlucht. De bestrijdbaarheid wordt als goed beoordeeld.

De Willeskop is goed bereikbaar voor hulpdiensten en de bluswatervoorziening ter plaatse is voldoende om een incident met gevaarlijke stoffen effectief te bestrijden. Er kan vanuit de meerdere aanwezige sloten water worden verkregen voor de bestrijding van een incident. Met inachtneming hiervan zijn er geen beperkingen voor het plangebied.

Zelfredzaamheid

Er wordt een woning en een bijeenkomstfunctie mogelijk gemaakt waar zelfredzame personen wonen c.q. gebruik van maken. Eventueel aanwezige kinderen, ouderen en gehandicapten in de woning worden wel beschouwd als verminderd zelfredzame personen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de ouders/verzorgers de verminderd zelfredzame personen kunnen begeleiden.

Maatregelen

Ten behoeve van de bijeenkomstfunctie wordt in de omgevingsvergunning een voorschrift opgenomen, dat voor dit deel van het gebouw een bedrijfsnoodplan moet worden opgesteld, actueel moet worden gehouden en moet worden beoefend voor de ongevalsscenario's (plas)brand en explosie.

Verantwoording

Het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van Montfoort hebben kennis genomen van de inhoud van dit hoofdstuk Omgevingsveiligheid en achten het groepsrisico, na het nemen van de voorgestelde maatregelen, aanvaardbaar.

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. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de N228. Met de voorgenomen ontwikkeling is de toename van het groepsrisico verwaarloosbaar. Uit de beknopte verantwoording blijkt daarnaast dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden beschouwd. Het aspect omgevingsveiligheid staat dit bouwplan dan ook niet in de weg.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

Wettelijk kader

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

In het verdrag van Malta wordt gesteld dat archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

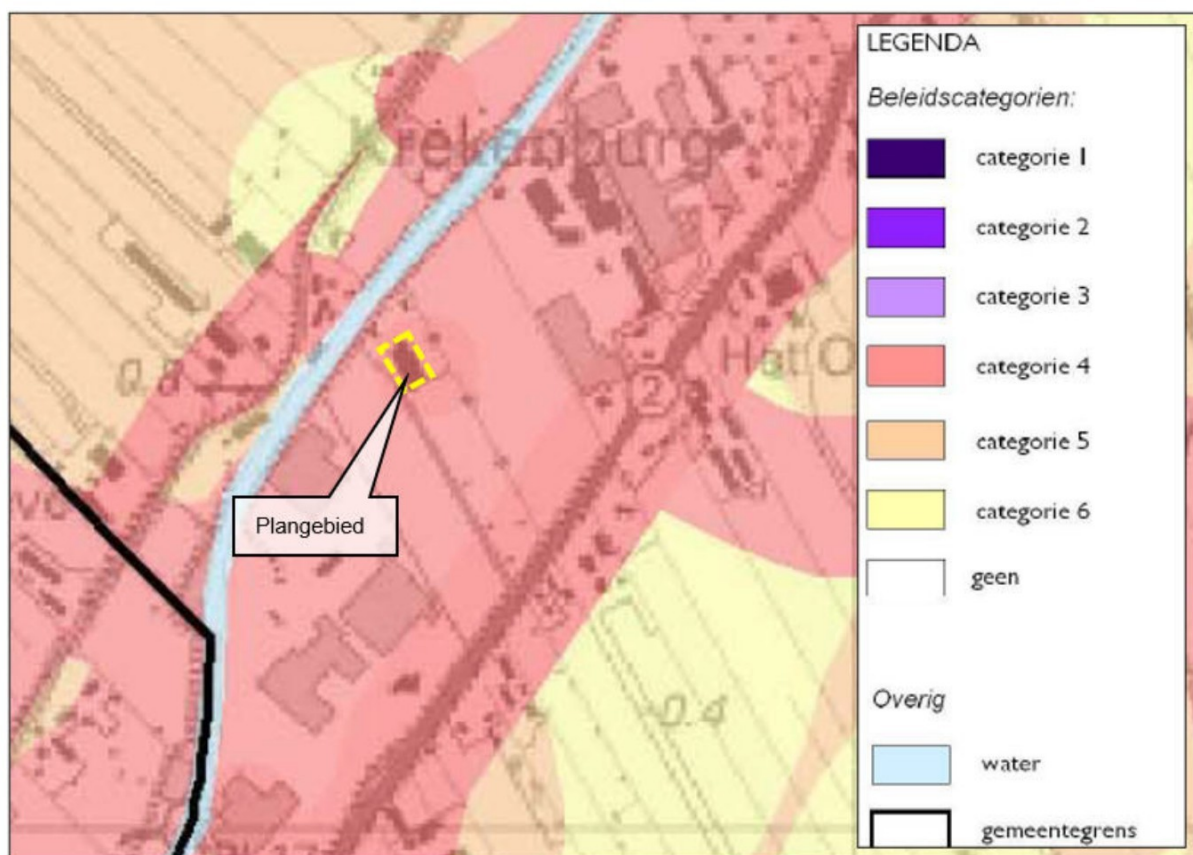
Het verdrag is geïmplementeerd in thans de Erfgoedwet die per 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze wet is in de plaats gekomen van 6 wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed. De gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische waarden.

Onderzoek/ beoordeling

Archeologiebeleid gemeente Montfoort (2010)

De gemeente Montfoort heeft 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".

Het plangebied heeft een hoge archeologische verwachting. 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 worden uitgevoerd wanneer het plangebied groter is dan 100 m² en de verstoring dieper gaat dan 0,30 cm (zie figuur 13). In verband hiermede is in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Steenfabriek IJsseloord' een onderzoek naar archeologie uitgevoerd.



Figuur 13: Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart.

5.2.1 Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek archeologie

Bureau voor Archeologie B.V. heeft een Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (rapport van 14 april 2014, Bijlage 4). Op basis van dit onderzoek kunnen de volgende conclusies en aanbevelingen worden getrokken (overgenomen uit het rapport).

Het plangebied ligt op de oever van de Hollandse IJssel. Deze stroom werd actief in de Romeinse tijd en is in de Late Middeleeuwen afgedamd. Op en in deze afzettingen kunnen archeologische resten uit de Romeinse tijd en later aanwezig zijn. Tot nu toe zijn op afzettingen van deze stroom hoofdzakelijk resten uit de Middeleeuwen aangetroffen. In het plangebied was in de 19de en begin 20ste eeuw Steenbakkerij IJsseloord gevestigd. Historische gegevens en hoogtekarten laten zien dat het plangebied waarschijnlijk is afgegraven tijdens de gebruiksfase. In het plangebied zijn negenentwintig boringen geplaatst tot maximaal vier meter diep. De bodemopbouw bestaat hoofdzakelijk uit oever- op beddingafzettingen van de Hollandse IJssel. In de noordelijke zone van het plangebied, ter hoogte van het erf en parallel langs de dijk, is sprake van de restgeul die na de afdamming in de Late Middeleeuwen snel is dichtgeslibd, getuige het wegduiken van het beddingzand en aanwezigheid van duidelijk humeuze lagen binnen het klastische pakket. In de zuidelijke zone van het plangebied, langs de sloot parallel aan de weg Willeskop, zijn komafzettingen aanwezig. In de boringen zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen die duiden op archeologische waarden. De 19de-eeuwse steenbakkerij en de sloop ervan in de 20ste eeuw heeft voor verstoring gezorgd in vooral het westelijke deel van het plangebied.

Het plangebied kan worden vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is nooit volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van (toekomstig) grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet.

Conclusie

Vanuit oogpunt van archeologie zijn er geen bezwaren tegen deze planontwikkeling.

5.2.2 Cultuurhistorie en monumenten

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a Bro moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Hierbij dient niet alleen de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied onderzocht te worden, maar ook de waarden in de directe omgeving van het plangebied. Het initiatief kan namelijk ook van invloed zijn op de cultuurhistorische waarden in de directe omgeving van het plangebied.

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 voormalige steenfabriek en bijbehorende bazenwoning zijn aangewezen als gemeentelijk monument. Deze waarde is in het geldende bestemmingsplan vastgelegd met een aanduiding. Vanaf het begin van de planvorming voor het gebied is gezocht naar een goede balans tussen cultuurhistorie, economie en landschap, waarbij de functie cultuurhistorie betrekking heeft op de restauratie en herbestemming van de steenovenschuur en bazenwoning. Overige cultuur(historische) waarden, zowel landschappelijk als stedenbouwkundig, zijn niet aanwezig binnen het plangebied.

De steenfabriek IJsseloord was één van de steenfabrieken langs de Hollandsche IJssel die in de 19e en 20e eeuw zijn gesticht. De steenfabriek is in 1864 opgericht en produceerde de steenformaten rijnsmaat, Utrechtse vorm en Utrechtse Waalvorm. Van de gebouwen zijn alleen nog de bazenwoning uit ca. 1864 en de (droog)schuur uit ca. 1905 overgebleven. In het in 2011 uitgevoerde restauratieonderzoek van de Stichting BOEi wordt geconstateerd dat beide gebouwen goed te restaureren zijn. De steenovenschuur is van goede kwaliteit en de spantenconstructie uniek. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling wordt het pand in goed overleg gerenoveerd. Hierbij wordt toegezien op het behoud van de waardevolle elementen. Deze herontwikkeling doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van het pand, maar zorgt ervoor dat deze behouden blijft.

Conclusie

Het bouwplan draagt bij aan behoud van de cultuurhistorische waarden van de voormalige steenfabriek. Er zijn vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen tegen deze planontwikkeling.

5.3 Flora en fauna

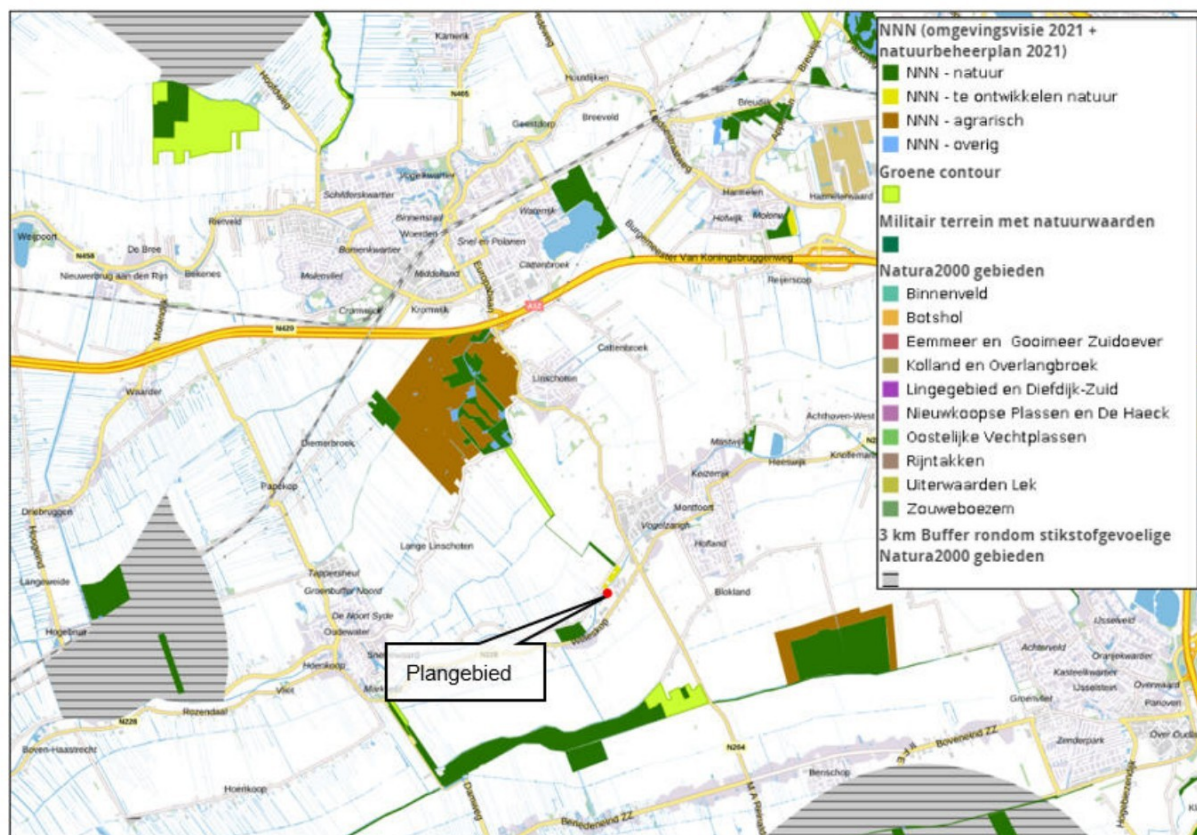
Wettelijk kader

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

Onderzoek/ beoordeling

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied of beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied 'Uiterwaarden Lek' ligt ruim 7,2 km zuidelijk van het plangebied. Het Natura2000-gebied 'Broekveld, Vettenbroek & Polder Stein' ligt 9 km ten westen van het plangebied. Het Natura2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haack' ligt 13,5 km noordelijk van het plangebied.

Deze Natura2000-gebieden worden door realisatie van het bouwplan niet beïnvloed, zoals aangetoond in het ecologisch onderzoek. In paragraaf 5.3.2 wordt hierop ingegaan. Evenmin worden (significante) externe effecten op Natura2000-gebieden verwacht als gevolg van deze functiewijziging. Ten noorden van het plangebied ligt aan de overzijde van de Hollandsche IJssel op circa 60 meter afstand nieuw te ontwikkelen natuur van Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de ecologische hoofdstructuur van de provincie Utrecht (figuur 14). De planontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor NNN zoals toegelicht in het ecologisch onderzoek.



Figuur 14: NNN in de omgeving van het plangebied. (Plangebied met rode stip aangegeven.)

5.3.1 Stikstofdepositie

Natura2000-gebieden kunnen gevoelig zijn voor stikstofdepositie. Het natura2000-gebied 'Uiterwaarden Lek' ligt ruim 7,2 km zuidelijk van het plangebied. Dit is een stikstofrelevant habitatrichtlijngebied.

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) in werking getreden onder de Wet natuurbescherming (dat ook geldt onder de op 1 januari 2024 ingevoerde Omgevingswet). De Wsn bevat onder andere de resultaatsverplichting om stapsgewijs de stikstofbelasting op stikstofgevoelige habitattypen 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.

Het bouwplan voor het oprichten van een steenmuseum en horeca in de vorm van mini-congressen met inpandige woning wordt zonder gasaansluiting gebouwd. Voldaan wordt aan de eisen van het BENG. Het plangebied ligt op 4,5 km afstand van de 3 km buffer rondom stikstofgevoelige Natura2000-gebieden (figuur 11).

Aangezien op voorhand niet is uit te sluiten of er sprake is van een toename van stikstofdepositie zijn er stikstofberekeningen uitgevoerd door MBH Consult B.V. (rapport van 9 januari 2024, Bijlage 5). Uit de berekeningen is gebleken dat er in de aanleg- en gebruiksfase geen sprake van toename van stikstofdepositie. Hieruit volgt dat er geen natuurgebieden zijn met rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Er gelden geen aanvullende verplichtingen in het kader van de Wet natuurbescherming. Het aspect stikstofdepositie vormt voor dit bouwplan geen belemmering. 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 Verkennend ecologisch onderzoek

Bij een nieuwbouwplan moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. In verband hiermede heeft EcologieWerkt te Houten Quick Scan Wet natuurbescherming uitgevoerd voor de planlocatie (rapport van 26 mei 2023, Bijlage 6). Op basis van een inventarisatie, literatuuronderzoek en een verkennend onderzoek kan het volgende worden afgeleid (overgenomen uit rapport).

Soortbescherming

Uit bureaustudie en veldbezoek is naar voren gekomen dat het uit te sluiten is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen worden aangetast van in de Wet natuurbescherming beschermde soorten. Het plangebied biedt geen geschikte biotoop voor beschermde soorten fauna en flora. Een nader onderzoek naar beschermde soorten is niet noodzakelijk om uit te sluiten dan wel aan te tonen dat het plangebied voor deze soorten een functie heeft.

Het is niet uit te sluiten dat algemene soorten broedvogels een nest hebben in of nabij het plangebied. Hiervoor geldt de zorgplicht. Indien de werkzaamheden starten tijdens het broedseizoen (maart t/m half augustus) moet door een ecooloog vastgesteld worden of algemene broedvogels een nest hebben binnen het plangebied of de versturende invloed sfeer. Indien de geplande bouwperiode aanvangt vóór het broedseizoen en er voortdurend doorgewerkt wordt (met uitzondering van de weekenden) komen algemene soorten niet tot broeden en hoeft er geen broedvogelcheck uitgevoerd te worden.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De ingreep leidt niet tot verkleining van de habitats van soorten in Natura 2000-gebieden of het NNN en heeft geen significant versturend effect op deze soorten.

Algemene zorgplicht

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

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de Wet natuurbescherming geen beperkingen worden opgelegd aan deze planontwikkeling.

5.4 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten

5.4.1 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen naast de gebruikelijke kabels en leidingen geen ruimtelijk relevante watertransportleidingen en gastransportleidingen, zodat een beschermende regeling niet nodig is.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid en resultaten overleg

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente en initiatiefnemer/exploitant van de planontwikkeling hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. Het betreft een particulier voornemen waarvan de lasten door initiatiefnemer zullen worden gedragen. De planontwikkeling zal in overeenstemming zijn met provinciale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken worden vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/exploitant te sluiten anterieure exploitatieovereenkomst, waarin ook verhaal van planschade wordt meegenomen. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen om een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de overeenkomst. De economische uitvoerbaarheid door initiatiefnemer is voorts voldoende aangetoond.

6.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het ontwerpbesluit aan Gedeputeerde Staten van Utrecht en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden toegezonden.

6.3 Communicatie

De bewoners- en belangengroep Nieuwe Toekomst IJsseloord is sinds 2011 betrokken bij de ontwikkeling van het steenoverterrein IJsseloord. Het doel is het realiseren van een plek waar cultuurhistorie, bedrijvigheid, natuur en landschap goed samengaan, gedragen door bewoners, belangenorganisaties, initiatiefnemers en overheden.

Het toevoegen van een wooneenheid in de voormalige steenfabriek is voorgelegd aan de bewoners- en belangengroep. Zij hebben medegedeeld tegen deze aanpassing geen bezwaren te hebben wanneer de overige functies gewaarborgd blijven en het monument goed wordt hersteld.

6.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig ontwerpbesluit zal de uniforme voorbereidingsprocedure worden gevolgd als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zal daartoe zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn wel/geen mondelinge en/of schriftelijke zienswijzen ingediend.

IntROview B.V.

