21005
Herbestemmen perceel
Heeswijk 109A
te Montfoort

# BESTEMMINGSPLAN HEESWIJK 109A, MONTFOORT



**Datum:**
13-06-2023

Wijz. A 24-01-2024 waterparagraaf aangepast
Wijz. B 22-02-2024 waterparagraaf aangepast

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

## Inhoudsopgave


**1 INLEIDING 2**

1.1 AANLEIDING 2
1.2 LIGGING PLANGEBIED 2
1.3 GELDENDE PLANOLOGISCHE SITUATIE 4
1.4 LEESWIJZER 6

**2 PLANBESCHRIJVING / INITIATIEF 7**

2.1 BESCHRIJVING BESTAANDE TOESTAND 7
2.2 BESCHRIJVING NIEUWE SITUATIE 10
2.3 LANDSCHAPPELIJK INRICHTINGSPLAN 12

**3 BELEIDSKADER 15**

3.2 RIJKSBELEID 15
*3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 15*
*3.1.2 Barro 15*
3.3 PROVINCIAAL BELEID 16
*3.3.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht 16*
*3.3.1 Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht 17*
3.4 GEMEENTELIJK BELEID 19
*3.4.1 Omgevingsvisie Montfoort 2021 19*

**4 OMGEVINGSASPECTEN 22**

4.1 MILIEU 22
*4.1.1 Milieueffectrapportage (m.e.r.) 22*
*4.1.2 Bodem 22*
*4.1.3 Luchtkwaliteit 27*
*4.1.4 Geluid 31*
*4.1.5 Bedrijven en milieuzonering 37*
*4.1.6 Externe veiligheid 41*
4.2 WATER 44
4.3 VERKEER EN PARKEREN 46
4.4 ECOLOGIE 48
4.5 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE 56
4.6 CULTUURHISTORISCHE WAARDEN 59
4.7 OVERIGE REALISERINGS- EN UITVOERINGSASPECTEN 60

**5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING 61**

5.1 ALGEMEEN 61
5.2 PLANSYSTEMATIEK 61
5.3 TOELICHTING AFZONDERLIJKE BESTEMMINGEN 62

**6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 63**

**7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 64**

7.1 OVERLEG 64
7.2 INSPRAAKREACTIES EN BURGERPARTICIPATIE 64
7.3 CONCLUSIE 64

**BIJLAGEN 65**

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Heeswijk 109A te Montfoort is de enkelbestemming ‘bedrijf’ aanwezig. De huidige bebouwing op het perceel bestaat uit een loods/schuur. Verder wordt het pand niet bestempeld als gemeentelijk of rijksmonument. De wens is ontstaan om de bestaande bebouwing te slopen en op het perceel een nieuwe woning met bijgebouw te realiseren op een bijbehorend bouwvlak.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft tot doel om deze bestemmingswijziging te motiveren.

## 1.2 Ligging plangebied

De planlocatie ligt in het ‘1e Herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012’ (vastgesteld op 11-03-2013) aan de Heeswijk 109A te Montfoort. Het plangebied is aangegeven in figuur 1.1 en 1.2.

In onderstaande plankaart (figuur 1.1) is het plangebied met een rode stip aangeduid.




*Figuur 1.1: Luchtfoto plangebied met omgeving (bron Google Maps, 22-01-2021)*




*Figuur 1.2: Luchtfoto plangebied met omgeving (bron kadastrale kaart, 18-08-2020), in geel omkaderd perceel Heeswijk 109A Montfoort*

## 1.3 Geldende planologische situatie

Voor het plangebied geldt het volgende, door de gemeenteraad van Montfoort vastgestelde, bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan : Bestemmingsplan Buitengebied 2012
Raadsbesluit : 11 maart 2013

Bestemmingsplan : 1e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012
Raadsbesluit : 26 oktober 2016

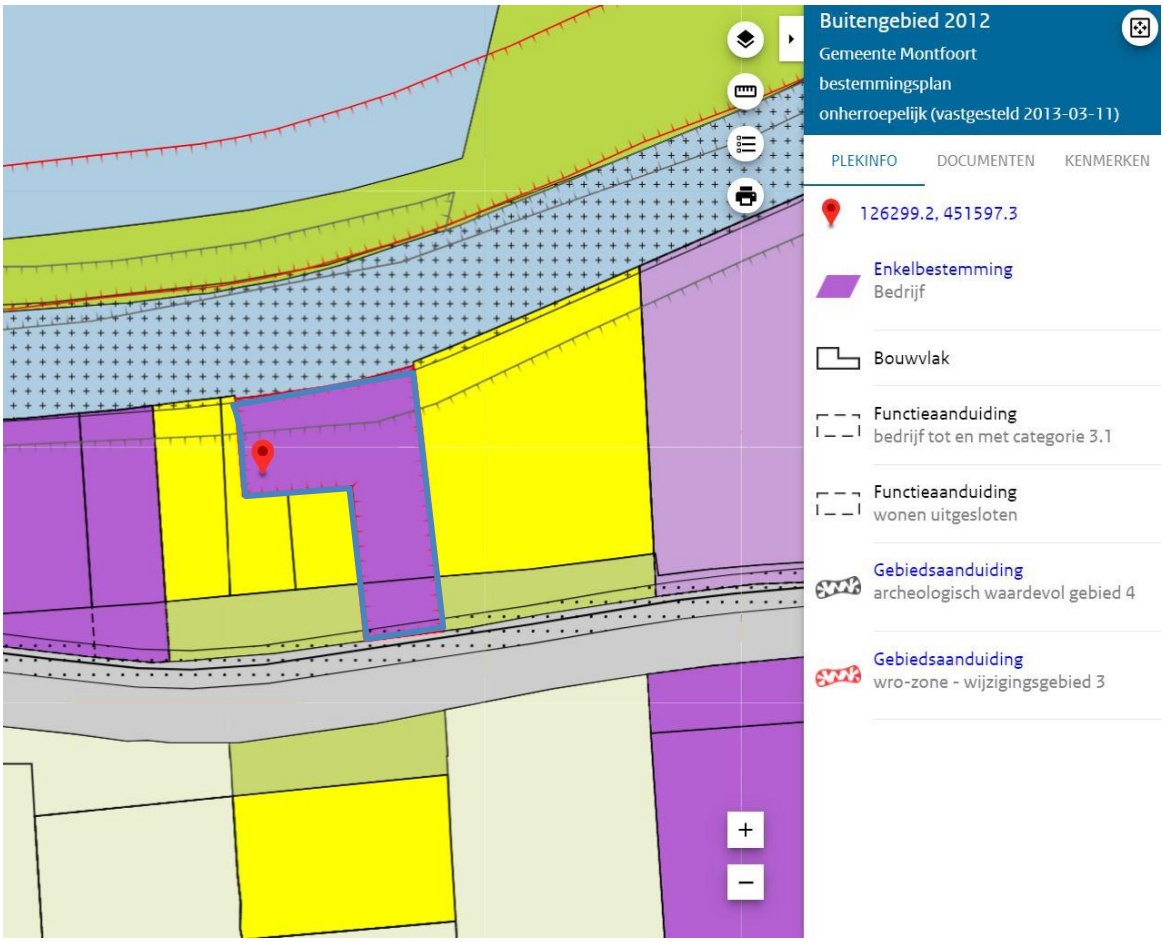
Bestemmingsplan : Paraplu bestemmingsplan Parkeernormen Montfoort
Raadsbesluit : 29 oktober 2018

Bestemmingsplan : Reparatie 1e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012
Raadsbesluit : 13 december 2021

Heeswijk 109A bevat het perceelnummer 1741. Op het perceel is de volgende bestemming van toepassing: de enkelbestemming ‘bedrijf’.

Daarnaast wordt het perceel aangeduid met de gebiedsaanduiding ‘wro zone – wijzigingsgebied 3’, de dubbelbestemming ‘archeologisch waardevol gebied 4’ en betreft het de functieaanduidingen ‘bedrijf tot en met categorie 3.1’ en ‘wonen uitgesloten’. Aan de noordzijde van het perceel bevind zich een dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering. Aan de zuidzijde van het perceel bevind zich de dubbelbestemming ‘Leiding – gas’.

Aangeduide bestemming en functieaanduidingen op de verbeelding te wijzigen in de enkelbestemming ‘Woondoeleinden’ en ‘Tuinen’, mits bepaalde voorwaarden in artikel 42, paragraaf 42.19 ‘Wro-zone-wijzigingsgebied 3’ in acht worden genomen. De dubbelbestemming ‘Leiding – gas’ blijft gehandhaafd.




*Figuur 1.3: Uitsnede verbeelding 'Bestemmingsplan Buitengebied 2012, in blauw omlijnd het desbetreffende perceel.*

## 1.4 Leeswijzer

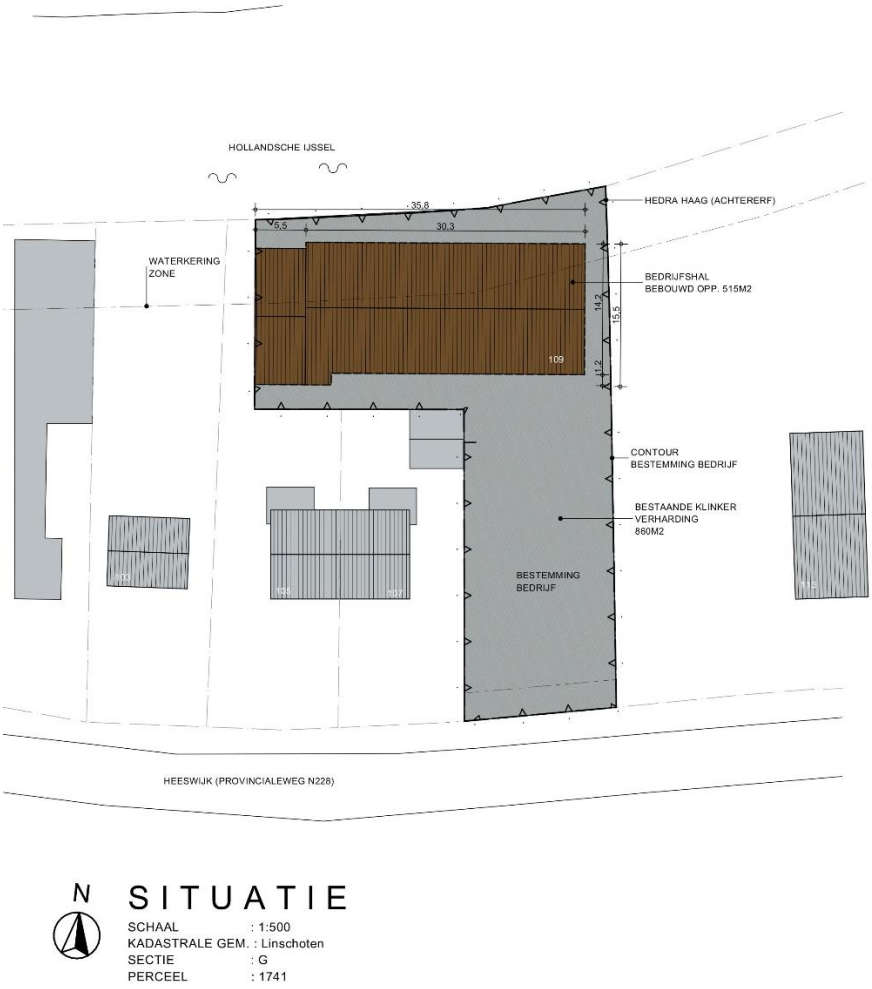
In hoofdstuk 2 wordt de ontstaansgeschiedenis van de desbetreffende locatie uiteengezet. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader verwoord. Hierin wordt het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 4 omvat de omgevingsaspecten, waaronder verschillende aspecten zoals milieu, water en archeologie. Ook uitvoeringsaspecten worden hier beschreven. Hoofdstuk 5 is gewijd aan de uitvoerbaarheid. Hier wordt ingegaan op de uitkomsten van de inspraak. Hoofdstuk 6 geeft een motivatie van het voorgestelde plan voor de locatie.

# 2 Planbeschrijving / Initiatief

## 2.1 Beschrijving bestaande toestand

Het perceel waarop het plan betrekking heeft, staat kadastraal bekend als gemeente Linschoten, sectie G, nummer 1741 (figuur 2.1). De bebouwing op de percelen bestaat uit een bedrijfshal (bestemming: 'bedrijf') ten behoeve van opslag voor bouwbedrijf Hendrikx en Spruit B.V. Het bestaande bedrijfspand is gebouwd in 1992. Het vigerende bestemmingsplan schrijft voor de bestemming 'bedrijf', een maximum goot/bouw hoogte voor van maximaal negen meter. Het overige gedeelte van het terrein is bestraat met klinkers en wordt gebruikt als parkeerplaats.

De planlocatie ligt aan de Provincialeweg N228, een bebouwingstrook aan de oostelijke entree van Montfoort. Deze bebouwingsstrook kenmerkt zich door zeer diverse bebouwing, zowel in functie, oriëntatie als omvang. Woningen met bijbehorende erfbebouwing in verschillende omvang en hoogte worden hier afgewisseld door kleine en grote bedrijfsgebouwen waarin uiteenlopende activiteiten plaatsvinden. Aan de noordzijde bevind zich de watergang de Hollandsche IJssel. De bebouwingstrook wordt ontsloten via de Provincialeweg N228.



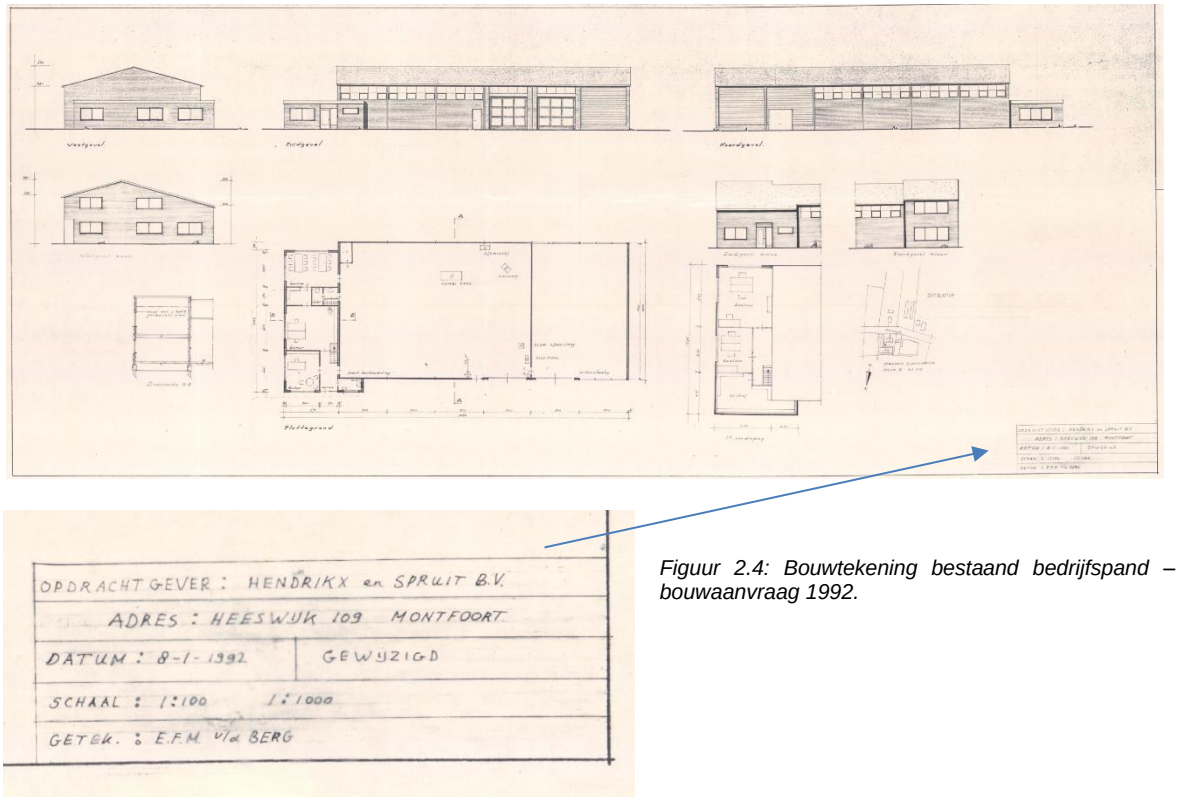

*Figuur 2.1: Bestaande situatie, bedrijfsloods. De gehele kavel betreft de enkelbestemming 'bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4'. Een evenwijdige strook van het perceel gelegen naast de N228 betreft de dubbelbestemming 'leiding – gas'.*



*Figuur 2.2: Foto bestaande situatie – Bron: Google streetview maart 2018*



*Figuur 2.3: Foto bestaande situatie – Bron: Google streetview maart 2018*




*Figuur 2.4: Bouwtekening bestaand bedrijfspand – bouwaanvraag 1992.*

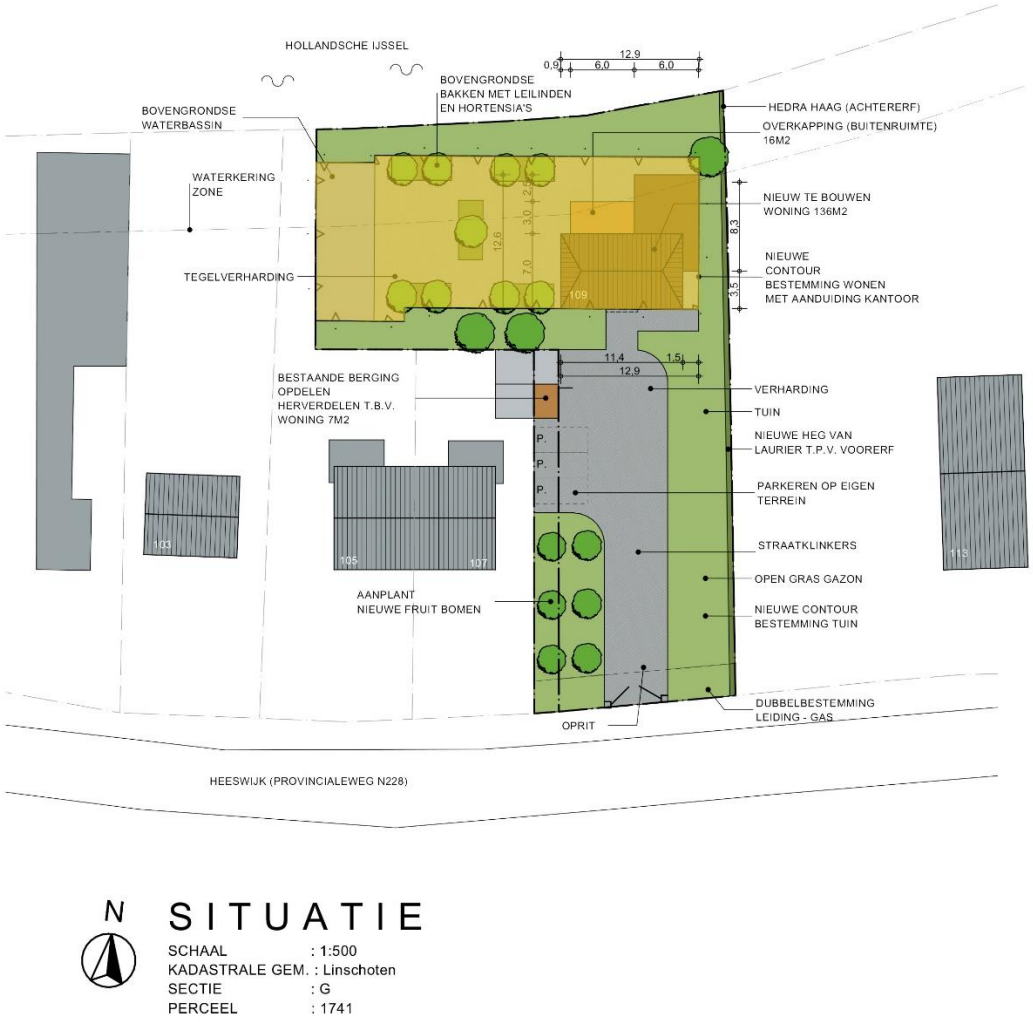
## 2.2 Beschrijving nieuwe situatie

De bestaande bedrijfshal op het perceel zal worden gesloopt en een nieuwe woning worden gerealiseerd. Hierbij wordt de bestaande fundering van de bedrijfshal gehandhaafd en de bestaande funderingspalen worden niet getrokken. In de nieuwe situatie zal er een woning worden gerealiseerd ter plaatse van de huidige bedrijfshal. Het nieuwe voorgestelde bestemmingsvlak wonen volgt de contour van de bedrijfshal. Er wordt een nieuwe woning gerealiseerd binnen deze contour. De bestaande begane grond vloer van de bedrijfshal zal worden gehandhaafd buiten de contour van de nieuw te bouwen woning. Het overige gedeelte van het perceel rondom het bouwvlak zal worden bestemd als ‘tuin’ (Heeswijk / zijde). De bedrijfsbestemming op het desbetreffende perceel zal te komen vervallen. De contour van het bestemmingsvlak ‘wonen’ voor Heeswijk 109A zal de contour volgen van de te slopen bebouwing. De dubbelbestemming ‘Leiding – gas’ aan de zuidzijde van het perceel blijft gehandhaafd. Daarnaast bevat het gehele perceel de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3. Aan noord zijde van het perceel langs ‘De IJssel’ is een dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ zone aangegeven. Een gedeelte van de bestaande bebouwing valt in de deze waterkeringszone.

Het college B&W hebben in hun vergadering van 10 september 2019 besloten om medewerking te verlenen aan de omzetting van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming, mits een aantal voorwaarden wordt voldaan:

a) er een maximum omvang van 800m3 geldt betreffende de woning;
b) er een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld wordt en middels voorwaardelijke verplichting geborgd wordt;
c) de kantoorfunctie ondergeschikt is aan de woonfunctie en voldoet aan de regels als opgenomen in art. 24 ‘1e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012’;
d) voor start formele procedure dient aantoonbaar overleg te hebben plaatsgevonden met alle direct aanwonenden.

Bovenstaande voorwaarden zijn opgenomen in de planregels van het bestemmingsplan.
Daarnaast wordt aangegeven dat een totaal van ten hoogste 50m2 aan bijbehorende bouwwerken mag worden gerealiseerd, het beoogde plan conformeert hieraan. Het bebouwd oppervlak wordt gereduceerd van 514m2 in de bestaande situatie naar 136m2 in de nieuwe situatie. Door het reduceren van het bebouwd oppervlak ontstaat een ruimtelijke kwaliteitswinst. Het college B&W (besluit 10 september 2019) heeft aangegeven om in het postzegelbestemmingplan, een maximale inhoud van 800m3 toe te kennen aan de te realiseren woning aan Heeswijk 109A te Montfoort.




*Figuur 2.5: Nieuwe situatie. Het perceel betreft aan de achterzijde de enkelbestemming 'wonen' met aanduiding kantoor en aan de voorzijde de bestemming 'tuin' en de dubbelbestemming leiding – gas.*

## 2.3 Landschappelijk inrichtingsplan

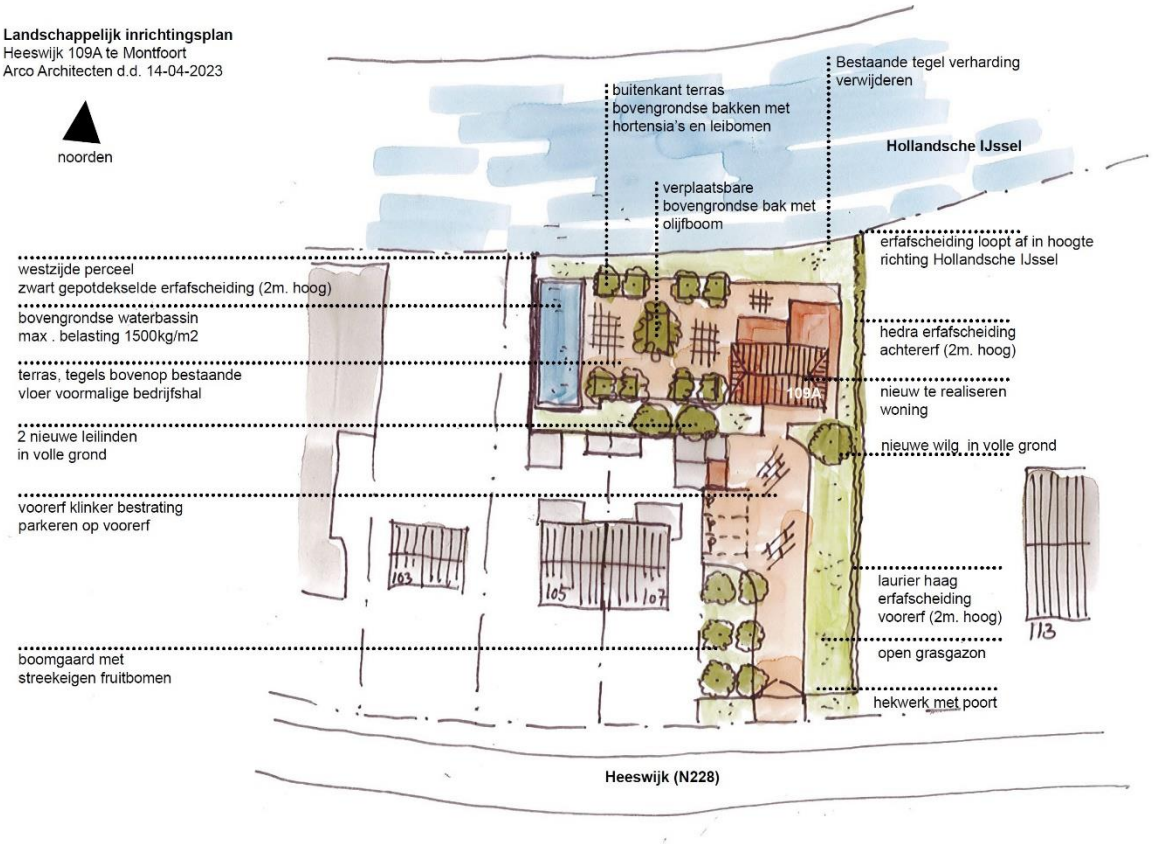
De gemeente Montfoort heeft een positieve grondhouding ten aanzien nieuwe plan ontwikkeling van Heeswijk 109A, mits er ruimtelijke en landschappelijke verbetering ontstaat op de locatie. Voor de voorliggende bestemmingsplan wijziging heeft de gemeente Montfoort, de voorwaarde gesteld om een landschappelijk inrichtingsplan op te stellen en deze ook te waarborgen in het bestemmingsplan.

Analyse
De nieuw te realiseren woning is gelegen in een stedelijk gebied, zie ook themakaart 9.2 stedelijke functies in stedelijk gebied van de Provincie Utrecht. Het perceel van Heeswijk 109A bevind zich in een gemengd gebied waar woningen en bedrijven elkaar afwisselen. Gezien dit gegeven kan de nieuwe woning met bijbehorend perceel, niet beschouwd worden als typische erf inrichting voor lintbebouwing, gezien het karakter van het desbetreffende gebied. Desondanks kunnen wel bepaalde streekeigen kenmerken gebruikt worden om landschappelijke kwaliteiten te versterken. Doordat de woning verder terug ligt van de openbare weg en de rooilijn van de naastgelegen woning is er een duidelijk herkenbaar voorerf en achtererf aanwezig. Deze twee gebieden kunnen door middel van streekeigen beplanting worden geaccentueerd. Verder zal de bestaande begane grond vloer van de bedrijfshal behouden worden in verband met kostbare saneringskosten van de ondergrond. Het oppervlak aan verharding wordt aanzienlijk verminderd en goed landschappelijk ingepast. Voor deze landschappelijke inpassing zijn randvoorwaarden opgesteld. Deze randvoorwaarden zijn verbeeld in de schets. Er is enige flexibiliteit in het ontwerp, zolang aan onderstaande randvoorwaarden wordt voldaan.

Voorerf
- Parkeren ten behoeve van woning realiseren achter nieuw te realiseren boomgaard
- Boomgaard met streekeigen hoogstam fruitbomen, bij voorkeur oudhollandse rassen (appel, peer, pruim en kers)
- Straatklinkers aanbrengen als verharding
- Open formele uitstraling door aanbrengen van rechte inrit met open gazon

Achtererf
- Ter plaatse van de te behouden begane grond vloer aanbrengen van terrastegels
- Op het terras worden bakken geplaatst met leilinden en hortensia's
- Besloten en meer informeel karakter door aanbrengen van groen
- In het midden van het terras wordt een verplaatsbare bak geplaatst met een olijfboom
- In de volle grond worden langs de erfgrens met de buren twee leilinden geplaatst
- Langs de Hollandsche IJssel wordt er buiten de waterkering, een wilg geplaatst

Erfafscheidingen
- De erfafscheiding tussen Heeswijk 109A en Heeswijk 113 wordt ter plaatse van het voorerf uitgevoerd worden met een laurier haag (2m. hoog)
- De erfafscheiding tussen Heeswijk 109A en Heeswijk 113 wordt ter plaatse van het achtererf uitgevoerd worden met een hedra (2m. hoog)
- Aan de westzijde van het perceel tussen Heeswijk 105 en 109A uitgevoerd worden met een schutting van gepotdekselde zwarte planken (2m. hoog).
- De erfafscheiding loopt richting de Hollandsche IJssel in hoogte af vanwege open doorzicht langs Hollandsche IJssel.




*Figuur 2.6: Landschappelijk inrichtingsplan Heeswijk 109A te Montfoort – Arco Architecten*





*Figuur 2.7: erfafscheiding tussen Heeswijk 109A en Heeswijk 113, hedra haag en laurier haag reeds geplaatst.*



*Figuur 2.8: hortensia's in bovengrondse bakken*



*Figuur 2.9: fruitboomgaard (appel, peer, kers en pruim)*



*Figuur 2.10: leilinden in bovengrondse bakken*



*Figuur 2.11: wilg*

# 3 Beleidskader

## 3.2 Rijksbeleid

### 3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is vastgesteld op 11 september 2020 en biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting door middel van de volgende vier prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie; duurzaam economisch groeipotentieel; sterke en gezonden steden en regio's en toekomstige ontwikkeling van het landelijk gebied. Daarnaast helpt het NOVI in keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers. De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Het NOVI benoemt naast vier prioriteiten, ook 21 nationale belangen waarop de nationale overheid zich op richt.

<u>Planspecifiek</u>
Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan op de onderwerpen benoemd als nationale belangen:

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

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om een perceel met de bestemming bedrijfsdoeleinden te wijzigen naar een perceel met de bestemming woondoeleinden en tuin. Deze passende vervolgfunctie sluit aan bij de bestaande lintbebouwing en is van een dusdanig schaalniveau dat hieruit geen concrete nationale belangen voortkomen. Het rijksbeleid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

### 3.1.2 Barro

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

## 3.3 Provinciaal beleid

### 3.3.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

De Omgevingsvisie Provincie Utrecht is op 10 maart 2021 vastgesteld door de Provinciale Staten en is op 1 april 2021 in werking getreden. De omgevingsvisie opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. De omgevingsvisie geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt.

De Omgevingsvisie Provincie Utrecht valt onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de Omgevingsvisie Provincie Utrecht alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De omgevingsvisie zorgt voor doorwerking van het beleid en is bindend voor de gemeenten.

De gehele gemeente Montfoort is gelegen in het nationale Landschap het Groene Hart. Voor het Groene Hart wil de provincie Utrecht de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

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

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

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

Het instrument van de zogenoemde rode (bebouwings)contouren is neergelegd in paragraaf 4.4 Vitale steden en dorpen. Hierin is vastgelegd dat *de verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren* (stedelijk gebied). Het plangebied is gelegen binnen de rode contour van het ‘1e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012’, zie de aanduiding op figuur 3.1, en daarmee binnen het stedelijke gebied. Met het toevoegen van een woning verdicht lokaal het stedelijke gebied, hetgeen passend is binnen de rode contour en daarmee het realiseren van de binnenstedelijke ambities ondersteunt.




*Figuur 3.1: Themakaart 9.2 Stedelijke functies in stedelijk gebied, Provincie Utrecht –– de project locatie wordt aangegeven met een gele punt en valt binnen stedelijk gebied.*

### 3.3.1 Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

De Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht is op 10 maart 2021 vastgesteld door de Provinciale Staten en is op 1 april 2021 in werking getreden. De Interim Omgevingsverordening bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In deze verordening staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. Er zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen. De verordening geeft soms harde ruimtelijke grenzen aan. Soms wordt volstaan met de verplichting om een ruimtelijke keuze voor een bepaald beleidsaspect goed te onderbouwen. Daarnaast bevat de Interim Omgevingsverordening ook regels die voortvloeien uit het Barro. Volgens de verordening bestaan voor kwaliteitsverhoging verschillende mogelijkheden. Binnen bestaande bouwkavels kan worden gedacht aan herstel van waardevolle bebouwing, afbraak van storende bebouwing, sanering van storende functies in samenhang met vestiging van gewenste functies. Op naastgelegen onbebouwde kavels kan worden gedacht aan herstel van waterlopen en landschapsstructuren, herstel van doorzichten en dergelijke. De grootte en verschijningsvorm van de nieuwbouw moet passen binnen het omringende landschap en de bestaande bebouwing. Cultuur-historische waarden mogen niet onevenredig aangetast worden en de inhoud van de woning moet aansluiten bij de omliggende bebouwing.

Een landschap is geen statisch plaatje: landschap is altijd in ontwikkeling en dynamiek hoort daarin. In het werken met landschapskwaliteit wordt uitgegaan van een samenspel tussen beeld (wat zie je), functies (wat gebeurt er) en robuuste structuren (samenhang, relaties). Voor elke ontwikkeling in het stedelijk gebied moet aansluiting gevonden worden bij de kernkwaliteiten.

Het locatie ligt binnen de rode contouren en maakt onderdeel uit van het Stedelijk gebied. In artikel 9.2 stedelijke functies in stedelijk is opgenomen dat een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als ‘Stedelijk gebied’ bestemmingen en regels kan bevatten voor verstedelijking.

Het veranderen van een perceel met de bestemming bedrijf naar wonen en tuin inclusief het toevoegen van een nieuwe woning ligt binnen de rode contour van het provinciaal beleid. Hier geldt geen provinciaal belang. Deze ontwikkeling levert een bijdrage aan het vitaal houden van de gemeente Montfoort. Dit is mogelijk door diversiteit in de woningvoorraad, een woningvoorraad die aansluit bij de huidige en op de toekomst gerichte woonwens, doorstroming op de woningmarkt en voldoende huisvesting voor doelgroepen. De voorliggende ontwikkeling levert een bijdrage aan het hechten en binden en daarmee de vitaliteit van de leefomgeving. De gevraagde woning houdt rekening met de door de provincie geformuleerde uitgangspunten en randvoorwaarden, zoals deze zijn vastgelegd in de (1e herziening) bestemmingsplan buitengebied 2012. Verder worden door de

realisatie van de woning de belangen van bestaande omringende functies niet onevenredig aangetast.

Overstroombaar gebied

Op grond van artikel 2.10 van de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht is het plangebied aangeduid als overstroombaar gebied, zie figuur 3.2. Daarbij wordt in artikel 2.10 gesteld dat er rekening gehouden moet worden met overstromingsrisico's. Binnendijks is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. Buitendijks geldt dit ook voor individuele woningen en bedrijven. Het plangebied ligt binnendijks waardoor dit artikel voor onderhavig plan niet van toepassing is.




*Figuur 3.2, Overstroombaar gebied kaart, Heeswijk 109A (Interim Omgevingsvergunning Provincie Utrecht).*

Landschap Groene Hart

Grote delen van de provincie Utrecht liggen in overstroombare gebieden van Nederrijn, Lek en het Eemmeer. Het is belangrijk dat kwetsbare en vitale objecten en grootschalige woonwijken en bedrijventerreinen bestand zijn tegen overstromingen. Voor buitendijkse gebieden geldt dit ook voor kleinschalige woonwijken en bedrijventerreinen. Door een goed bedachte locatiekeuze en inrichting kunnen gevolgen van een overstroming aanzienlijk beperkt worden. In dit kader is de ‘Handreiking Overstromingsrobuust Inrichten’ opgesteld.

Met betrekking tot deze gronden stelt artikel 7.9 lid 2 van de Omgevingsverordening dat een ruimtelijk besluit voor gronden bestemmingen en regels moet bevatten ter bescherming van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten. Artikel 7.9 lid 3 van de Omgevingsverordening stelt dat deze gronden geen nieuwe bestemmingen en regels mag bevatten die leiden tot een onevenredige aantasting van in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten. Voorliggend plan omvat alleen de realisatie van maar één woning. Daarnaast blijft het aanzicht van het plangebied grotendeels groen. Geconcludeerd wordt dat er geen kernkwaliteiten worden aangetast. De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het gestelde in de Omgevingsverordening

Binnenstedelijke woningbouw

Daarnaast blijkt uit de navolgende afbeelding dat het plangebied in het gebied ligt wat is aangeduid als Stedelijk gebied. Met betrekking tot dit stedelijk gebied stelt artikel 9.15 lid 2 van de Omgevingsverordening dat verstedelijking, en dus woningbouw, mogelijk is. De voorgenomen ontwikkeling betreft het mogelijk maken van één vrijstaande woning. Hiermee is het initiatief passend binnen de Omgevingsverordening

Het landschappelijk ontwerp van Heeswijk 109A houdt rekening met de richtlijnen zoals gesteld in de handreiking om zodoende wonen in gebieden met overstromingsrisico’s veiliger te maken. Er wordt een groot bebouwd oppervlak (bedrijfshal) gesloopt. Daarnaast wordt de nieuwe bebouwing verder van de waterkering af geplaatst. Gezien voorgaande is de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met het gestelde in de Interim Omgevingsverordening.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Omgevingsvisie Montfoort 2021

De Omgevingsvisie Montfoort is vastgesteld in december 2021. In de Omgevingswet wordt het oude instrument ‘structuurvisie’ vervangen door de ‘omgevingsvisie’. In de omgevingsvisie wordt, ten opzichte van een structuurvisie, met een integrale blik gekeken naar allerlei onderwerpen zoals bijvoorbeeld water, milieu, verkeer en vervoer. Maar ook naar sociaalmaatschappelijke aspecten.

De Omgevingsvisie geeft de koers aan voor de ruimtelijke ontwikkeling op de korte en middellange termijn en op de lange termijn. Deze visie bied een ruimtelijk kader voor de gewenste gebiedsgerichte uitwerkingen op gemeentelijk schaalniveau. Lopende projecten worden met elkaar in verband gebracht en nieuwe projecten worden ingezet. De Omgevingsvisie heeft de volgende functies:

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




*Figuur 3.3, Deelgebieden gemeente Montfoort, Omgevingsvisie gemeente Montfoort 2021.*

Planspecifiek

In de Omgevingsvisie Montfoort 2021 bevind zich Heeswijk 109A in de genoemde zone bedrijventerreinen en IJsselzone. Onder hoofdstuk vijf gebiedsprioriteiten wordt het gewenste gebruik van de IJsselzone als volgt omschreven.

*“In de gehele Hollandse IJsselzone wordt woningbouw in het kader van Ruimte voor Ruimte aangemoedigd. Een (klein) deel van de woningvraag kan worden opgevangen door de linten te intensiveren. We zien hierin ruimte voor functieverandering. Met een minimale impact op het landschap en hierdoor wordt er voortborduurt op de cultuurhistorische manier van uitbreiden in het polder- en rivierenlandschap.” In de Hollandse IJsselzone ligt dus de nadruk op het aantrekkelijker maken van het verblijfsklimaat voor bewoners en recreanten. Het streven is naar een betere landschappelijke inpassing bij verbeteringen aan bestaande bedrijfslocaties. Voor bedrijven met een aan recreatie of natuurontwikkeling gelieerde functie kan een uitzondering worden gemaakt.*

Het toevoegen van een woon bestemming, gepaard gaande met amovering van voormalige bedrijfsbebouwing en verhardingen voorziet in een verbetering van landschappelijke kwaliteiten. Daarnaast wordt er wonen toegevoegd binnen de rode contour, in lijn met de Omgevingsvisie Montfoort 2021. De planontwikkeling is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

### 3.4.2 Duurzaam bouwen

De gemeente Montfoort heeft verklaard duurzaam bouwen als uitgangspunt te nemen bij nieuwbouwprojecten. De gemeente heeft zich aangesloten bij de systematiek van GPR gebouw. Met deze ambitie volgt Montfoort de landelijke ambities gericht op het beperken van de negatieve milieuaspecten in alle fasen van het bouwproces en op het vergroten van de ecologische kwaliteiten van het leefgebied. Het is onwenselijk om nog woningen te bouwen die niet kunnen voldoen aan de duurzaamheidsopgave. Er worden geen woningen meer gebouwd die niet aan de gestelde bouweisen in het duurzaamheidsbeleid voldoen. Er worden daarom slechts nog vergunning verstrekt voor de bouw van nieuwbouwwoningen die energie-neutraal zijn of dat met kleine aanpassingen kunnen worden. Dit houdt in dat tijdens het ontwerp en de bouw van woningen reeds rekening gehouden moet worden met de mogelijkheid tot plaatsing van duurzame oplossingen zoals zonnepanelen, een warmtepomp et cetera. Het doel hiervan is om voortaan slechts nog gasloze, nul-op-de-meter nieuwbouw te realiseren. Om dit te bereiken wordt een duurzaamheidstoets in de bouwvergunning opgenomen. Gasloze woningbouw wordt de norm. De te realiseren woning zal gasloos worden uitgevoerd door toepassing van een hoogwaardig geïsoleerde buitenschil en een duurzame energievoorziening. Hierbij zal worden aangesloten bij de systematiek van GPR gebouw, waarbij de minimumdoelstellingen per thema (milieu, energie, toekomstwaarde, gebruikskwaliteit en gezondheid) van 7 wordt gehanteerd. De uitvoering volgt hiermee de duurzame ambities van Gemeente Montfoort.

### 3.4.3 Woonvisie gemeente Montfoort 2019-2030

Op 8 juli 2019 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2019-2030 vastgesteld. In de Woonvisie legt de gemeente Montfoort de prioriteiten van het lokale woonbeleid voor de komende jaren vast. De visie geeft inhoud en richting aan de ontwikkelingen op de woningmarkt. Daarbij wordt concreet ingezet op de komende vijf jaar, met een doorkijk naar de jaren daarna richting 2040, voor wat betreft de lange termijn ontwikkelingen die we in het oog willen houden.

De gemeente zet zich in voor de vitaliteit van wonen en leven in Montfoort en Linschoten. Een passend woonaanbod vormt een onderdeel hiervan, binnen de integrale ruimtelijke ontwikkeling van de kernen. De gemeente werkt deze ambitie uit aan de hand van de volgende vijf pijlers:

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

<u>Planspecifiek</u>
Afhankelijk van het scenario wil de gemeente wil een voorzichtige extra groei in de kernen van ca. 130 woningen voor de lokale behoefte. Daarnaast wil de gemeente het eigen initiatief van inwoners honoreren. De gemeente biedt ruimte voor eigen initiatieven uit de kernen voor verbetering van de bestaande woningvoorraad. Met de beoogde ontwikkeling wordt één woning gerealiseerd op bedrijfsgronden. Deze gronden zijn gelegen in het stedelijk gebied. De gemeente wil ook bouwen aan toekomstige bestendige kernen. Een van de doelstellingen is energieneutraal worden in 2050. De beoogde woningen worden gebouwd en zullen voldoen aan normen gesteld in de BENG en zullen gasloos worden gebouwd. Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de woonvisie van de gemeente Montfoort.

### 3.4.3 Parkeernota Gemeente Montfoort
Op het plangebied zijn de Parkeernota gemeente Montfoort en het Paraplu bestemmingsplan Parkeernormen Montfoort van toepassing. Voor verdere toelichting paragraaf 4.3, verkeer en parkeren.

# 4 Omgevingsaspecten

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

## 4.1 Milieu

### 4.1.1 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

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

Het realiseren van een woning kan worden aangemerkt als “De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen (D11.2)”.

De planontwikkeling zit qua omvang ruim onder de drempelwaarden van kolom 2 voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Op basis van de kenmerken genoemd in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particulier projecten' dient te worden gemotiveerd waarom geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Het plan is getoetst aan de volgende kenmerken.

- Kenmerken van het project;
- Plaats van het project;
- Kenmerken van het potentiële effect.

In het kader van de voorliggende ontwikkeling zijn verderop in dit hoofdstuk diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Per aspect is bepaald of de ontwikkeling gevolgen heeft voor de (milieu)aspecten bedrijven- en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemgeschiktheid, flora- en fauna, water, archeologie, cultuurhistorie, verkeer en parkeren. Uit de afweging is gebleken dat de effecten niet van dien aard zijn dat een m.e.r.-beoordeling aan de orde is. Op grond van het voorgaande zijn belangrijke nadelige milieueffecten uitgesloten, waardoor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling niet zinvol wordt geacht. Het besluit om op basis van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling geen verder onderzoek te doen in het kader van het Besluit m.e.r. is een afzonderlijk collegebesluit dat voorafgaand aan of gelijktijdig met de aanvraag omgevingsvergunning zal worden genomen.

### 4.1.2 Bodem

In het kader van een bestemmingsplan moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij herinrichtingsituaties is doorgaans een bodemonderzoek noodzakelijk in het kader van de Woningwet. De huidige bestemming van het perceel 1741 betreft de bestemming bedrijf. De wens is ontstaan om de bestemming van het perceel te veranderen in de bestemming wonen en tuin. Het bouwvlak wonen zal worden gerealiseerd op de huidige bestemming bedrijf. De herinrichtingsituatie vraagt om een verkennend bodemonderzoek. Van Dijk Geo- en Milieutechniek heeft derhalve een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd en aanvullend bodemonderzoek, zie bijlagen opdrachtnummer 153010 (d.d. 22-07-2021) voor het gehele onderzoek.

**Vooronderzoek**
Het perceel maakt in het verleden uit van het buitenterrein van een steenfabriek. De locatie was gelegen in de meest west gelegen uithoek van het terrein en werd vermoedelijk alleen gebruikt als opslaglocatie. Omstreeks 1992 is het huidige bedrijfspand gerealiseerd. Voorts zijn over de locatie geen bijzonderheden (brandstoftanks, asbest, calamiteiten e.d.) naar voren zijn gekomen die kunnen wijzen op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. Uit het historisch onderzoek blijkt dat, voor zover bekend, op of nabij de onderzoekslocatie geen verdachte locaties aanwezig of aanwezig geweest en zijn er geen potentieel bodem belastende activiteiten uitgevoerd.

Voor de bestemmingsplan wijziging van het gehele perceel (oppervlakte circa 1.500m2). Op basis van het vooronderzoek wordt ter plaatse van de onderzoekslocatie geen bodemverontreiniging verwacht. Aangezien in 2020 (verkennend bodemonderzoek) enkel de nieuwbouwlocatie (centraal op het perceel) is onderzocht, dient ten behoeve van de bestemmingswijziging en de aanvraag omgevingsvergunning derhalve een aanvullend grondonderzoek (NEN-parameters en asbest) te worden verricht gericht op het gehele perceel. Ten behoeve van het bepalen van het aantal boringen en analyses is uitgegaan van de NEN 5740 (ONV-NL) en NEN 5707 (VED-HE). Aangezien de kwaliteit van het grondwater in 2020 reeds is vastgelegd, wordt onderzoek hiernaar buiten beschouwing gelaten.

**Veldwerkzaamheden – verkennend bodemonderzoek**
Verspreid over de onderzoek locatie zijn in het verkennend bodemonderzoek totaal vier boringen (nr. 1 t/m 4) uitgevoerd. Boring 1 is tot een diepte van 3,0 m-mv verricht en afgewerkt met een peilfilter voor de bemonstering van het ondiepe grondwater. Boring 2 is tot een diepte van 2,0 m-mv uitgevoerd. De boringen 3 en 4 zijn tot 0,5 m-mv verricht, waarbij boring 4 op een diepte van 0,4 m-mv is gestaakt op een ondoordringbare puinlaag (vermoedelijk een oude halfverharding). Dezelfde oude halfverharding is eveneens bij boorlocatie 1 aangetroffen op een diepte van 0,5 m-mv tot circa 1,0 m-mv. De boorlocaties zijn op schaal getekend, zie figuur 4.1.

**Veldwerkzaamheden – aanvullend bodemonderzoek**
Ten behoeve van het aanvullend bodemonderzoek zijn ter plaatse van het perceel (met uitzondering van het reeds in 2020 onderzochte centrale deel) met behulp van een edelmanboor (diameter 120 mm) in totaal negenboringen (nrs. 5 t/m 13) tot tenminste 10 cm in de onverdachte bodemlaag (tot circa 1,5 m-mv) geplaatst.

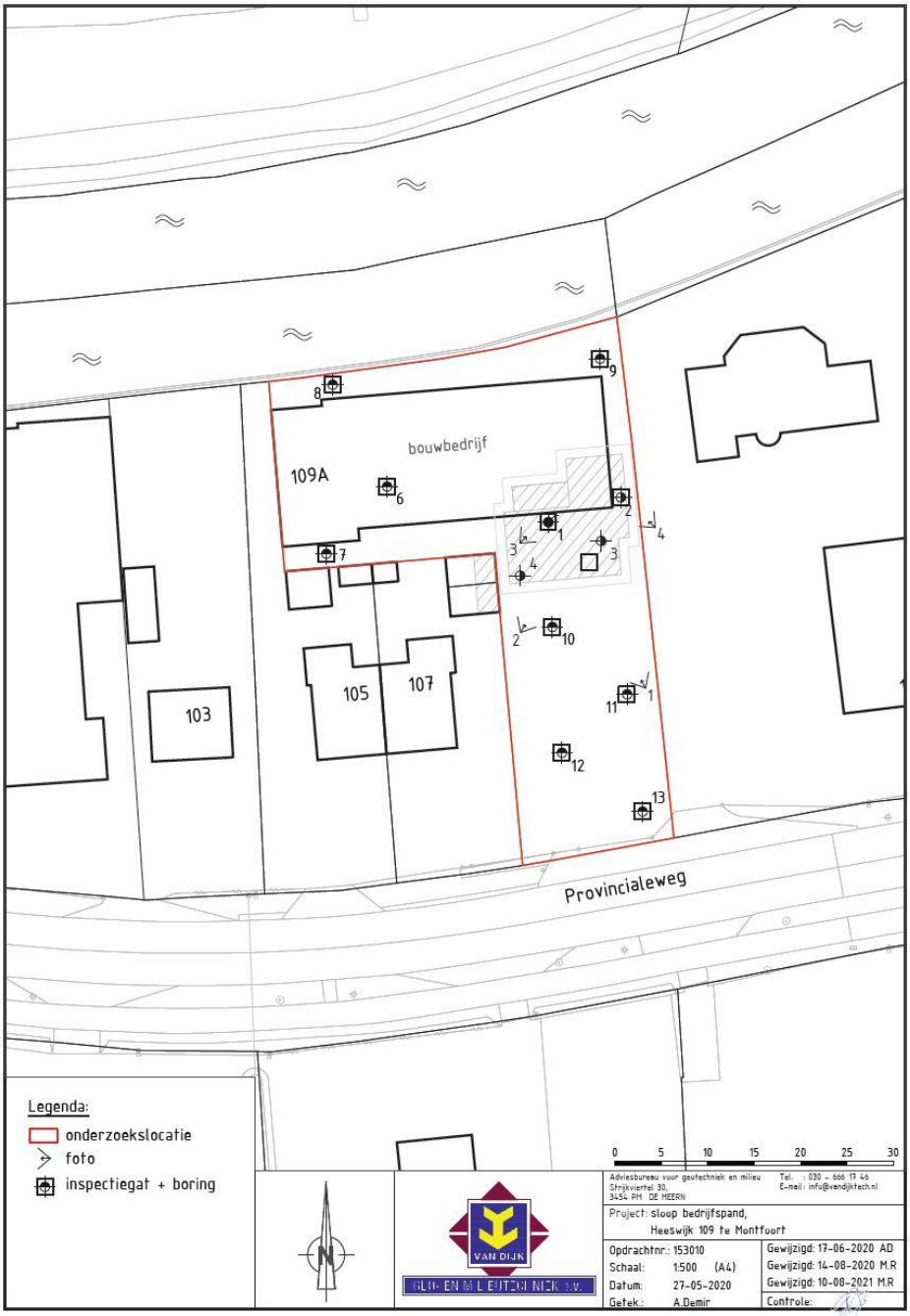
De opgeboorde puinhoudende grond is naast het boorgat uitgespreid op folie en visueel geïnspecteerd op de aanwezigheid van voor asbestverdacht materiaal (plaatjes, brokjes e.d.). Hierbij is in géén van de boorgaten asbestverdacht materiaal aangetroffen. Ter controle van de zintuiglijke waarnemingen zijn vervolgens in het veld een tweetal grondmengmonsters (code MMAG2; noordzijde [inspectiegaten G5 t/m G9]) en code MMAG3; zuidzijde [inspectiegaten G10 t/m G13]) samengesteld.

**Omvangsbepaling zware metalen**
Ten behoeve van de horizontale afperking van de sterke verontreiniging met zware metalen in de puinen sintelhoudende grond, zijn de negen boringen behorende bij het hierboven beschreven aanvullend grondonderzoek gebruikt.

**Bodemopbouw en zintuigelijke waarnemingen**
De bodem ter plaatse bestaat uit vanaf maaiveld tot 0,5 m-mv voornamelijk uit zand met daaronder op een diepte van 0,5 m-mv een oude halfverharding met een dikte van circa 0,4m. De oude halfverharding is vermoedelijk in het verleden toegepast toen het perceel onderdeel uitmaakte van het buitenterrein van de steenfabriek. Onder de oude halfverharding bevindt zich een kleilaag dat zich minimaal tot de geboorde diepte van 3,0 m-mv uitstrekt. De kleilaag bevat 0,6 m-mv tot 1,1 m-mv een zwakke bijmenging met puin en sintels.

Tijdens de bemonstering van het grondwater zijn aanwijzingen voor de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen (geur, oliefilm, drijf-en of zaklaag) waargenomen. Het mengmonster van de oudehalfverharding (MMAP1) en het grondmengmonster van de puin- en sintelhoudende kleilaag (MMAG1) zijn geanalyseerd op asbest.

De bodemopbouw is nagenoeg overeenkomstig met de opbouw zoals deze is beschreven in voorgaand verkennend bodemonderzoek (2020). In afwijking hierop is echter op de uiterste noordzijde van het perceel (boorlocaties 8 en 9) sprake van een zwakke bijmenging met puin in de (sterk zandige) kleiige bovenlaag (de dieper gelegen puin- en sintelhoudende bodemlaag is hier niet aanwezig). De bodem is per in het veld te onderscheiden bodemlaag bemonsterd, waarbij in de bovenste twee meter een bemonsteringstraject is aangehouden van ten hoogste 0,5 meter. De per boring verkregen grondmonsters zijn aangegeven in de boorbeschrijvingen (zie volledige rapportage aanvullend bodemonderzoek).




*Figuur 4.1, situatie met boorpunten van het verkennend en het aanvullend bodemonderzoek waarbij het volledige perceel is onderzocht.*

**Grondwatermonsteropname**
Grondwatermonsteropname is uitgevoerd ter plaatse van het aangebrachte peilfilter. Het afpompen en de bemonstering van het grondwater is uitgevoerd conform NEN 5744:2011. Het betreft hier een goed (verlaging waterstand < 50 cm) toelopend filter, waarbij het filterdeel nog volledig vol met water staat. Derhalve heeft geen beluchting van het te bemonsteren water plaatsgevonden. In totaal is voorafgaand aan de bemonstering 4,5 liter water afgepompt. Het monster heeft als code het nummer van de betreffende boring, aangevuld met de letter A (freatisch grondwater). In het veld, zijn voorafgaand aan de bemonstering, de zuurgraad (pH), de geleidbaarheid (EC), temperatuur en de troebelbaarheid (NTU), van het bemonsterde grondwater bepaald. In figuur 4.2 is voor het peilfilter naast de voornoemde parameters tevens de grondwaterstand voor afpompen weergegeven.

**Tabel 1. Grondwaterstand, pH, EC, temperatuur en troebelheid**

| peilfilter | filterstelling (m-mv) | grondwaterstand (m-mv) | pH | EC (mS/cm) | T (°C) | troebelheid (NTU) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2,00-3,00 | 1,46 | 7,10 | 1,00 | 17,8 | 5,69 |

*Figuur 4.2, tabel grondwaterstand*

De gemeten zuurgraad (pH), elektrische geleidbaarheid (EC) en troebelbaarheid (< 10 NTU) zijn voor grondwater als normaal te beschouwen.

**Bespreking analyse uitkomsten grond(meng)monsters**
Aan de hand van de uitkomsten van de analyseresultaten kunnen de volgende opmerkingen worden gemaakt.

In grondmengmonster MM.2 overschrijdt het gehalte aan minerale olie de achtergrondwaarde. Uit de bijbehorende oliechromatogram en oliefractieverdeling (zie bijlagen 5) blijkt dat het vastgestelde gehalte aan minerale olie voornamelijk wordt bepaald door een zwaardere oliesoort (bitumen).

In grondmengmonster MM.2 overschrijdt het gehalte aan koper, lood en zink de betrokken interventiewaarde. Uit individuele analyse van de betrokken deelmonsters (1.2 en 2.2) blijkt dat in beide grondmonsters meerdere zware metalen de interventiewaarden overschrijven. Derhalve kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het onderhavige perceel sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen in de grond. De exacte omvang is vooralsnog onbekend, maar is vermoedelijk ter plaatse van het gehele perceel aanwezig en mogelijk in oostelijk en westelijke richting perceel overschrijdend.

In het mengmonster van de oude halfverharding (MMAP1) is sprake van een tussenwaarde-overschrijding voor de parameter nikkel.

In zowel de oude halfverharding als de onderliggende puin- en sintelhoudende kleilaag is analytisch géén asbest vastgesteld.

Voor de somparameter PCB in grond (MM.1) en de somparameter dichloortheen in grondwater kan worden opgemerkt dat sprake is van een achtergrond-/streefwaarde overschrijding. Dit is het gevolg van het feit dat de concentratie van de afzonderlijke verbindingen onder detectielimiet liggen; conform de richtlijnen van de AS3000 dient hiertoe na sommatie van de afzonderlijke verbindingen het gehalte gecorrigeerd te worden met een factor 0,7 (zie AS3000, versie 2, paragraaf 2.5). Dit betreft dus een worst-case scenario; in de praktijk is er waarschijnlijk sprake van een lagere concentratie (<A- of S- waarde).

**Conclusies en aanbevelingen**
Op basis van voorgaand (2020) en onderhavig onderzoek kan worden geconcludeerd dat de zintuiglijk schone zandige toplaag van de bodem ter plaatse van het perceel hooguit licht verontreinigd is met PAK en als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreinigd met PCB. Voor een nadere toelichting inzake het licht verhoogde gehalte aan PCB wordt verwezen naar paragraaf 5.4 (zie rapportage aanvullend bodemonderzoek van Dijk Geo- en Mileutechniek). De onderliggende oude halfverharding (0,5-0,9 m-mv) is getoetst als zijnde grond matig verontreinigd met nikkel en licht met kobalt en koper. De zwak puin- en sintelhoudende bodemlaag (0,6-1,5 m-mv) is sterk verontreinigd met meerdere zware metalen en licht met minerale olie (bitumen), PAK en PCB. De diepere zintuiglijk schone kleilaag is licht verontreinigd met enkele zware metalen, minerale olie (PAK), PAK en PCB.

Geconcludeerd kan worden dat, met uitzondering van de uiterste noordzijde, ter plaatse van het gehele perceel circa 1.360 $m^3$ grond (de puin- en sintelhoudende bodemlaag van 0,6-1,5 m-mv) sterk verontreinigd is. Derhalve is in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) sprake een geval van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen in de grond. Het geval is mogelijk in oostelijke en westelijke richting perceel overschrijdend. De oude halfverharding alsmede de zwak puin- en sintelhoudende bodemlaag zijn niet asbesthoudend.

In het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen in de grond. Derhalve zal de voorziene herontwikkeling gezien worden als saneringshandeling, waarvoor een saneringsplan (BUS-melding) dient te worden opgesteld. De te treffen saneringsmaatregel is afhankelijk van de exacte plannen en dient nader te worden afgestemd. Na goedkeuring van de BUS-melding door het bevoegd gezag kan onder milieukundige begeleiding met de werkzaamheden (door een gecertificeerde aannemer) worden aangevangen. Op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurde BUS-melding is er doorgaans geen bezwaar tegen afgifte van de Omgevingsvergunning (bouwvergunning).

<u>Financiële haalbaarheid en bouwmethode</u>
Voor het beoogde plan zal een nieuw bouwput worden uitgegraven op 900mm minus maaiveld, om de nieuwe fundering van de woning te realiseren ter plaatse van de te slopen bedrijfshal. De aanleg diepte van de funderingsbalken van de te slopen bedrijfshal bevindt zich namelijk op 800mm minus maaiveld. Verder wordt de nieuw te bouwen woning 200mm opgehoogd t.o.v. het bestaande maaiveld. Het nieuwe bebouwd oppervlak betreft 136m2, het overige gedeelte van het vloeroppervlak (378m2) van de te slopen bedrijfshal zal hierbij worden gehandhaafd en dient daarom niet te worden gesaneerd. Voor de woning dient een gesloten betonvloer te worden aangebracht, deze bouwmethode is afdoende om de blootstellingsroutes af te snijden. Voor de bouwput zal er vervuilde grond vrijkomen voor het realiseren van de nieuwe funderingsbalken en de begane grond vloer. Een partijkeuring conform het Besluit bodemkwaliteit (AP04) zal alleen van toepassing zijn op eventueel vrijkomende licht verontreinigde grond. De sterk verontreinigde grond komt niet in aanmerking voor hergebruik en dient afgevoerd te worden naar een erkende verwerker/reiniger.

Naar verwachting zal de hoeveelheid vrijgekomen grond rond de 75m3 (112,5 ton) bedragen. De kosten voor het afvoeren van de vervuilde grond bedragen ongeveer 65 euro per ton (reinigbare grond). De totale kosten voor het afvoeren van de grond komen dan ongeveer uit op zo'n 7.312 euro. Qua kosten voor de bodemsanering dient tevens rekening te worden gehouden met bijkomende kosten voor de benodigde project- en milieukundige begeleiding alsmede de kosten voor de uitvoering van de bodemsanering door een BRL 7001 gecertificeerde aannemer. De verwachte kosten volgend uit onderhavige ontwikkeling worden gefinancierd door initiatiefnemer en staan onderhavige ontwikkeling niet in de weg.

### 4.1.3 Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijnstof en stikstofdioxide (1,2 µg/m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, zoals in onderhavig geval, kunnen doorgaan zonder toetsing. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

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

Fijnstof (PM10)

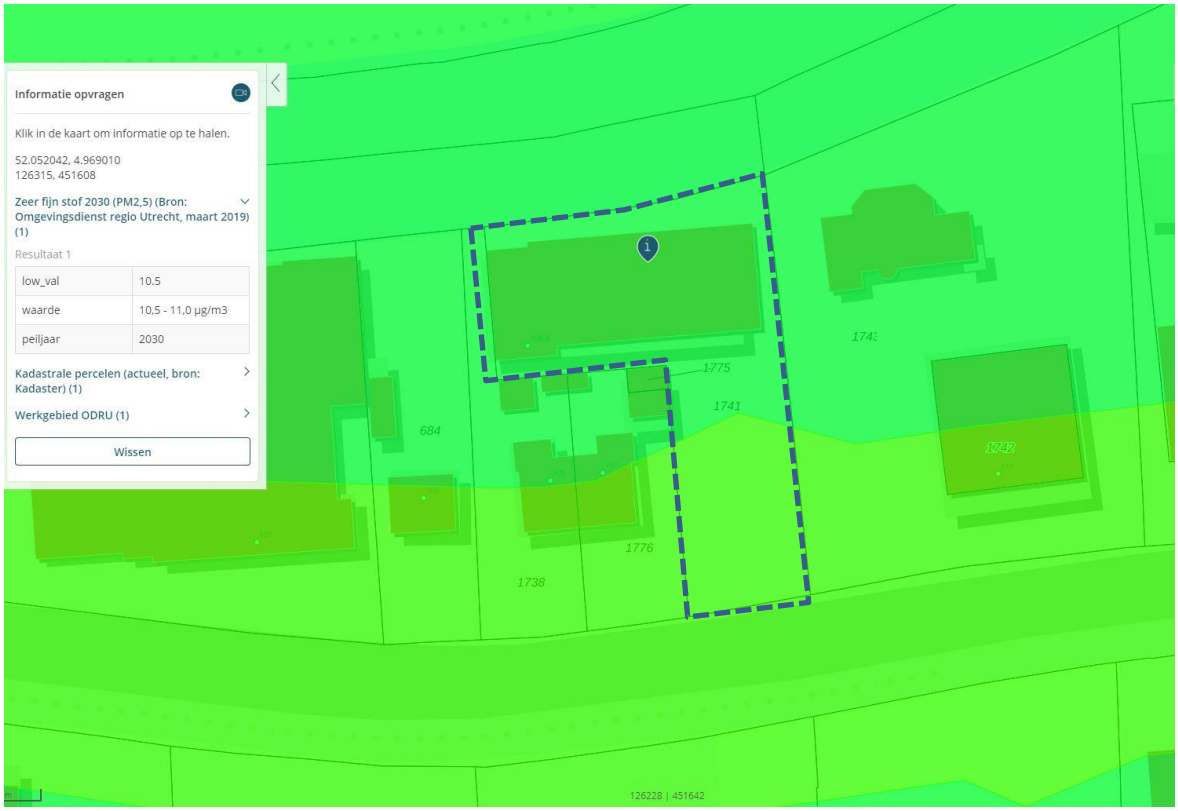
De fijnstof (PM10) waarden op de plan locatie bedragen 21-22 microgram/m3 (2018). Naar verwachting zullen PM10 waarden afnemen tot 19-20 microgram/m3 in 2030. De WHO hanteert advieswaarden voor fijn stof (PM10) van 20 microgram per kuub. De huidige fijnstof waarde heeft een hogere waarde dan de WHO advies waarde maar naar verwachting zal de waarde in 2030 dalen onder de gestelde norm. Men kan dan spreken over een goede toekomstige lucht kwaliteit ten behoeve van de te realiseren woning.




*Figuur 4.3: Uitsnede Geoloket kaart - fijnstof PM10 2018 – 21-22microgram/m3.*

Zeer fijnstof (PM2,5)

De zeer fijnstof (PM2,5) waarden op de plan locatie bedragen 13-13,5 microgram/m3 (2018). Naar verwachting zullen PM2,5 waarden afnemen tot 10,5-11 microgram/m3 in 2030. De WHO hanteert advieswaarden voor fijn stof (PM2,5) van 10 microgram per kuub. De huidige PM2,5 waarde overschrijd de advieswaarde van het WHO. Daarentegen is de prognose dat de PM2,5 waarde afnemen in 2030 tot de gestelde advieswaarde. Het is niet met zekerheid te zeggen of daling van PM2,5 waarde zich zal voortzetten na 2030. Er zal een verbetering plaats vinden van de toekomstige lucht kwaliteit maar het is niet met zekerheid te zeggen dat de WHO advies waarde van 10 microgram per kuub zal worden voldaan. Desalniettemin zou men kunnen spreken over een goede toekomstige lucht kwaliteit ten behoeve van te realiseren woningen.

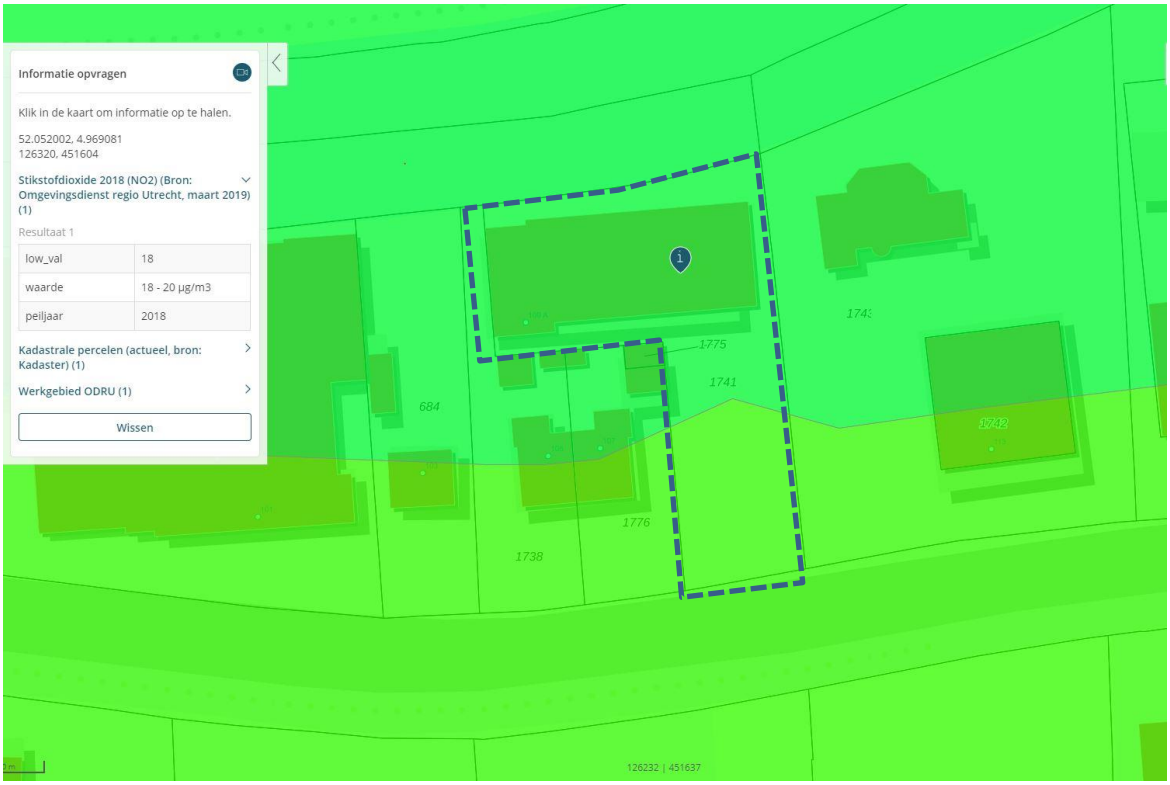



*Figuur 4.4: Uitsnede Geoloket kaart - fijnstof PM2,5 2018 – 13-13,5 microgram/m3.*

Stikstofdioxide (NO2)

De stikstofdioxide (NO2) waarden op de plan locatie bedragen 18-20 microgram/m3 (2018). Naar verwachting zullen NO2 waarden afnemen tot 12-14 microgram/m3 in 2030. De WHO hanteert advieswaarden voor stikstofdioxide (NO2) van 40 microgram per kuub. De huidige NO2 waarde zit ruimschoots onder de advieswaarde van het WHO. Daarnaast is de prognose dat de NO2 waarde verder zal afnemen in 2030. Daarbij zou men kunnen spreken over een goede toekomstige lucht kwaliteit ten behoeve van te realiseren woningen.

Zie paragraaf 4.4 ecologie, voor verdere toelichting ten aanzien van de stikstof depositie ten gevolgen van de plan ontwikkeling aan Heeswijk 109A.




*Figuur 4.5: Uitsnede Geoloket kaart – stikstofdioxide NO2 2018 – 18-20 microgram/m3.*

### 4.1.4 Geluid

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

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

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Plan specifiek

Een akoestisch onderzoek uitgevoerd door LBP Sight te Nieuwegein. Voor het volledige akoestische onderzoek wegverkeer zie rapportage met kenmerk R074325ad.215OFDJ.fwi d.d. 3 juni 2022. Daarnaast de rapportage voor de karakteristieke geluidwering van de gevel, zie kenmerk rapportage V074325ad.21EF.fwi d.d. 13 oktober 2021.

De nieuwe woning past niet binnen de regels van het bestemmingsplan. Voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de activiteit “afwijken bestemmingsplan” heeft LBP Sight onderzoek verricht ten aanzien van de geluidbelasting op de gevels vanwege alle akoestisch relevante geluidbronnen. Dit betreft voor deze situatie alleen het wegverkeer op de N228. Het doel van het onderzoek is om te bepalen hoe deze woning met inachtneming van de Wet geluidhinder en het gemeentelijke geluidbeleid gerealiseerd kan worden.

De kortste afstand van de nieuwe woning tot de N228 bedraagt circa 35 meter. De nieuwe woning ligt binnen de van toepassing zijnde geluidzone (zie bijlage I Wettelijk kader). Daarom moet de geluidbelasting bepaald worden.

Gemeentelijk geluidbeleid

Volgens het beleid van de Milieudienst Noordwest Utrecht van november 2010 kunnen hogere waarden worden toegekend wanneer, ondanks de hogere geluidbelasting, een aanvaardbaar akoestisch klimaat wordt gerealiseerd. Om dit doel te bereiken zijn gemeentelijke eisen geformuleerd. De eisen gelden voor alle geluidsoorten (weg/spoor/industrie). De gemeentelijke eisen hebben betrekking op de volgende aspecten:

*- Geluidluwe zijde*

De geluidbelasting op de gevel van een geluidluwe zijde bedraagt minder dan de ten hoogste toelaatbare waarden; 48 dB voor wegverkeer, 55 dB voor railverkeer en 50 dB(A) voor industrielawaai.

*- Geluidluwe buitenruimte*

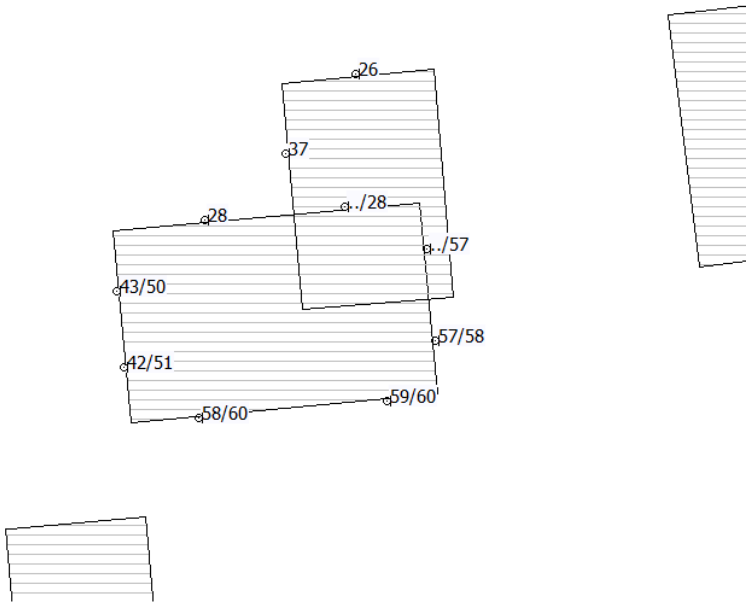
Een woning met één of meerdere buitenruimtes heeft ten minste één geluidluwe buitenruimte. Het geluidniveau in deze buitenruimte van de woning mag (wanneer gelegen aan de bronzijde) niet meer dan 5 dB hoger zijn dan de ten hoogste toelaatbare waarde of de als geluidluw aangemerkte gevel (als de geluidbelasting van deze hoger is dan de ten hoogste toelaatbare waarde).

*- Woningindeling en gebruik van de woning(en)*

Elke woning bevat ten minste één slaapkamer aan de geluidluwe zijde. Minimaal 30% van het vloeroppervlak van alle verblijfsgebieden tezamen wordt aan de geluidluwe gevel gesitueerd.

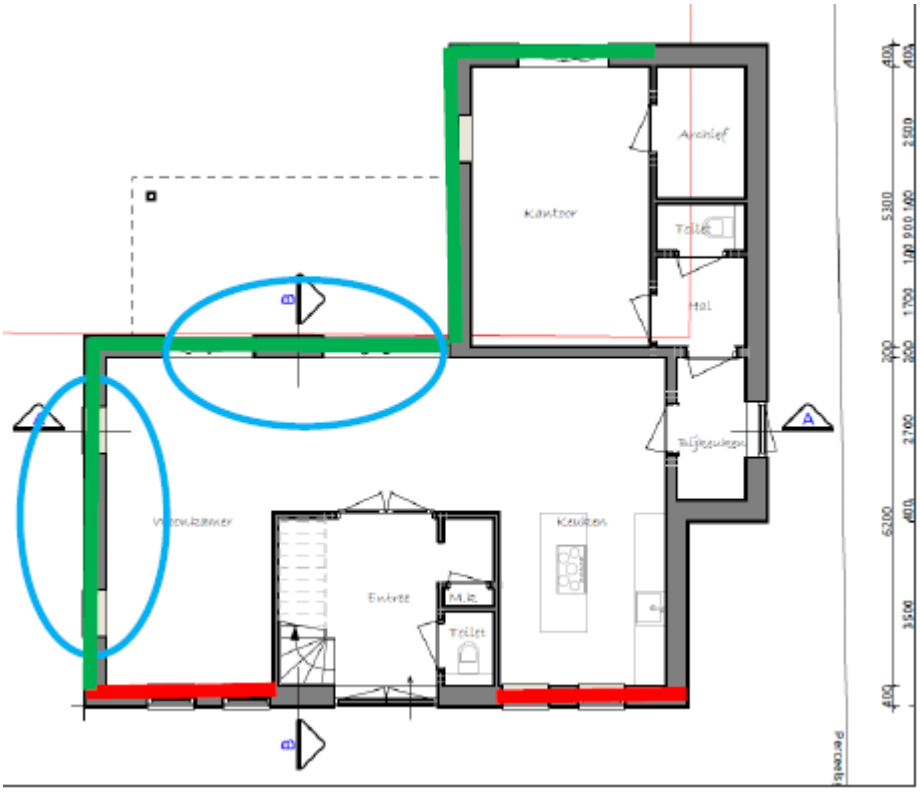
*- Afschermende werking*
Wanneer sprake is van de hoogste of op-één-na-hoogste geluidsklasse (‘Lawaaiig’ of ‘Zeer Onrustig’ uit tabel 2 in hoofdstuk 3), dan wordt de eerstelijns bebouwing ten opzichte van de bron zodanig gesitueerd dat zij bijdraagt aan de afscherming van het erachter gelegen gebied.

Wet geluidhinder
De berekeningen geven aan dat vanwege het wegverkeer op de N228 de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt ook overschreden. De hoogst, berekende geluidbelasting op de zuidgevel is 60 dB na wettelijke aftrek van 2 dB. De geluidbelasting op de oostgevel is 58 dB na wettelijke aftrek van 2 dB. De maximale ontheffingswaarde wordt op zowel de zuid- als de oostgevel overschreden. De hoogste geluidbelasting op de westgevel is 51 dB na wettelijke aftrek. De maximale ontheffingswaarde wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt overschreden. In principe moeten de gevels waarop de geluidbelasting hoger is dan de maximale ontheffings-waarde doof worden uitgevoerd. Een dove gevel is een gevel met eventueel lichtopeningen die niet geopend kunnen worden. Hierdoor is deze gevel geen gevel volgens de Wet geluidhinder en hoeft de geluidbelasting niet getoetst te worden aan de geluideisen.



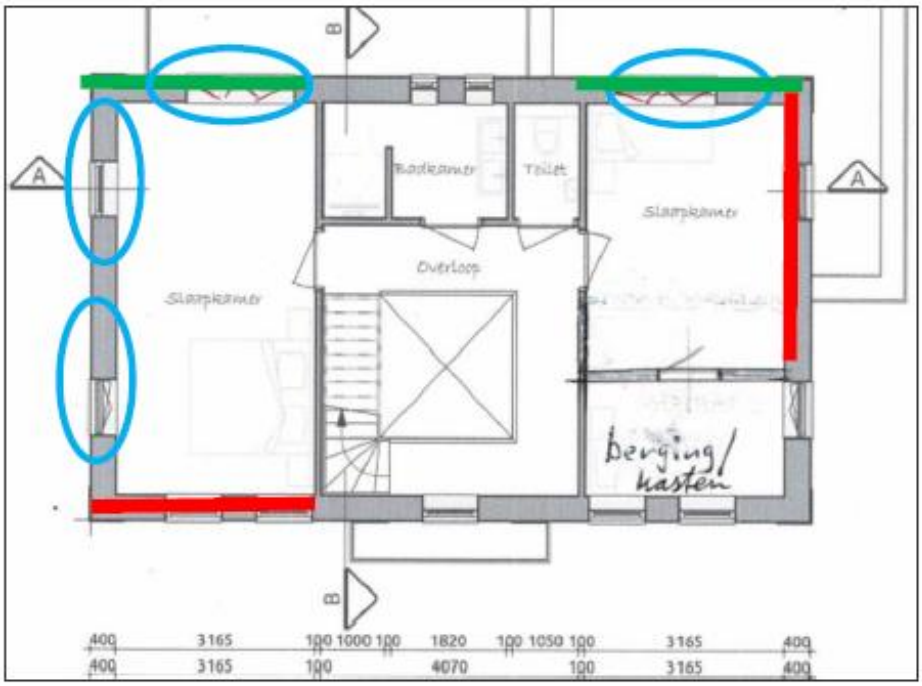
*Figuur 4.6: Berekende geluidsbelasting vanwege N228 na wettelijke aftrek.*

Planspecifiek
Voor de nieuw te realiseren woning wordt voldaan aan de regels uit het beleid van de gemeente. Er is sprake van een geluidluwe gevel (noordgevel en de westgevel op de begane grond), aan de geluidluwe gevel grenst ten minste één slaapkamer, geluidluwe buitenruimte grenzend aan de noordgevel van de woning en dat minimaal 30% van het vloeroppervlak van alle verblijfsgebieden tezamen wordt gesitueerd aan de geluidluwe gevel.




*Figuur 4.7: Plattegrond begane grond, dove gevel (rood) en geluidluwe gevel (groen)*

Figuur 4.7 geeft binnen de blauwe cirkel in een plattegrond weer waar te openen delen aanwezig mogen/moeten zijn ter plaatse van de woonkamer/keuken. Hiermee kan er voldaan worden aan de vereiste spuiventilatie volgens de eis uit het Bouwbesluit. De zuidgevel die rood is aangeduid mag *niet* worden voorzien van een te openen delen. De noordgevel van de nieuwe woning is groen aangeduid. Hier is er sprake van een geluidluwe gevel.




*Figuur 4.8: Plattegrond eerste verdieping, dove gevel (rood) en geluidluwe gevel (groen)*

Figuur 4.8 geeft binnen de blauwe cirkel in een plattegrond weer waar te openen delen aanwezig mogen/moeten zijn ter plaatse van de slaapkamers. De ruimte “berging/kasten” betreft een niet geluidgevoelige ruimte. Beide slaapkamers hebben één rood aangegeven gevel. Dit betreft een dove gevel. De noordgevel van de nieuwe woning is groen aangeduid. Hier is er sprake van een geluidluwe gevel.

Gemeentelijk geluidbeleid

Voor de nieuw te realiseren woning wordt voldaan aan de regels uit het beleid van de gemeente. Er is sprake van een geluidluwe gevel (noordgevel en de westgevel op de begane grond), aan de geluidluwe gevel grenst ten minste één slaapkamer, geluidluwe buitenruimte grenzend aan de noordgevel van de woning en dat minimaal 30% van het vloeroppervlak van alle verblijfsgebieden tezamen wordt gesitueerd aan de geluidluwe gevel.

Aanvraag hogere waarden

De in paragraaf 3.1 (rapportage LBP Insight) genoemde maatregelen zijn onvoldoende doeltreffend en ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard. Bij de gemeente Montfoort wordt een zogenoemde 'hogere waarde' aangevraagd. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 53 dB voor de N228. Voor de aanvraag van hogere waarden wordt uitgegaan van de geluidbelasting per weg *na* toepassing van de aftrek volgens artikel 110g uit de Wet geluidhinder. Voor de woning geldt een aan te vragen hogere waarde van 51 dB. Deze geluidbelasting is berekend op de 1e verdieping aan de westgevel. Op de zuid- en de oostgevel wordt de maximale ontheffingswaarde overschreden waardoor deze gevel doof wordt uitgevoerd. Een dove gevel wordt niet getoetst aan de Wet geluidhinder.

Conclusie – akoestisch wegverkeer

Uit het onderzoek van LBP Insight blijkt het volgende:

- De hoogst, berekende geluidbelasting vanwege de N228 is 60 dB *na* wettelijke aftrek van 2 dB en treedt op de zuidgevel op. Hiermee wordt zowel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB *na* wettelijke aftrek als de maximale ontheffingswaarde van 53 dB *na* wettelijke aftrek overschreden. Ook op de oostgevel wordt de maximale ontheffingswaarde overschreden. Ter plaatse van de noordgevel en de begane grond aan de westgevel is de geluidbelasting lager dan 48 dB na wettelijke aftrek.

- De zuidgevel en de oostgevel worden uitgevoerd als een zogenoemde dove gevel. In principe kan er geen voordeur aanwezig zijn in een dove gevel. De ‘entree’ is geen verblijfsruimte en wordt niet gezien als een geluidgevoelige ruimte. Delen die niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte kunnen, in overleg met bevoegd gezag, te openen zijn.

- De woonkamer/keuken kan voldoen aan de minimale spuicapaciteit die via de noord- of westgevel kan worden gerealiseerd. De slaapkamers kunnen de benodigde spuiventilatie behalen via de noord- en/of westgevel. Hiermee kan elke verblijfsruimte voorzien worden van een te openen deel en wordt voldaan aan de eisen voor spuiventilatie uit het Bouwbesluit.

- Geluidbeperkende maatregelen zijn geen optie (zie paragraaf 3.1). Omdat de geluidbelasting op de westgevel ter plaatse van een gevel met te openen delen 51 dB is, moet er een hogere waarde van 51 dB worden aangevraagd bij de gemeente Montfoort. Hier zijn voorwaarden aan verbonden.

- Er wordt voldaan aan de geluideisen van de gemeente Montfoort. Er is sprake van een geluidluwe gevel (noordgevel), geluidluwe buitenruimte grenzend aan de noordgevel van de woning, een slaapkamer die gelegen is aan de geluidluwe gevel en dat minimaal 30% van het vloeroppervlak van alle verblijfsgebieden tezamen wordt gesitueerd aan de geluidluwe gevel.

In een vervolgonderzoek worden de geluidwerende voorzieningen afgestemd op de berekende geluidbelasting *voor* wettelijke aftrek. Op deze manier worden de bewoners optimaal beschermd tegen de geluidbelasting in de omgeving en wordt een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Beoordelingskader geluidwering
Volgens artikel 3.3 lid 1 van het Bouwbesluit 2012 moet een gevel van een nieuw te bouwen woonfunctie die de scheiding vormt tussen een verblijfsgebied en de buitenlucht, een karakteristieke geluidwering hebben die niet lager is dan het verschil tussen de geluidbelasting op die gevel en 33 dB. De minimaal vereiste karakteristieke geluidwering bedraagt 20 dB. Een gevel van een verblijfsruimte moet een karakteristieke geluidwering hebben, die maximaal 2 dB lager ligt dan de karakteristieke geluidwering van het verblijfsgebied waarin die verblijfsruimte ligt. De eisen uit het Bouwbesluit 2012 zijn voor dit project gelijk aan de eisen die gelden vanuit de Wet geluidhinder die gelden voor een zogenoemde 'dove gevel'. De zuidgevel en de oostgevel van de nieuwe woning moet uitgevoerd worden als een dove gevel, omdat de geluidbelasting hoger is dan de maximale ontheffingswaarde (zie akoestisch onderzoek wegverkeer). Een dove gevel is een gevel zonder te openen delen én een geluidwering waarbij een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd is.

Ventilatie
De ventilatie zal plaatsvinden door mechanische luchttoevoer en -afvoer. Daarom is *geen* rekening gehouden met de aanwezigheid van ventilatievoorzieningen in de gevels voor de ventilatie.

De minimaal toe te passen voorzieningen:

- Beglazing
De geluidisolatie $R_{A,labwaarde}$ voor wegverkeer van de beglazing in de gevels van alle verblijfsruimten moet ten minste 29 dB bedragen. Dit komt bij veel leveranciers overeen met standaard $HR_{++}$-beglazing.

- Kier- en naaddichting
De geluidisolatie $R_{A,labwaarde}$ voor wegverkeer van de kierdichting rondom alle te openen ramen en deuren van de verblijfsruimten moet ten minste 35 dB bedragen. Hiervoor kan een enkele kierdichting met een V-profiel (indrukking 8 mm) worden aangebracht. De profielen moeten in de hoeken worden doorgelast. Alle draaiende delen moeten worden voorzien van een knevelende meerpuntssluiting, zodat deze gelijkmatig tegen de profielen worden aangedrukt. De aansluiting van de kozijnen op het binnen-spouwblad van de gevels moet uitgevoerd worden met behulp van een schuimband met semi-gesloten cellen. Wanneer er gekozen wordt voor de toepassing van een *dubbele* kierdichting, dan moet de aansluiting van de kozijnen op het binnenspouwblad van de gevels uitgevoerd worden met behulp van een schuimband met gesloten cellen en afgedicht te worden met elastisch blijvende kit.

- Kozijnen
Voor een voldoende geluidwering moeten kozijnen toegepast worden met een $\mathbf{R_{A,labwaarde}}$ voor wegverkeer van ten minste 31 dB. Zowel houten, aluminium als kunststof kozijnen voldoen hieraan.

- Dichte geveldelen
In de berekeningen hebben we rekening gehouden met een steenachtige wand van 200 kg/$m_2$ met een $R_{A,labwaarde}$ voor wegverkeer van 44 dB. Wanneer blijkt dat de toe te passen dichte geveldelen substantieel afwijken van de massa waarmee gerekend is (lagere massa)$_1$, dan wordt er *niet* zondermeer voldaan aan de karakteristieke geluidwering van de zuidgevel van de woning.

Conclusie geluidwerende voorzieningen

De berekende geluidbelasting op de geprojecteerde nieuwbouw aan de Heeswijk 109A vanwege de N228 is ten hoogste 62 dB. Ter plaatse van de slaapkamer op de eerste verdieping is de berekende geluidbelasting ten hoogste 62 dB. Om te voldoen aan de nieuwbouweisen uit het Bouwbesluit 2012 moet de karakteristieke geluidwering van de gevel aan de voorgevel/zuidgevel ten minste 29 dB (slaapkamer) zijn en de geluidwering van de (dove) oostgevel 27dB. De achtergevel is geluidluw, dus hier volstaat een minimale geluidwering van 20 dB. Voor de woning kan met de in hoofdstuk 4 (zie rapportage LBP Insight) beschreven voorzieningen voldaan worden aan de nieuwbouweisen uit het Bouwbesluit 2012.

### 4.1.5 Bedrijven en milieuzonering

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van ruimtelijke plannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wet ruimtelijke ordening artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid moet erop toe zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). Die afstand moet ook weer niet onnodig groot zijn, omwille van een efficiënt ruimte-gebruik. De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' editie 2009 is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Met milieuzonering kan ervoor worden gezorgd dat nieuwe bedrijven op een verantwoorde afstand van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en veiligheid. De publicatie hanteert een tweetal verschillende omgevingstypen voor de richtafstanden: het omgevingstype 'gemengd gebied' en het omgevingstype 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en in rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van een rustig woongebied. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd als sprake is van omgevingstype 'gemengd gebied'. In de tabel 4.9 zijn de richtafstanden weergegeven.

*Tabel 4.9: Richtafstanden en omgevingstype VNG publicatie*

| Milieucategorie | Richtafstand tot omgevingstype 'rustig woonwijk' | Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied |
|---|---|---|
| *1* | *10 m* | *0 m* |
| *2* | *30 m* | *10 m* |
| *3.1* | *50 m* | *30 m* |
| *3.2* | *100 m* | *50 m* |
| *4.1* | *200 m* | *100 m* |
| *4.2* | *300 m* | *200 m* |

De bovengenoemde richtafstanden voor een rustige woonwijk en gemengd gebied gaan uit van het principe van functiescheiding. Binnen gebieden waar functiemenging is, bijvoorbeeld in een centrumgebied met veel winkels en voorzieningen, is er sprake van milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstanden van elkaar gesitueerd zijn. De richtafstanden uit tabel 4.9 zijn dan niet meer toepasbaar. In dat geval wordt er door categorieën aangegeven onder welke omstandigheden activiteiten inpasbaar zijn:
- Categorie A activiteiten zijn toegestaan aanpandig aan woningen.
- Categorie B activiteiten zijn toegestaan aanpandig aan woningen wanneer ze bouwkundig van elkaar afgescheiden zijn.
- Categorie C activiteiten zijn alleen toegestaan wanneer ze gesitueerd zijn aan een hoofdweg.

<u>Planspecifiek - omgevingstype</u>
Op het perceel aan de Heeswijk 109A is er sprake van een 'gemengd gebied met wonen', omdat er naast wonen zich in de directe omgeving ook gronden bevinden met de aanduiding 'bedrijf'.

<u>Planologische mogelijkheden – planlocatie</u>
De voor Wonen aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 38.4 (bestemmingsplan 'Buitengebied 2012') Neven- en vervolgfuncties, bestemd voor:
- wonen, met bijbehorende bijgebouwen, aanbouwen, uitbouwen van de woning en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- parkeervoorzieningen en ontsluitingspaden;
- tuinen en erven;
- paardenbakken ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden met de bijbehorende voorzieningen in de vorm van longeercirkels en paardencarrousels;
- het hobbymatig houden van dieren, waaronder paarden;
- een caravanstalling, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling' en binnen bestaande bebouwing;

- een dierenpension met een maximaal oppervlakte van 140 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - dierenpension';
- een dierenartsenpraktijk, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - dierenartsenpraktijk';
- een praktijkruimte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte';
- een kantoor, praktijkruimte en fotostudio, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - theetuin': tevens voor een theetuin;
- ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting': tevens voor een ontsluitingsweg;
- opslag in gebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - opslag 1';
- opslag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag' en binnen bestaande bebouwing.

*Bedrijfsactiviteiten in de omgeving*
De overige bedrijfsactiviteiten in de omgeving zorgen niet voor belemmeringen voor het plan:
- Autex Chemie (opslag auto onderdelen) aan de Heeswijk 101-A behoort tot milieucategorie 2. De minimale richtafstand in ‘gemengd gebied’ betreft voor milieucategorie 2 bedraagt 10 meter. Met een afstand van ruim 28 meter vormt de bedrijfsactiviteit geen belemmering voor het plan.
- Van Stok Kaashandel aan de Heeswijk 7 behoort tot milieucategorie 2. De minimale richtafstand in ‘gemengd gebied’ betreft voor milieucategorie 2 bedraagt 10 meter. Met een afstand van ruim 48 meter vormt de bedrijfsactiviteit geen belemmering voor het plan.

De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende hindercategorieën zijn in tabel 4.9 en 4.10 vermeld.

| **Bedrijf** | **Adres** | **Feitelijke afstand gemengd buitengebied** | **Opmerking** | **RO categorie** |
|---|---|---|---|---|
| Kargo B.V. | Heeswijk 135 | 46 m. | gemeten tussen bouwblokgrens en geurgevoelig/geluidgevoelig object bestemming | 4.2 en 3.1 |
| Autex Chemie | Heeswijk 101-A | 28 m. | gemeten tussen bouwblokgrens en geurgevoelig/geluidgevoelig object bestemming | 2 |
| Van Stok kaashandel | Heeswijk 78 | 48 m. | gemeten tussen bouwblokgrens en geurgevoelig/geluidsgevoelig object bestemming | 2 |

Tabel 4.10, hindercategorieën en afstanden bedrijven tot nieuwe bestemming wonen op Heeswijk 109A te Montfoort.

1. Kargo B.V. , opslag en recycling autobanden, Heeswijk 135
   RO- categorie: 4.2 en 3.1
   Bestemming: bedrijven terrein
   Richtafstand ‘gemengd gebied’: 200m.  en 30m.

2. Autex B.V., opslag,  Heeswijk 101-A
   RO categorie: 3.1
   Bestemming: bedrijf
   Richtafstand ‘gemengd gebied’: 10m.

3. Van Stok, kaashandel, Heeswijk 78
   RO categorie: 2
   Bestemming: bedrijf
   Richtafstand ‘gemengd gebied’: 10m.

**Richtafstanden Kargro B.V. ten opzichte van planlocatie**
Alle relevante bedrijfsactiviteiten in de directe omgeving van het plan aan de Heeswijk 109A zijn in kaart gebracht. Er kan worden geconcludeerd dat aan de vereiste richtafstanden wordt voldaan behalve aan de richtafstand tot Kargro B.V. op de Heeswijk 135. De feitelijke afstand  van Heeswijk 109A tot Kargro B.V. bedraagt 46m. terwijl de gestelde richtafstand 200m. bedraagt. Eén van de activiteiten van Kargro is het herstellen van vrachtautobanden, waarbij geur ontstaat. LBP Insight heeft derhalve een ruimtelijk onderzoek uitgevoerd naar de geur blootstelling van Heeswijk 109A aan de bedrijfsactiviteiten van banden verwerkingsbedrijf Kargro B.V. Zie voor het volledige onderzoek, rapportage LBP Insight met kenmerk V074325ac.212C44T.djs_01_001_Beoordeling geur.

**Geurbronnen Kargro**
Bij Kargro worden als geurrelevante activiteit vrachtwagenbanden hersteld, waarbij het oude loopvlak van de banden worden verwijderd en voorzien van een nieuw loopvlak. Daarvoor bestaat een koud en warm proces. In het bedrijfsonderdeel Bandenplan wordt het koude proces toegepast en in het bedrijfsonderdeel UBO het warme proces. Bij Bandenplan wordt de geurhoudende lucht afgezogen uit het proces en door een afvoerkanaal op een hoogte van 15 uitgestoten. De geurhoudend lucht uit het UBO proces wordt eerst door een actief koolfilter geleid en vervolgens op een hoogte van ca. 1,5 m uitgestoten.



Figuur 4.11, locatie geurbronnen Kargro B.V. (aangeduid door rode asterisk) – bandenplan en UBO.

Bronkenmerken Kargro

| | Bandenplan | UBO |
|---|---|---|
| X coördinaat | 126.516 | 126.582 |
| Y coördinaat | 451.659 | 451.626 |
| Hoogte t.o.v maaiveld | 15 | 1,5 |
| Diameter (m) | 0,4 | 0,2 |
| Geurvracht ($10^6$ $ou_E$/uur) | 117 | 3,5 |
| Geurconcentratie ($ou_E/m^3$) | 16.000 | 45.000 |
| Gemiddeld debiet ($Nm^3/s$) | 2,0 | 0,02 |
| Geurvracht ($ou_E/s$) | 32.500 | 972 |

*Tabel 4.12, Bronkenmerken Kargro B.V.*

In de vergunde situatie is voor Kargro het acceptabele hinderniveau vastgesteld op 5 $ou_E/m^3$ als 98 percentiel. Dit betekent dat ter hoogte van geurgevoelige objecten bij de blootstelling aan geur de concentratie gedurende 98% van de tijd lager dan 5 $ou_E$/m3 moet zijn.

**Verspreidingsberekeningen**
Om de blootstelling aan geur in de omgeving in kaart te brengen zijn verspreidingsberekeningen uitgevoerd met het rekenmodel Geomilieu v2020.0. Het model heeft als rekenhart het door het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat goedgekeurde Stacks-G. De geurverspreidingsberekeningen zijn uitgevoerd met een tienjarige periode voor meteorologische omstandigheden, de gehanteerde meteoperiode is standaard 1995-2004. De modelgegevens van het rekenmodel zijn opgenomen in bijlage I (zie volledige rapportage LBP Insight). De geurbronnen zijn worst case als continue bronnen (8.760 uur per jaar) gemodelleerd.

**Resultaten geurblootstelling Kargro**
Op basis van de verspreidingsberekeningen is de 98 percentielwaarden contourenkaart opgesteld, welke de geurblootstelling in de omgeving weergeeft. De contourenkaart is in bijlage II opgenomen. Uit bijlage II blijkt dat de geurblootstelling ter hoogte van het plangebied over lager is dan 5 $ou_E/m^3$ als 98 percentiel. Dit betekent dat er voor geurgevoelige objecten binnen het plangebied de geurblootstelling lager is dan het acceptabel hinderniveau. Het is daardoor niet aannemelijk dat de activiteiten van Kargro een beperking oplegt aan de invulling van het plangebied, noch werkt het plan beperkend op de activiteiten van Kargro.

Er kan daarom van uitgegaan worden dat ter plaatse, reeds sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt in theorie geen belemmeringen voor het plan.

**Conclusie**
Voor het plangebied Heeswijk 109A te Montfoort is beoordeeld of er in de omgeving van het plangebied geurbronnen voorkomen die bij het realiseren van geurgevoelige objecten in het plangebied tot een knelpunt kunnen leiden. Uit voorgaand onderzoek blijkt dat de geurblootstelling door het zuidelijk gelegen bedrijf Kargro geen beperking oplegt aan de invulling van het plangebied, noch werkt het plan beperkend op de activiteiten van Kargro. De afstand tot de dichtstbijzijnde veehouderijen is dermate groot dat ruimschoots voldaan wordt aan de minimumafstanden voor geurgevoelige objecten waarbij een acceptabel geurhinderniveau geborgd is. Voor zowel Kargro als de veehouderijen is geurwaarneming binnen het plangebied op enig moment wel mogelijk, maar de duur en mate waarin zal niet leiden tot onacceptabele geurhinder. In dat opzicht is er ten aanzien van het aspect geur sprake van een goed woon- en leefklimaat indien er binnen het plangebied geurgevoelige objecten gerealiseerd worden.

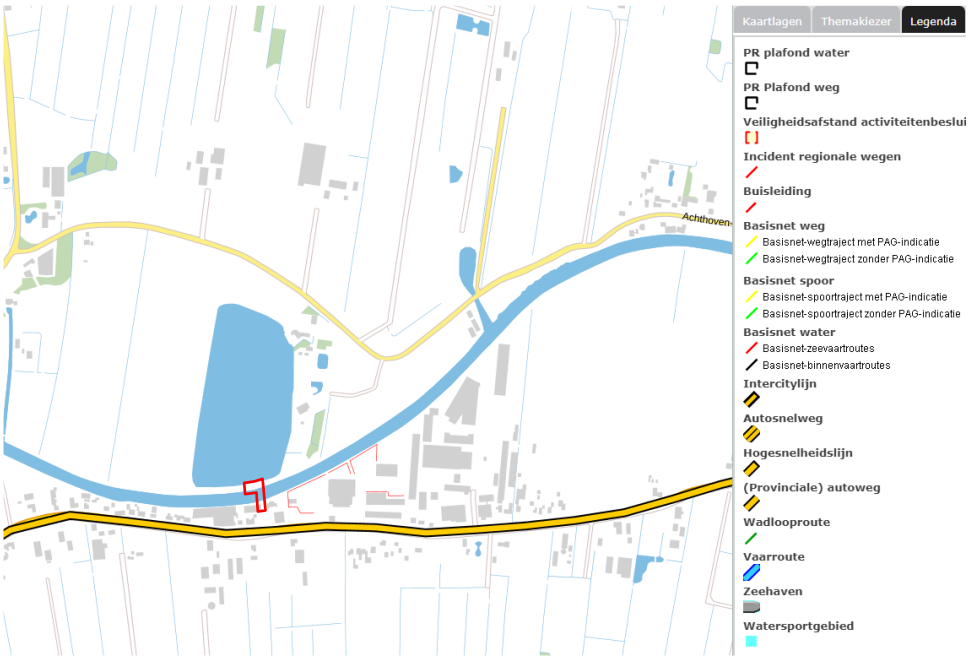
### 4.1.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedgebied van een inrichting die valt onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloedgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van de PR: Rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt; Langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is opgenomen, dat voor iedere toename van het GR een verantwoordelijkheidsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Risicokaart Utrecht

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




*Figuur 4.13, Risico kaart Nederland met in rode omlijning, perceel Heeswijk 109A.*

Ontwikkeling in relatie tot de omgeving
De bestaande loods wordt gesloopt aan de Heeswijk 109A te Montfoort. In plaats daarvan wordt een nieuw woonhuis gerealiseerd op de planlocatie. De populatiedichtheid van het plangebied zal door de sloop van de bedrijfsloods verkleinen. In de huidige situatie zullen in de loods met industriefunctie van circa 514 m2 vijf personen aanwezig zijn. In de woning zullen gemiddeld twee/vier personen aanwezig zijn. Dit kan op basis van kengetallen worden afgeleid. In totaal (over een etmaal beschouwd) is er netto geen sprake van toename van personen in het plangebied. Woningen zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen als kwetsbaar object aangemerkt. Er moet daarom rekening gehouden worden bij de bouw van woningen met de grenswaarde voor het risico en risicoafstanden tot een risicovolle inrichting of transportroute van gevaarlijke stoffen.

Ontwikkeling in relatie tot de omgeving
Een woning is geen risicovolle inrichting. Ook wordt er geen transportroute voor gevaarlijke stoffen of een brandstofleiding mogelijk gemaakt. De ontwikkeling heeft daarom geen invloed op de veiligheid in het gebied.

Risicovolle inrichtingen
Binnen de 10-6 contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst worden. Het onderzoeksgebied (interessegebied) van de ontwikkeling is ongeveer 1 km rondom de locatie. Op basis van dat onderzoeksgebied zijn de volgende relevante risicobronnen geïnventariseerd met behulp van de landelijke risicokaart.

Er zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle bedrijven gevestigd.

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

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

Planspecifiek
In het onderzoeksgebied bevindt zich geen transportroute voor gevaarlijke stoffen.

Transport over water
Er liggen in de directe omgeving van het plangebied geen vaarwegen met routes van gevaarlijke stoffen. Er zijn derhalve geen beperkingen voor de planlocatie.

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

Transport per buisleiding
Voor zoneringsafstanden van hogedruk gasleidingen geldt vanaf 11 november 2014 het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen. Er dient te worden uitgegaan van de risicoafstanden zoals aangegeven in de AMvB. Er liggen in de nabijheid van de planlocatie geen buisleidingen.

Aan de zuidzijde van het perceel is een hoge druk aardgasleiding gelegen van 8 bar. Een aardgasleiding met een druk van kleiner dan 16 bar valt niet onder de werking van het Bevb en vormt geen risico voor de veiligheid. Er zijn voor wat betreft het transport door buisleidingen derhalve geen beperkingen voor de planlocatie. Ten behoeve van de aardgasleiding zal een dubbelbestemming 'Leiding – gas' worden opgenomen in de planverbeelding van het nieuwe bestemmingsplan (inclusief bebouwingsvrije zone). Deze dubbelbestemming was tevens ook opgenomen in het bestaande bestemmingsplan.

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

Conclusie
Significant negatieve effecten als gevolg van de beoogde ontwikkeling kunnen worden uitgesloten.

## 4.2 Water

"Waterkoers!" Waterbeheerplan 2016-2021
Het waterbeheerplan beschrijft in hoofdlijnen de belangrijkste doelen en maatregelen die het waterschap de komende zes jaar wil bereiken en uitvoeren. In het plan staat hoe Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden zorgt voor een duurzaam, schoon en veilig watersysteem.

In het waterbeheerplan zijn onder andere de maatregelen voor de KRW vastgelegd. Voor de maatregelen geldt een resultaatsverplichting voor eind 2021. De doelen die aan deze maatregelen ten grondslag liggen zijn vastgelegd in het Waterplan van de Provincie Utrecht.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van Duurzaam waterbeheer Het uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat het gebied hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel dat de planontwikkeling geen gevolgen heeft voor het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, 2002)
Water speelt een steeds grotere rol in onze samenleving. Functies zijn afhankelijk van de beschikbaarheid van water. Daarnaast verandert het klimaat. Daarom heeft water in de toekomst meer ruimte nodig. In de Waterstructuurvisie presenteert het waterschap zijn integrale visie op een duurzaam waterbeheer op de lange termijn. Doelen hierbij zijn:
- het gewenste veiligheidsniveau tegen overstroming en wateroverlast is gegarandeerd;
- er is sprake van een goede waterkwaliteit;
- de ecohydrologische variatie binnen het plangebied is hersteld;
- de bodemdaling is verminderd of zo mogelijk stopgezet;
- er zijn goede gebruiksmogelijkheden van het plangebied voor verschillende maatschappelijke functies; er is voldoende water van voldoende kwaliteit beschikbaar om dit mogelijk te maken;
- de landschappelijke betekenis van water is behouden of versterkt.

In de structuurvisie zijn gebied specifieke doelstellingen en maatregelen gedefinieerd. Ook staat het streefbeeld voor 2050 beschreven, gebaseerd op de volgende principes:
- Vasthouden, bergen, afvoeren;
- Voorkomen, scheiden of schoon maken van vuilemissies;
- Vergroten zelfvoorzienendheid en duurzame inrichting;
- Grondwater als ordenend principe.

Het streefbeeld kan niet los worden gezien van het toekomstige grondgebruik binnen het beheergebied. Enerzijds vraagt het streefbeeld op een aantal plaatsen om meer ruimte voor water. Anderzijds kan het streefbeeld alleen worden bereikt indien het grondgebruik meer op de waterdoelstellingen wordt afgestemd. Voor de drie belangrijkste functies –wonen/werken, landbouw en natuur– is daarom in kaart gebracht of en hoe deze functies passen bij een duurzaam waterbeheer. Dit is in combinatie met het streefbeeld vertaald naar een visie op het toekomstig gewenste grondgebruik in het werkgebied.

Ruimtelijke ontwikkelingen
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 $m^2$ in stedelijk gebied en meer dan 5000 $m^2$ in 5 jaar in het landelijk gebied is een watercompensatie verplicht.

Planspecifiek

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is verantwoordelijk voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in het zuidelijke deel van de Provincie Utrecht en een klein deel van de Provincie Zuid-Holland. Onderhavige locatie ligt binnen het beheersgebied van dit waterschap. Het plangebied is in figuur 4.12 en 4.13 omkaderd.



*Fig. 4.14, Legger oppervlakte water 2020 (Bron HDSR)*

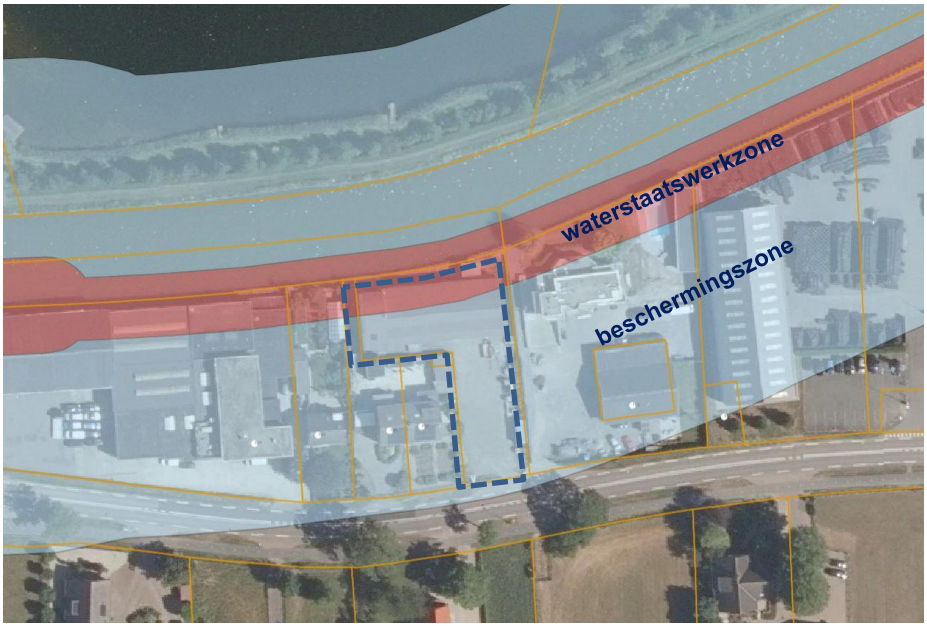



*Fig. 4.15, Legger regionale waterkeringen 2020 (Bron HDSR)*

Verharding:

In de huidige situatie is het perceel 1049 m2 verhard. (perceelafmeting ca. 1370 m2 groot)
In de nieuwe situatie wordt volgens het inrichtingsplan 848 m2 verhard, dit is 201m2 minder verharding (figuur 2.5: Nieuwe situatie en figuur 2.6 inrichtingsplan). Dit is een positieve

ontwikkeling, door afname van de verharding ontstaat een betere infiltratie van overtollig hemelwater in de bodem.
Het plan voldoet aan het uitgangspunt dat het gebied hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel dat de planontwikkeling geen gevolgen heeft voor het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit.

Het plangebied wordt in hoofdzaak begrensd door een primaire watergang aan de noordzijde van het perceel. Deze watergangen hebben een beschermingszone van type B. Het betreffende perceel ligt aan de primaire watergang 'De IJssel'. Deze watergang met bijbehorende beschermingszone 1,25 ligt buiten het onderhavige plan. Voor het realiseren van een nieuwe vrijstaande woning dienteen watervergunning worden aangevraagd.

Als uitvloeisel van onderhavig bestemmingsplan zal sprake zijn van een afname van afwaterend oppervlak door de sloop van de bestaande loods. Voorts worden geen watergangen gedempt. De hoeveelheid oppervlaktewater blijft in beginsel gelijk. Voor wat betreft het aspect waterkwaliteit zullen er uitsluitend niet uitlogende bouwmaterialen worden toegepast welke voldoen aan het Besluit bodemkwaliteit. Op deze wijze wordt diffuse verontreiniging van het oppervlaktewater voorkomen.

Bouwen in waterkeringzone
Een gedeelte van de bijbehorende bijgebouwen ten behoeve van de woning wordt gebouwd in de waterkeringszone. In het kader van het wettelijk vooroverleg is advies ingewonnen bij het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Door het Hoogheemraadschap is aangegeven dat het in dit geval namelijk een significante verbetering betreft ten opzichte van de huidige situatie en daar komt bij dat de nieuwe bebouwing in lijn staat met de naastgelegen bebouwing. Hoogheemraadschap geeft akkoord ten aan zien van de ontwikkelingen.

Gezien de ontwikkelingen behoeft er volgens het waterschap geen watercompensatie plaats te vinden. Wel is geadviseerd om hemelwater op eigen terrein te verwerken, hetgeen in de verdere planontwikkeling zal worden opgenomen.

Vooroverleg Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden
Er heeft overleg plaats gevonden ten aanzien van het plan met het waterschap Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden. In de reactie van het HDSR van 30 september 2021 geeft het waterschap in te stemmen met het plan. Later is er overleg geweest en een mail ontvangen van HDSR op 1-12-2023. In de mails is vermeld dat er nadere afstemming is geweest. De watertoetsing met verhard oppervlakte e.d. is opgenomen in dit paragraaf.
Er is voor de kering een verplichting een vergunning aan te vragen bij HDSR zodat nadere afstemming kan plaats vinden.

Omdat de nieuwe woning buiten de waterstaatswerkzone wordt gebouwd, alleen een klein gedeelte van de nieuwe bijgebouwen zal in de zone worden gebouwd. Het nieuwe plan resulteert in een significante verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Het bebouwd oppervlak ter plaatse van deze zone wordt namelijk aanzienlijk gereduceerd.

Geconcludeerd kan worden dat er ten aanzien van het aspect water geen zaken zijn die zich verzetten tegen dit plan.

## 4.3 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied. Op het plangebied zijn de Parkeernota gemeente Montfoort en het Paraplu bestemmingsplan Parkeernormen Montfoort van toepassing.

Parkeren
Voor de nieuwe woning dienen ten minste twee parkeervoorzieningen gerealiseerd te worden op eigen terrein volgens de 'Parkeernota Parkeernormen Montfoort 2015'. Heeswijk 109A valt in de categorie: wonen – rest bebouwde kom. De grootte van de parkeerplekken wordt omschreven onder paragraaf 4.1 parkeergelegenheid van het Paraplu bestemmingsplan Parkeernormen gemeente Montfoort. De noodzakelijke parkeervraag kan volledig beantwoord worden op eigen terrein. De parkeervoorzieningen worden in het terreininrichtingsplan opgenomen.

**Bijlage 2 Parkeernormen gemeente Montfoort**

**Wonen**

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

*Figuur 4.16, Parkeernota Montfoort 2015.*

Verkeer

Onderhavig plangebied heeft een eigen bestaande oprit ten behoeve van de nieuw te realiseren woning De bestaande inrit blijft behouden en dient niet te worden aangepast. Infrastructuur en verkeer situatie blijft het zelfde.

De herbestemming van het perceel 1741 van bedrijfsdoeleinden ten behoeve van de bestemming wonen met aanduiding kantoor zal resulteren in een reductie van het aantal verkeersbewegingen op de Heeswijk (Provincialeweg N228). Aangezien de bestemming van het perceel veranderd van de bestemming bedrijf naar de bestemming wonen.

Planspecifiek

Dit aspect vormt derhalve geen belemmering en er is geen nader onderzoek nodig.
vormt geen belemmering en er is geen nader onderzoek nodig.

## 4.4 Ecologie

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

Door de Watersnip Advies is er een onderzoek op locatie uitgevoerd en verwoord in een Quickscan zie bijlage, rapport met kenmerk 20A024, 26 maart 2021. Een beknopte weergave hiervan is hieronder weergegeven.

<u>Plan specifiek</u>
Het plangebied aan de Heeswijk 109A maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied of een bijzonder provinciaal natuurmonument. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied, ‘Uiterwaarden Lek’, bevindt zich op een afstand van circa 8 km ten westen van het plangebied. Het Natura2000-gebied ‘Nieuwkoopse Plassen & de Haeck’ bevindt zich op 13,8 km van het plangebied.




*Figuur 4.17, Natura2000 kaart ten opzichte van plangebied (bron: www.natura2000.nl)*

Stikstofdepositie

Uit: Woningbouw en Natura 2000 Vuistregels bij het beoordelen van stikstofdepositie (J.T.B. Cardinaals, 2019).

De realisatie van een bestemmingsplan voor woningbouw kan bijdragen aan de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden. Een te hoge stikstofdepositie kan gevolgen hebben voor de voor stikstof gevoelige natuur in Natura 2000-gebieden. Tot 29 mei 2019 vormde het PAS (Programma Aanpak Stikstof) het toetsingskader voor woningbouw en andere plannen of projecten. Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State het PAS onverbindend verklaard. Hierdoor kan van dit instrument, niet langer gebruik worden gemaakt. Hierdoor is voor veel woningbouwplannen onduidelijkheid ontstaan omtrent de vergunningverlening en hoe om te gaan met de veelal beperkte bijdrage aan de stikstofdepositie als gevolg van deze plannen. Hoewel er bij de realisatie en het gebruik van nieuwe woningen sprake zal zijn van emissie van stikstof, hoeft dit niet altijd tot problemen voor natuur in Natura 2000-gebieden te leiden. De Directie Ruimtelijke Ordening van het Ministerie van Binnenlandse Zaken heeft gevraagd vuistregels op te stellen om in een vroegtijdig stadium van de planvorming een eerste indicatie te geven van de risico's op effecten op Natura 2000-gebieden. Niet het hele PAS is onverbindend verklaard maar uitsluitend de passende beoordeling het programma.

Deze 'vuistregels' zijn opgesteld voor kleinschalige woningbouwplannen, dat wil zeggen woningbouwplannen met een omvang van enkele tientallen woningen. De effectafstanden zijn berekend voor één tot 500 woningen. Het betreft plannen voor nieuwe woningen waarbij 'gasloos bouwen' het uitgangspunt is. Dit betekent dat bij het gebruik van de woning (verwarmen, koken etc.) geen emissie van stikstof optreedt, maar de emissie een gevolg is van het woon-werkverkeer en andere verkeersbewegingen, sfeerverwarming (bijvoorbeeld open haard en BBQ) en de aanwezigheid van mensen en huisdieren. Ook tijdens de bouwfase kan stikstof vrijkomen, door toepassing van machines met verbrandingsmotoren en door transport van bouwmaterialen en bouwafval.

Woningbouwplannen kunnen allerlei typen van woningen omvatten, maar in de vuistregels is uitgegaan van vrijstaande woningen, rijtjeswoningen en appartementen. Aan deze categorieën is voor het gebruik een aantal verkeersbewegingen gekoppeld op basis van CROW-kentallen (CROW 2018). Als het aantal verkeersbewegingen bekend is, kunnen ook plannen met combinaties van deze categorieën worden beoordeeld.

In onderstaande afbeelding is de minimale afstand tot een Natura 2000-gebied weergegeven voor de bouwfase van woningbouwplannen waarbij geen sprake is van depositie op het Natura 2000-gebied.

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

* Effectafstanden zijn met AERIUS berekend in open landschapstype.

*Figuur 4.18, Effectafstanden waarbij de depositie in de bouwfase 0,00 mol N/ha/jr*

Planspecifiek

Het onderhavige plan geeft geen negatieve gevolgen aan het Natura 2000-gebied de 'Uiterwaarden Lek'. Het Natura 2000-gebied ligt op 8,5 km ten zuiden van de planlocatie. Het initiatief is te vergelijken met 1 grondgebonden woning. De effectafstand ligt in de aanleg- en realisatiefase op respectievelijk 0,9 en 0,6km. Het initiatief ligt op 8,5km van het Natura 2000-gebied. De afstand van plan locatie tot het dichtstbijzijnde plangebied voldoet ruimschoots aan de genoemde minimale effect afstand. Het initiatief zal tijdens de realisatiefase in het Natura 2000-gebied niet leiden tot deposities boven 0,00mol/ha/jr. Gezien de geringe omvang van het project met een minimale stikstof depositie in combinatie met een grote afstand tot het dichtst bij zijnde Natura 2000-gebied, kan hiermee worden geconcludeerd dat er geen significante gevolgen voortkomen uit het voorliggende plan. Voor het initiatief is geen Aerius-berekening benodigd. Mocht er een bezwaar / zienswijze worden ingediend. Dient er alsnog een aerius-berekening te worden opgesteld om aan te tonen, dat er daadwerkelijk geen stikstof depositie optreed door het voorliggend plan.

*Tabel 5.1 Aantal vervoersbewegingen per dag (vb/dag, inclusief aandeel vrachtverkeer) voor woningbouwplannen van verschillende omvang in buitengebied tot stedelijk gebied (<2.500 adressen per km²) (CROW 2018).*

| Aantal en type woningen | 1 | 5 | 10 | 25 | 50 | 100 | 250 | 500 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Vrijstaand (8,6 vb/dag) | 9 | 43 | 86 | 215 | 430 | 860 | 2.150 | 4.300 |
| Rijtjeshuis (7,8 vb/dag) | - | 39 | 78 | 195 | 390 | 780 | 1.950 | 3.900 |
| Appartement koop (7,8 vb/dag) | - | - | - | 195 | 390 | 780 | 1.950 | 3.900 |
| Appartement huur (6,4 vb/dag) | - | - | - | 160 | 320 | 640 | 1.600 | 3.200 |
| *Aandeel vrachtverkeer* | - | - | - | *1* | *1* | *2* | *5* | *10* |

*Figuur 4.16: Vervoersbewegingen per dag*

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

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

*Figuur 4.19, Vervoersbewegingen per dag*

Uitspraak Raad van State (ABRvS)

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

Ecologisch onderzoeksbureau Watersnip heeft onderzoek verricht ten aanzien van de stikstof depositie, die optreed tijdens de gebruiksfase en de aanlegfase van voor het realiseren van de woning aan Heeswijk 109A te Montfoort. Gezien de niet significante hoeveelheid stikstof depositie en de afstand tot de Natura 2000 voldoet onderhavig plan aan de gestelde normen ten aanzien van stikstofdepositie (artikel 3 Habitatrichtlijn). De uitspraak van de Raad van State doet geen afbreuk aan de bestaande stikstof normering en de manier van toetsen gesteld aan bouwprojecten in Nederland.

Het Natuurnetwerk Nederland, in de wet benoemd als de (voormalige) Ecologische Hoofdstructuur (EHS), is een netwerk van natuurgebieden in Nederland om de biodiversiteit te behouden en te versterken. Via dit netwerk kunnen planten en dieren zich verspreiden, waardoor de kans op uitsterven of inteelt verkleind wordt. De NNN bestaat uit:
• Natura 2000 gebieden;
• bestaande natuurgebieden, zoals de Nationale Parken;
• gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
• landbouwgebieden, die beheerd worden volgen agrarisch natuurbeheer en;
• grote wateren, zoals meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en Waddenzee.
De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan van 1990, en via de planologische kernbeslissing Nota Ruimte van de voormalige Ministeries van VROM, LNV, V&W en EZ (2006) voortgezet in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, opgesteld door het Ministerie van I&M (2012). In 1995 werden de doelsoorten en natuurdoeltypen gedefinieerd, die in 2000 werden doorgevoerd in de provinciale plannen. Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de uitvoering van de NNN. De natuur in de NNN is beschermd middels een ‘nee, tenzij’-regime. Binnen de NNN zijn nieuwe projecten, plannen en handelingen met een significant negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN niet toegestaan, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang en reële alternatieven ontbreken. Eventuele schade moet zoveel mogelijk worden gemitigeerd en/of gecompenseerd.

<u>Planspecifiek - Toetsing Natuurnetwerk Nederland (NNN)</u>
De planlocatie ligt in de bedrijfsmatige bebouwingsstrook langs de provinciale weg. De planlocatie maakt geen deel uit van een NNN-gebied. Ook zijn er geen bijzondere landschapselementen aanwezig in de planlocatie. De ruimtelijke ingrepen die verband houden met de sloop van de loods en de bouw van de woning zullen vanwege de ligging van de planlocatie geen schade veroorzaken aan de NNN.




*Figuur 4.20, Bescherming leefgebieden, Natuurnetwerk Nederland en Groene contour (Utrecht, Ruimtelijke plannen.Provincie Utrecht, 2021).*

Landschap Groene Hart
Uit: (Landschap Groene Hart, 2021)

Het Utrechtse deel van het Groene Hart heeft een zeer divers landschap met tegenstellingen. Rust en weidse open weidegebieden zijn de essentie, maar er zijn ook dynamische zones met economische dragers en transportassen. Vroeger waren dat vooral de rivieren en hun oevers, tegenwoordig zijn dat wegen, spoorlijnen en kanalen. Naast de openheid heeft de aanleg van buitenplaatsen geleid tot landschappen met monumentale bebouwing en oude parkbossen, die juist intiem en besloten zijn. In het Groene Hart vinden we verder naast groen ook boerderijlinten, dorpen en grotere steden als Woerden en Mijdrecht. Nationaal Landschap het Groene Hart vervult een belangrijke functie als recreatiegebied voor de steden die er omheenliggen en ontleent daar mede haar bestaansrecht aan. Deze recreatieve functie zorgt voor reuring.

Kernkwaliteiten
- openheid
- (veen)weidekarakter, inclusief strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.
- landschappelijke diversiteit
- rust en stilte

Centraal staat het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap. Daarbij worden de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut om de contrasten tussen de verschillende typen landschap te behouden en versterken. De focus ligt op het behouden, benutten en versterken van de contrasten tussen:

- openheid en intimiteit
- rust en reuring
- oude en nieuwe overgangen

Met de sloop van de loods en bouw van een woning worden geen kernwaarden van het landschap Groene Hart aangetast.

Bescherming houtopstanden (Wnb 2017)
De planlocatie ligt buiten de bebouwde kom van de kern Montfoort in de gemeente Montfoort. Er is geen sprake van het kappen van houtopstanden. De herplantplicht (bomenkappen, 2021) in het kader van de Wet Natuurbescherming is daarom niet aan de orde.

Veldonderzoek Watersnip
Op 22 maart 2021 heeft een gekwalificeerde medewerker van Watersnip Advies een Flora en fauna-inventarisatie verricht in het plangebied. Hierbij werd met name gelet op het voorkomen van beschermde planten- en diersoorten. Daarnaast zijn de verschillende biotopen binnen het plangebied beoordeeld met betrekking tot potentieel voorkomende beschermde soorten.

Uitsluiting verblijfsplaatsen voor vleermuizen onder de gevelbeplating:
De trespaplaten zijn strak tegen de gevel geplaatst. De platen lopen hoog door tot onder de daklijst en dakgoot. Tussen de platen, van boven naar beneden zit profiel waarop de platen zijn bevestigd. Tussen de platen is geen toegang naar de ruimte achter de panelen. De trespaplaten kennen flinke temperatuurswisselingen; vleermuizen verblijven niet op dergelijke locaties. Aan de buitenranden rondom is de overgang gevel – trespaplaat afgevuld met PUR schuim. Van onderaf is de PUR zichtbaar. Op diverse locaties komt de PUR onder de trespaplaat uit. De PUR zit er al enige tijd. Dit is zichtbaar door enige verwering. Langs de gevel en op de grond zijn geen resten aanwezig die duiden op recente toepassing van PUR. Het verblijf van vleermuizen achter de trespaplaten is uitgesloten.

Uitsluiting verblijfsplaatsen voor vleermuizen onder de gevelbeplating:
De trespaplaten zijn strak tegen de gevel geplaatst. De platen lopen hoog door tot onder de daklijst en dakgoot. Tussen de platen, van boven naar beneden zit profiel waarop de platen zijn bevestigd. Tussen de platen is geen toegang naar de ruimte achter de panelen. De trespaplaten kennen flinke temperatuurswisselingen; vleermuizen verblijven niet op dergelijke locaties. Aan de buitenranden rondom is de overgang gevel – trespaplaat afgevuld met PUR schuim. Van onderaf is de PUR zichtbaar. Op diverse locaties komt de PUR onder de trespaplaat uit. De PUR zit er al enige tijd. Dit is zichtbaar door enige verwering. Langs de gevel en op de grond zijn geen resten aanwezig die duiden op recente toepassing van PUR. Het verblijf van vleermuizen achter de trespaplaten is uitgesloten.

Conclusie flora
Er zijn binnen het plangebied geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Er is binnen het plangebied ook geen geschikt habitat aanwezig voor beschermde plantensoorten, die vaak specifieke eisen stellen aan hun leefomgeving. Beschermde plantensoorten worden daarom niet verwacht binnen het plangebied. Er vinden geen verbodsovertredingen plaats in het kader van de Wet natuurbescherming met betrekking tot beschermde plantensoorten.

Conclusie fauna
*5.1.2 Soortbescherming*

| **Soortgroep H.4.4** | **Overtreding verbodsbepalingen** |
|---|---|
| Algemeen §4.4.3 en 4.4.5 | Voor de beschermde soorten Bastaardkikker, Bunzing, Egel en Haas geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet Natuurbescherming door de provincie Utrecht. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden. |
| Flora §4.4 | Nee |
| Vogels §4.5.1<br>Jaarrond beschermde nesten | Nee |
| Vissen §4.5.2 | Nee |
| Amfibieën §4.5.3 | Nee |
| Reptielen §4.5.4 | Nee |
| Grondgebonden zoogdieren §4.5.5 | Nee |
| Vleermuizen§4.5.6 | Nee |
| Overige soorten§4.5.7 | Nee |

*Figuur 4.21, categorieën soortbescherming en verbodsbepalingen*

Conclusie vogels

Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Wnb hanteert echter geen standaard periode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is.

- Indien een nest in aanbouw of een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren.
- Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.

Binnen het plangebied zijn geen jaarrond beschermde nesten of geschikte locaties voor jaarrond beschermde nesten aangetroffen. Het dak is niet geschikt voor andere vogels met jaarrond beschermde nesten, zoals roofvogels en uilensoorten. Jaarrond beschermde nesten worden daarom niet verwacht binnen het plangebied. Er vinden geen verbodsovertredingen plaats in het kader van de Wet natuurbescherming met betrekking tot vogels.

Conclusie vissen
Door het ontbreken van geschikt biotoop en het niet voorkomen van beschermde vissoorten, vinden er geen verbodsovertredingen plaats in het kader van de Wet natuurbescherming met betrekking tot vissen.

Conclusie amfibieën
Voor de algemene soort Bastaardkikker uit de categorie ‘Wnb-andere soorten’ geldt een algemene vrijstelling. De Heikikker komt niet voor vanwege het ontbreken van geschikt habitat. Het terrein wordt netjes onderhouden. Een dergelijk terrein is niet aantrekkelijk voor de Rugstreeppad. Deze wordt derhalve hier niet verwacht. Er zal met betrekking tot amfibieën geen overtreding van verbodsbepalingen in het kader van de Wet natuurbescherming plaatsvinden.

Conclusie reptielen
Er zijn binnen het plangebied geen beschermde reptielensoorten aangetroffen. Er is binnen het plangebied ook geen geschikt habitat aanwezig voor beschermde reptielensoorten. Er vinden geen verbodsovertredingen plaats in het kader van de Wet natuurbescherming met betrekking tot beschermde reptielensoorten.

Conclusie grondgebonden zoogdieren
Voor de Bunzing, Egel en Haas geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet Natuurbescherming in de provincie Utrecht. Tijdens het veldbezoek zijn geen andere beschermde soorten aangetroffen. Door het ontbreken van geschikt habitat en het niet voorkomen van beschermde grondgebonden zoogdieren, vinden er geen verbodsovertredingen plaats in het kader van de Wet natuurbescherming met betrekking tot grondgebonden zoogdieren.

Conclusie vleermuizen
Door het ontbreken van bomen op de planlocatie komen de boombewonende soorten Gewone grootoorvleermuis, Rosse vleermuis, Ruige dwergvleermuis en Watervleermuis niet voor in het plangebied. Door het ontbreken van foerageergebied in de directe omgeving van de loods en door de bouwkundige staat van de loods die ongeschikt is voor gebouw bewonende vleermuizen komen ook de Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger en Tweekleurige vleermuis niet voor in het plangebied. Met de sloop van de loods en bouw van de woning zullen door het ontbreken van geschikt habitat geen verbodsovertredingen plaatsvinden in het kader van de Wet natuurbescherming met betrekking tot vleermuizen.

Conclusie overige beschermde soorten
Door het ontbreken van overige beschermde soorten en geschikt habitat, vinden er geen verbodsovertredingen plaats in het kader van de Wet natuurbescherming met betrekking tot overige beschermde soorten.

Geen aanvullende maatregelen vereist

Er zijn geen bomen en struiken in het plangebied. In de loods zijn geen nesten aangetroffen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Wnb hanteert echter geen standaard periode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren.

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.

Aanbevelingen

Uit de bureaustudie is gebleken dat binnen een afstand van 1km vleermuizen en vogels met jaarrond beschermde nesten zijn waargenomen. Bij de woning aan de westzijde zijn Huismussen aangetroffen. Het wordt aanbevolen om in de nieuwe woning verblijfsruimtes voor vleermuizen en huismussen in te bouwen. Indien een dakpannen dak wordt geplaatst, houd dan de onderste twee rijen bereikbaar voor broedende mussen. Er zijn tegenwoordig vele interessante mogelijkheden voor het creëren van ruimtes voor vogels en vleermuizen op de markt. Er zijn diverse modellen kasten in omloop. Via de website vleermuiskasten.nl is een goed overzicht te verkrijgen. De plaatsing in de gevel is verschillend. Enkele aanbieders zijn: Faunaprojecten.nl, Veldshop.nl, Vivarapro.nl.

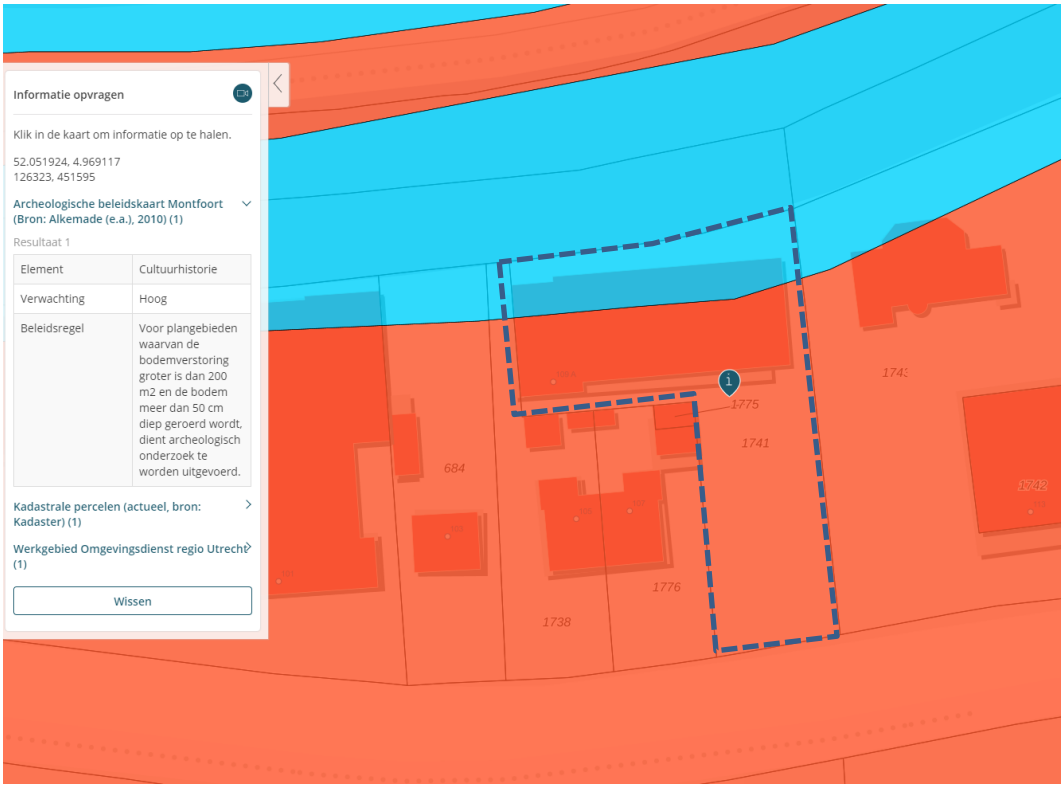
## 4.5 Archeologie en cultuurhistorie

Wettelijk kader archeologie

In artikel 3.1.6 lid 5 van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat in de toelichting van een ruimtelijk plan ten minste een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Met deze wetswijziging wordt de huidige Monumentenwet 1988 opgesplitst: een gedeelte (dat ziet op de fysieke leefomgeving) zal opgaan in de Omgevingswet, het overige gedeelte is opgenomen in de nieuwe Erfgoedwet. Daarbij is voorzien in overgangsrecht. De bedoeling is dat in de Erfgoedwet een betere integratie met verschillende soorten erfgoed komt. Daarnaast worden de procedures uniformer en daarmee overzichtelijker. Onderdelen van de Monumentenwet 1988 met betrekking tot de fysieke leefomgeving, worden opgenomen in de Omgevingswet. De aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed - beschermde stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen - en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving, komen in de Omgevingswet terecht en zijn dus niet in de Erfgoedwet geregeld. Hierbij wordt wel als vuistregel gehanteerd: omgang met het erfgoed in de Omgevingswet, duiding van het erfgoed in de Erfgoedwet. De inwerkingtreding van de Omgevingswet staat gepland voor 2021. Voor de onderdelen die in de Omgevingswet zullen worden opgenomen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016 - 2021. De bepalingen uit de Monumentenwet 1988 die naar de Omgevingswet over zullen gaan, blijven van kracht tot de Omgevingswet in werking treedt. Het Besluit ruimtelijke ordening en de Erfgoedwet schrijven niet voor in welke mate met archeologie rekening moet worden gehouden. De gemeente heeft wat dit betreft beleidsvrijheid en kan het archeologische belang afwegen ten opzichte van andere belangen, de belangen van de burger en van de gemeente. De gemeente Montfoort heeft een archeologiebeleid opgesteld. In de beleidsnota geeft de gemeente aan hoe zij invulling geeft aan haar rol van bevoegd gezag, de reikwijdte en ambities van het beleid en de uitvoering daarvan. Naast een beleidsnota is een beleidskaart opgesteld. Deze kaart bestaat uit een samenhangend pakket van kaarten en een toelichting, die tezamen de noodzakelijke informatie bevatten over hoe de gemeente bij besluitvorming over gebruik en inrichting van de ruimte omgaat met "bekende en te verwachten archeologische monumenten".

Planspecifiek

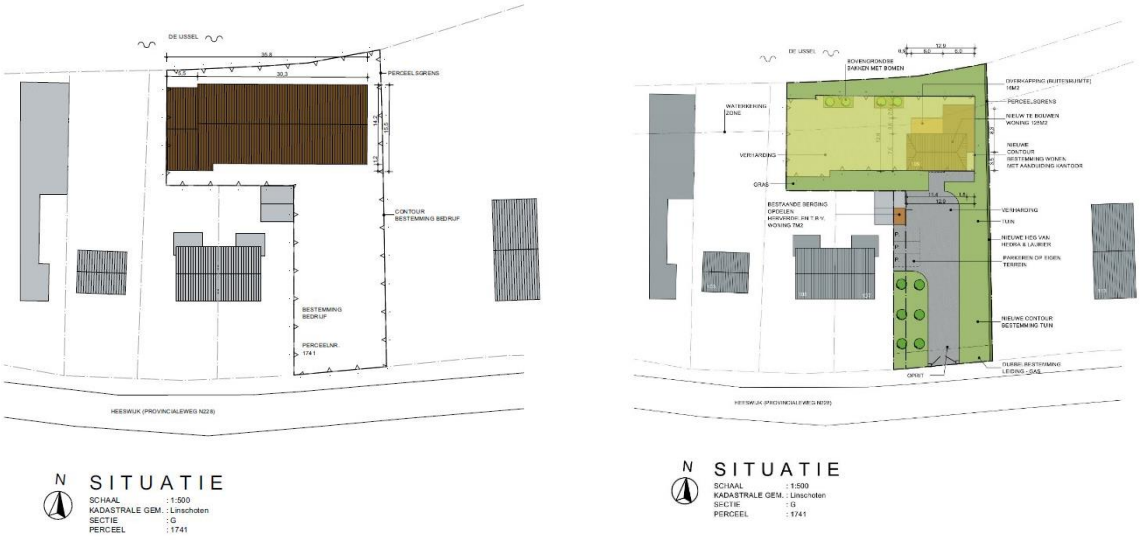
Het plangebied ligt ten oosten van Montfoort. Volgens de gemeentelijk archeologische verwachtingskaart is er een hoge trefkans te verwachten ten aanzien archeologische vondsten. Zie ook figuur 4.22 voor de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart. De archeologische verwachtingskaart geeft aan dat een archeologisch onderzoek dient uitgevoerd te worden wanneer de bodemverstoring groter dan 200 m2 betreft en de bodem meer dan 50 cm diep wordt geroerd en heiwerkzaamheden worden verricht. Omdat de archeologische vrijstellingsgrenzen worden overschreden, dient de initiatiefnemer in het kader van de bestemmingsplanwijziging een rapport te overleggen waarin naar oordeel van de bevoegde overheid de archeologische waarde van het plangebied voldoende is vastgesteld. In het kader van dit proces heeft ADC ArcheoProjecten, een bureauonderzoek (zie bijlage, rapport met kenmerk 5795, d.d. 18 mei 2021).




*Figuur 4.22, Archeologische beleidskaart Montfoort 2010 (bron, Geoloket ODRU, projectlocatie binnen de blauwe contour wordt aangegeven met een hoge verwachting).*

<u>Bestaande situatie en positionering nieuwe woning</u>

Op het perceel bevind zich een bedrijfspand gebouwd in 1992. Volgens archieftekeningen van het bestaande bedrijfspand is de onderkant van de funderingsbalken gelegen op 800 mm minus vloerpeil Het bijbehorende palenplan geeft aan dat er in totaal 58 funderingspalen zijn aangebracht met een diepte variërend tussen de zeven en negen meter minus vloerpeil. De nieuwe woning zal worden gepositioneerd ter plaatse van het bestaande bedrijfspand, gelijk met de voorgevel van het bestaande bedrijfspand. Er zijn destijds een groot aantal funderingspalen aangebracht in de zone van de nieuwe te bouwen woning. De ondergrond ter plaatse van het bestaande bedrijfspand is hierbij in grote mate destijds geroerd en verstoord. Buiten de nieuw te bouwen woning zal het overige gedeelte van de begane grond vloer van te slopen bedrijfshal worden behouden en daarboven zal verharding worden aangebracht. Er zullen verder geen bestaande funderingspalen worden getrokken ten behoeve van de bouw van de nieuwe woning.




*Figuur 4.23, Bestaande (links) en nieuwe situatie (rechts).*

Conclusie

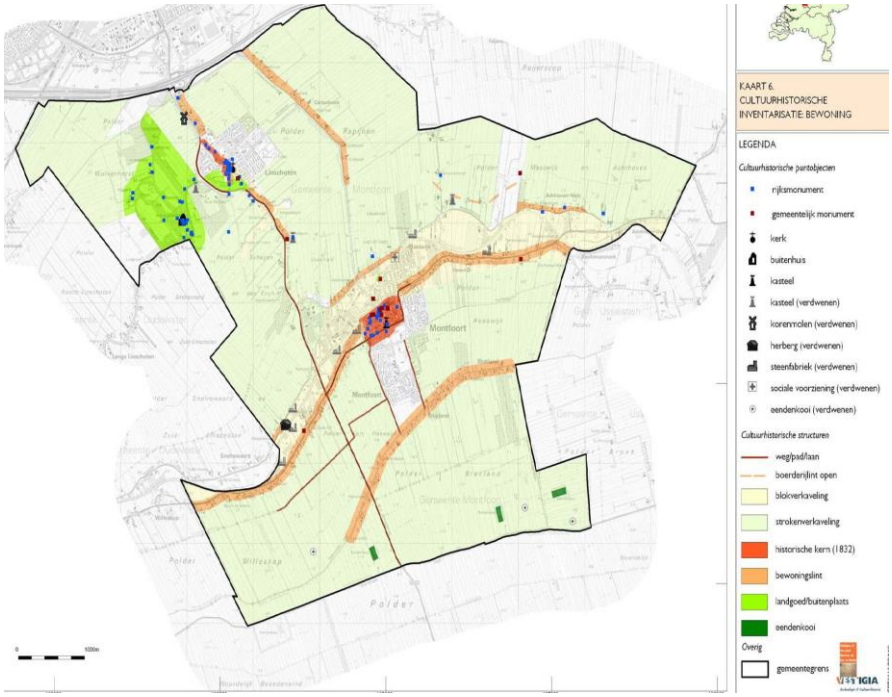
De eerste, voor het bureauonderzoek opgestelde onderzoeksvraag “Zijn in het plangebied archeologische waarden aanwezig, en zo ja, wat is de specifieke archeologische verwachting?” kan als volgt worden beantwoord: Het plangebied bevindt zich op de stroomgordel van de Hollandse IJssel. Deze stroomgordel is actief geweest vanaf 200 tot 1285 n. Chr. In het plangebied zijn ook twee oudere stroomgordels aanwezig, namelijk de Lampsin stroomgordel en de Jutphaas stroomgordel. Deze twee oudere stroomgordels zijn waarschijnlijk geërodeerd door de Hollandse IJssel. Indien de oeverafzettingen van de Hollandse IJssel intact zijn, kunnen hier archeologische resten uit de Middeleeuwen tot en met de Nieuwe Tijd worden verwacht. Echter in de boorstaten van het eerder uitgevoerde bodemonderzoek19 is gebleken dat op de locatie van de nieuw te bouwen woning zich recente ophogingspakketten bevinden. Daarnaast wordt de nieuwe woning ter plekke van het huidige bedrijfspand gebouwd, waarvan de fundering tot 80 cm -mv reikt. De geplande verstoringen (90 cm-mv). Op de oude kaarten is geen historische bebouwing aanwezig en is het plangebied gelegen in de uiterwaarde van de Hollandse IJssel. Een uiterwaarde staat periodiek onderwater. Hierdoor neemt de verwachting voor archeologische resten voor de Middeleeuwen en Nieuwe tijd af. Naar verwachting zullen er geen archeologische relevante lagen verstoord. Daarom wordt geadviseerd om geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren. De beantwoording van de tweede onderzoeksvraag “Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?” is als volgt: Ja, het plangebied is voldoende onderzocht.

Het plangebied kan vrij gegeven worden voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is altijd mogelijk dat tijdens grondwerkzaamheden onverwacht archeologische vondsten aan het licht komen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van de grondwerkzaamheden te wijzen op de plicht deze zogenoemde toevalsvondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. De melding dient behalve bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) tevens plaats te vinden bij de gemeente Montfoort.

## 4.6 Cultuurhistorische waarden

Op 1 januari 2012 zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd in het kader van de Modernisering van de Monumentenzorg. Op basis hiervan dient in alle bestemmingsplannen die vanaf dat moment worden op- en vastgesteld in de toelichting een beschrijving opgenomen te worden van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden (art. 3.1.6 Bro *). In Oudewater zijn de archeologische waarden en verwachtingen geïnventariseerd en verwoord in het archeologiebeleid dat door de raad in maart 2011 werd vastgesteld. De archeologienota biedt hiermee de basis voor vertaling in de verschillende bestemmingsplannen. Naast archeologie dienen nu ook historische (stede)bouwkunde en historische geografie meegenomen te worden in de belangenafweging. Hierbij gaat het zowel om reeds beschermde als niet formeel beschermde, maar wel hoog gewaardeerde objecten en structuren. Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het dan ook belangrijk om in beeld te hebben welke cultuurhistorische waarden zich in het gebied bevinden en hoe de gemeente hier mee omgaat. In de toelichting moet een beschrijving worden opgenomen van de ruimtelijke structuur van het gebied en van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Daarnaast wordt een overzicht gegeven van de wijze waarop de selectie en waardering van de cultuurhistorie in het gebied is uitgevoerd.

Planspecifiek
Hoewel het onderhavige plangebied is aangeduid als bewoningslint in de cultuur historische inventarisatie is het plangebied aan de Heeswijk 109A te Montfoort door het bestemmingsplan ‘1e herziening Buitengebied 2012’, niet aangeduid als beschermd stadsgezicht.



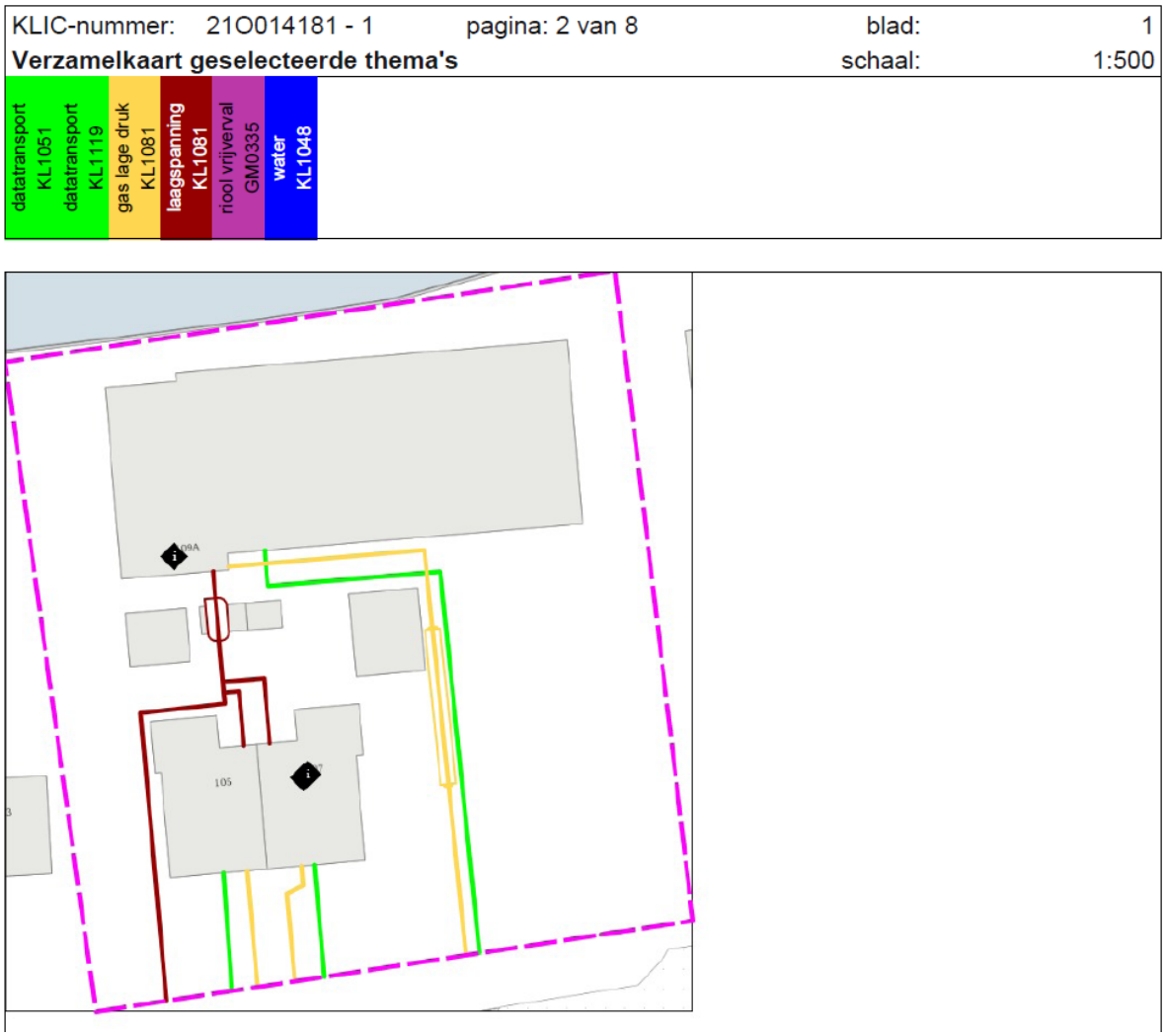
*Figuur 4.24, Cultuur historische inventarisatie Montfoort*

Het onderhavige plan zal binnen de planlocatie, niet tot aantasting leiden van de cultuurhistorische waarden noch ruimtelijke aspecten aangezien het nieuwe plan qua schaal, oriëntatie en positionering aansluit op de bestaande bebouwingstructuur en het bestaande stratenpatroon. Het voldoet daarbij aan de bovenstaande randvoorwaarden.

## 4.7 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten

Kabels en leidingen

In het plangebied liggen kabels en leidingen. De bestaande huisaansluitingen van Heeswijk 109A zullen worden aangepast aan de positionering van de nieuwe bebouwing. Te zijner tijd zullen beschermde maatregelen getroffen te worden wanneer deze aansluitingen worden aangepast.




*Figuur 4.25, Kadaster Klic melding*

# 5 Juridische planbeschrijving

## 5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012). Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

## 5.2 Plansystematiek

Verbeelding
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. De bestemming is een beschrijving van de functies waarvoor de grond mag worden gebruikt. Op de verbeelding zijn tevens aanduidingen opgenomen met het oog op het aanwijzen van gebieden waarop een specifieke regeling binnen de regels van toepassing is. Deze aanduidingen krijgen in de regels een juridische betekenis.

Inleidende regels
Het opnemen van begripsbepalingen is beperkt tot die begrippen, waarbij sprake is van een (mogelijke) afwijkende betekenis in het algemeen spraakgebruik en/of technische begrippen, waarbij een vereenvoudigde omschrijving de leesbaarheid bevordert. Begrippen die zijn voorgeschreven in de SVBP2012 worden ook conform de SVBP2012 overgenomen.

Wijze van meten
Met het oog op het kunnen bepalen van de in de regels aangegeven oppervlakte, goot- en bouwhoogten en inhoud van bouwwerken is aangegeven waar en hoe deze worden gemeten. Tevens is aangegeven welke onderdelen van gebouwen buiten beschouwing blijven bij het toepassen van de regels. Dit betreft onder meer het in geringe mate mogen overschrijden van bouw- en bestemmingsgrenzen met erkers, luifels en dergelijke. In de SVBP2012 zijn standaarden beschreven waaraan deze regels moeten voldoen. Indien van toepassing, worden deze één op één overgenomen.

Wijze van meten
Per bestemming zijn, voor zover noodzakelijk, de volgende onderdelen onderscheiden:
• bestemmingsomschrijving;
• bouwregels;
• nadere eisen;
• afwijken van de bouwregels;
• specifieke gebruiksregels;
• afwijken van de specifieke gebruiksregels;
• omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden;
• wijzigingsbevoegdheden.

## 5.3 Toelichting afzonderlijke bestemmingen

'Wonen'
De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, met bijbehorende bijgebouwen, aanbouwen, uitbouwen van de woning en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
b. b. parkeervoorzieningen en ontsluitingspaden;
c. c. tuinen en erven.

'Tuin'
De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. tuin en erven; b. toegangspaden; c. opstelplaatsen, uitsluitend ter plaatse van de toegangspaden; d. bij deze bestemming behorende groen, water en verhardingen.

'Dubbelbestemming: Leiding – Gas'
De voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de aanleg en instandhouding van gasleidingen alsmede secundair voor de andere op deze gronden liggende bestemmingen, voor zover zij met de bestemming Leiding - Gas samenvallen.

'Dubbelbestemming: Waarde - Archeologie 3'
De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische (verwachtings-) waarden.

'Dubbelbestemming: Waterstaat – Waterkering'
De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de aanleg en instandhouding van een waterkering, de waterbeheersing en waterlopen, alsmede secundair voor de andere op deze gronden liggende bestemmingen, voor zover zij met de bestemming waterstaatsdoeleinden secundaire waterkering (dubbelbestemming) samenvallen

'Dubbelbestemming Waarde - Ecologie'
De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn behalve voor de daar voorkomende bestemming (en) (basisbestemming), mede bestemd voor:

a. de instandhouding en ontwikkeling van de ecologische verbindingszone;
b. de instandhouding en/of ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel aan deze gronden eigen landschaps- en natuurlijke waarden;
c. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals water, paden en nutsvoorzieningen.

# 6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

• het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
• het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
• het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Plan specifiek
Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro). Kosten gepaard gaande aan de begeleiding van de planologische procedure, kosten met betrekking tot het eventueel aanleggen van voorzieningen in het aangrenzende openbaar gebied en andere mogelijke kosten volgend uit onderhavige ontwikkeling worden verhaald op de initiatiefnemer. Wanneer door een derde belanghebbende wordt verzocht om een vergoeding van planschade als bedoeld in art. 6.1 Wro. Art. 6.4a lid 1 Wro vormt de juridische basis voor deze planschade-afspraak.

Een en ander wordt voorafgaande aan de vaststelling van dit bestemmingsplan middels een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer geregeld. Middels deze anterieure overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid anderszins verzekerd en behoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

# 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

## 7.1 Overleg

Dit bestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de overleginstanties. Op deze plaats, dan wel in een separate bijlage, zullen de vooroverlegreacties van een antwoord worden voorzien.

Provincie Utrecht
De voorliggende ruimtelijke onderbouwing inclusief bijlagen is voorgelegd aan de provincie Utrecht op 1 maart 2023. De provincie Utrecht heeft in brief van 21 maart 2023 aangegeven dat er geen opmerkingen zijn ten aanzien van het plan en dat de bijbehorende provinciale belangen gewaarborgd zijn.

Omgevingsdienst regio Utrecht (ODRU)
De voorliggende ruimtelijke onderbouwing inclusief bijlagen is voorgelegd aan de Omgevingsdienst regio Utrecht. De Omgevingsdienst regio Utrecht heeft in haar ROM integraal advies van 2 maart 2023 aangegeven dat alle onderdelen onder het hoofdstuk Omgevingsaspecten akkoord bevonden zijn.

Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden
Er heeft vooroverleg plaats gevonden ten aanzien van het plan met het waterschap Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden. In de reactie van het HDSR van 30 september 2021 geeft het waterschap in te stemmen met het plan. Omdat de nieuwe woning buiten de waterstaatswerkzone wordt gebouwd, alleen een klein gedeelte van de nieuwe bijgebouwen zal in de zone worden gebouwd. Het nieuwe plan resulteert in een significante verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Het bebouwd oppervlak ter plaatse van deze zone wordt namelijk aanzienlijk gereduceerd.

## 7.2 Inspraakreacties en burgerparticipatie

Op de te volgen bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan zal het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage worden gelegd. Een ieder krijgt in deze periode de gelegenheid om zienswijzen in te dienen. Nadat het college besloten heeft principe-medewerking te verlenen zal dit voor zes weken ter inzage worden gelegd voor inspraak. Direct voorgaand aan de ter inzagelegging wordt door de initiatiefnemer een informatiemoment georganiseerd voor de directe omgeving. Eventuele ingekomen zienswijzen worden verwerkt. Vooruitlopend aan de te volgen bestemmingsplanprocedure zijn zowel direct omwonenden als meer op afstand verblijvende “buurtgenoten” geïnformeerd en gehoord over onderhavige plannen. Op 6 december 2019 heeft initiatiefnemer, de directe buren uitgenodigd (adressen: Heeswijk 113, Heeswijk 103 en Heeswijk 76). Directe belanghebbenden zijn tevreden met het nieuwe bouwplan. Het vervallen van de bedrijfsbestemming en reduceren van het bebouwd oppervlak vinden zij een goede ontwikkeling. Zie bijlagen nr. 9 voor het volledige verslag ‘Omwonenden overleg plan Heeswijk 109A’. In principe zijn allen positief over de plannen; geen van hen heeft aangegeven bezwaar hiertegen te hebben. Er kan vooralsnog vanuit worden gegaan dat tegen onderhavige plannen geen zienswijzen of bezwaren worden ingediend. In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de inspraakreacties en zienswijzen beantwoord. Tevens wordt aangegeven of de inspraakreacties en zienswijzen aanleiding zijn dit bestemmingsplan te wijzigen.

## 7.3 Conclusie

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

# Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek - Van Dijk geo-en milieutechniek b.v.
Rapportnr. 153010, d.d. 17-09-2020

2. Aanvullend grondonderzoek - Van Dijk geo-en milieutechniek b.v.
Rapportnr. 15310, d.d. 27-08-2021

3. Notitie beoordeling geur - LBP|Sight
Rapportnr. V074325ac.212C44T.djs d.d. 15-02-2021

4. Akoestisch onderzoek wegverkeer - LBP|Sight
Rapportnr. R074325ad.215OFDJ.fwi d.d. 03-06-2022

5. Karakteristieke geluidwering gevel - LBP|Sight
Rapportnr. V074325ad.21EFQG.fwi d.d. 13-10-2021

6. Ecologisch onderzoek - Watersnip
Rapportnr. 21A024, d.d. 26-03-2021

7. Onderbouwing uitsluiting aanwezigheid vleermuizen op locatie Heeswijk 109A te Montfoort - Watersnip, d.d. 13 juli 2021

8. Verkennend bureau en booronderzoek - ADC ArcheoProjecten
Rapportnr. 5795, d.d. 18 mei 2022

9. Omwonenden overleg plan Heeswijk 109A,
d.d. 06-12-2019

10. Reactie Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden,
d.d. 30-09-2021

11. GRO advies Wro Heeswijk 109A - Provincie Utrecht
Kenmerk: Z2023-00000409, d.d. 23 maart 2023

12. ROM Integraal advies – Omgevingsdienst regio Utrecht
Kenmerk: Z/21/182538 / D – 691401, d.d. 2 maart 2023

13. Landschappelijk erfinrichtingsplan – Arco Architecten,
d.d. 05-04-2023

14. Uitkomst brief vooroverleg gemeente Montfoort, d.d. 17 september 2019

15. Aanmeldingsnotitie – Arco Architecten, d.d. 07-06-2023