

Bestemmingsplan

Waardsedijk3, 3A en 3B

Montfoort



Bestemmingsplan

Waardsedijk 3, 3A en 3B

Montfoort

Opdrachtgever: M. Rutges
Versie: Vast te stellen bestemmingsplan
Datum rapport: 5 juni 2021
Uitgevoerd door: Brigit de Jonge
Plan B. Advies ruimtelijke ordening

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Brigit de Jonge', with a horizontal line underneath.

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Ligging en begrenzing	6
1.2 Vigerend plan	6
1.3 Nieuw bestemmingsplan	8
Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied	9
2.1 Historie	9
2.2 Bestaande situatie	10
2.3 Planbeschrijving	11
Hoofdstuk 3 Beleid	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4 Water	25
4.1 Kader	25
4.2 Het plangebied	26
Hoofdstuk 5 Milieu en overige omgevingsaspecten	29
5.1 Bedrijven en milieuzonering	29
5.2 Geluid	31
5.3 Luchtkwaliteit	33
5.4 Externe veiligheid	34
5.5 Bodem	36
5.6 Asbest	39
5.7 Flora en fauna	39
5.8 Archeologie	42
5.9 Duurzaamheid	44
5.10 Besluit milieueffectrapportage	46
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	47
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	47
6.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid	47
Bijlagen toelichting	49
Bijlage 1 Principebesluit Waardsedijk 3	50
Bijlage 2 Principebesluit Waardsedijk 3A en 3B	51
Bijlage 3 Advies Mooisticht	52
Bijlage 4 Watertoets	53
Bijlage 5 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	54
Bijlage 6 Bodemonderzoek	55
Bijlage 7 Asbest inventarisatie woning	56
Bijlage 8 Quick-scan flora en fauna	57
Bijlage 9 Archeologisch onderzoek	58
Bijlage 10 Vooroverleg	59

Regels	61
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	62
Artikel 1 Begrippen	62
Artikel 2 Wijze van meten	66
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	67
Artikel 3 Tuin	67
Artikel 4 Wonen	69
Artikel 5 Leiding - Gas	75
Artikel 6 Leiding - Water	77
Artikel 7 Waterstaat - Waterkering	78
Hoofdstuk 3 Algemene regels	79
Artikel 8 Anti-dubbelregel	79
Artikel 9 Algemene bouwregels	80
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	81
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	82
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	83
Artikel 13 Overige regels	84
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	85
Artikel 14 Overgangsrecht	85
Artikel 15 Slotregel	86
Bijlagen regels	88
Bijlage 1 landschappelijke inpassing	89

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Aan de Waardsedijk 3, 3 A en B was een hoveniersbedrijf gevestigd, gespecialiseerd in hagen met twee bedrijfswoningen. Nu de bedrijfsvoering beëindigd is, is er een wens om:

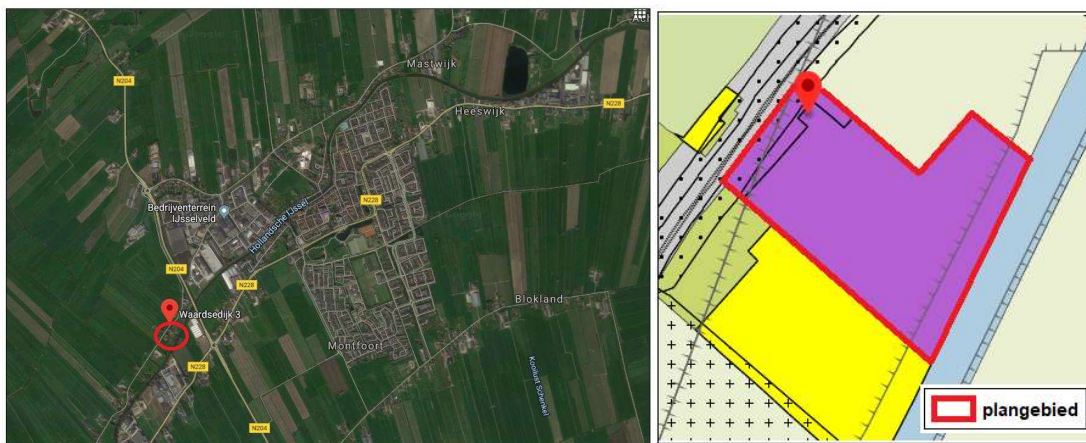
- de bestaande opstallen (één bedrijfswoning en een bedrijfspand op het perceel Waardsedijk 3 A en 3 B) en verharding te verwijderen en daarvoor in de plaats twee vrijstaande woningen te realiseren, waaronder één schuurwoning;
- de voormalige bedrijfswoning op het perceel Waardsedijk 3 een woonbestemming te geven. Op dit deel van het perceel is uitsluitend een bestemmingswijziging nodig, vanwege het vervallen van de bedrijfsfunctie

Ten behoeve van de sloop en nieuwbouwplannen op perceel Waardsedijk 3 A en 3 B is een landschapsplan opgesteld door Mooisticht, waarmee de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke inpasbaarheid wordt gegarandeerd.

Bij brief van 22 november 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders laten weten in principe medewerking te verlenen aan de gewenste bestemmingswijziging voor Waardsedijk 3 (bijlage 1). Het college heeft op 7 april 2020 besloten om in principe medewerking te verlenen aan de bouw van de twee woningen aan de Waardsedijk 3A en 3B (bijlage 2). Voorliggend bestemmingsplan maakt de omzetting van bedrijfswoning naar een gewone woning en de nieuwbouw van de twee woningen mogelijk.

1.1 Ligging en begrenzing

Het plangebied ligt ten westen van het dorp Montfoort en ingesloten tussen de Waardsedijk aan de noordkant en de Hollandsche IJssel aan de zuidkant.



Ligging en begrenzing plangebied (bron: www.google.nl)

1.2 Vigerend plan

Ter plaatse gelden momenteel de volgende bestemmingsplannen:

1. 'Buitengebied 2012', vastgesteld op 11 maart 2013 door de gemeenteraad en op 17 september 2014 onherroepelijk geworden.
2. '1e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012', vastgesteld op 26 oktober 2015 door de gemeenteraad en op 6 juni 2016 in werking getreden.
3. Parapluplan parkeernormen Montfoort'

Voor het perceel aan de Waardsedijk 3, 3a en 3b is de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' van toepassing en de regels van de 1e herziening.

Geldend bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' en '1^e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012'

De bestemmingsplannen 'Buitengebied 2012' en '1^e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012' zijn van toepassing. Het perceel heeft de bestemming 'bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn op dit perceel algemeen bedrijven met een maximale milieucategorie 2 toegestaan. Daarnaast mag het perceel gebruikt worden ten behoeve van een hoveniersbedrijf. Op het perceel mogen twee bedrijfswoningen aanwezig zijn met een maximale inhoudsmaat van 650 m³ (exclusief ondergrondse bouwmassa).

Het bouwvlak mag voor 39% bebouwd worden. Dat betekent op beide percelen circa 1.755 m² aan bebouwing aanwezig mag zijn. De bouwmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt, zijn niet volledig benut. Momenteel staat er aan bebouwing:

- Waardsedijk 3: woning (85 m²) met bijgebouwen (140 m² +55 m²)
- Waardsedijk 3A en 3B: woning (75 m²) en opstal (375 m²). Daarnaast is hier nog 1.000 m² aan verharding aanwezig.

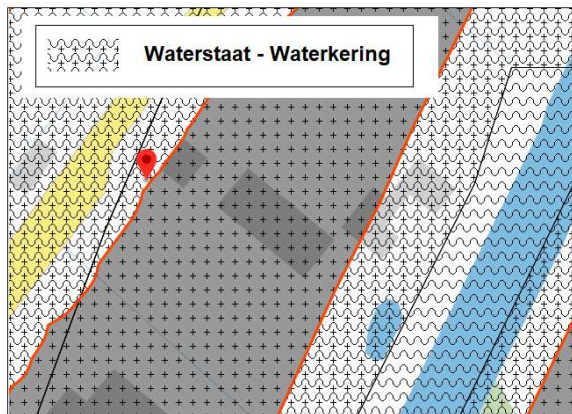
Op grond van het geldende bestemmingsplan kan er nog 1.025 m² aan bedrijfsgebouwen gebouwd worden.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2012'

Daarnaast geldt voor het perceel de volgende dubbelbestemmingen:

- een archeologische verwachtingswaarde (Waarde - Archeologie 3). Voor ingrepen in de bodem, welke dieper zijn dan 50 cm en tenminste 200 m² bevatten, moet aangetoond worden dat bij de sloop- en nieuwbouwplannen geen archeologische waarden aangetast worden. Dit moet blijken uit onderzoek;
- Waterstaat - Waterkering. De Waardsedijk is een waterkering. Op deze grond mogen alleen bouwwerken worden gebouwd krachtens, mits de belangen van de waterkering zich daartegen niet verzetten, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de waterkerende functie van deze gronden. Bouwen binnen deze kernzone is niet toegestaan, tenzij het vervangen, vernieuwen en/of veranderen van bestaande bebouwing betreft waarbij uitsluitend gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Grondwerkzaamheden (o.a. afgraven, ophogen en verharderen) is alleen toegestaan indien een aanlegvergunning is verkregen.



Ligging waterkering

Wijzigingsbevoegdheid

Het geldende bestemmingsplan (de eerste herziening) voorziet in een wijzigingsbevoegdheid voor:

- een opvolgfunctie 'wonen' (regeling 7.7.1 onder c);
- een opvolgfunctie 'wonen' (regeling 7.7.1 onder c), waarbij de mogelijkheid is één woning extra te bouwen, als er tenminste 1.000 m² aan (voormalige) bedrijfsgebouwen gesloopt worden die geen cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen;

Voor de voormalige bedrijfswoning aan Waardsedijk 3, zou gebruik gemaakt kunnen worden van de wijzigingsbevoegdheid. Voor het perceel Waardsedijk 3A en 3B kan dat niet. Momenteel is hier circa 440 m² aan bebouwing aanwezig. Deze bebouwing wordt gesloopt ten behoeve van de nieuwbouw van de twee schuurwoningen.

Gezien het beperkte oppervlakte aan bestaande bebouwing dat gesloopt wordt, kan geen gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid. In geval in de huidige situatie de bouwrechten uit het geldende bestemmingsplan volledig benut waren (als er nu 1.755 m² aan bebouwing aanwezig was geweest), had *wel* gebruik gemaakt kunnen worden van de wijzigingsbevoegdheid. Om de herontwikkeling mogelijk te maken wordt een bestemmingsplan opgesteld .

Geldend bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen Montfoort'

Tevens geldt ter plaatse het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen Montfoort'. Met dit plan is geregeld dat bij voldaan moet worden aan de parkeernormen, zoals die zijn vastgelegd in de Nota Parkeernormen Montfoort 2015, of diens opvolger. Het parapluplan is verwerkt in dit plan (in regeling 9.5).

1.3 Nieuw bestemmingsplan

Met voorliggend bestemmingsplan wordt het volgende geregeld:

- een bestemmingswijziging van het perceel aan de Waardsedijk 3: de bestemming wijzigt van 'bedrijf' naar 'wonen' en 'tuin'. Op dit perceel wordt niets gesloopt of nieuw gebouwd. Deze functiewijziging had geregeld kunnen worden door gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid (regeling 7.7.1, onder c uit het geldende bestemmingsplan);
- een bestemmingswijziging van het perceel aan de Waardsedijk 3A en 3B: de bestemming wijzigt van 'bedrijf' naar 'wonen' en 'tuin'. De bestaande opstallen worden allemaal gesloopt en de verharding wordt verwijderd. Daarvoor in de plaats worden één schuurwoning en een kleinere woning (plattelandswoning) gebouwd.

Op verzoek van de gemeente worden beide bestemmingswijzigingen met één bestemmingsplan geregeld. Voor wat betreft de bestemmingsplansystematiek wordt aangesloten bij de geldende bestemmingsplannen.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Historie

Het grondgebied van Montfoort maakt deel uit van het Nationaal Landschap het Groene Hart en is cultuurhistorisch waardevol. Kenmerkend is het contrast tussen de open polders, die volgens het vaste copesysteem ontgonnen zijn, en de besloten lintbebouwingen langs de wateringen en de waterlopen. Parallel aan de ontginningsassen liggen de tiendwegen en houtkades. De grote verscheidenheid aan wateren (natuurlijk en gegraven) en watergebonden elementen zoals sluizen, dijken, molens, forten en bruggen verlenen dit landschap zijn eigenheid. De restanten daarvan – zowel onder- als bovengronds – vormen namelijk het archief voor de geschiedenis van de afgelopen 1.000 jaar. Een deel daarvan heeft ook een relevantie voor de op te stellen archeologische verwachting ('jonge' archeologie). Op de cultuurhistorische inventarisatiekaart zijn cultuurhistorische objecten en structuren geselecteerd en over twee thematische kaarten verdeeld: bewoning en waterstaat/verdediging. Voor dit bestemmingsplan is de bewoningskaart relevant.

Cultuurhistorische inventarisatie, bewoningskaart

Tussen 1000 en 1250 werden grote stukken wildernis in het Hollands-Stichtse grensgebied aan ontginners uitgegeven. De hoger gelegen delen in dit gebied van actieve en verlandde stroomstelsels werden gebruikt voor de landbouw, voornamelijk graan, de lagere delen voor de veeteelt. Met de toename van de bevolking nam ook de behoefte aan landbouwgrond toe. Behalve uit economische overwegingen is het niet toevallig dat de ontginning juist in dit gebied grootschalige vormen aannam. Ingeklemd tussen de invloedssferen van de graven van Holland in het westen en de bisschop van Utrecht in het oosten was de uitgifte van gronden en de ontginning daarvan de manier om lokale families aan zich te binden en daarmee verzekerd te zijn van hun loyaliteit, inkomsten en militaire steun. Op hun beurt wisten de nieuwe heren op deze wijze een lokale en regionale machtsbasis op te bouwen. Dit netwerk van allianties was door de eeuwen heen de motor van de geschiedenis van dit deel van Nederland. Binnen de regio zelf leidde het tot elkaar beconcurrerende regionale heren, hun families en afhankelijkken. De tastbare getuigenissen daarvan zijn terug te vinden in vormen van bewoning en landgebruik (ontginningsassen, historische stads- en dorpskernen, bewoningslinten, kerken, boerderijen, kastelen, versterkte hofsteden, molens, e.d.).

Gezien de geschiedenis van het gebied, is het zeer aannemelijk dat er archeologische resten in de bodem aanwezig zijn. Voor het gebied geldt daarom ook een archeologische verwachtingswaarde. Voor een nader beschrijving van de archeologische verwachtingswaarde en de cultuurhistorische waarde wordt verwezen naar paragraaf 5.8.



Situatie d.d. 1996

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied bestaat uit twee percelen: Waardsedijk 3 en Waardsedijk 3A-3B.



Schematische weergave Waardsedijk 3 en Waardsedijk 3A en 3B

Waardsedijk 3

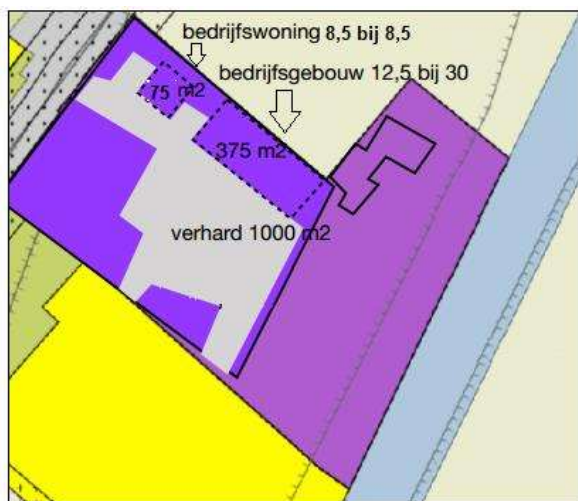
Waardsedijk 3 bestaat uit een woning met een tuin en enkele schuren. Het bedrijfsmatig gebruik is in 2013 gestaakt. In totaal staat hier 280 m² aan bebouwing (woning van 85 m² en 195 m² aan bijgebouwen). De rest van het perceel, dat momenteel een bedrijfsbestemming heeft, is ingericht als tuin. Op de gronden tussen de woning en de Waardsedijk in (welke buiten dit bestemmingsplan vallen) is een hoogstamboomgaard met houtwallen aanwezig.



Bestaande situatie Waardsedijk 3

Waardsedijk 3A en 3 B

Het perceel Waardsedijk 3A en 3B is ongeveer 3.000 m² groot en heeft een bedrijfsbestemming (hovenier). Het hoveniersbedrijf heeft haar bedrijfsactiviteiten reeds beëindigd. Het bestaande bedrijfspand (van 375 m²) wordt nu tijdelijk verhuurd aan drie kleine bedrijven. De voormalige bedrijfswoning wordt bewoond. De bedrijfswoning, inclusief aanbouw, bedraagt 75 m². Naast de bebouwing is er 1.000 m² aan verharding aanwezig.



Situatietekening bestaande situatie Waardsedijk 3A en 3B



Bestaande situatie Waardsedijk 3A en 3B

2.3 Planbeschrijving

2.3.1 Waardsedijk 3

Op het perceel van Waardsedijk 3 verandert niks. De huidige woning en tuin blijven behouden en er worden geen opstallen gesloopt of nieuw gebouwd. Voor dit perceel is uitsluitend een functiewijziging naar wonen gewenst.

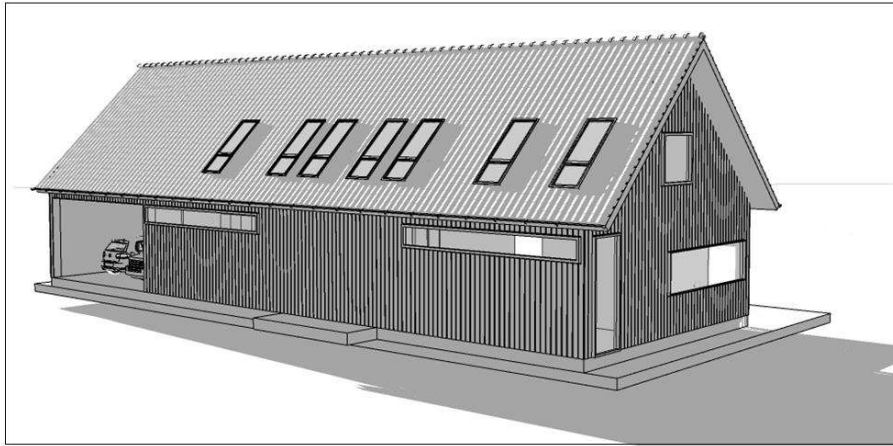
2.3.2 Waardsedijk 3A en 3B

Alle bestaande bebouwing op dit perceel wordt gesloopt. Daarvoor in de plaats komen twee energieneutrale woningen met een uitstraling die past in deze streek. De bouwmassa van beide woningen samen bedraagt 1.300 m³. Gedacht wordt aan één schuurwoning waarbij de bijgebouwen geïntegreerd worden in één bouwmassa en een kleinere woning verder naar de Waardsedijk toe.

Schuurwoning

De schuurwoning, inclusief aangebouwd bijgebouw, wordt maximaal 9 meter breed en 25 meter lang. Naast een woongedeelte, omvat de schuurwoning ook een overdekte stalling voor twee auto's (een ruimte van circa 7 x 9 meter aan de achterzijde van de woning). Door de carport te integreren in één bouwmassa, worden er ten behoeve van de schuurwoning *geen* vrijstaande bijgebouwen gebouwd (en mogelijk gemaakt). De schuurwoning komt ongeveer even ver van de Waardsedijk te liggen als het huidige bedrijfspand.

De schuurwoning wordt uitgevoerd met één bouwlaag met kap (ongeveer 17 x 9). Dat betekent een goothoogte van 3 meter en een maximale nokhoogte van maximaal 9 meter. De woning krijgt een inhoud van maximaal 800 m³. Voor de schuurwoning wordt houtbouw toegepast en wordt voorzien van oudhollandse dakpannen. Op de veranda (van 25 m²) en de overstek over de hele lengte van de woning, worden zonnepanelen geplaatst.



Referentieplaatje schuurwoning

Kleinere (tweede) woning

De andere woning, een kleine woning verder naar de Waardsedijk toe, wordt kleiner van omvang. De voetprint van deze woning bedraagt maximaal 8 bij 14 meter. Deze woning heeft een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 7 meter. Bij deze woning komt wel een bijgebouw (een schuur of garage) van ongeveer 20 m². De gezamenlijke inhoud van de beide woningen bedraagt 1.300 m³.

Om een goede kwaliteitsverbetering te realiseren is het van belang dat beide woningen voor wat betreft het bebouwingsbeeld aansluiten bij het landelijke karakter. Dit komt o.a. tot uiting door:

- eenvoudige, sobere/stoere volumes met duidelijke kappen (zadeldaken), zonder (overheersende) toevoegingen;
- een passend verschil tussen eerstelijns (landelijke woning) en tweedelijns bebouwing (meer schuur-achtig);
- materiaal in aardkleuren, waarbij lichte kleuren en grote contrasten vermeden worden.

Het definitieve ontwerp wordt aan de welstandscommissie voorgelegd.

2.3.3 Parkeren

Op eigen terrein is voldoende parkeergelegenheid voor de drie woningen. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar paragraaf 3.3.3.

2.3.4 Landschappelijke inpasbaarheid

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling op het perceel van Waardsedijk 3A en 3B is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt. Op advies van de gemeente Montfoort is 'Mooisticht' gevraagd het plan op ruimtelijke kwaliteit te toetsen. Mooisticht is een adviesorgaan dat onafhankelijk en deskundig advies levert op bouwkundig en cultuurhistorisch vlak teneinde de ruimtelijke kwaliteit te behouden en te verbeteren. Mooisticht adviseert initiatiefnemers, maar ook gemeenten.

In overleg met Mooisticht is het volgende plan tot stand gekomen. Met streekeigen groenelementen (die horen in deze omgeving) zoals hagen, boomgaardje knotbomen, natuurlijke oevers en mengsels van streekeigen bloemen wordt een biodiverse omgeving aangelegd die goed is voor insecten, vogels, vlinders, amfibieën en kleine zoogdieren.



Landschappelijk inpassingsplan Waardsedijk 3A en 3B

Door de herontwikkeling ontstaat de mogelijkheid om verbeteringen aan te brengen in de belevingskwaliteit van het rivierlint. Door te bouwen in een compact erf en kleine landschapselementen aan te planten is het mogelijk om twee woningen te realiseren en tegelijkertijd te bouwen aan ruimtelijke kwaliteit. De woningen worden verspringend gepositioneerd, waardoor verdichting van het lint voorkomen wordt. Dit draagt bij aan het vergroten van de omgevingskwaliteit. De kwaliteitsverbetering wordt als volgt gerealiseerd:

- de afwisseling van openheid en beslotenheid op het perceel wordt versterkt;
- de zichtbaarheid van de landschapsstructuur en de sloten wordt versterkt. Het gesloten karakter van het perceel aan de straatzijde wordt meer 'open' door de nieuwe boomgaard te realiseren. Bovendien wordt op de perceelsgrens van Waardsedijk 3 met Waardsedijk 3A en 3B het oude slotenpatroon herstelt, waardoor de oorspronkelijke karakteristiek van de ontginning terug komt;
- de bebouwing wordt met het landschap 'vervlochten' door een verspringing van de woningen en het aanplanten van kleine landschapselementen, zoals een boomgaard, elzensingel, knotbomenrij en solitaire bomen. Hierdoor ontstaat een afwisselend erfsilhouet waarin bebouwing, beplanting, beslotenheid en openheid elkaar afwisselen;
- een compact ensemble met voldoende afwisseling in volume, vorm en richting;
- het oppervlakte aan verharding neemt flink af (van 1.450 m² naar ongeveer de 800 m²) en de waterberging neemt toe (in de vorm van extra te realiseren watergangen);
- parkeren wordt uit het zicht opgelost en speelt geen hoofdrol in het aanzicht van het erf;
- een goed beplantings- en beheerplan zorgt voor terreinafscheiding en voldoende privacy.

Het complete advies van Mooisticht is in bijlage 3 toegevoegd. Het advies van Mooisticht heeft als basis gediend voor het landschappelijke inpassingsplan en is, naar aanleiding van overleg met het hoogheemraadschap en de provincie, op onderdelen aangepast. Om deze ruimtelijke kwaliteit ook te borgen in dit bestemmingsplan, is de landschappelijke inpassing als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

Hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 **Rijksbeleid**

De uitbreiding heeft een kleinschalig en lokaal karakter. Het rijksbeleid voorziet niet in bepalingen die relevant zijn voor de uitbreiding. De uitbreiding valt dan ook binnen de reikwijdte van het rijksbeleid, vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Om die reden wordt hier dan ook niet verder op het rijksbeleid ingegaan. Wel wordt de 'ladder voor duurzame verstedelijking' van het Besluit ruimtelijke ordening behandeld.

Besluit ruimtelijke ordening - ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond.

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling is duurzame verstedelijking het uitgangspunt. Als stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

De tot 1 juli 2017 in artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder a, (en vierde lid) van het Bro opgenomen eis dat de actuele regionale behoefte dient te worden beschreven is gewijzigd in die zin dat de elementen "actuele" en "regionale" komen te vervallen. Bestemmingsplannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, dienen in de toelichting een beschrijving te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling.

De Afdeling hanteert een aantal uitgangspunten, die gehanteerd worden bij de beoordeling of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling (uitspraak 201608869/1/R3). Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.

Behoefte

Met dit bestemmingsplan wordt één extra woning mogelijk gemaakt. Conform de uitgangspunten van de Afdeling is dan geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Een nadere onderbouwing van de behoefte kan daarom achterwege blijven.

3.2 **Provinciaal beleid**

3.2.1 **Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht**

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht vastgesteld. De Interim Omgevingsverordening vervangt de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuvordering 2013, de Wegenverordening provincie Utrecht 2010, de Waterverordening provincie Utrecht 2009, de Waterverordening Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 2009, de Waterverordening Waterschap Amstel, Gooi en Vecht 2017, de Waterverordening waterschap Rivierenland, de Waterverordening waterschap Vallei en Veluwe, de Verordening Natuur en Landschap provincie Utrecht 2017, de Distelverordening provincie Utrecht 1990 en de Ontgrondingenverordening, provincie Utrecht. De interim Omgevingsverordening provincie Utrecht is op 1 april 2021 in werking getreden.

In de Interim Omgevingsverordening zijn regels voor de fysieke leefomgeving opgenomen. De regels uit de bovenstaande verordening zijn, daar waar nodig, herschreven, samengevoegd, vereenvoudigd en op elkaar afgestemd. De verordeningen zijn samengevoegd met het oog op de toekomstige invoering van de Omgevingswet. De Interim Omgevingsverordening heeft juridische werking onder de huidige wetten. Zodra de Omgevingswet in werking treedt, zal de Interim Omgevingsverordening worden vervangen door de Omgevingsverordening. De volgende artikelen van de interim verordening zijn relevant voor het plangebied:

- Veiligheidsnorm regionale keringen 1 op 30 (artikel 2.2a)
- Instructieregel vrijwaringszone regionale waterkering (artikel 2.8)
- Instructieregel overstroombaar gebied (artikel 2.10)

- Instructieregel bereikbaarheid (artikel 4.1)
- Instructieregel bescherming natuurnetwerk Nederland (artikel 6.2)
- Instructieregel geen aantasting natuurnetwerk Nederland (artikel 6.3)
- Instructieregel landschap - Groene Hart (artikel 7.9)
- Instructieregel kernrandzone (artikel 9.8)
- Instructieregel uitbreiding woningbouw onder voorwaarden mogelijk (artikel 9.13)

Veiligheidsnorm regionale keringen 1 op 30 (artikel 2.2 a)

Voor de Nieuwe Zandweg Voor dijktrajecten geldt een veiligheidsnorm van '1 op 30'. De overschrijdingskans van de hoogste waterstand is één keer per 30 jaar. Deze veiligheidsnorm is een resultaatsverplichting. Aan de veiligheidsnorm wordt voldaan met ingang van 1 januari 2030.

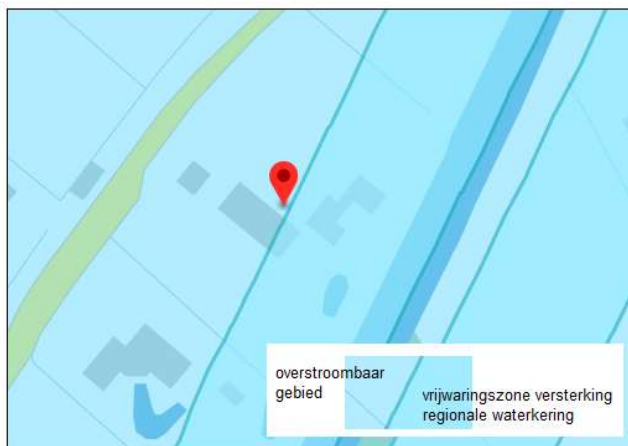
Instructieregel vrijwaringszone regionale waterkering (artikel 2.8)

De Nieuwe Zandweg is een regionale waterkering. Overeenkomstig artikel 2.8 van de verordening bevat een ruimtelijk plan bestemmingen of regels die de waterkerende functie beschermen en voorzien in een vrijwaringszone aan weerszijden van de waterkering. Voor nadere informatie hierover wordt verwezen naar paragraaf 4.2.

Instructieregel overstroombaar gebied (artikel 2.10)

Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'overstroombaar gebied' bevat bestemmingen en regels die rekening houden met overstromingsrisico's. Binnendijs is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. Buitendijs is dit ook van toepassing op individuele woningen en bedrijven.

De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'overstroombaar gebied' bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het overstromingsrisico is omgegaan.



*Ligging plangebied in overstromingsgebied en vrijwaringszone waterkering
(bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)*

Instructieregel bereikbaarheid (artikel 4.1)

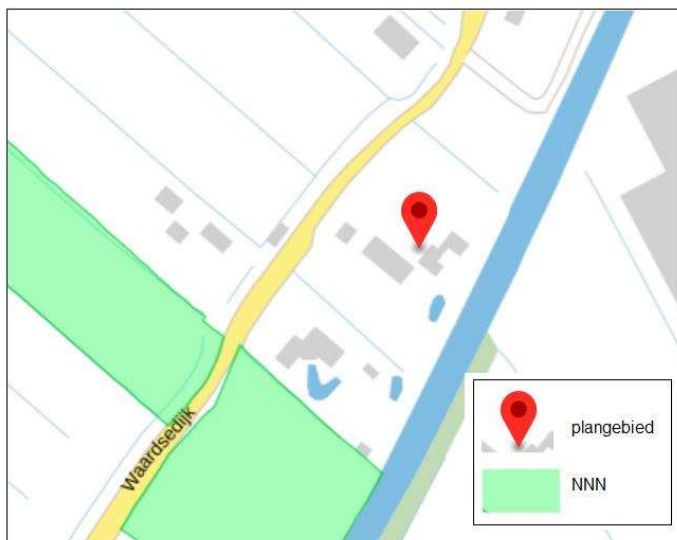
Het plangebied ligt binnen het gebied, dat in de provinciale verordening is aangewezen als 'mobiliteitstoets'. De toelichting op een ruimtelijk plan waarin ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien binnen zo'n gebied, bevat een beschrijving van het aantal verplaatsingen die deze ruimtelijke ontwikkelingen tot gevolg hebben en of er door het aantal verplaatsingen knelpunten op het ontsluitende en omliggende verkeersnetwerk voor de diverse modaliteiten kunnen ontstaan. Indien blijkt dat er sprake is van relatief grote verkeerseffecten, wordt een mobiliteitstoets (zoals beschreven in de bijlage Mobiliteitstoets van de provinciale verordening) uitgevoerd.

Instructieregels Natuur Netwerk Nederland (artikelen 6.2 en 6.3)

Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als Natuur Netwerk Nederland (NNN) bevat bestemmingen en regels die de wezenlijke kenmerken en waarden beschermen en in stand houden. Onder wezenlijke kenmerken en waarden worden zowel actuele als potentiële waarden verstaan.

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het natuurnetwerk Nederland bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de wezenlijke kenmerken en waarden van het natuurnetwerk Nederland, bedoeld in Bijlage 10 Wezenlijke kenmerken en waarden van deze verordening, of die kunnen leiden tot een vermindering van de kwaliteit, de oppervlakte of de samenhang van het natuurnetwerk Nederland, tenzij sprake is van:

- ruimtelijke ontwikkelingen vanwege een groot openbaar belang, waarbij er geen reële alternatieven zijn die het natuurnetwerk Nederland niet of minder aantasten;
- ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot aantasting worden gecompenseerd binnen een met die ruimtelijke ontwikkeling samenhangend gebied en met dusdanige activiteiten dat de uitvoering van die activiteiten gezamenlijk binnen 10 jaar resulteert in een duidelijk aantoonbare meerwaarde voor het natuurnetwerk Nederland voor wat betreft kwaliteit, oppervlakte en samenhang; of
- ruimtelijke ontwikkelingen in het natuurnetwerk Nederland die beperkt worden gewijzigd of worden toegevoegd, waarbij die wijziging of toevoeging noodzakelijk is voor de instandhouding van de bestaande bestemming.



Ligging plangebied ten opzichte van de NNN (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Instructieregel landschap - Groene Hart (artikel 7.9)

Een bestemmingsplan, vallend binnen het landschap het Groene Hart bevat bestemmingen en regels ter bescherming van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten. De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landschap' bevat een beschrijving van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan.

Het Groene Hart - kernkwaliteiten

Voor het landschap Groene Hart zijn in de bijlage van de verordening de volgende kernkwaliteiten benoemd:

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

Deze kernkwaliteiten zijn benoemd in de Voorloper Groene Hart. De kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van het Groene Hart verschillende accenten. Een uitgebreide beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten hebben we opgenomen in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen (www.provincie-utrecht.nl/kwaliteitsgids).

In de kwaliteitsgids wordt het landschap het 'Groene Hart' onderscheiden in 'zones' en 'velden', die elk een fundamenteel andere structuur hebben. De natte laaggelegen grote open ruimten van de velden stralen rust en stilte uit. Velden zijn vlakke, open landschappen met vergezichten tot aan de horizon. De open ruimte wordt bepaald door een tapijt van gras in een strokenverkaveling met rechte

sloten, weteringen, kaden en dijken die het vlak doorbreken. De hoger gelegen kleinschalige en meer besloten zones hebben juist een levendige en intieme sfeer.

Zones zijn lineaire landschappen met een meanderende rivier als basis. Rond de rivier heeft zich een beschermt en intiem landschap ontwikkeld, met een mozaïek van gemengd grondgebruik, hoge bomen en bosschages, linten langs slingerende wegen en af en toe een dorp of stadje aan de rivier.

Bij ontwikkelingen in het landschap van het Groene Hart staat het bevorderen van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal. Daarbij dienen de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut te worden om de contrasten tussen de verschillende typen landschap te behouden.

De focus ligt op het behouden, benutten en versterken van de contrasten tussen:

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

Instructieregel kernrandzone (artikel 9.8)

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Kernrandzone kan ten behoeve van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit bestemmingen en regels bevatten die verstedelijking toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- de verstedelijking gaat gepaard met versterking van de ruimtelijke kwaliteit die in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking, tenzij de verstedelijking betrekking heeft op kernrandactiviteiten;
- de verstedelijking is ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar en wordt, met uitzondering van windenergie en zonnenvelden, in aansluiting op stedelijk gebied gerealiseerd, of in samenhang met overige verstedelijkte structuur;
- tijdige en duurzame realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit is geborgd; en
- omliggende functies worden niet onevenredig geschaad.

Instructieregel uitbreiding woningbouw onder voorwaarden mogelijk (artikel 9.13)

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Uitbreiding woningbouw onder voorwaarden mogelijk kan bestemmingen en regels bevatten voor woningbouw mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma woningbouw;
- de woningbouw vindt plaats in aansluiting op het stedelijk gebied;
- de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling;
- de woningbouw wordt in samenhang ontwikkeld met lokale en regionale groenontwikkeling waarbij de omvang van de woningbouw in evenwichtige verhouding staat tot de hoeveelheid te ontwikkelen natuur en recreatie; en
- de realisatie van natuur en recreatie en de duurzame instandhouding daarvan is verzekerd, en
- de woningbouw draagt bij aan een goede kwaliteit van de nieuwe kernrandzone.

3.2.2 Consequentie plangebied

1. Veiligheidsnorm, vrijwaringszone regionale waterkering en overstroombaar gebied.

De nieuwe woningen liggen buiten de vrijwaringszone van de regionale waterkering en liggen binnendijs. Conform de regels van de verordening hoeft voor de bouw van de woningen geen regels opgenomen te worden, die rekening houden met overstromingsrisico's.

2. Bereikbaarheid

Een bedrijfsbestemming (inclusief twee bedrijfswoningen), waarmee bedrijven met een maximale milieucategorie 2 en een hoveniersbedrijf mogelijk zijn, wordt beëindigd. De voormalige bedrijfsopstallen en bedrijfswoning op het perceel van Waardsedijk 3A en B worden gesloopt en in plaats daarvan worden twee woningen ontwikkeld. Een hoveniersbedrijf is te beschouwen als een arbeidsextensief en bezoekersextensief bedrijf.

De CROW - publicatie 381 geeft voor zo'n bedrijf een verkeersgeneratie van gemiddeld 4,8 mtv/etmaal per 100 m² bvo (uitgaande van 'rest bebouwde kom' en de verstedelijkingsgraad 'weinig stedelijk'). Zoals beschreven in paragraaf 2.2 staat er momenteel 375 m² aan bedrijfsbebouwing op het perceel van Waardsedijk 3A en B (exclusief de huidige woning). Op het perceel Waardsedijk staat 195 m² aan gebouwen (exclusief de woning). Daarmee is de verkeersaantrekkende werking van de bedrijfsbestemming (exclusief de huidige bedrijfswoningen) van beide percelen 27 mtv/etmaal. In

deze berekening wordt ervan uitgegaan dat de twee bedrijfswoningen *niet* aanvullend nog verkeer genereren.

Voor vrijstaande koopwoningen geldt een verkeersgeneratie van gemiddeld 8,2 mtv/etmaal. Voor de drie toekomstige woningen komt de totale verkeersgeneratie uit op 25 mtv/etmaal. Geconcludeerd wordt dat het aantal verkeersbewegingen (licht) afneemt met de beoogde plannen. Indien rekening wordt gehouden met een aanvullende verkeersgeneratie voor de voormalige bedrijfswoningen (16 mtv/etmaal), neemt de verkeersgeneratie flink af. Een nadere mobiliteitstoets is daarom niet nodig.

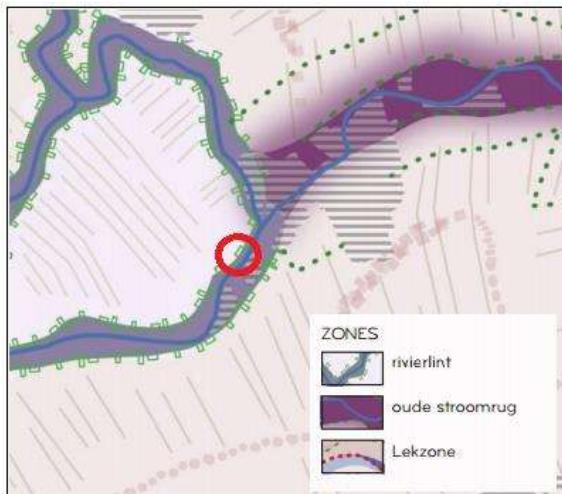
3. NNN

Vanaf de perceelsgrens bedraagt de afstand tot de dichtstbijzijnde NNN 50 meter. Het wijzigen van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming (met tuin) heeft geen significant negatief effecten op de soorten in de NNN.

Met de beoogde functiewijziging, gecombineerd met het landschappelijke inpassingsplan voor de kavel Waardsedijk 3A en 3B, kan niet anders dan geconcludeerd worden dat de situatie op het perceel zelf, een positief effect heeft voor natuurwaarden. Zoals beschreven in paragraaf 2.3.4 wordt het overwegend verharde perceel gewijzigd in een biodiverse omgeving die goed is voor insecten, vogels, vlinders, amfibieën en kleine zoogdieren.

4. Landschap - Groene Hart

Overeenkomstig de Ambitiekaart van Het Groene Hart, ligt het plangebied in een rivierlint.



Uitsnede Ambitiekaart Het Groene Hart

Het rivierlint is een beschermd en intiem landschap, met een mozaïek van gemengd grondgebruik, hoge bomen en bosschages, linten langs slingerende wegen en af en toe een dorp of stadje aan de rivier. De kwaliteitsgids legt de focus binnen het rivierlint op het behouden, benutten en versterken van de contrasten tussen:

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

Een rivierlint wordt gekarakteriseerd als 'een oase van rust' ten opzichte van de steden en dorpen.

Zoals beschreven in paragraaf 2.3.4, wordt met de herontwikkeling van het perceel aan de Waardsedijk 3A en 3B een afwisselend erfsilhouet beoogd, waarin bebouwing, beplanting, beslotenheid en openheid elkaar afwisselen. Hierdoor ontstaat een compact ensemble met voldoende afwisseling in volume, vorm en richting. Het perceel wordt opener en krijgt een intiemer karakter. Daarmee worden de kernkwaliteiten van het rivierlint binnen Het Groene Hart versterkt.

5. Kernrandzone en woningbouw onder voorwaarde

Met de beoogde herontwikkeling verdwijnt de oude bedrijfswoning en een bedrijfsbestemming (met daarbij veel verharding). Daarvoor in de plaats worden twee nieuwe woningen gebouwd.

Voor dit perceel komt de nieuwe bebouwing voor stedelijke functies (wonen) in plaats van de bestaande voormalige bedrijfsbestemming. De verordening maakt dit mogelijk, mits de nieuwe functie leidt tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit neemt niet alleen toe (zie

paragraaf 2.3.4), maar versterkt de kernkwaliteiten van Het Groene Hart. De bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied nemen af.

Zoals beschreven in paragraaf 5.1 tast de beoogde herontwikkeling van het perceel aan de Waardsedijk 3A en 3B en de bestemmingswijziging voor het perceel Waardsedijk 3 de belangen van nabij gelegen bedrijvigheid niet aan. De bouw van de twee woningen leidt niet tot bodemdaling.

Conclusie provinciale verordening

Gezien het voorgaande wordt geconstateerd dat de beoogde bestemmingswijziging voor de beide percelen en de sloop- en nieuwbouwplannen voor het perceel Waardsedijk 3A en 3B in overeenstemming is met de provinciale verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

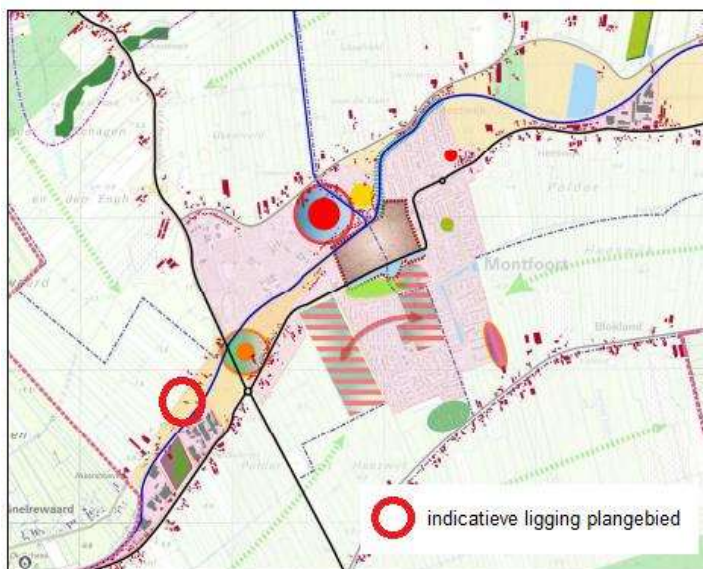
3.3.1 Totaalvisie Montfoort 2030 - Dorpsvisie Linschoten 2030

De TotaalVisie Montfoort 2030 is op 12 december 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. In de visie worden keuzes gemaakt hoe de gemeente Montfoort zich verder kan ontwikkelen richting 2030. De structuurvisie Totaalvisie Montfoort dient als leidraad te worden gehanteerd bij de beoordeling van nieuwe plannen en initiatieven, maar ook voor nieuw op te stellen bestemmingsplannen en planologische afwijkingen.

De trend in het buitengebied onder agrariërs is schaalvergroting en/of verbreding of bedrijfsbeëindiging. In het buitengebied spelen niet-agrarische bedrijven een belangrijke rol in de werkgelegenheid. De verhoging van de verkeersdruk op de tamelijk smalle landbouwwegen leidt tot verkeersonveilige situaties een versnelde slijtage aan wegen en bermen. De niet-agrarische bedrijven hebben over het algemeen de wens om uit te breiden op hun huidige locatie.

Het lint wordt gezien als aantrekkelijk nieuw woonlandschap. Het buitengebied wordt als gevolg van de mechanisatie steeds opener, karakteristieke landschapselementen dragen niet bij in de productie en verdwijnen daarom nog steeds.

Bij particulieren in het buitengebied is de trend tegenovergesteld. Er leeft enerzijds een behoefte aan authentiek landschap en nostalgie, waardoor nieuwe landschapselementen worden aangelegd. Ook ontbreekt bij sommigen nog steeds de kennis en het gevoel van de streek, waardoor wordt beplant en bebouwd zonder rekening te houden met de streekeigenheid.



Structuurvisie kaart

De visie geeft aan:

Het buitengebied kenmerkt zich door historische linten, openheid en markante boerderijen. De visie op het buitengebied refereert in grote lijnen naar het LOP, vastgesteld in 2005 en de actualisatie hiervan op basis van Linten in de leegte en het rapport Vitale bedrijven en landschapskwaliteit in de Utrechtse Waarden.

Kernuitgangspunten:

- Bij ontwikkelingen in het buitengebied en aan de dorpsranden is landschappelijke inpassing van groot belang voor de leef- en woonkwaliteit.
- De landbouw is een belangrijke drager van het landelijk gebied en een sterke sector die ruimte moet krijgen voor ontwikkeling. De visie is dat duurzame landbouw op het gebied van energie, klimaat, bodem en voedselproductie groeit.
- Nieuwe ontwikkelingen vinden plaats binnen de bestaande (historische) structuren en leveren een bijdrage aan de vitaliteit van het buitengebied;
- Voortzetting van uitvoering van het LOP en extra inzetten op het realiseren en duurzaam beheren van natuur en kleine landschapselementen zonder planologische schaduwwerking voor ondernemers
- De natuur die bij dit gebied past, is die van het oude boerencultuurlandschap. Het in stand houden of verbeteren van de biodiversiteit op het boerenland, welke onder druk staat als gevolg van intensieve bedrijfsvoering;
- Voor bebouwing en bedrijvigheid zijn de uitgangspunten uit het handboek 'Linten in de leegte' leidend:
 1. Schaalvergroting: landschappelijke inpassing, landschapskwaliteit en bouwvorm en ligging op de kavel;
 2. Functieverandering: landschappelijke inpassing en landschapskwaliteit. 'Wonen op boerenerven' moet hiervan deel zijn;
 3. Bedrijvigheid in de linten: woon-werkcombinaties in relatie tot landschapskwaliteit en eventueel vereveningsconstructies via het Streekfonds naar voorbeeld van Lopik;
 4. Nieuwbouw of herbouw: ligging op de kavel (erfprincipes), bouwvormen, materiaalgebruik.

Consequentie plangebied

Met de sloop en nieuwbouw op het perceel van Waardsedijk 3A en 3B is er sprake van een kleinschalige herontwikkeling in een lint in het buitengebied. Een goede landschappelijke inpassing is van belang en wordt, zoals beschreven in paragraaf 2.3.4, ook gerealiseerd. Daarbij wordt gebruik gemaakt van streekeigen groenelementen.

Voor wat betreft de nieuwe bebouwing wordt ook recht gedaan aan het karakter van de streek. Er is gekozen voor de vorm van een boerenerv: een woning aan de weg en een tweede schuurwoning verder naar achter op het erf.

Daarmee is het initiatief in overeenstemming met de totaalvisie.

3.3.2 Woonvisie gemeente Montfoort 2019 - 2030

Op 8 juli 2019 heeft de gemeenteraad de 'Woonvisie gemeente Montfoort 2019-2030' vastgesteld. De visie geeft inhoud en richting aan de ontwikkelingen op de woningmarkt. De bevolkingssamenstelling verandert, de economie verandert en de woningmarkt verandert mee. Keuzes die in 2019 gemaakt worden, werken door in de komende decennia. De visie is dan ook geen gedetailleerde opsomming van activiteiten in de komende jaren. De woonvisie wordt gezien als een 'kompas' waarmee aangegeven wordt hoe tegen de opgaven in het woonbeleid aangekeken wordt. Er wordt richting gegeven en een bestendige lijn wordt uitgezet voor de toekomst. Daarbij inspelend op nieuwe ontwikkelingen en kansen die zich voordoen.

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.

Met de woonvisie wil de gemeente toekomstgericht inspelen op de woonwensen en woonmogelijkheden voor de inwoners van Montfoort en Linschoten, en tevens haar bijdrage leveren aan het verminderen van de druk op de regionale woningmarkt. Dit laatste draagt ook bij aan een evenwichtige ontwikkeling van Montfoort en Linschoten. Differentiatie van woningen is daarbij nodig, om een toekomstbestendige woningvoorraad te hebben waar doorstroming in plaats kan vinden. Op basis van dit vertrekpunt en afweging van de drie gepresenteerde scenario's kiest de gemeente Montfoort voor een toekomstscenario dat ruimte biedt aan ontwikkelingen passend bij de lokale vraag, met een kleine plus voor nieuwkomers in de gemeente Montfoort. Deze ambitie wordt uit aan de hand van vijf pijlers uitgewerkt:

1. voorzichtige groei van de kernen: tot 2030, 250 woningen toevoegen, waarvan 130 voor de lokale behoefte;
2. de twee kernen verschillen in woonmilieus en leefstijlen (nieuwe woonstijlen sluiten aan bij de leefstijlen in de kernen);
3. voorkomen dat kwetsbare groepen op de woningmarkt verdrongen worden (o.a. 30% van nieuwbouwprogramma bestaat uit sociale woningbouw);
4. de kernen zijn duurzaam en gezond (o.a. de woningvoorraad is in 2050 energieneutraal);
5. ruimte voor eigen initiatief en innovatie (gemeente faciliteert particulieren initiatieven binnen afwegingskader; nieuwbouw moet zorgen voor een kwalitatieve toevoeging aan de kernen).

Afwegingskader bewonersinitiatief

Bij initiatieven van bewoners hanteert de gemeente het volgende volkshuisvestelijke afwegingskader:

- het initiatief past binnen de ruimtelijke kaders die de gemeente hanteert;
- er is sprake van een gegarandeerde exploitatie voor minimaal 10 jaar, blijkend uit aantoonbaar (risicodragende) investeringsmogelijkheden voor het betreffende initiatief;
- het initiatief is gericht op de lokale behoefte, of wel op een regionale behoefte die aansluit bij het woonmilieu van Montfoort of Linschoten, mits hiervoor afstemming is geweest met andere regiogemeenten;
- het initiatief volgt een kwalitatief woonproduct toe aan de voorraad dat nog niet in Montfoort en / of Linschoten aanwezig is.

De woonvisie heeft ertoe geleid dat de gemeenteraad een stap verder wil gaan en wil onderzoeken of er, bovenop de 250 woningen, nog een extra 180 woningen gerealiseerd kunnen worden.

Consequentie plangebied

In plaats van de voormalige bedrijfspanden (en bedrijfswoning) worden twee nieuwe woningen gerealiseerd op het perceel Waardsedijk 3A en 3B. Daarmee wordt één woning toegevoegd aan de lokale woningvoorraad door de initiatiefnemer.

De beperkte herontwikkeling past binnen de ruimtelijke kaders die de provincie en de gemeente hanteren (zie paragraaf 3.2.1 en 3.3.1). Er worden twee energieneutrale vrijstaande woningen in een historisch rivierlint gerealiseerd, die met streekeigen landschapselementen goed landschappelijk worden ingepast. Door de positionering en de omvang van de woningen, wordt aangesloten bij het karakter van een boerenerf. De herontwikkeling sluit daarmee goed aan in de streek en het lint.

De beoogde herontwikkeling is daarom niet strijdig met de gemeentelijke woonvisie.

3.3.3 Nota parkeernormen gemeente Montfoort 2020

Op 7 december 2020 heeft de gemeenteraad de 'Nota parkeernormen Montfoort 2020' vastgesteld. Op 25 december 2020 zijn de parkeernormen in werking getreden.

Met de Nota Parkeernormen 2020 beschrijft de gemeente Montfoort het kader ten aanzien van het parkeerbeleid. Nieuw in het beleid is het parkeren voor fietsen. Hiernaast is de nota een norm voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen bij de bouw en renovatie van gebouwen. De nota is relevant voor iedereen (projectontwikkelaars, woningcorporaties, privé-initiatieven, bedrijven en inwoners) die een omgevingsvergunning 'bouwen' of 'functieveranderingen' aanvraagt waar een parkeercomponent onderdeel van is

Om te voorkomen dat door ruimtelijke ontwikkelingen bestaande parkeerknelpunten vergroot worden en/of dat nieuwe parkeerknelpunten ontstaan, worden alle ruimtelijke ontwikkelingen en -plannen getoetst op het onderdeel parkeren. Om een objectieve beoordeling van de parkeereffecten van een ruimtelijke ontwikkeling te kunnen maken bestaat behoefte aan eenduidig toe te passen toetsingskader. Een parkeernormennota biedt hiervoor uitkomst.

De parkeernormen zijn gebaseerd op de landelijke parkeerkencijfers uit de meest recente CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen, december 2018). Voor de hele gemeente is uitgegaan van één stedelijkheidsgraad, namelijk 'weinig stedelijk gebied'. Linschoten wordt aangemerkt als 'rest bebouwde kom'.

De parkeernormennota gaat uit van:

- een gemiddelde parkeernorm (afgerond naar 1 cijfer achter de komma) op basis van het minimum en maximum parkeerkencijfer van het CROW;
- parkeren op eigen terrein.

Wanneer twee (of meerdere) functies gebruik maken van dezelfde parkeervoorziening(en) is het niet (altijd) noodzakelijk om de som van het aantal parkeerplaatsen van de verschillende functies aan te leggen. Vaak kan gedeeld gebruik van de parkeervoorzieningen plaatsvinden. De mate waarin gedeeld gebruik van de parkeervoorzieningen kan plaatsvinden is afhankelijk van in hoeverre de gecombineerde parkeervraag van de verschillende functies in tijd gezien samenvalt. De parkeernota bevat een tabel met aanwezigheidspercentages naar dagdeel/tijdstip. Hiermee kan de maatgevende gecombineerde parkeervraag van verschillende functies bepaald worden. De aanwezigheidspercentages zijn afkomstig uit de CROW publicatie 381.

Omdat de gemeente Montfoort fietsen wil stimuleren (en daarmee autogebruik kan verlagen) is het van belang dat ook het fietsparkeren goed gefaciliteerd wordt. Naast autoparkeernormen publiceert het CROW ook fietsparkeernormen (publicatie: Fietsparkeerkencijfers 2019, CROW). In toenemende mate gebruiken gemeenten deze kentallen om goede voorzieningen voor het stallen van de fiets te waarborgen. Zo ook de gemeente Montfoort.

Voor een vrijstaande woning in 'rest bebouwde kom' geldt een parkeernorm voor auto's van 2,3. Voor fietsen schrijft de parkeernota een norm van 1 fiets per kamer voor.

Consequentie plangebied

De nota schrijft de volgende parkeernormen voor:

	Buiten bebouwde kom	Benodigde parkeerplaatsen
woonhuis	2,3 per woning	6,9

Binnen het plangebied is voor de drie woningen voldoende ruimte aanwezig voor de realisatie van 7 parkeerplaatsen. Op onderstaand kaartje is aangegeven waar op de percelen geparkeerd kan worden. Op eigen terrein kunnen probleemloos 7 auto's geparkeerd worden.



Parkeerplekken

In artikel 9.5 van de regels is bepaald dat bij het verlenen van de omgevingsvergunning aan de hand van de op dat moment aanwezige parkeernormen wordt bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Uitgaande van de huidige normen, wordt geconstateerd dat binnen dit bestemmingsplan voldoende ruimte is om het aantal benodigde parkeerplaatsen te realiseren.

3.3.4 Welstandsnota

In de welstandsnota Montfoort (2011) worden naast de algemeen geldende welstandscriteria gebiedsgebonden criteria opgesteld per onderscheiden gebied. Er worden drie welstandniveau's onderscheiden: regulier, plus en bijzonder.

De Waardsedijk is één van de twee landelijke dijklinten. Landelijke dijklinten bestaan met name uit vrijstaande bebouwing. Deze kan van oorsprong een relatie hebben met het water of het achterliggende agrarische gebied. Hierdoor bevinden zich aan de dijklinten zowel (voormalige) agrarische bebouwing als eenvoudige arbeiders- en visserwoningen. De bebouwing staat op een behoorlijke afstand van elkaar. In een aantal gevallen staan enkele gebouwen dicht bij elkaar.

Het beeld van een landelijk dijklint wordt echter gekenmerkt door een zekere openheid. Deze wordt versterkt door de situering van de bebouwing, aan de voet van de dijk.

Voor dijklinten geldt het 'plus niveau' van welstand. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt in:

- Type A: langwerpige boerderijachtige bouwmassa's met een van oorsprong agrarische functie.
- Type B: kleinere langwerpige bouwmassa's met een niet agrarische functie.

Plus

Het PLUS-niveau van welstand geldt voor die gebieden of structuren die vanwege hun specifieke ruimtelijke of stedenbouwkundige opbouw extra aandacht behoeven. De onder REGULIER-niveau genoemde aspecten zullen aan de hand van de in de gebiedsbeschrijvingen benoemde kwaliteiten bij de beoordeling zwaarder wegen. Nieuwe ontwikkelingen vragen om een zorgvuldige inpassing. De kwaliteit moet bijdragen aan de bestaande karakteristiek en samenhang en deze zo mogelijk versterken. Dit regime zal worden toegepast in gebieden waar de ruimtelijke kwaliteiten en samenhang voor het totaal van de gemeente van belang zijn, maar die ook enige dynamiek kunnen verdragen.

Passage uit welstandnota (Deel A- beleid)

Het perceel aan de Waardsedijk 3A en 3B valt onder 'type B', waarvoor de volgende criteria gelden:

1. Situering van het bouwwerk.
 - a. de rooilijn is gebogen en volgt de weg;
 - b. vrijstaande bebouwing. De doorzichten naar het achtergebied dienen in acht genomen te worden;
 - c. bebouwing evenwijdig aan de straat (langsrichting). Dit beeld dient gerespecteerd te worden;
 - d. hoofdbebouwing is gesitueerd op de kruin van de dijk. Bijgebouwen kunnen zowel op de kruin en aan de voet van dijk zijn gesitueerd.
2. Hoofdvorm van het bouwwerk.
 - a. langwerpig, liggend en blokvormig;
 - b. per erf of kavel is er één hoofdbouwmassa. Een hoofdbouwmassa kan uit meerdere woningen bestaan;
 - c. één tot twee bouwlagen met kap;
 - d. zadeldak, mansardekap;
 - e. haaks op (dwarsrichting) het lint.
3. Gevelaanzicht van het bouwwerk.
 - a. voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in boven- en onderstuk. Onderstuk symmetrisch, bovenstuk geheel symmetrisch;
 - b. voorgevel van het hoofdgebouw heeft een verticale geleding;
 - c. gebruik van staande kozijnen en ramen aanbevolen;
 - d. aanbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven in lijn en architectuur van het geheel.
4. Materialisatie en detaillering van het bouwwerk.
 - a. kozijnen: hout;
 - b. dakbedekking: keramische pannen;
 - c. gevel: bakstenen;
 - d. baksteenkleur: overwegend rood;
 - e. kozijnkleur: wit/gebroken, wit/donkergroen/donkerblauw;
 - f. gezichtsbepalende details vormgeven in de lijn van de architectuur van het bouwwerk en zijn omgeving.

Consequentie plangebied

De situering van de gebouwen en de hoofdvormen voldoen aan de beschreven welstandscriteria. Het ontwerp van de beide woningen worden ter zijner tijd voorgelegd en getoetst door de welstandscommissie.

Hoofdstuk 4 Water

4.1 Kader

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015, met eventueel uitstel tot 2027. De doelstellingen worden uitgewerkt in (deel)stroomgebiedsbeheerplannen. In deze plannen staan de ambities en maatregelen beschreven; ook de ecologische ambities worden op dit niveau geregeld.

Wettelijk kader

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat in juni 2008 is geactualiseerd. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommiteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorts bepaald dat waterbeheerders dienen te worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen. De watertoets is een instrument om bij alle ruimtelijke plannen en besluiten waarin waterhuishoudkundige aspecten voorkomen te toetsen of in voldoende mate rekening wordt gehouden met die aspecten. Het gaat daarbij vooral om aandacht voor de waterkwantiteit (ruimte voor water, berging, infiltratie, aan- en afvoer), aandacht voor effecten op de waterkwaliteit en aandacht voor de veiligheid (overstroming).

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid is in diverse nota's vastgelegd. De meest directe beleidsplannen zijn de Vierde Nota Waterhuishouding en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). Deze plannen hebben tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Het gaat daarbij om het aanpakken van de gevolgen van de zeespiegelstijging, bodemdaling en een veranderend klimaat. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie: vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. Tevens is in het NBW vastgelegd, dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures. Hierdoor wordt een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming gewaarborgd. Verder is water in de Nota Ruimte een belangrijk structurerend principe voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte. Om problemen met water te voorkomen moet, anticiperend op veranderingen in het klimaat, de ruimte zo worden ingericht dat water beter kan worden vastgehouden of geborgen.

Vierde Nota Waterhuishouding

Ten aanzien van de waterhuishouding is het Rijksbeleid verwoord in de Vierde Nota Waterhuishouding. Deze nota vormt de basis voor de watertoets, welke in het Besluit ruimtelijke ordening voor alle ruimtelijke plannen is voorgeschreven. Centrale doelstelling van de nota is "Het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". In de nota is beleid geformuleerd ten aanzien van verschillende watersystemen, waarbij ondermeer veiligheid (beheer waterkeringen) en kwaliteit centraal staan. Ook wordt gestreefd naar goede afstemming tussen verschillende overheden en daarbij horende (ruimtelijke) plannen.

In de Vierde Nota Waterhuishouding is het water in de stad apart benoemd, door middel van zeven aangrijpingspunten:

1. het uitvoeren van een knelpuntenonderzoek stedelijk waterbeheer;
2. het ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie van gemeenten en waterbeheerders op het waterbeleid en doorvertaling naar bestemmingsplannen en waterbeheersplannen;
3. een meer op ecologische, hydrologische aspecten en beleefswaarde gebaseerde planning van de verstedelijking;
4. aandacht voor de waterketen in relatie tot duurzaam bouwen;

5. voortgaan met het opstellen en uitvoeren van gemeentelijke rioleringsplannen, het terugdringen van overstortingen en het verwijderen van vervuilde waterbodems;
6. het bevorderen van waterbesparing en hergebruik van water;
7. het afkoppelen van verhard oppervlak en infiltratie van water in de bodem.

én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven.

Keur Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden 2018

Per 1 mei 2019 is de nieuwe keur van het hoogheemraadschap en de daarbij behorende uitvoerings- en beleidsregels in werking getreden.

In geval er sprake is van een toename van verharding geldt er een compensatieplicht. Hieraan wordt een ondergrens gesteld: voor stedelijk gebied 500 m² en voor landelijk gebied 5.000 m². Deze grens is gesteld zodat niet iedere uitbreiding van verhard oppervlak gelijk leidt tot een compensatieplicht. In landelijk gebied heeft het uitbreiden van verhard oppervlak minder gevolgen voor het watersysteem dan in stedelijk gebied. Bovendien kan in stedelijk gebied wateroverlast tot grotere problemen leiden dan in landelijk gebied. Daarom is de ondergrens in landelijk gebied hoger dan in stedelijk gebied.

Voor graafwerkzaamheden in een beschermingszone van een regionale of andere waterkering, geldt geen vergunningplicht, maar de volgende zorgplicht:

- de kerende hoogte, de stabiliteit en het waterkerend vermogen van de waterkering, zowel tijdens de uitvoering als na gereedkomen van het werk, worden niet aangetast;
- de opslag van materiaal, materieel en/of grond leidt niet tot nazakkingen, zettingen of tot beschadiging van de erosiebestendige bekleding van de waterkering;
- eventuele nazakkingen of zettingen van de waterkering, die als gevolg van de werkzaamheden zijn ontstaan, worden direct hersteld;
- een eventuele beschadiging van de erosiebestendige bekleding van de waterkering, die als gevolg van de werkzaamheden is ontstaan, worden direct hersteld;
- de afvoer van kwelwater en regenwater, zowel tijdens als na de uitvoering van de werkzaamheden, wordt niet belemmerd;
- indien er een weg op de waterkering ligt, wordt voorkomen dat door de werkzaamheden het verkeer zodanig gehinderd wordt dat de bermen en taluds van de waterkering beschadigd raken en/of
- voor de aan- en afvoer van materiaal en materieel gebruik wordt gemaakt van bestaande (half)verhardingen van, naar en op de waterkering.

Het is aan de initiatiefnemer om al datgene te doen of na te laten waardoor aan de zorgplicht wordt voldaan. Ook bij toename van verhard oppervlakte buiten 'bebouwd gebied' en het doen van werkzaamheden buiten de 'zone waterstaatswerk' geldt deze zorgplicht.

4.2 Het plangebied

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren.

Op 21 januari 2020 is de digitale watertoets ingevuld (www.dewatertoets.nl). Deze is in bijlage 4 toegevoegd. Hieruit blijkt dat de ruimtelijke ontwikkeling Waardsedijk 3, 3A en 3B mogelijk gevolgen heeft voor water. Dit betekent dat er in overleg (informeel) met het waterschap gekeken moet worden naar waterkansen en -knelpunten.

Watercompensatie

Met het voorliggende bestemmingsplan neemt het oppervlakte aan verharding af. Momenteel is vrijwel het gehele perceel aan de Waardsedijk 3A en 3B verhard.

	Bestaande situatie	Nieuwe situatie	Vershil
Waardsedijk 3	280 m ²	280 m ²	-
Waardsedijk 3A en 3B	1.450 m ²	800 m ²	650 m ²

Overzicht verharding in huidige en toekomstige situatie

Volgens het geldende bestemmingsplan mag het het gehele bouwvlak (circa 4.500 m²) verhard worden binnen de bedrijfsbestemming. In totaal mag er 1.755 m² aan bebouwing aanwezig zijn.

In het voorliggende bestemmingsplan krijgt de bestaande bebouwing en de nieuwe bebouwing een woonbestemming. De overige gronden krijgen een tuinbestemming. Gebouwen zijn binnen de tuinbestemming niet mogelijk, maar bouwwerken geen gebouwen zijnde, wel. Verharding is mogelijk, maar wordt aanzienlijk minder. Het perceel wordt overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan, dat als voorwaardelijke verplichting is opgenomen in de regels, ingericht.

Gezien de afname van verharding (van 650 m²) en bouwmogelijkheden is er geen noodzaak tot het compenseren van water. Desondanks wordt het oppervlakte aan water als volgt uitgebreid:

1. evenwijdig aan de noordelijke perceelsgrens van Waardsedijk 3A en 3B wordt een nieuwe watergang gegraven;
2. haaks op de watergang aan de zuidelijke perceelsgrens wordt circa 48 m² aan nieuw water gegraven.

*Nieuw te realiseren water*Riolering

Aangesloten wordt op de bestaande riolering.

Hemelwaterafvoer

Hemelwaterafvoer wordt geïnfiltreerd in de bodem en wordt deels afgevoerd naar het oppervlaktewater: naar zowel de bestaande en de nieuw te realiseren sloten. De capaciteit voor opname van hemelwater neemt hiermee toe ten opzichte van de bestaande situatie.

Waterkeringen

De beschermingszone van de regionale waterkeringen van de Waardsedijk en de kering langs de Hollandsche IJssel vallen binnen het plangebied. Deze gronden zijn primair bestemd voor de aanleg en instandhouding van een waterkering, de waterbeheersing en waterlopen. De ligging van de beschermzones van de waterkeringen en de daarbij bepalingen in het geldende bestemmingsplan zijn door de nieuwe keur en de nieuwe leggers (uit 2018) vervangen.

Hollandsche IJssel

Ten noorden van de Hollandsche IJssel ligt een voorlandkering (een overige waterkering). Binnen de zone waterstaatswerk mogen uitsluitend grondwerkzaamheden plaats vinden met een watervergunning. Voor de beschermingszone gelden geen beperkingen.



Hollandsche IJssel: overige waterkering

Waardsedijk

De Waardsedijk in een indirect kerende primaire waterkering van de Hollandsche IJssel.



Waardsedijk: leggerzone indirect kerende primaire waterkering (bron: <https://hdsr.webgispublisher.nl>)

De zone waterstaatswerk van de indirect kerende primaire waterkering valt binnen het plangebied. Dat geldt ook voor de zone waterstaatswerk van de overige kering langs de Hollandsche IJssel. Binnen de zones waterstaatswerk mogen uitsluitend grondwerkzaamheden plaats vinden met een watervergunning. Om de belangen van deze kering te borgen, is voor deze zone in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen.

Het bouwvlak valt buiten de zone waterstaatswerk.

Hoofdstuk 5 Milieu en overige omgevingsaspecten

Met het opstellen van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt met het bestemmingsplan mogelijk is uit oogpunt van verschillende milieuaspecten. Het gaat hier om de volgende aspecten:

1. bedrijven en milieuzonering;
2. geluid;
3. luchtkwaliteit en stikstof;
4. externe veiligheid;
5. bodem;
6. flora en fauna;
7. archeologie en cultuurhistorie;
8. duurzaamheid;
9. asbest;
10. Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Bedrijven en milieuzonering

5.1.1 Wet - en regelgeving

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar.

Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009). Bedrijven en Milieuzonering geeft richtafstanden per categorie en per type bedrijvigheid aan. Binnen deze richtafstanden is bij een gemiddelde bedrijfsvoering hinder van het bedrijf te verwachten. De gegeven afstanden zijn richtafstanden en geen harde afstandsnormen

De te beoordelen situaties zijn te herleiden tot drie groepen en bijbehorende aanpak, te weten:

- *Nieuwe milieugevoelige functies nabij bestaande bedrijven*
In deze situatie dient primair te worden beoordeeld of hinder te verwachten is van de specifieke bestaande bedrijven. Deze beoordeling is met name gebaseerd op de Wet Milieubeheer en bijbehorende AMvB's. Daarnaast zal moeten worden meegewogen of ter plaatse van de nieuwe milieugevoelige functies bij eventuele vestiging van een nieuw bedrijf op het bestaande bedrijfsperceel een probleemsituatie ontstaat. Deze afweging vindt met name plaats op basis van Bedrijven en Milieuzonering.
- *Nieuwe bedrijfsbestemmingen nabij bestaande milieugevoelige functies*
In deze situatie is de bedrijfscategorie zoals deze wordt opgenomen in het bestemmingsplan leidend. Afhankelijk van deze categorie zal tenminste een afstand van bv. 10 meter (cat. 1), 30 meter (cat. 2), 50 meter (cat. 3.1) en 100 meter (cat. 3.2) tussen de gevoelige functies en belastende activiteiten moeten worden gerespecteerd. In het geval de bestemmingswijziging wordt gerealiseerd ten bate van de vestiging van een specifiek bedrijf, kunnen de omstandigheden van dit bedrijf worden meegewogen. In elk geval dient tenminste aan de Wet milieubeheer te worden voldaan.
- *Nieuwe milieugevoelige functies nabij nieuwe bedrijfsbestemmingen*
In dit geval is de bedrijfscategorie zoals deze wordt opgenomen in het bestemmingsplan leidend. Afhankelijk van deze categorie zal tenminste een afstand van bv. 10 meter (cat. 1), 30 meter (cat. 2), 50 meter (cat. 3.1) en 100 meter (cat. 3.2) tussen de gevoelige en belastende bestemmingen moeten worden gerespecteerd.

De richtafstanden in Bedrijven en Milieuzonering gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bijvoorbeeld bedoeld met de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven.

5.1.2 Plangebied

Buitengebied

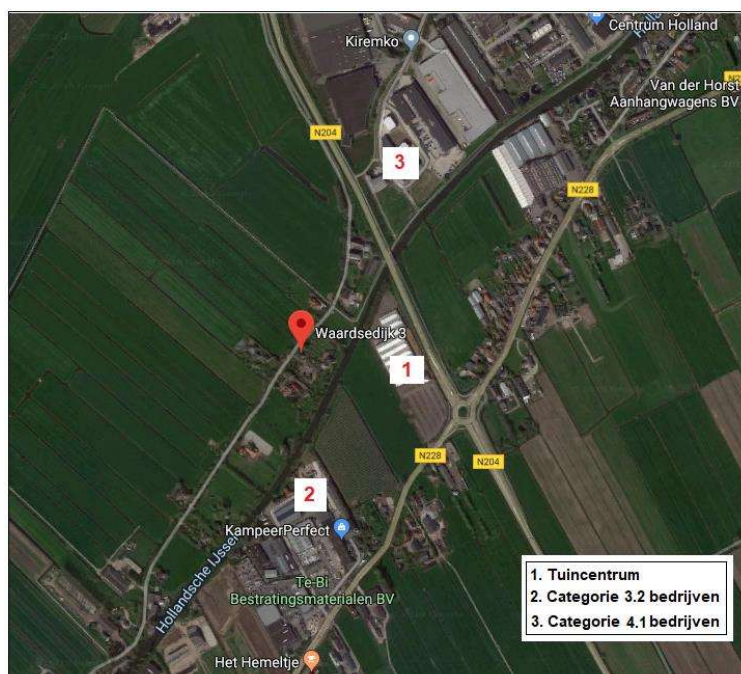
Het plangebied is aan te merken als buitengebied (rustig woongebied). De richtafstanden van de VNG zijn daarmee van toepassing en kunnen *niet* met 'één stap' verlaagd worden.

Aanwezig bedrijven

In de nabijheid zijn de volgende bedrijven gevestigd. In het overzicht zijn de milieucategorieën opgenomen die maximaal mogelijk zijn conform het geldende bestemmingsplan:

	Bedrijf	Categorie	Richtafstand VNG	Afstand
1	Tuincentrum GroenRijk Montfoort	2	30	> 70 meter
2	Handel in hout- en bouwmaterialen + goederenvervoer	(max) 3.2	100 meter	> 100 meter
3	Hoogendoorn Metaalbewerking	(max) 4.1	200 meter	> 270 meter

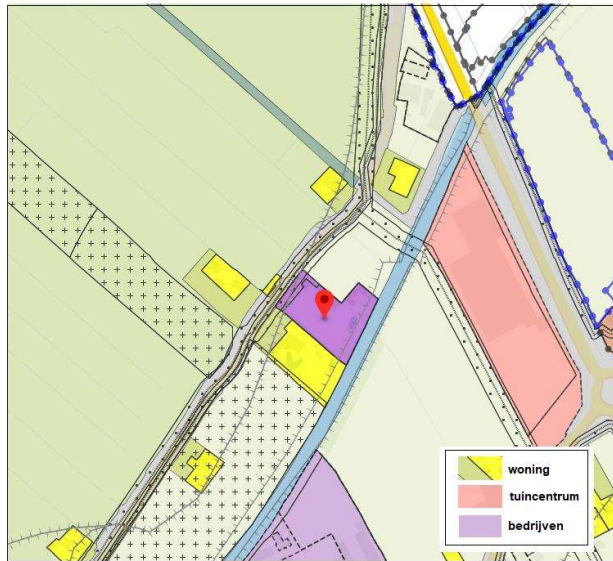
Aanwezige bedrijven in omgeving Waardsedijk 3, 3A en 3B



Bedrijven in omgeving

- De afstand van het plangebied tot aan de verschillende bedrijven voldoet aan de richtafstanden van de VNG.
- In onderstaand plaatje is te zien dat de op kortere afstand van de hiervoor genoemde bedrijven reeds woningen aanwezig zijn. De bestaande bedrijven in de directe omgeving zijn in hun milieuruimte al beperkt door de aanwezigheid van de andere woningen aan de Waardsedijk.

Gezien het voorgaande wordt geconstateerd dat de afstand van de woningen tot de naastgelegen bedrijvigheid geen belemmering vormt voor de gewenste bestemmingswijziging.



Ligging bestaande woningen t.o.v. bedrijven

Conclusie

De gewenste herontwikkeling levert geen belemmeringen / beperkingen op voor nabij gelegen bedrijven. De bedrijven leveren ook geen beperkingen op voor de gewenste ontwikkeling. Geconstateerd wordt dat milieuzonering geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.2 Geluid

5.2.1 Wet - en regelgeving

Wegverkeerslawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van wegverkeerslawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs wegen (art. 74-75 Wgh). Tevens stellen de Wgh en het Besluit geluidhinder regels aan de maximale geluidsbelasting op deze bestemmingen. Onder geluidsgevoelige bestemmingen wordt verstaan (Art. 1 Wgh):

- Woningen
- Onderwijsgebouwen
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen
- Geluidsgevoelige terreinen (bij onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en woonwagendplaatsen)

Voor deze bestemmingen gelden voorkeursgrenswaarden. Deze voorkeursgrenswaarden worden mede bepaald door de locatie van de gevoelige bestemmingen en het type weg. Bij realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen dient de geluidsbelasting ten hoogste de voorkeursgrenswaarde te bedragen.

Indien bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen niet aan de voorkeursgrenswaarde kan wordt voldaan, kan worden geconcludeerd dat de locatie niet zonder meer geschikt is voor de beoogde ontwikkeling. Onder voorwaarden kunnen hogere waarden worden vastgesteld tot de maximale grenswaarde uit de Wgh.

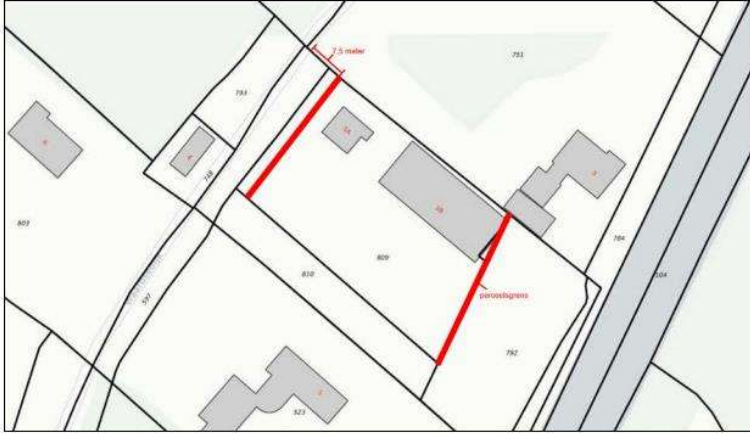
Op basis van art. 76 lid 3, van de Wet geluidhinder hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een (burger)woning.

Voor de twee woningen aan de Waardsedijk 3a en 3b is sprake van sloop en nieuwbouw. Voor deze woningen is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd (zie bijlage 5).

5.2.2 Plangebied

Onderzoek

De plangebied bevindt zich binnen de wettelijke geluidzone van de Waardsedijk, de M.A. Reinaldaweg (N204) en de Williskop (N228) en ligt buiten de bebouwde kom. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB en de maximaal te verlenen ontheffingswaarde bedraagt 53 dB (buitenstedelijke situatie).



Onderzoekspunten akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

De geluidsbelasting is berekend op de volgende punten:

- op de lijn die op 7,5 meter afstand van de rand van de Waardsedijk ligt;
- op de perceelsgrens tussen Waardsedijk 3 en Waardsedijk 3a/b.

De conclusies van het onderzoek zijn als volgt:

1. ten gevolge van wegverkeer op de Waardsedijk wordt overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB;
2. ten gevolge van wegverkeer op de M.A. Reinaldaweg wordt overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB;
3. ten gevolge van wegverkeer op de Willeskop wordt overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Dit betekent dat er geen hogere waarde vastgesteld hoeft te worden voor de twee nieuw te bouwen woningen.

Industrielawaai

Op grond van artikel 40 van de Wgh kunnen industrieterreinen een zone hebben. In het gebied waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft is géén industrieterrein gelegen met een zone op grond van artikel 40 Wgh. Op grond van artikel 44 Wgh bedraagt de voorkeursgrenswaarde voor Industrielawaai 50 dB(A). Op grond van artikel 45 Wgh kan voor nieuwe woningen een hogere waarde worden vastgesteld van 55 dB(A) en voor bestaande woningen 60 dB(A). In het bestemmingsplangebied zijn bedrijventerreinen gesitueerd. Om het leefklimaat voor omwonenden in beeld te brengen wordt in de verdere uitwerking de geluidsbelasting van de bedrijven op de nieuw te bouwen woningen onderzocht.

Nabij het plangebied is *geen* gezoneerd industrieterrein, een zone van een gezoneerd industrieterrein of een bedrijventerrein met geluidafspraken (geluidbeheersplan) aanwezig. Industrielawaai vormt daarmee geen belemmering voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

Railverkeer

Op grond van artikel 1 Wgh hebben spoorwegen een zone. Het plangebied ligt niet in een zone van een spoorweg. Spoorweglawaai is daarom niet relevant voor het plangebied.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Wet - en regelgeving

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

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna te noemen: Wet luchtkwaliteit), het Besluit niet in betekende mate (luchtkwaliteitseisen) en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2.5}). De grenzen voor deze stoffen zijn opgenomen in tabel 5.1. Vanaf 2011 zijn de grenswaarden (jaargemiddelde en 24-uursgemiddelde concentratie) voor PM₁₀ van kracht. Voor NO₂ geldt dat vanaf 2015 moet worden voldaan aan de (jaargemiddelde en uurgemiddelde) grenswaarden.

Wet luchtkwaliteit

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

- een project niet tot het overschrijden van een grenswaarde leidt;
- de luchtkwaliteit tengevolge van het project (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- een project "niet in betekende mate" (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht (De NIBM bijdrage is gedefinieerd als een toename van de concentraties van zowel fijn stof (PM₁₀) als stikstofdioxide (NO₂) met minder dan 3% van de grenswaarde (1,2 µg/m³ PM₁₀ of NO₂ en 0,75 µg/m³ PM_{2.5} jaargemiddeld);
- een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL). (Het programma bevat een pakket maatregelen dat erop gericht is om grote ruimtelijke projecten tijdig aan de grenswaarden te laten voldoen.)

Grenswaarden				
Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Concentratie (µg/m ³)	Maximum overschrijdingen per jaar
Stikstofdioxide	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uursgemiddelde	2011	50	35
Zeer fijn stof (PM _{2.5})	Jaargemiddelde	2015	25	
	Jaargemiddelde	2020	20	

Grenswaarden Wet luchtkwaliteit

Regeling NIBM

De Ministeriële Regeling NIBM geeft een uitwerking aan het Besluit NIBM en een getalsmatige invulling van de NIBM-grens. Voor een aantal categorieën van projecten kan met zekerheid worden gesteld dat de 3%-grens niet zal worden overschreden. Het betreft onder andere het onderstaande geval, waarbij een luchtkwaliteitonderzoek niet meer nodig is:

- woningbouw = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en
- woningbouw = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Uit de NIBM-tool blijkt dat bij meer dan 1.280 motorvoertuigen per dag extra, in betekende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In de overige gevallen, die niet in het Besluit NIBM genoemd worden, zal op een andere manier bijvoorbeeld door middel van berekeningen aannemelijk gemaakt moeten worden dat de bijdrage niet in betekende mate is of dat de grenswaarden niet worden overschreden.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit			Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan			Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1280	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1285
Aandeel vrachtverkeer		0,0%	Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,20	Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,20
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,24		PM ₁₀ in µg/m ³	0,24
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2	Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie			Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig			De bijdrage van het extra verkeer is mogelijk in betekenende mate; nader onderzoek noodzakelijk		

Rekentool 'niet in betekenende mate'

Bestaande luchtkwaliteit

Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) heeft op haar site gegevens over de bestaande luchtkwaliteit en de verwachtingen in de toekomst staan. In onderstaande tabel een overzicht van de waarden voor het plangebied in 2018 en de verwachte waarden in 2030.

	2018	2030
NO₂	16 - 18 µg/m ³	10 - 12 µg/m ³
PM₁₀	19 - 20 µg/m ³	17 - 18 µg/m ³
PM_{2,5}	12 - 12,5 µg/m ³	10 - 10,5 µg/m ³

Overzicht waarden luchtkwaliteit (bron: www.odru.nl, geoloket)

Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied ruim voldoet aan de gestelde grenswaarden. Luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van het beoogde bouwplan.

5.3.2 Plangebied

Met de herontwikkeling aan de Waardsedijk 3a en 3b worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die bijdragen aan een verslechtering van de aanwezige luchtkwaliteit. Door de bestemmingswijziging worden geen activiteiten mogelijk gemaakt die meer dan 1.280 voertuigbewegingen gemiddeld per dag mogelijk maken. Met het verdwijnen van de bedrijfsbestemming neemt het aantal voertuigbewegingen alleen maar af.

Uit dit overzicht van de bestaande en verwachte toekomstige luchtkwaliteitswaarden blijkt dat deze ver onder de grenswaarden liggen. Daarmee kan geconstateerd worden dat de bestaande luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de gewenste bestemmingswijziging.

De Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) en de GGD hanteren voor PM₁₀ en voor PM_{2,5} lagere waarden, namelijk 20 µg/m³ en 10 µg/m³. Gezien de waarden in 2018 wordt hier reeds deels aan voldaan. Gezien de waarden van PM_{2,5} in 2030 is het aannemelijk dat deze in de toekomst voldoen aan de 10 µg/m³.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Wet- en regelgeving

Besluit externe veiligheid inrichtingen, Besluit externe veiligheid buisleidingen en het Besluit externe veiligheid transportroutes

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) vormen het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (bepert) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

Plaatsgebonden risico (PR)

Als “harde” afstandseis voor externe veiligheid geldt een contour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}), die wordt aangegeven als een afstand ten opzichte van de activiteit met gevaarlijke stoffen (risicobron). Binnen deze PR 10^{-6} contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden geprojecteerd.

Groepsrisico (GR)

Afhankelijk van de aard van de risicobron is er sprake van een bepaald invloedsgebied. Binnen dit invloedsgebied moet worden onderzocht hoe groot de kans per jaar is dat een groep van ten minste 10 (zich binnen dit invloedsgebied bevindende) personen overlijdt ten gevolge van een ramp of zwaar ongeval met de betreffende risicobron. De uitkomst van dit onderzoek geeft de hoogte van het GR weer en wordt uitgedrukt in een curve, waarbij als norm voor het GR een oriënterende waarde is vastgesteld. De hoogte van het GR moet door middel van een bestuurlijke afweging worden verantwoord. Als binnen het invloedsgebied (beperkt) kwetsbare bestemmingen worden geprojecteerd, geldt ook voor de hiermee samenhangende toename van het GR een bestuurlijke verantwoordingsplicht.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels restaurants.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

5.4.2 Plangebied

Bedrijven – Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Er zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Dit bestemmingsplan maakt ook geen nieuwe Bevi-bedrijven mogelijk.

Bedrijven – Overige veiligheidswetgeving

Er zijn in de directe omgeving geen bedrijven gevestigd met een overig veiligheidsrisico. Propaantanks zijn in het bedrijvenbestand van de Omgevingsdienst in dit gedeelte van de gemeente Montfoort niet bekend.

Transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen is in de gemeente Montfoort een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Over de vastgestelde route mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren.

Er kan langs het plangebied dus wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-routeplichtige stoffen (zoals benzine) en routeplichtige stoffen (zoals propaan), maar de frequentie daarvan is (door het lokale karakter van het transport) dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

De M.A. Reinaldaweg maakt onderdeel van de vastgestelde route. De afstand van de M.A. Reinaldaweg tot aan het plangebied is ruim 165 meter. Gezien de afstand tot de M.A. Reinaldaweg vormt de gemeentelijke routing geen belemmering voor het plangebied.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Er vindt geen transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen plaats in de omgeving.

Elektromagnetische straling

Er zijn in de omgeving geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken. Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.



Risicokaart (bron: <https://flamingo.bij12.nl/risicokaart-viewer/app/Risicokaart-openbaar>)

5.5 Bodem

5.5.1 Wet- en regelgeving

Wet Bodembescherming

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie. Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen.

Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging en de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft (Wbb):

- Niet saneren

Indien de verontreiniging voor het beoogde doel niet hoeft te worden gesaneerd kan het ruimtelijke plan voor wat betreft deze verontreiniging zonder meer doorgang vinden.

- Saneren

Indien de verontreiniging moet worden gesaneerd dient een saneringsplan te worden opgesteld. In sommige gevallen kan worden volstaan met het indienen van een BUS-melding (Besluit Uniforme Saneringen). Na goedkeuring door het bevoegd gezag kan de sanering doorgang vinden. Na afloop dient de sanering te worden geëvalueerd en ook dit verslag dient ter goedkeuring te worden voorgelegd. Tijdens de saneringsprocedure kan de ruimtelijke procedure worden voortgezet. Echter, een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen kan pas inwerking treden nadat is vastgesteld dat er geen sprake is van een ernstige en spoedeisende sanering (art. 6.2. c. Wabo).

Een onderzoeks- en saneringstraject heeft soms grote financiële consequenties voor de beoogde plannen. Enerzijds omdat de kosten van sanering hoog kunnen zijn, anderzijds omdat deze trajecten van grote invloed kunnen zijn op de planning. In het kader van de Grondexploitatiewet dienen deze kosten tijdig in kaart te worden gebracht. Het is daarom aan te bevelen reeds in een vroeg stadium van planvorming (historisch-) bodemonderzoek voor het hele plangebied uit te voeren. Deze bodemonderzoeken zijn ook noodzakelijk bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen.

Het doel van de Wet Bodembescherming is het behoud en de verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. In geval van graafwerkzaamheden is een bodemonderzoek aan de orde om te

bepalen of eventuele vervuilde grond gesaneerd dient te worden. Voor een aantal situaties geldt een vrijstelling voor het aanleveren van een bodemonderzoek:

1. gebouwen waarin (nagenoeg) niet voortdurend mensen verblijven, bijvoorbeeld een loods waar niet langer dan 2 uur per dag mensen verblijven;
2. bouwwerk dat geen gebouw is, bijvoorbeeld een brug;
3. bouwwerken die de grond niet raken, bijvoorbeeld een dakkapel;
4. bij interne verbouwingen.

Bij een bouwwerk met een oppervlak van meer dan 50 m² moet, indien het een verblijfsruimte betreft (verblijf van mensen met meer dan 2 uur per dag), altijd een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740) worden uitgevoerd. Bij bouwwerken met een kleinere oppervlakte moet een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd worden indien de bodem verdacht is op bodemverontreiniging.

Conform het voorgaande kan geconcludeerd worden dat voor Waardsedijk 3 geen bodemonderzoek nodig is. Daar vinden geen bouwactiviteiten plaats; het betreft voor dat perceel een omzetting van de bestemming bedrijfswoning naar gewone woning. De activiteit 'wonen' (gebouw waar langer dan 2 uur per dag mensen verblijven) wijzigt niet.

5.5.2 Plangebied

Waardsedijk 3

Het oostelijk gedeelte (Waardsedijk 3) is niet onderzocht. Op Waardsedijk 3 zijn ook geen bouwactiviteiten gepland, waardoor geen bodemonderzoek nodig is. Voor het inrichten als tuin is het wel wenselijk om de kwaliteit van de bodem te kennen. Dit omdat tuin een onderdeel vormt van het wonen.

Er is géén sprake van een specifieke verdenking ten aanzien van bodemverontreiniging op het betreffende gedeelte. Daarmee is de bodemkwaliteit voldoende en is nader onderzoek niet nodig.

Waardsedijk 3A en 3B

In januari 2020 is een milieukundig onderzoek (bijlage 6) uitgevoerd voor het perceel Waardsedijk 3A en 3B dat bestaat uit de volgende onderdelen:

- verkennend en nader bodemonderzoek;
- verkennend onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de aanwezige fundatie (menggranulaat), inclusief asbestonderzoek.

Het doel van het verkennend onderzoek is het vaststellen of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voldoende is voor de bestemming wonen.

Verkennen en nader bodemonderzoek

In het verkennend onderzoek is verontreiniging met minerale olie en PAK aangetroffen in de grond op de achterzijde van het terrein. Dat is de aanleiding dat er direct nader onderzoek is uitgevoerd met als doel:

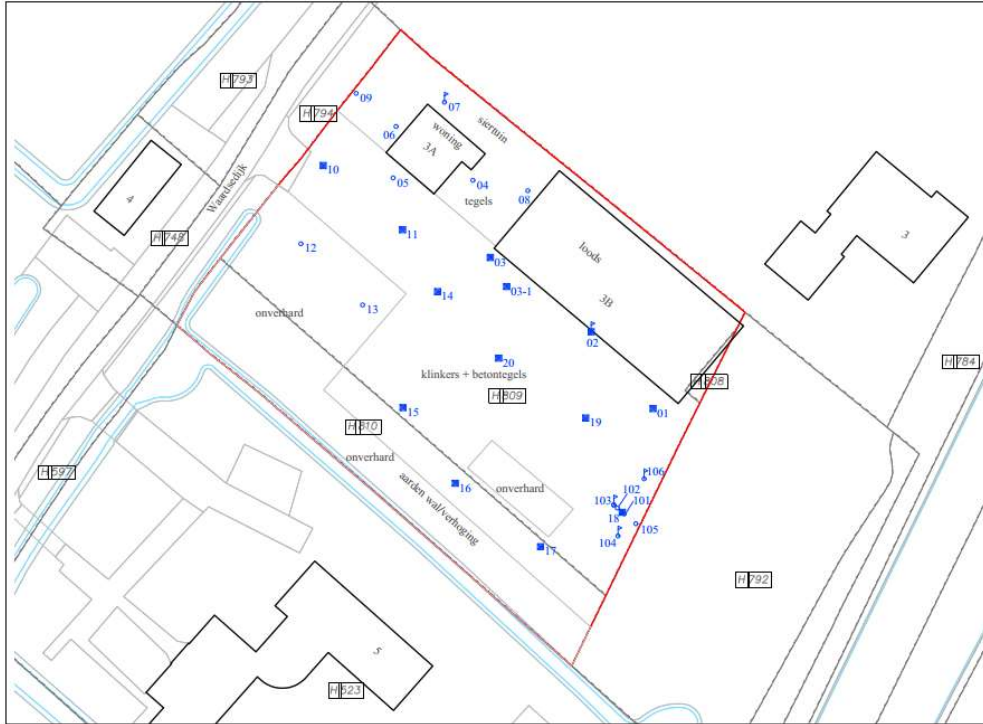
- het bepalen van de omvang in horizontale en verticale richting van de aanwezige brandstofverontreiniging in grond en grondwater;
- het vaststellen of er sprake is van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging' in het kader van de Wet Bodembescherming (Wbb);
- het vaststellen van een eventuele spoedeisendheid van sanering;
- het achterhalen van de oorzaak van de verontreiniging;
- het vaststellen of de verontreiniging een belemmering kan vormen voor de beoogde herontwikkeling van de locatie.

De resultaten van het nader onderzoek zijn:

1. De gestelde hypothese dat op de onderzoekslocatie verhogingen aan bestrijdingsmiddelen kunnen worden verwacht is niet bevestigd. Er zijn in de grond geen verhogingen aan OCB's aangetoond.
2. De gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie voor alle overige parameters onverdacht is, is niet bevestigd. Over het algemeen zijn in de grond lichte verhogingen aan zware metalen, minerale olie, PAK en/of PCB aangetoond. In het grondwater zijn lichte verhogingen aan barium vastgesteld.
3. Daarnaast is ter plaatse van boring 18 een sterke verhoging aan minerale olie en PAK aangetoond. De omvang van de verontreiniging met minerale olie en PAK is in kaart gebracht

voor zover de terreinsituatie dit mogelijk maakt (handmatig ondoordringbare laag in de bodem). De omvang van de verontreiniging in grond bedraagt circa 2,5 m³.

4. De verontreiniging is te relateren aan het gebruik van carbolineum op de locatie om houten planken te behandelen. Deze werkzaamheden hebben na 1987 plaatsgevonden, waardoor er sprake is van een 'nieuw geval van bodemverontreiniging'.
5. Ten slotte dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van minerale olie en PAK in het menggranulaat ter plaatse van boring 18. Aangezien in het menggranulaat een sterke olie-waterreactie en een sterke carbolineumgeur zijn waargenomen, wordt aanbevolen om het menggranulaat gelijktijdig met de verontreiniging in de grond te verwijderen.



Overzicht boringen Waardsedijk 3A en 3B

Fundatie- en asbestonderzoek

De aanleiding voor het fundatieonderzoek betreft de voorgenomen bouw van twee woonhuizen, waarbij vermoedelijk de aanwezige fundatie zal worden verwijderd. Het doel van het fundatieonderzoek is het beoordelen van:

- de opbouw van de fundatie en de bodem
- de verwerkingsmogelijkheden van de vrijkomende fundatie (indicatief)

De resultaten van het fundatie - en asbestonderzoek is:

1. Onder de aanwezige klinkerverharding is een fundatie aangetroffen bestaande uit menggranulaat. Het menggranulaat wordt indicatief beoordeeld als NV-bouwstof en is daarmee geschikt voor ongeïsoleerd hergebruik. In de fijne fractie van het menggranulaat is asbest aangetoond. De toetswaarde voor nader onderzoek en de norm voor hergebruik wordt niet overschreden.
2. Opgemerkt dient te worden dat het menggranulaat ter plaatse van boring 18 in verband met de visuele waarnemingen is uitgesloten van het onderzoek naar de algemene kwaliteit van de fundatie en wordt aangemerkt als 'Niet Toepasbaar'.
3. Het fundatiemateriaal kan hergebruikt worden of worden aangeboden aan een erkende verwerker. Als dit niet mogelijk is kan het materiaal worden afgevoerd naar een vergunde inrichting voor reiniging of stort.

Aanbevelingen

Er is sprake van een 'nieuw geval van bodemverontreiniging' ter plaatse van boring 18. In het kader van de zorgplicht is een spoedige sanering van de gehele verontreiniging noodzakelijk. Een nieuw geval van bodemverontreiniging dient gemeld te worden bij de provincie Utrecht. De sanering dient milieukundig begeleid te worden door een erkende instantie.

In het onderzoek is de omvang van de verontreiniging vastgesteld, zoals deze aanwezig is in de bodem. Indien de verontreiniging wordt gesaneerd middels ontgraving, dient rekening gehouden te worden met het feit dat de hoeveelheid vrijkomende grond niet overeen hoeft te komen met de vermelde omvang van de verontreiniging. Dit wordt met name veroorzaakt doordat onbekend is of de verontreiniging zich in de bodem direct onder de fundatie aanwezig is. Tevens hangt de hoeveelheid te ontgraven grond onder andere af van de randvoorwaarden van een saneringsplan (terugsaneerwaarde), eventuele graafverliezen (bijvoorbeeld ontgraving onder talud, ontgraving van een niet verontreinigde toplaag) en het verschil tussen losse en vaste kuubs grond.

De bodem ter plaatse van boring 18 wordt gesaneerd. Daarmee zijn er geen belemmeringen voor de nieuwbouwplannen.

Tevens dient er onderzoek ter plaatse van de loods (375 m²) te worden uitgevoerd. Dit kan als de loods is gesloopt. Op de loods en het gebouwtje erachter zijn asbestverdachte golfplaten aanwezig.

5.6 Asbest

In het verkennend onderzoek (bijlage 6) is een uitspraak gedaan over de mogelijke verontreiniging met asbest. De toetswaarde voor nader onderzoek bedraagt 50 mg/kg ds. Indien het asbestgehalte uit het verkennend onderzoek kleiner is dan 50 mg/kg ds geldt er geen noodzaak tot nader onderzoek. Bij een asbestgehalte groter dan 50 mg/kg ds dient er wel nader onderzoek te worden uitgevoerd.

In die inspectiegaten is visueel geen asbest aangetoond. Wel is in de fijne fractie van beide mengmonsters analytisch asbest vastgesteld. De toetswaarde voor nader onderzoek wordt niet overschreden. Nader onderzoek naar asbest in de bodem is niet nodig.

Aanvullend is de te slopen woning onderzocht (bijlage 7) op asbesthoudend materiaal. Hieruit blijkt dat in de te slopen woning, geen asbesthoudend materiaal is aangetroffen. Aan de buitenkant van de woning is hechtgebonden asbest aangetroffen. Uit het rapport blijkt dat een spoedige sanering niet noodzakelijk is, omdat er geen sprake is van beschadigingen.

5.7 Flora en fauna

5.7.1 Beleid en wetgeving

Wet natuurbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies voor hun gebied wat wel en niet mag in de natuur. Zij zijn verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid is dan alleen nog verantwoordelijk voor de ontheffingsaanvragen en de gedragscodes.

De Wet natuurbescherming bevat een algemene zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten. Daarnaast voorziet de wet in strikte verboden die gelden voor aangewezen beschermde inheemse diersoorten, waaronder alle van nature in Nederland voorkomende soorten vogels.

De wet werkt volgens het 'nee-tenzij' principe ten aanzien van beschermde inheemse soorten: schadelijke handelingen zijn verboden, tenzij er een uitzondering voor is gemaakt. Het is niet toegestaan om vogels te doden, vangen, verwonden, verstoren, bezitten, verhandelen, de nesten en eieren te verstoren of te vernietigen. Uitzonderingen op deze verboden zijn onder voorwaarden mogelijk, onder andere voor veiligheid, schadebestrijding of onderzoek. De wet regelt ook de jacht in ons land.

De Wet natuurbescherming bevat specifieke regels voor de aanwijzing, het beheer en de bescherming van Natura 2000-gebieden, waaronder een groot aantal gebieden die als essentieel leefgebied dienen voor vogels. De internationale verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn vanaf 1 januari 2017 verwerkt in de Wet Natuurbescherming.

Stikstof - uitspraak Raad van State

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) mag niet als basis voor toestemming voor activiteiten worden gebruikt. Dat blijkt uit een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019. Op basis van het PAS wordt vooruitlopend op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden, alvast toestemming gegeven voor activiteiten die mogelijk schadelijk zijn voor die gebieden. Zo'n toestemming 'vooraf' mag niet (meer), aldus de Afdeling bestuursrechtspraak.

Een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) is nodig als op voorhand met wetenschappelijke zekerheid significante effecten op voor stikstof gevoelige habitattypes in Natura 2000-gebieden niet kunnen worden uitgesloten. Om daar een beeld bij te krijgen kunnen de volgende stappen doorlopen worden:

1. Voorfase: 10 km. Is de afstand groter dan 10 km, dan kan voor de meeste projecten geconcludeerd worden dat op voorhand geen significante effecten op stikstofgevoelige habitattypes plaats vinden.
2. Voorfase: check effectenindicator (<https://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/effectenindicatorappl.aspx>).
3. Voortoets (1): berekenen depositie aan de hand van een het (vernieuwde) Aeuriusmodel. Is de stikstofdepositie 0,00 mol per hectare per jaar, dan kunnen negatieve effecten uitgesloten worden.
4. Voortoets (2): in geval de stikstofdepositie meer dan 0,00 mol per hectare per jaar is, pas het plan aan.
5. Voortoets (3): intern salderen. Onderzoek of er een mogelijkheid is om intern te salderen.
6. Voortoets (4): ecologische voortoets, passende beoordeling, mitigerende maatregelen, extern salderen en ADC-toets. Wanneer deze effecten niet kunnen worden uitgesloten kan op grond van een Passende beoordeling of middels een ADC-toets alsnog vergunning worden verleend. Dan gelden er aanvullende eisen.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

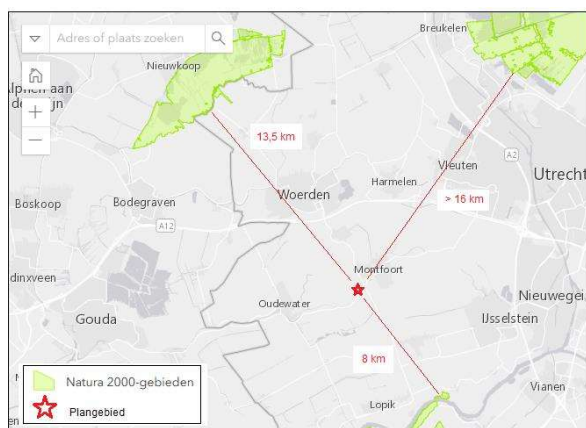
Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het Natuurnetwerk is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

5.7.2 Plangebied

Wet Natuurbescherming

Natura 2000 gebied

Binnen een straal van 10 km is er één Natura 2000-gebieden aanwezig, namelijk de Uiterwaarden van de Lek. Dit gebied ligt op ongeveer 8 km afstand. De Natura-2000 gebieden 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' en 'Oostelijke Vechtplassen' liggen op 13,5 respectievelijk ruim 16 km afstand.



Ligging plangebied ten opzichte van Natura-2000 gebieden (bron: <https://www.natura2000.nl/gebieden/utrecht>)

Dit bestemmingsplan maakt een beperkte herontwikkeling mogelijk (sloop van twee opstallen en nieuwbouw van twee woningen)

Gezien:

- dat het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied op tenminste 8 km afstand ligt;
- de beperkte sloop- en bouwactiviteiten;
- het feit dat de bedrijfsbestemming komt te vervallen. Binnen de bedrijfsbestemming zijn algemeen bedrijven met een maximale milieucategorie 2 toegestaan. Aanvullend is een hoveniersbedrijf toegestaan;

is het zeer aannemelijk dat de stikstofemissie als gevolg van dit bestemmingsplan daalt (lager is dan 0,00 mol/ha/jaar) en zijn significante negatieve effecten op voor stikstof gevoelige habitattypes in Natura 2000-gebieden uit te sluiten.

De hoogste bijdrage van het project betreft de tijdelijke inzet en het tijdelijke effect van mobiele werktuigen. Deze tijdelijke effecten zijn vaak gemakkelijker op te vangen door de natuurlijke fluctuaties binnen het natuurgebied of eventueel herstelbeheer, dan effecten van permanente activiteiten.

De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de meest kritische ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypes, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.

Daarnaast is van grotere bouwprojecten bekend dat de Aeriusberekeningen, zowel tijdens de realisatiefase als tijdens de gebruiksfase, een voldoende neutrale uitslag laten zien waardoor gesteld kan worden dat dit voor het onderhavige project eveneens het geval zal zijn.

Soortenbescherming

In verband met de sloop van de aanwezig bebouwing op het perceel van Waardsedijk 3A en 3B, is in september 2019 een onderzoek naar vleermuizen gestart. Dit onderzoek, en een uitgebreider ecologisch onderzoek, is in 2020 uitgevoerd en afgerond (bijlage 8). De resultaten van het onderzoek zijn:

1. Vleermuizen. De aanwezige (de te slopen) bebouwing is ongeschikt voor vleermuizen. Er zijn geen vleermuisactiviteiten geconstateerd die te koppelen zijn aan de gebouwen.
2. Vogels (waaronder huismussen). De opstallen worden niet gebruikt door beschermde vogels (uilen, gieren en/of zwaluwen). Er zijn geen (oude) nesten van de huismus, zwaluwen, merels en winterkoninkjes aangetroffen. Ook zijn er geen recente activiteit van deze soorten geconstateerd.

Algemene zorgplicht

Hoewel er geen aanwijzingen voor zijn, kunnen zich bij de werkzaamheden toch beschermde dieren in het plangebied ophouden. Wanneer onverhoopt beschermde soorten of functies van beschermde soorten in het plangebied worden aangetroffen moet direct een ecooloog geraadpleegd te worden. In overleg met de ecooloog moet worden bepaald welke maatregelen er genomen moeten worden

Voor mogelijk aanwezige soorten broedvogels geldt dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden. Werkzaamheden die uitgevoerd worden tijdens het broedseizoen kunnen leiden tot het verlaten van nesten met eieren of jongen, brengen de functionaliteit van de nesten in gevaar en zijn een overtreding van de Wet natuurbescherming, artikel 3.1, lid 1 en 2.

Voor het broedseizoen stelt de wet geen vaste begin- of einddatum. Normaal gesproken loopt het broedseizoen voor de meeste vogelsoorten van 15 maart tot 15 juli. Wanneer niet buiten het broedseizoen gewerkt kan worden, moet het plangebied voorafgaande aan de werkzaamheden door een deskundige op het gebied van beschermde soorten onderzocht worden op de aanwezigheid van broedgevallen. Ook is het dan aan te raden de vegetatie en het snoeiafval binnen het werkterrein (ruim) voor het broedseizoen te verwijderen om de kans op broedgevallen binnen het plangebied te beperken.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Natuurnetwerk Nederland (NNN). Gezien de afstand tot het NNN (50 meter) wordt gesteld dat de voorgenomen bestemmingswijziging geen negatieve effecten heeft op de wezenlijke waarden en kenmerken van de NNN. Een toetsing aan het NNN-beleid wordt daarom niet noodzakelijk geacht.



Ligging plangebied ten opzichte van NNN (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

5.8 Archeologie

5.8.1 Wet- en regelgeving

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Vanaf 1 januari 2012 is in het Bro vastgelegd dat bij het maken van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing, rekening gehouden moet worden met cultuurhistorische waarden. Als gevolg hiervan is het van belang dat voorafgaand aan het maken van deze plannen de aanwezige cultuurhistorische waarden bekend zijn.

De cultuurhistorische waarden kunnen bestaan uit vastgestelde, monumentale waarden en waardevolle elementen. Over het algemeen wordt bij het inventariseren van cultuurhistorische waarden onderscheid gemaakt tussen waardevaste en waardevolle elementen. Waardevaste elementen hebben een beschermde status en zijn op basis van de Monumentenwet of gemeentelijke verordening aangewezen als rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument. Waardevolle elementen zijn daarentegen niet formeel beschermd, maar kunnen een bijzondere karakteristieke of geschiedkundige waarde hebben en van belang zijn als cultuurdrager.

De cultuurhistorische waarde van een plangebied is zodoende niet alleen afhankelijk van beschermde monumentale waarden binnen het gebied, maar kan zeker ook bepaald worden door waardevolle structuren of objecten in de directe omgeving. Bij het inventariseren dient dan ook zowel naar het plangebied als naar de omgeving daarvan gekeken te worden.

Monumentenwet en Erfgoedwet

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988. De Provincie Utrecht en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) hebben voor wat betreft het aspect archeologie, formeel een adviserende en toetsende rol op basis van de Wet ruimtelijke ordening. Volgens de Monumentenwet 1988 moeten (toevals-) vondsten worden gemeld bij de burgemeester. Deze verwittigt het Rijk. In 1998 is het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. Het verdrag is geïmplementeerd door inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg per 1 september 2007. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Uitgangspunt is dat 'de veroorzaker betaalt'.

Vanaf 1 juli 2016 zijn grote delen van de Monumentenwet overgegaan in de Erfgoedwet. Hierdoor is naast de Monumentenwet ook de Erfgoedwet van toepassing.

Erfgoedwet

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Voor 2016 waren er verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Sinds juli 2016 zijn die allemaal samengegaan in 1 wet.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Daarmee spreekt de regering het vertrouwen uit dat de sector voldoende kennis, deskundigheid en betrokkenheid heeft om de zorg voor ons cultureel erfgoed in de praktijk waar te maken.

Gemeentelijke beleidsnota archeologie

In 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Montfoort het Archeologiebeleid vastgesteld. Aanleiding is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg. Deze wet, die op 1 september 2007 van kracht is geworden, geeft aan dat de gemeente inzicht dient te hebben in de (te verwachten) archeologische waarden binnen haar grondgebied. Tevens is het voor de gemeente gewenst om bij geplande bodemingrepen en wijzigingen in bestemmingsplannen de archeologie al in een vroeg stadium bij de planvorming te kunnen betrekken. Hiertoe is het formuleren van een gemeentelijk archeologiebeleid essentieel.

Voor het gehele grondgebied van de gemeente is een archeologische inventarisatie uitgevoerd en vervolgens een archeologische waarden en verwachtingenkaart en een maatregelenkaart opgesteld. Op de waarden- en verwachtingenkaart staan naast de reeds bekende archeologische waarden ook de te verwachte archeologische waarden in de vorm van zones met een bepaalde trefkans. Hiermee wordt een beeld verkregen waar archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig kunnen zijn. Voor de verschillende archeologische verwachtingswaarden is een archeologiebeleid opgesteld. De archeologische maatregelenkaart is afgeleid uit de archeologische waarden- en verwachtingenkaart, waarbij de beleidsadviezen in de legenda zijn opgenomen.

5.8.2 Plangebied

Archeologie

Monument

De te slopen opstallen zijn geen gemeentelijk - of rijksmonument. Er zijn daarmee geen beperkingen voor de sloop- en nieuwbouwplannen.

Archeologische verwachtingswaarde

Volgens de archeologische maatregelenkaart van de gemeente Montfoort ligt de onderzoekslocatie in een gebied met een hoge archeologische verwachting (categorie 3). Deze beleidscategorie omvat zones en terreinen met een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden, onder te verdelen in:

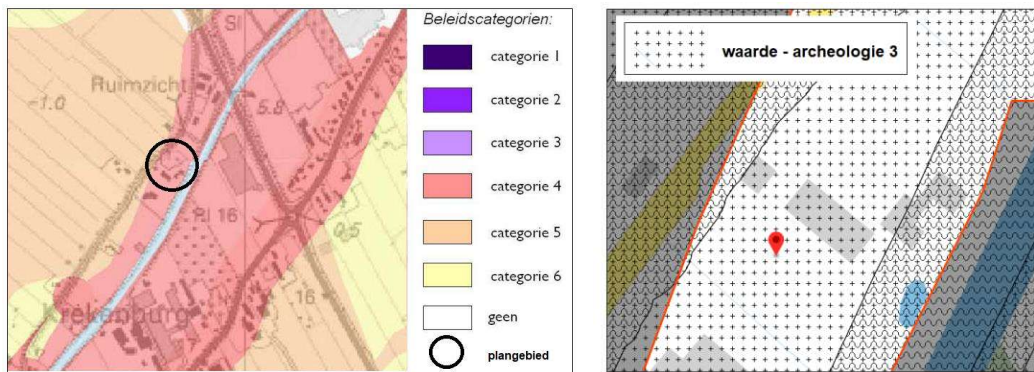
- bewoningslinten en oude woonplaatsen/terreinen met een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd;
- landschappelijke eenheden (jongere beddinggordels/stroomruggen) met een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden (late prehistorie t/m Nieuwe tijd).

De beleidsdoelstelling voor deze categorie is archeologisch vooronderzoek om de archeologische verwachting nader te specificeren, maar dan alleen bij grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen en bodemingrepen. Vervolgens wordt besloten of nader onderzoek nodig is, dan wel plaanpassing of vrijgave van het gebied. Dit wordt juridisch-planologisch verankerd via het bestemmingsplan (vergunningplichtige ingrepen en onderzoekseisen).

Daarbij zijn de volgende ontheffingscriteria van toepassing:

- oppervlakte plangebied: tot 200 m²;
- diepte bodemingreep: tot 50 cm onder maaiveld.

Er geldt daarmee een onderzoeks eis indien plangebied groter is dan 200 m² en bodemingreep dieper gaat dan 50 cm onder maaiveld. In het geldende bestemmingsplan heeft een groot deel van het perceel een dubbelbescherming 'Waarde - Archeologie 3'.



Maatregelenkaart en uitsnede '1e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012'

Er is een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen uitgevoerd (bijlage 9) in verband met sloop- en bouwwerkzaamheden op het perceel aan de Waardsedijk 3A en 3B.

In het plangebied zijn vier boringen gezet tot 200 cm en één tot 250 cm onder maaiveld. Het veldwerk bevestigt dat de bodemopbouw bestaat uit oeverafzettingen. Onder de oeverafzettingen zijn in drie boorprofielen komafzettingen en veenpakketten aanwezig. De bodem is in het midden van het plangebied tot 50 cm en in het (noord)oosten van het plangebied tot 90 cm onder maaiveld geroerd.

Er zijn baksteenfragmenten aangetroffen. Dit kunnen zwakke indicatoren voor de aanwezigheid van archeologische resten zijn. Omdat de baksteenfragmenten zich in geroerde lagen bevinden en geen sprake is van een archeologische laag met dateerbaar aardewerk is het aannemelijker dat de baksteenfragmenten gerelateerd zijn aan sloopwerkzaamheden in de 20e eeuw. Er zijn geen archeologische lagen of andere indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van archeologische resten.

Op grond van het onderzoek wordt geadviseerd om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen; er is geen nader onderzoek nodig. Het opnemen van een dubbelbestemming om de waarden 'veilig te stellen' is daarom niet nodig.

5.9 Duurzaamheid

Landelijk beleid

Het rijk wil het gebruik van hernieuwbare energiebronnen (de nieuwe term voor duurzame energie) stimuleren. De Europese doelstelling voor hernieuwbare energie is hiervoor leidend. Deze doelstelling gaat uit van 14% hernieuwbare energie in 2020. Op dit moment is de bijdrage van hernieuwbare energiebronnen in de landelijke energievraag slechts 4%.

Per 1 januari 2015 zijn in het Bouwbesluit de eisen met betrekking tot energiezuinigheid en milieu aangescherpt:

1. Minimale isolatiewaarden (Rc-waarde) per onderdeel van de dichte uitwendige scheidingsconstructie: 4,5 m².K/W voor de gevel, 6,0 m² K/W voor het dak en 3,5 m².K/W voor de vloer.
2. Een gemiddelde U-waarde van maximaal 1,65 m².K/w voor ramen (glas en kozijn) en deuren. Daarnaast geldt een maximale u-waarde van 2,2 m².K/W voor ramen, deuren en kozijnen;
3. Een maximale EPC-waarde afhankelijk van het type gebouw. De EPC dient berekend te worden middels de EPG methodiek. Voor woningen is de eis EPC < 0,4.
4. Een Milieuprestatie Gebouw (MPG). Deze verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en voor kantoorgebouwen met nevenfuncties groter dan 100 m².

Voor zover het vernieuwen of vervangen betrekking heeft op de isolatielaag in een vloer, gevel of dak van het bestaande gebouw geldt als eis een warmteweerstand van 2,5 m².K/W (vloer), 1,3 m².K/W (gevel) en 2,0 m².K/W (dak). Voor ramen, deuren en kozijnen geldt een warmtedoorgangscoefficiënt van ten hoogste 2,2 m² K/W.

Provinciaal beleid

De provincie Utrecht heeft in het voorontwerp van de provinciale structuurvisie de ambitie neergelegd in 2040 het grondgebied van de provincie klimaatneutraal georganiseerd te willen hebben. Hierin gaat het onder meer om een situatie waarin de provincie onafhankelijk is van de beschikbare fossiele

brandstoffen. Om dit doel te realiseren moet er veel gebeuren en moeten de eerste stappen al vroeg worden gezet. De provincie wil het gebruik van alle duurzame energiebronnen stimuleren. Een klimaatneutraal georganiseerd grondgebied in 2040 heeft niet alleen een CO₂-reductie en onafhankelijkheid van fossiele brandstoffen als voordeel. Verbetering van de luchtkwaliteit en de kansen voor de Utrechtse duurzaamheidseconomie zijn belangrijke bijkomende voordelen.

De provinciale ruimtelijke verordening (4 februari 2013) schrijft voor dat ruimtelijke planning binnen het stedelijk gebied een beschrijving bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen (art. 3.1, lid 3 van de verordening). Tot ruimtelijke plannen behoren onder meer bestemmingsplannen of afwijking hiervan via een omgevingsvergunning. Onderhavig plangebied is onderdeel van het stedelijk gebied, zodat deze eis van toepassing is en het ruimtelijk plan hieraan moet voldoen.

Regionaal beleid

De gebiedscommissie Utrechtse Waarden onderschrijft de provinciale doelstelling van klimaatbestendigheid en energieneutraliteit in 2040 in het document 'Klimaat en Energie in de Utrechtse Waarden' en ziet hierin een belangrijke rol voor het landelijk gebied. Op die manier is het leefgebied van de Utrechtse Waarden1 bestand tegen toekomstige weersomstandigheden en stoot de provincie per saldo geen broeikasgassen uit. De veranderende weersomstandigheden geven een groter overstromingsrisico, soms meer wateroverlast, soms juist meer watertekorten en hogere temperaturen. Voor het gebied is het dan ook belangrijk om plannen te maken die inspelen op deze klimaateffecten, bijvoorbeeld door het stimuleren van groene daken en gevels.

Daarnaast heeft het gebied een verantwoordelijkheid om een bijdrage te leveren aan het zoveel mogelijk voorkomen van klimaatverandering. Energiebesparing enerzijds en lokale energieopwekking uit biomassa, zon en wind anderzijds moeten daaraan bijdragen. Met name voor biomassa ziet de commissie kansen omdat de belangstelling er al is en omdat biomassa bij uitstel regionaal georganiseerd kan worden. Omdat fossiele bronnen steeds duurder worden, is inzetten op besparing van energie en het zoeken naar lokale, duurzame energiebronnen ook goed voor de portemonnee en de regionale economie.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Montfoort wil zich niet onttrekken aan de nationaal en provinciaal geformuleerde CO₂-doelstelling. De gemeente wil daarom een belangrijke bijdrage leveren aan het opwekken van lokale duurzame energie. In de 'Duurzaamheidsvisie Gemeente Montfoort 2015 - 2020' (juli 2015) en de 'Woonvisie Montfoort 2019 - 2030' is de gemeentelijke ambitie geformuleerd in 2020 een CO₂-reductie van 30% te bereiken en 20% duurzame energie op te wekken. De gemeente kent hiervoor de volgende mogelijkheden:

- windenergie;
- biomassa;
- zonne-energie;
- (diepe) geothermie;
- warmte-koudeopslag;
- benutten van restwarmte.

Bij duurzaam bouwen worden bouwwerken zodanig gerealiseerd dat het milieu zo weinig mogelijk wordt belast en een zo goed mogelijk woonkwaliteit wordt gerealiseerd. In elke fase van het bouwproces dient rekening te worden gehouden met 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. De ambitie is om per thema (milieu, energie, toekomstwaarde, gebruikskwaliteit en gezondheid) een GPR-score van minimaal 7 te realiseren.

Plangebied

Initiatiefnemer heeft duurzaamheid hoog in het vaandel. De beide woningen worden volledig energieneutraal (o.a. door toepassing van hout isolatie) en gasloos. Een warmtepomp en zonnepanelen op de veranda zorgen voor de warmtevoorziening.

Met streekeigen groenelementen zoals hagen, boomgaarde knotbomen, natuurlijke oevers en mengsels van streekeigen bloemen wordt een biodiverse omgeving aangelegd die goed is voor insecten, vogels, vlinders, amfibieën en kleine zoogdieren.

In de tuin wordt een biodiverse omgeving aangelegd die goed is voor insecten, vogels, vlinders, amfibieën en kleine zoogdieren. Dit wordt gerealiseerd door een samenspel van hagen, een boomgaardje knotbomen, natuurlijke oevers en mengsels van streekeigen bloemen.

5.10 Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage (verder: het Besluit mer) is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder D van het Besluit mer.

Het realiseren van één extra woning is te beschouwen als een "stedelijk ontwikkelingsproject" (categorie D11.2). In het Besluit mer is een drempelwaarden opgenomen. Voor projecten die boven deze drempelwaarden uit komen, geldt dat er een m.e.r. beoordeling opgesteld moet worden. Voor projecten die onder de drempelwaarden blijven, dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld te worden.

Sinds 7 juli 2017 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is, moet de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie schrijven. Een aanmeldingsnotitie hoeft alleen opgesteld te worden als de initiatiefnemer niet het bevoegd gezag is van de voorgenomen activiteit. Deze aanmeldingsnotitie is vormvrij, maar heeft wel een aantal inhoudelijke voorwaarden. De aanmeldingsnotitie moet in ieder geval informatie bevatten over de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van de activiteit op het milieu. Het bevoegd gezag bepaalt op basis van de notitie of een milieueffectrapport moet worden opgesteld.

De drempelwaarden het Besluit mer zijn:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

In voorgaande hoofdstukken zijn alle aspecten benoemd die terug moeten komen in de aanmeldingsnotitie. Daarmee is voorliggend bestemmingsplan te beschouwen als aanmeldingsnotitie. Uit hoofdstukken 4 en 5 blijkt dat de realisatie van één extra woning op het perceel aan de Waardsedijk 3A en 3B geen belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Er is daarmee geen noodzaak tot het opstellen van een milieueffectrapport.

Het bevoegd gezag dient een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden. Dit om te voorkomen dat recht gaat gelden dat niet realistisch blijkt te zijn.

Op grond van artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld indien er sprake is van een 'bouwplan'. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschrijft wat een 'bouwplan' is.

Plangebied

Er wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Er is daarmee een verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan. In plaats daarvan wordt een anterieure overeenkomst afgesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg buurt

De directe omgeving is reeds geïnformeerd door initiatiefnemer en iedereen is blij met de kwaliteitsverbetering. Het voorontwerpbestemmingsplan is niet voor inspraak ter inzage gelegd.

6.2.2 Overleg 3.1.1. Bro

Wettelijk gezien is vooroverleg met het hoogheemraadschap en de provincie noodzakelijk (overeenkomstig artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening). Het voorontwerpbestemmingsplan is voor vooroverleg opgestuurd naar:

- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
- Gasunie
- Veiligheidsregio Utrecht
- Provincie Utrecht
- Rijkswaterstaat
- Stedin
- Vitens
- Werkgroep Behoud Lopikerwaard

De veiligheidsregio, de provincie en het hoogheemraadschap hebben laten weten dat het plan geen aanleiding geeft voor een inhoudelijke reactie. Van de overige partijen is geen reactie ontvangen. In bijlage 10 is de nota van beantwoording opgenomen.

6.2.3 Zienswijzen

Overeenkomstig artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerpbestemmingsplan van 17 februari t/m 30 maart 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijze ingediend.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Principebesluit Waardsedijk 3

Bijlage 2 Principebesluit Waardsedijk 3A en 3B

Bijlage 3 Advies Mooisticht

Bijlage 4 Watertoets

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 6 Bodemonderzoek

Bijlage 7 Asbest inventarisatie woning

Bijlage 8 Quick-scan flora en fauna

Bijlage 9 Archeologisch onderzoek

Bijlage 10

Vooroverleg

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Waardsedijk3, 3A en 3B van de gemeente Montfoort;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0335.BPWaardsedijk3ab-vg01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 verbeelding:

de plankaart van het bestemmingsplan "Waardsedijk3, 3A en 3B" bestaande uit de verbeelding(en) met nummer(s) NL.IMRO.0335.BPWaardsedijk3ab-vg01;

1.4 aanbouw/uitbouw:

een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw of deel van een gebouw dat door zijn verschijningsvorm een ondergeschikte bouwmassa vormt en eenzelfde gebruik kent als het hoofdgebouw, zoals erkers, toegangsportalen, (bij)keukens en woon- of slaapgedeelten van een woning;

1.5 aan-huis-gebonden beroep en - bedrijf:

- a. de uitoefening aan huis van een beroep of de beroepsmatige verlening van diensten aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen terrein;
- b. bedrijfsactiviteiten, voor zover die behoren tot categorie 1 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
- c. bedrijfsactiviteiten, die niet voorkomen in categorie 1 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, maar naar aard en invloed op omgeving hiermee gelijk kunnen worden gesteld;

1.6 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.7 ambachtelijk bedrijf:

1. een (producerend en/of verzorgend) bedrijf voor de uitoefening van ambachten, waarvoor een belangrijk deel in handwerkgoederen worden bewerkt, geïnstalleerd of hersteld, voornamelijk direct ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker of verbruiker en welk wordt gekenmerkt door het geen hierna is vermeld onder 2;
2. een bedrijf waarvan de uitoefening plaatsheeft onder (één van) de volgende omstandigheden:
 - a. het productieproces wordt grotendeels "met de hand" of althans niet in hoofdzaak gemechaniseerd, geautomatiseerd of met behulp van werktuigen die door energiebronnen buiten de menselijke arbeidskracht worden aangedreven, uitgevoerd;
 - b. voor zover van laatstbedoelde werktuigen gebruik wordt gemaakt zijn deze als ondergeschikt te beschouwen aan de menselijke handvaardigheid;

1.8 antenne-installatie:

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.9 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.10 bed en breakfast:

het bedrijfsmatig en op kleine schaal tegen betaling aanbieden van logies/overnachting in een daarvoor geschikte woning (hoofd- of bijgebouw) gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf met ontbijtmogelijkheid. Deze voorziening is nadrukkelijk niet bedoeld voor het laten overnachten van tijdelijke arbeiders of seizoensarbeiders;

1.11 bedrijfswoning:

een woning in of bij een bedrijf, die slechts bewoond mag worden door (het huishouden van) een persoon die werkzaam is bij het bedrijf.

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijgebouw:

een vrijstaand, afzonderlijk van het hoofdgebouw in functioneel en bouwkundig opzicht te onderscheiden gebouw;

1.15 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.18 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.20 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.21 cultuurhistorische waarden:

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door de tengevolge van een vroeger cultuur- of levenspatroon ontstane in het terrein waarneembare vormen van landschap, welke hetzij van waarde zijn voor de wetenschap, hetzij een zodanige zeldzaamheidswaarde bezitten dat het behoud van belang is te achten;

1.22 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.23 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.24 erker:

een ondergeschikte uitbouw op de begane grond van de woning, die strekt ter vergroting van het woongenot. een erker is gelegen aan de verblijfsruimte (woonkamer of keuken). Een erker heeft een beperkte diepte en is aan drie zijden geheel of gedeeltelijk voorzien van glas;

1.25 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.26 hobbymatige paardenhouderij:

het houden van paarden waarbij tot een maximum van 5 paarden (hieronder veulens en pony's inbegrepen) wordt aangehouden voor eigen gebruik en vrijetijdsbesteding;

1.27 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.28 mantelzorg:

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.29 nevenfunctie:

functie welke ondergeschikt is aan een hoofdfunctie, uit de hoofdfunctie dient minimaal 50% van de bedrijfsinkomsten te worden gegenereerd met dien verstande dat deze bepaling over bedrijfsinkomsten niet geldt voor nevenfuncties bij de bestemming wonen;

1.30 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en gebouwen voor telecommunicatie;

1.31 opstelplaats:

parkeervoorzieningen ten behoeve van de op naastgelegen gronden gelegen woning;

1.32 overkapping:

een bouwwerk met een open constructie met maximaal één gesloten wand;

1.33 peil:

voor gebouwen, waarvan de toegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang; In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.34 Staat van bedrijfsactiviteiten:

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uit maakt;

1.35 standplaats:

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen en/of kampeermiddel, waarop voorzieningen aanwezig zijn, die op het leidingnet van de nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten, kunnen worden aangesloten;

1.36 verkoop eigen bedrijf geproduceerde producten:

het te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van agrarische producten aan particulieren, bij wijze van neventak van een agrarische bedrijf, voor zover deze agrarische producten op het eigen bedrijf/ in de regio zijn geteeld en hooguit op ambachtelijke wijze op het eigen bedrijf/ in de regio zijn verwerkt of bewerkt;

1.37 voorgevel:

de gevel van het (oorspronkelijke) hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.38 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstanden onderling

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.5 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.6 de breedte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.8 de hoogte van een windmolen

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windmolen.

2.9 oppervlakte van een overkapping

tussen de (neerwaarts geprojecteerde) buitenzijde van de afdekking van de overkapping.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin en erven;
- b. toegangspaden;
- c. opstelplaatsen, uitsluitend ter plaatse van de toegangspaden;
- d. paardenbakken ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden met de bijbehorende voorzieningen, zoals longeercirkels en paardencarroussels, paddocks, stap- en trainingsmolens;
- e. bij deze bestemming behorende groen, water en verhardingen.

3.2 Bouwregels

Op de voor Tuin bestemde gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen ten hoogste 2 m bedraagt, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn niet meer bedraagt dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedraagt dan 3 m;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn entrees en erkers toegestaan, voor zover die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan de bouwhoogte mag bedragen zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
- d. de hoogte van een hekwerk ten dienste van een paardenbak mag niet meer bedragen dan 1,8 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in 3.2 onder a en b voor de bouw van een entree of erker, mits:

- a. de diepte van de entree of erker niet meer bedraagt dan 1,5 m;
- b. de breedte van de entree of erker aan de voorgevel niet meer bedraagt dan 80% van de breedte van de desbetreffende gevel van de woning;
- c. de goot- en of bouwhoogte van de entree of erker niet hoger is dan de eerste volledige bouwlaag boven het maaiveld, maar maximaal 4 m gemeten boven peil;
- d. de oppervlakte maximaal 6 m² bedraagt;
- e. door het bouwen van de entree of erker de inhoud van de woning niet groter wordt dan 600 m³.

3.4 Specifieke gebruiksregels

- a. een paardenbak is slechts toegestaan ten dienste van de bij de tuin behorende woning;
- b. de afstand van een paardenbak tot een naburig bouwperceel bedraagt ten minste 30 m;
- c. een paardenbak dient landschappelijk te worden ingepast aan de hand van een door de landschapsdeskundige goedgekeurd beplantingsplan;
- d. een paardenbak mag maximaal 800 m² groot zijn. Indien ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een groter oppervlakte aanwezig was, geldt deze oppervlakte als maximaal toelaatbaar;
- e. buitenverlichting is toegestaan bij een paardenbak, met dien verstande dat:
 1. de maximale hoogte van de lichtmasten is 4 meter;
 2. maximaal 6 lichtmasten per paardenbak zijn toegestaan;
 3. de masten worden direct aan of bij een paardenbak geplaatst;
 4. maximaal 60 LUX/m² gemeten 1 meter boven de bodem van de bak;
 5. de lichtbundel wordt door middel van een afscherming gericht op de paardenbak;
 6. de verlichting mag gebruikt worden van 7.00 uur 's ochtends tot 22.00 uur 's avonds.

3.5 Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing

- a. het gebruik van één van de twee woningen, ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden", is toegestaan, indien de landschappelijke inpassing overeenkomstig bijlage 1 van deze regels is gerealiseerd;
- b. de inrichting van gronden, zoals bedoeld onder a, moet één jaar na het onherroepelijk worden

bestemmingsplan Waardsedijk3, 3A en 3B

van het bestemmingsplan zijn gerealiseerd.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn 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, zoals longeercirkels en paardencarroussels, paddocks, stap- en trainingsmolens;
- het hobbymatig houden van dieren, waaronder paarden;
- niet overdekt zwembad;
- de in onderstaande tabel genoemde toegestane nevenfuncties met bijbehorend maximaal aantal m² van de bestaande bebouwing, die in gebruik mag worden genomen ten dienste van de nevenfunctie en - in voorkomende gevallen - het maximaal aantal m² dat in gebruik mag worden genomen voor de nevenfunctie:

Aard van nevenfunctie	Maximaal oppervlak binnen bestaande bebouwing	Maximaal oppervlak voor gebruik
Kano- roeiboot- of fietsenverhuur	100 m ²	
Kleinschalig kamperen	100 m ²	3.000 m ²
Bed & Breakfast	200 m ²	
Kampeertoerisme	200 m ²	
Aan-huis-gebonden beroep	50 m ²	
Tentoonstellingsruimte: museum	300 m ²	
Kinderdagverblijf of buitenschoolse opvang	150 m ²	

met dien verstande dat:

- de nevenfuncties zijn alleen toelaatbaar als deze functie(s) omliggende (agrarische) bedrijven niet belemmeren in hun bedrijfsvoering.

4.2 Bouwregels

Op de voor Wonen aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd woningen, met daarbij behorende bijgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat:

- per bouwvlak mag ten hoogste één woning worden gebouwd, tenzij op de verbeelding een ander aantal is aangegeven met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- woningen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- de inhoud van een woning mag ten hoogste 650 m³ bedragen; bij het berekenen van de inhoud van een woning worden ondergrondse bouwwerken niet meegeteld;
- in afwijking van het bepaalde onder c geldt dat ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden":
 - de inhoud van één woning ten hoogste 800 m³ mag bedragen;
 - de gezamenlijke inhoud van de twee woningen samen ten hoogste 1.300 m³ bedraagt; bij het berekenen van de inhoud van een woning worden ondergrondse bouwwerken niet meegeteld;
- indien ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan de inhoud van een woning meer bedraagt dan in onder c is bepaald, geldt voor de betrokken woning die inhoud als de maximaal toelaatbare;
- het ter plaatse aanwezige aantal woningen mag niet worden vermeerderd, rekening houdend met het bepaalde onder a;

- g. de goothoogte van een woning mag ten hoogste 4,5 m en de bouwhoogte ten hoogste 9 m bedragen, met dien verstande dat bestaande hogere hoogtes mogen worden gehandhaafd;
- h. het gezamenlijk grondoppervlak van de bij een woning behorende bijgebouwen mag ten hoogste 50 m² bedragen, met dien verstande dat de bij een woning behorende onbebouwde gronden voor ten hoogste 50% mag worden bebouwd;
- i. de goot- respectievelijk bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag ten hoogste 3 m/5 m bedragen, met dien verstande dat bestaande hogere hoogtes mogen worden gehandhaafd;
- j. de goothoogte van een aanbouw, uitbouw of aangebouwd bijgebouw mag ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning bedragen; de bouwhoogte mag ten hoogste 5 m bedragen;
- k. de afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens dient ten minste 3 m te bedragen;
- l. de bijgebouwen dienen te worden opgericht achter de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
- m. de hoogte van een hekwerk ten dienste van een paardenbak mag niet meer bedragen dan 1,8 m;
- n. de bouwhoogte voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn nader aangegeven in artikel 9;
- o. dakkapellen op het dakvlak aan de voorzijde van een woning zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. de dakkapel voorzien is van een plat dak;
 - 2. de hoogte niet meer bedraagt dan 1,75 m, gemeten vanaf de voet van de dakkapel;
 - 3. de onderzijde zich meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet bevindt;
 - 4. de bovenzijde zich meer dan 0,5 m onder de daknok bevindt;
 - 5. de zijanten zich meer dan 0,5 m van de zijanten van het dakvlak bevinden;
 - 6. de gezamenlijk breedte van de dakkapellen niet meer dan 50% van het dakvlak aan de voorzijde beslaat.

4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, met het oog op een goede ruimtelijke en milieutechnische inpassing, nadere eisen stellen met betrekking tot de situering van nieuw te bouwen woningen

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Tijdelijk zelfstandige woonruimte

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het toegestane aantal en de inhoud van woningen, ten behoeve van het realiseren van een tijdelijke zelfstandige woonruimte in een bedrijfswoning of andere woning, niet zijnde een recreatiewoning, of in een bijgebouw, indien daarvoor dringende sociale, verzorgings- of sociaaleconomische redenen worden gegeven, met dien verstande dat:

- a. de inhoud van de bedoelde woonruimte niet meer dan 250 m³ mag bedragen;
- b. de goot- en bouwhoogte van de bedoelde woonruimte mogen niet meer bedragen dan die van de betreffende woning respectievelijk de maximale goot- en bouwhoogte van het betreffende bijgebouw;
- c. ingeval de bedoelde woonruimte in een van de woning vrijstaand gebouw wordt gebouwd, de afstand van dat bijgebouw tot de woning niet meer dan 20 m mag bedragen;
- d. het bouwen op een zodanige wijze dient te geschieden dat de extra zelfstandige woonruimte bij beëindiging van de tijdelijke huisvesting en bij intrekking van de afwijking ongedaan kan worden gemaakt;
- e. alvorens te beslissen op een verzoek om afwijking, wint het bevoegd gezag advies in bij een door hen aan te wijzen medisch adviseur;
- f. het bevoegd gezag trekt de verleende omgevingsvergunning in, indien de bij het verlenen van de vrijstelling bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer nodig is.

De omgevingsvergunningen als bedoeld in dit artikel worden uitsluitend verleend indien de bebouwingskarakteristiek van de omgeving niet wordt aangetast en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden beperkt.

4.4.2 Overig

- a. Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in 4.2 onder g tot een goothoogte van ten hoogste 5,5 m en een bouwhoogte van ten hoogste 9 m.
- b. Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in 4.2 onder h voor de bouw van een aan de woning aangebouwde kantoor- of praktijkruimte voor

beoefenaren van aan huis gebonden beroepen, waarvan het oppervlak ten hoogste 50 m² mag bedragen, met dien verstande dat:

1. het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen en kantoor- of praktijkruimte ten hoogste 75 m² bedraagt;
 2. de kantoor- of praktijkruimte wordt opgericht achter de voorgevellijn van de woning;
 3. de goothoogte van de kantoor- of praktijkruimte ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning bedraagt en de bouwhoogte maximaal 5 m bedraagt;
 4. van de bij een woning behorende onbebouwde gronden ten hoogste 50% mag worden bebouwd.
- c. Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in 4.2 onder h tot ten hoogste 75 m², voor zover en indien de bestaande landschappelijke waarden niet nevenredig worden geschaad;
- d. Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde 4.2 onder h voor een hoger bebouwingspercentage, indien zulks, mede gezien de bestaande situatie, wenselijk is en indien de landschappelijke waarden van de gronden niet in onevenredige mate worden aangetast;
- e. Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in 4.2 onder k voor het bouwen op geringe afstand van, dan wel op de perceelsgrens, indien zulks, mede gezien de bestaande situatie, wenselijk is en geen onevenredige afbreuk doet aan de ter plaatse aanwezige landschappelijke waarden, die van de aangrenzende gronden daaronder begrepen.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Specifieke gebruiksregels

- a. per bouwperceel is maximaal één zwembad toegestaan;
- b. de afstand van een paardenbak tot een naburig bouwperceel bedraagt ten minste 30 m;
- c. een paardenbak dient landschappelijk te worden ingepast aan de hand van een door de landschapsdeskundige goedgekeurd beplantingsplan;
- d. een paardenbak mag maximaal 800 m² groot zijn. Indien ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een groter oppervlakte aanwezig was, geldt deze oppervlakte als maximaal toelaatbaar;
- e. buitenverlichting is toegestaan bij een paardenbak, met dien verstande dat:
 1. de maximale hoogte van de lichtmasten is 4 meter;
 2. maximaal 6 lichtmasten per paardenbak zijn toegestaan;
 3. de masten worden direct aan of bij een paardenbak geplaatst;
 4. maximaal 60 LUX/m² gemeten 1 meter boven de bodem van de bak;
 5. de lichtbundel wordt door middel van een afscherming gericht op de paardenbak;
 6. de verlichting mag gebruikt worden van 7.00 uur 's ochtends tot 22.00 uur 's avonds;
- f. ten hoogste 50 m² van alle aan-, uit- en bijgebouwen mag worden gebruikt ten dienste van het hobbymatig houden van paarden;
- g. voor nevenfuncties gelden de volgende regels:
 1. aan-huis-gebonden beroep: in een woning en/of de bijbehorende bijgebouwen zijn een aan-huis-verbonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - de activiteiten mogen aan de woonfunctie geen afbreuk doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn in die zin dat de woonfunctie de primaire functie dient te blijven; dit betekent dat niet meer dan 50 m² van het vloeroppervlak van de woning of het bijgebouw ten behoeve van de activiteiten mag worden gebruikt;
 - de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de woonsituatie;
 - de activiteiten mogen zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
 - de activiteiten mogen geen detailhandel en/of horeca betreffen, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk in het openbaar gebied veroorzaken;
 2. kleinschalige kamperen: het plaatsen van kampeermiddelen is toegestaan met inachtneming van het volgende:
 - kampeermiddelen mogen uitsluitend worden geplaatst in de periode 1 maart tot 1 november;

- per kleinschalig kampeerterrein zijn maximaal 15 kampeermiddelen toegestaan, met dien verstande dat stacaravans niet zijn toegestaan en binnen het toegestane aantal kampeermiddelen maximaal 3 trekkershutten aanwezig mogen zijn met een maximale oppervlakte van 25 m² per trekkershut;
- ten behoeve van kleinschalig kamperen mogen op het bouwvlak sanitaire voorzieningen worden gebouwd.

4.5.2 Strijdig gebruik

In aanvulling op de gebruiksregels, zoals opgenomen in artikel 10 gelden de volgende regels:

- het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor reclameborden en/of neonreclame ten behoeve van een nevenfunctie is niet toegestaan; hetzelfde geldt voor lichtmasten en lichtbakken;
- voor de nevenfuncties is buitenopslag in geen geval toegestaan.

4.6 Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing

- het gebruik van één van de twee woningen, ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', is toegestaan, indien de landschappelijke inpassing overeenkomstig bijlage 1 van deze regels is gerealiseerd;
- de inrichting van gronden, zoals bedoeld onder a, moet één jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zijn gerealiseerd.

4.7 Afwijking van de gebruiksregels

4.7.1 Paardenstalling

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in 4.5.1, onder e, tot een oppervlakte van 75 m².

4.7.2 Nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 ten behoeve van het toestaan van de in onderstaande tabel genoemde nevenfuncties, met inachtneming van de tabel en de volgende voorwaarden:

Aard van de nevenfunctie	Maximaal oppervlak binnen bestaande bebouwing	Maximaal oppervlak voor gebruik
Kinderboerderij	300 m ²	
Paardenstalling / - houderij	300 m ²	
Boerengolf	200 m ²	2 ha
Poldersport	200 m ²	2 ha
Dan wel nevenfuncties die naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met genoemde nevenfuncties	200 m ²	

Voor de hier bedoelde nevenfuncties kan het bevoegd gezag omgevingsvergunning ter afwijking verlenen, waarbij de volgende zaken in de belangenafweging worden betrokken danwel zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- Algemeen:
 - de hier bedoelde functies zijn alleen toegestaan bij wijze van neventak bij een hoofdtak anderszins;
 - de belangen van landschap, natuur en cultuurhistorie, waarbij uitdrukkelijk rekening wordt gehouden met de mate van kwetsbaarheid van het betrokken gebied en de ligging van het betrokken perceel, mede ten opzichte van zowel natuurgebied als bebouwde kom;
 - de wenselijkheid van de betrokken nevenfunctie, ook ter versterking van het economisch draagvlak in het plangebied;
 - de aard en omvang van de nevenfunctie;
 - de milieutechnische inpasbaarheid van de nevenfunctie, mede in relatie tot de mogelijke beperkingen voor (agrarische) bedrijven en de gevolgen voor omliggende woningen;
- Parkeergelegenheid:

1. er dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zoals bedoeld in 9.5;
- c. Gebruik gronden buiten bouwvlak voor nevenfuncties: het gebruik van gronden gelegen buiten, maar aansluitend aan het bouwvlak, ten behoeve van de hier genoemde nevenfuncties kan daarbij worden toegestaan, met dien verstande dat:
 1. op deze gronden niet mag worden gebouwd;
 2. overschrijding van de bouwvlakken in geen geval is toegestaan ter plaatse van:
 - waardevolle natuur- en landschapselementen;
 - fiets- en wandelpaden;
- d. Het bepaalde in 4.5.1 onder g en 4.5.2, onder a en b, blijft van toepassing.

4.7.3 *Bed & Breakfast*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 met betrekking tot het maximaal toelaatbare oppervlak voor een bed & breakfast. Een maximaal toelaatbare oppervlakte van 300 m² is toegestaan indien:

- a. sprake is van een gebouw dat een bouwkundige eenheid vormt;
- b. de te realiseren voorziening mede dient tot instandhouding van het gebouw;
- c. het bepaalde in 4.5.1 onder g en 4.5.2, onder a en b, blijft van toepassing.

4.8 **Wijzigingsbevoegdheden**

4.8.1 *Wijziging vervolgfuncties*

Het bevoegd gezag is bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de volgende vervolgactiviteiten:

- a. extra woning;
- b. agrarisch bedrijf bij wijze van deeltijd;
- c. zorgboerderij;
- d. kinderdagverblijf;

danwel vervolgfuncties die naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de onder a t/m d genoemde vervolgfuncties.

4.8.2 *Voorwaarden wijziging*

Voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor de genoemde vervolgfuncties worden de volgende zaken in de belangenafweging betrokken danwel zijn de volgende voorwaarden van toepassing

- a. Algemeen:
 1. de belangen van landschap, natuur en cultuurhistorie, waarbij uitdrukkelijk rekening wordt gehouden met de mate van kwetsbaarheid van het betrokken gebied en de ligging van het betrokken perceel, mede ten opzichte van zowel natuurgebied als bebouwde kom;
 2. het belang van de waterhuishouding;
 3. de wenselijkheid van zinvol gebruik van gebouwen en onbebouwde gronden, ook ter versterking van het economisch draagvlak in het plangebied;
 4. de belangen van omliggende (agrarische) bedrijven; de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
 5. de aard en omvang van de nieuwe functie, mede in relatie tot de omvang en de situering van de aanwezige bebouwing;
 6. de behoefte de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied zoveel mogelijk te versterken onder meer door landschapsbouw en landschappelijke inpassing, sanering van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en stimulering van herstel/behoud van rijks- en gemeentelijke monumenten en MIP-panden en streekeigen karakteristieken;
 7. voordat tot bestemmingswijziging over gegaan wordt, dient door middel van een mobiliteitstoets inzichtelijk gemaakt te zijn dat de bestemmingswijziging niet leidt tot een onevenredige belasting van het wegennet;
- b. Registratie: geen uitbreiding van bebouwing:
 1. in het wijzigingsplan wordt bij wijze van bouwregel bepaald dat de gebouwen in geen enkel opzicht mogen worden uitgebreid, behoudens voor zover daarvoor ingevolge de navolgende regels van kan worden afgeweken;
 2. ter zake wordt een overeenkomst gesloten, voordat planwijziging wordt toegepast;
- c. Wonen:

1. het wijzigingsplan kan voorzien in vergroting van de maximale inhoudsmaat van woningen, indien het een woning betreft die onderdeel uitmaakt van een veel groter hoofdgebouw en de afmetingen van dit hoofdgebouw in geen enkel opzicht worden uitgebreid;
- d. Voorzieningen: het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan; hetzelfde geldt voor lichtmasten en lichtbakken;
- e. Buitenopslag: voor de hier bedoelde functies is buitenopslag in geen geval toegestaan;
- f. Parkeergelegenheid: er dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zoals bedoeld in 9.5;
- g. Agrarisch bedrijf bij wijze van deeltijd: de oppervlakte van bedrijfsgebouwen ten dienste van het agrarisch bedrijf bij wijze van deeltijd mag ten hoogste 450 m² bedragen.

4.8.3 *Wijziging vergroten woning*

Het bevoegd gezag is bevoegd de maximale inhoudsmaat van woningen te vergroten, met dien verstande dat:

- a. de inhoud niet meer dan 800 m³ mag bedragen;
- b. de grotere inhoud ter plaatse passend is binnen het landschap, hetgeen met een onderbouwing op basis van beeld- en landschapskwaliteit is aangetoond;
- c. vergroting niet mag leiden tot een onevenredige belemmering van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

Artikel 5 Leiding - Gas

5.1 Bestemmingsomschrijving

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.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Leiding - Gas' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de gasleiding worden gebouwd.

5.2.2 Overige bestemmingen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.1 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemmingen indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf advies is gewonnen bij de betrokken leidingbeheerder. Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in 5.2 voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en gebouwen ten dienste van de voor deze gronden geldende hoofd- en/of dubbelbestemming, met dien verstande dat:

- a. de veiligheid van de gasleiding niet wordt geschaad en er geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
- b. er vooraf schriftelijk advies wordt aangevraagd bij de leidingbeheerder. Het advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

5.4 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

5.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning aanleg werken de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren binnen de gronden als bedoeld in 5.1:

- a. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- c. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- d. diepploegen;
- e. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- f. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- g. het permanent opslaan van goederen waaronder begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- h. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van waterlopen;
- i. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

5.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 5.4.1 geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis binnen het op de bestemming gerichte normale onderhoud en beheer;
- b. werken en werkzaamheden, die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn.

5.4.3 Voorwaarden en advies

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 5.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachte gevolgen, geen onevenredige aantasting van de belangen van de watervoorziening ontstaat of kan ontstaan;
- b. alvorens te beslissen omtrent een vergunning de beheerder wordt gehoord.

Artikel 6 Leiding - Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 Bouwregels

Binnen de aangeduide veiligheidszone mogen geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning aanleg werken de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren binnen de gronden als bedoeld in 6.1:
 1. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
 2. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
3. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
4. diepploegen;
5. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
6. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
7. het permanent opslaan van goederen waaronder begrepen het opslaan van afvalstoffen;
8. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van waterlopen;
9. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
- b. Het onder a vervatte verbod geldt niet voor:
 1. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis binnen het op de bestemming gerichte normale onderhoud en beheer;
 2. werken en werkzaamheden, die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn.
- c. De werken en werkzaamheden als bedoeld onder a zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachte gevolgen, geen onevenredige aantasting van de belangen van de watervoorziening ontstaat of kan ontstaan.
- d. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder a wordt de beheerder gehoord.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in 6.2 voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en gebouwen ten dienste van de voor deze gronden geldende hoofd- en/of dubbelbestemming, met dien verstande dat:

- a. er geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen als bedoeld in 6.1;
- b. er vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder.

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

7.1 Bestemmingsomschrijving

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 'Waterstaat - Waterkering' samenvallen.

7.2 Bouwregels

Op de tot 'Waterstaat - Waterkering' bestemde gronden mogen slechts worden gebouwd bouwwerken krachtens de in 7.1 genoemde bestemmingen, mits de belangen van de waterkering zich daartegen niet verzetten, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de waterkerende functie van deze gronden. Bouwen binnen de kernzone van de waterkering is niet toegestaan, tenzij het vervangen, vernieuwen en/of veranderen van bestaande bebouwing betreft waarbij uitsluitend gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden binnen de bestemming zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning aanleg werken van het bevoegd gezag de navolgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, geen normale onderhoudswerkzaamheden zijnde, uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 10 m²;
- b. het meer dan 0,5 m ophogen af afgraven van gronden, het egaliseren van gronden, anders dan noodzakelijk is in verband met het normale gebruik van de gronden;
- c. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende installaties of apparatuur;
- d. het dempen of verleggen van waterlopen.

7.3.2 Adviesprocedure omgevingsvergunningen

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Toegestane overschrijding

De bouwgrenzen mogen uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons en entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt.

9.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag - tenzij in hoofdstuk 2 van deze regels anders is bepaald - niet meer bedragen dan:

- a. van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevel van hoofdgebouwen en de openbare weg 1 m;
- b. van erf- en terreinafscheidingen elders 2 m;
- c. van overkappingen 3 m;
- d. van lichtmasten 12 m;
- e. van overig straatmeubilair 6 m;
- f. van antennes 5 m;
- g. van tuinmeubilair 2 m;
- h. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

9.3 Ondergronds bouwen

Ondergrondse bouwwerken zijn, met uitzondering van een niet overdekt zwembad zoals bedoeld in 3.1 en 4.1, niet toegestaan.

9.4 Afwijkingsbevoegdheid ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in 9.3 voor een kelder of een garage dan wel het onderheien van een tuin, uitsluitend ten dienste van de bestemming Wonen. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid wordt uitsluitend verleend indien de bebouwingskarakteristiek van de omgeving niet wordt aangetast en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden beperkt. Bij het berekenen van de inhoud van de woning wordt het ondergrondse gedeelte niet meegerekend.

9.5 Voldoende parkeergelegenheid

- a. een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden;
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in de Nota Parkeernormen Montfoort 2020, met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt, gerekend wordt met de normen uit de nieuwe versie. Hierbij kunnen voorschriften worden opgenomen over het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein.
- c. De in lid a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's dient, qua afmetingen, ten minste te voldoen aan de volgende eisen:
 1. Personenauto:
 - Haaks- en hoekparkeren: 5,0 m bij 2,5 m;
 - Langsparkeren: 6,0 m bij 2,0 m;
 2. Gehandicaptenparkeerplaats:
 - Haaks- en hoekparkeren: 5,0 m bij 3,5 m;
 - Langsparkeren: 6,0 m bij 2,5 m (7,5 m bij 2,5 m als achter wordt in- en uitgestapt);
- d. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien. Deze andere wijze dient door de aanvrager van een omgevingsvergunning gemotiveerd te worden.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Inrichtingen

Inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder, jo. Artikel 2.4. van het inrichtingen- en Vergunningenbesluit milieubeheer van 5 januari 1993 (stbl.1993.no 50) evenals Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan.

10.2 Bijgebouwen

Wonen in een bijgebouw is niet toegestaan.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijken maten

Indien niet op grond van een andere bevoegdheid van deze regels omgevingsvergunning ter afwijking kan worden verleend, kan het bevoegd gezag omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van:

- a. maximale en minimale hoogte-, breedte-, oppervlakte- en inhoudsmaten voor bebouwing als verbeeld dan wel omschreven in de regels, mits:
 - 1. de afwijking van enige maat ten hoogste bedraagt 10%;
 - 2. bestemmingsgrenzen niet worden overschreden;
 - 3. het percentage genoemd onder 1. niet wordt overschreden door eerder verleende omgevingsvergunningen;
- b. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein.

11.2 Afwijken zwembad

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor de bouw van een niet overdekt zwembad, mits:

- c. de aanleg en situering van het zwembad landschappelijk en stedenbouwkundig is getoetst en daarbij als niet bezwaarlijk is beoordeeld;
- d. de oppervlakte maximaal 25 m² bedraagt voor zwembaden die worden aangelegd op bouwpercelen tot en met 250 m²;
- e. de oppervlakte maximaal 50 m² bedraagt voor zwembaden die worden aangelegd op bouwpercelen groter dan 250 m²;
- f. het zwembad niet meer dan 0,5 meter boven peil uitsteekt;
- g. een afstand van minimaal 1 meter ten opzichte van de perceelsgrens in acht wordt genomen.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag is bevoegd de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen in die zin dat de categorie-indeling van bedrijven in positieve zin kan worden gewijzigd, indien en voor zover een wijziging van de belasting van de desbetreffende typen van bedrijven op het milieu als gevolg van technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geeft.

12.2 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Het bevoegd gezag kan de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste drie meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste tien procent worden vergroot.

Artikel 13 Overige regels

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

14.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 14.1 met maximaal 10 %.

14.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Bepaling 14.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

14.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 14.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

14.6 Afwijking

Indien het gebruik, bedoeld in 14.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

14.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in 14.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Waardsedijk3, 3A en 3B.

Vastgesteld door de gemeenteraad van Montfoort op 27 september 2021.

Bijlagen regels

Bijlage 1 landschappelijke inpassing