bestemmingsplan

Tabakshof 1-5 in Montfoort

Gemeente Montfoort

BURO SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Planstatus:	*vastgesteld*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.0335.BPTabakshof-VG01*
Datum:	*7 november 2022*
Contactpersoon Buro SRO:	*Dhr. H. van Arendonk | Dhr. R. van den Heuvel*
Kenmerk Buro SRO:	*SR190022*
Opdrachtgever:	*IJsselzicht Invest BV*

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4

1.1 Aanleiding 4
1.2 Ligging plangebied 4
1.3 Geldend bestemmingsplan 5
1.4 Leeswijzer 6

2 Planbeschrijving 7

2.1 Bestaande situatie 7
2.2 Toekomstige situatie 8

3 Beleidskader 11

3.1 Nationaal beleid 11
3.2 Provinciaal beleid 12
3.3 Gemeentelijk beleid 14

4 Uitvoerbaarheid 16

4.1 Milieueffectrapportage 16
4.2 Bodem 17
4.3 Bedrijven en milieuzonering 18
4.4 Geluid 19
4.5 Luchtkwaliteit 20
4.6 Externe veiligheid 21
4.7 Waterhuishouding 23
4.8 Ecologie 26
4.9 Archeologie 28
4.10 Cultuurhistorie 29
4.11 Duurzaamheid 30
4.12 Verkeer en parkeren 31

5 Juridische planbeschrijving 33

5.1 Algemeen 33
5.2 Plansystematiek 33
5.3 Toelichting afzonderlijke bestemmingen 34

6 Economische uitvoerbaarheid 36
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 37

7.1 Participatie 37
7.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg 37
7.3 Zienswijzen 38

Bijlage 1. Verkennend bodemonderzoek 20210906
Bijlage 2. Akoestisch onderzoek wegverkeer 20220714
Bijlage 3. Quickscan Wet nb Tabakshof 1 en 3 Montfoort 20210611
Bijlage 4. Aanvullend vleermuisonderzoek 20220727
Bijlage 5. Rapportage BO IVO Montfoort, Tabakshof 1-3 20220404
Bijlage 6. Aeriusberekeningen bijlage_Sloop-Bouwfase_20221107

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens de gronden aan de Tabakshof 1-5 in Montfoort te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Op dit moment is aan de Tabakshof 1 een voormalig bedrijfspand, waarin thans een bloemenwinkel met bedrijfswoning is gevestigd, gelegen. Op de gronden aan de Tabakshof 3 en 5 zijn twee vrijstaande woningen gesitueerd. Het voorgenomen plan betreft de sloop van de bestaande bebouwing op de gronden aan de Tabakshof 1 en 3 en de realisatie van een appartementengebouw met daarin 8 appartementen. Een deel van de gronden aan de Tabakshof 5 zullen als parkeerterrein in gebruik worden genomen.

Het initiatief past niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad', vastgesteld op 31 januari 2011. Op dit moment geldt ter plaatse van de Tabakshof 1 de bestemming 'Gemengd' en ter plaatse van de Tabakshof 3 gelden de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Binnen het geldende bestemmingsplan is er momenteel geen mogelijkheid aanwezig om een appartementengebouw ten behoeve van 8 appartementen te realiseren. Om het beoogde plan juridisch-planologisch mogelijk te maken zal een partiële herziening van het bestemmingsplan (postzegelbestemmingsplan) opgesteld moeten worden. Onderhavig plan voorziet hierin.

Voor de beoogde ontwikkeling is bij de gemeente Montfoort een principeverzoek ingediend. Op 22 december 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders aangeven een positieve grondhouding te hebben ten opzichte van het plan.

1.2 Ligging plangebied

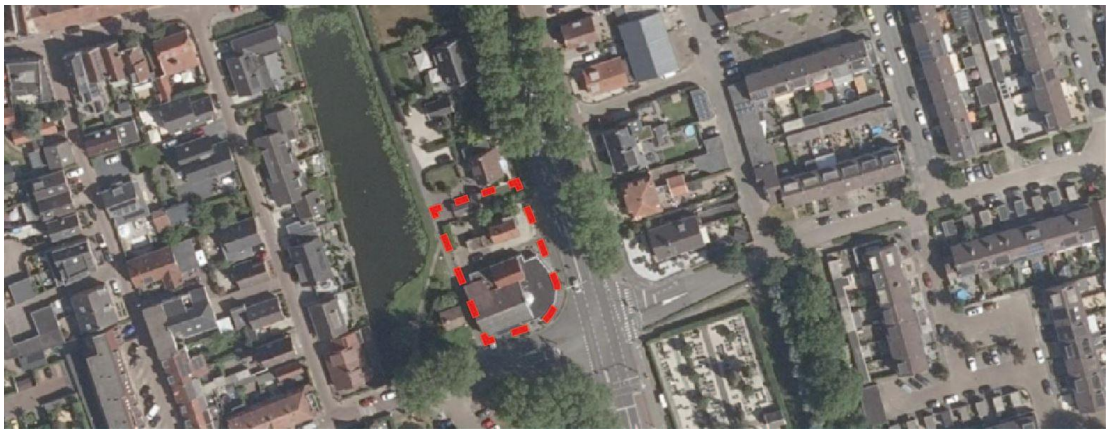
Het plangebied is gelegen aan de oostrand van de binnenstad van Montfoort en maakt onderdeel uit van het overgangsgebied tussen de binnenstad en de achterliggende woonwijken. Het plangebied wordt omsloten door de stadsgracht aan de westkant, een vrijstaande woning in het noorden, de N228 aan de oostkant en de Heeswijkerpoort aan de zuidkant van de planlocatie.

Het plangebied betreft de kadastrale percelen bekend onder gemeente Montfoort, sectie A, perceelnummers 2127, 2128, 3493 en 4835. Aan de zuidzijde is het plangebied afgebakend langs de bestemming 'Gemengd' uit het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad'. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 1.000 m².

De volgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied.



Globale ligging plangebied (rode cirkel, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

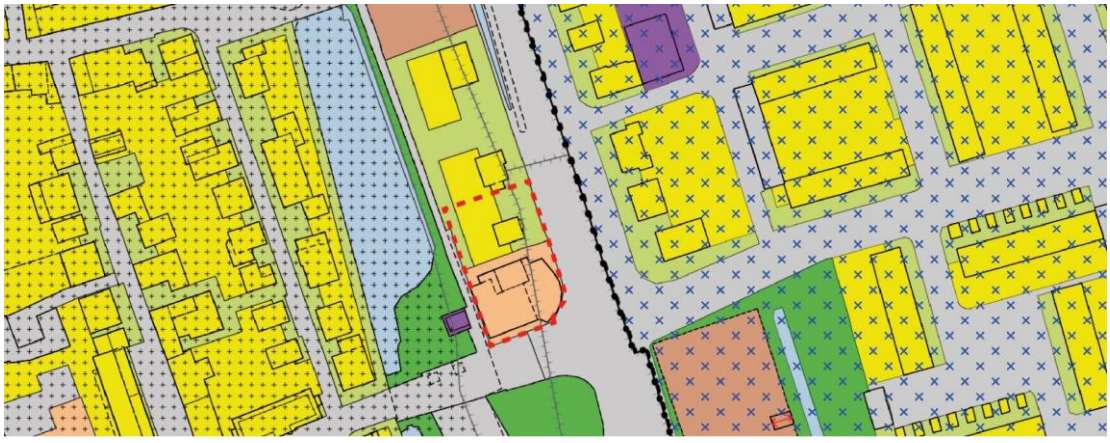


Globale begrenzing plangebied (rode omkadering, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Binnenstad'. De gemeenteraad van de gemeente Montfoort heeft dit bestemmingsplan vastgesteld op 31 januari 2011. Voorts geldt het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan parkeernormen Montfoort', vastgesteld op 29 oktober 2018.

De volgende afbeelding toont een fragment van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Binnenstad" (plangebied aangegeven met rode omkadering)

Het plangebied kent, volgens het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad', meerdere bestemmingen. Het zuiden van het plangebied kent de enkelbestemming ‘Gemengd’ met de functieaanduiding ‘detailhandel’. Ter plaatse van de Tabakshof 1 geldt de enkelbestemming 'Gemengd'. De hiervoor aangewezen gronden zijn bestemd voor: wonen, dienstverlening, ambachtelijke bedrijven en bedrijven in ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, detailhandel, horeca, erven en terreinen, ontsluitingswegen, parkeer- en nutsvoorzieningen, een parkeergarage of groenvoorzieningen. Ter plaatse van de vrijstaande woningen aan de Tabakshof 3 en 5 gelden de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Daarnaast geldt deels de gebiedsaanduiding 'archeologisch waardevol gebied 4’ en deels de gebiedsaanduiding 'archeologisch waardevol gebied 6’. De hiervoor aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische (verwachtings-) waarden.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is de realisatie van appartementengebouw ten behoeve van 8 appartementen niet toegestaan. Hiermee is het plan strijdig met het geldende bestemmingsplan. Middels de voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan wordt de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 volgt allereerst een planbeschrijving van de huidige situatie met vervolgens een beschrijving van de voorziene ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan het geldende ruimtelijk beleid op verschillende schaalniveaus. In hoofdstuk 4 wordt het initiatief getoetst op inpasbaarheid en uitvoerbaarheid aan de hand van de verschillende omgevingsaspecten. De juridische toelichting wordt gegeven in hoofdstuk 5. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in respectievelijk hoofdstuk 6 en 7 belicht.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Montfoort maakt deel uit van 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 weteringen en de waterlopen. De planlocatie grenst aan de oostkant aan de Provincialeweg (N228). De Provincialeweg betreft een doorgaande weg waaraan overwegend lintbebouwing is gelegen in de vorm van vrijstaande woningen of twee-onder-één-kapwoningen. Aan de westkant van de planlocatie is de binnenstad van Montfoort gelegen. Montfoort heeft een rijke historie, de binnenstad laat op tal van plekken het rijke verleden zien. De stedenbouwkundige structuur van de binnenstad van Montfoort volgt vandaag de dag nog steeds het stratenpatroon uit 1649. Mede hierdoor heeft de binnenstad haar kleinschalige karakter door de eeuwen heen weten te behouden. De binnenstad heeft verschillende entrees van wisselende ruimtelijke kwaliteit. Sommige entrees hebben een duidelijk historisch karakter, andere entrees hebben door recentere ingrepen niet de kwaliteit die kan worden verwacht van een historisch stadje.

De onderstaande afbeeldingen tonen een impressie van de omgeving van het plangebied. De linker afbeelding toont het aanzicht vanaf de Provincialeweg in de richting van de planlocatie. De rechter afbeelding toont het aanzicht vanaf de Joop Westereelstraat in de richting van de planlocatie.



Impressie huidige situatie omgeving plangebied (bron: Google Earth)

De planlocatie is gelegen aan de oostrand van de binnenstad van Montfoort, op de kruising van de Provincialeweg en Heeswijkerpoort. De Provincialeweg geldt als één van de belangrijkste ontsluitingswegen van Montfoort. De kruising Provincialeweg en Heeswijkerpoort heeft een entreefunctie voor de binnenstad van Montfoort. De bebouwing in de omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit woningen. De locatie is bereikbaar per openbaar vervoer. Bushaltes zijn aanwezig op de Provincialeweg.

Op het perceel aan de Tabakshof 1 is een voormalig bedrijfspand gesitueerd. Het pand staat nu leeg en was in gebruik als bloemenwinkel met bedrijfswoning. De bebouwing is georiënteerd aan de Provincialeweg, grenzend aan de Provincialeweg heeft het pand één bouwlaag met een plat dak. Verder bestaat de bebouwing uit één bouwlaag met een kap. De ontsluiting vindt plaats aan de achterzijde, op de Heeswijkerpoort. Aan de Tabakshof 3 is een vrijstaande woning gelegen bestaande uit één bouwlaag met kap. In de huidige situatie verkeert de bebouwing en de inrichting van het perceel in een enigszins vervallen staat. Ter plaatse van de Tabakshof 5 is een vrijstaande woning gelegen bestaande uit één bouwlaag met een kap. Tevens is er een vrijstaand bijgebouw gesitueerd.

De navolgende afbeeldingen tonen een impressie van de huidige situatie aan Tabakshof 1 *(links)* Tabakshof 3 en 5 *(rechts)*.



Impressie huidige situatie binnen het plangebied (bron: Google Earth)

2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens om binnen de plangrens een appartementengebouw te realiseren ten behoeve van 8 appartementen. Om dit mogelijk te maken zal de bestaande bebouwing aan de Tabakshof 1 en 3 gesloopt worden. Tevens zal het bestaande bijgebouw aan de Tabakshof 5 worden gesloopt.

Het beoogde appartementengebouw wordt op de hoek van de Heeswijkerpoort en de Provincialeweg gerealiseerd. Vanwege de hogere verkeersintensiteit langs de Provincialeweg zal het appartementengebouw eenzijdig aan de Heeswijkerpoort worden georiënteerd. Langs de Provincialeweg zal een groene afscheiding worden gerealiseerd. Daarbij wordt bekeken of het mogelijk is om ook enkele bomen toe te voegen aan de zijde van de Provincialeweg (zie suggestie op onderstaande afbeelding).

Onderstaande afbeelding toont een overzicht van de beoogde situatie.



Situatietekening beoogde situatie (bron: EVA architecten d.d. 08-12-2021)

Het beoogde appartementengebouw zal bestaan uit een dubbele verspringende vorm van twee bouwlagen met een kap. Architectonisch zal aansluiting worden gevonden bij de karakteristieke kwaliteit van het dorpslint. Rondom het appartementengebouw wordt het perceel groen ingericht. Hierdoor is er sprake van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee wordt tevens de entree van de oostkant van de binnenstad opgewaardeerd.

De afspraak met de gemeente Montfoort is dat de toekomstige bewoners gebruik kunnen maken van een ondergrondse afvalcontainer nabij het parkeerterrein aan de Heeswijkerpoort, ten zuidwesten van het plangebied.

Programma
Het voorgenomen plan voorziet in de realisatie van ca. 8 koopappartementen met een oppervlakte variërend tussen de ca. 80 en 170 m² GBO.
De begane grond zal bestaan uit een gezamenlijke entree, bergingen en 3 tweekamerappartementen van tussen de ca. 80 en 105 m². Op de eerste verdieping worden 3 driekamerappartementen gerealiseerd met een eigen balkon van tussen de ca. 90 en 160 m². Op de tweede verdieping worden 2 vierkamerappartementen gerealiseerd met een eigen balkon van tussen de ca. 145 en 170 m².
Op 23 maart 2022 zijn door de architect nog enkele suggesties gedaan voor aanpassingen aan enkele plattegronden van appartementen.

Onderstaande afbeelding tonen een impressie van de mogelijke toekomstige bebouwing.



Impressie beoogde situatie (bron: EVA architecten d.d. 08-12-2021)

Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats op de Heeswijkerpoort. De toegang zal voorzien worden van een inritconstructie met de bijbehorende bebording.

Het parkeren vindt binnen de grenzen van het plangebied plaats. Voldaan zal worden aan de parkeernormen van de gemeente Montfoort. In de toelichting paragraaf 4.12.2 wordt nader ingegaan op de parkeerbehoefte.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

Planspecifiek
Gezien de aard en omvang is de NOVI verder niet specifiek van belang. Wel wordt er aangesloten op de ambities en belangen van het Rijk, zoals het realiseren en behouden van een goede leefomgevingskwaliteit, het realiseren van woningen en het behouden en het versterken van cultureel erfgoed.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Planspecifiek
De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied raakt niet aan één van de nationale belangen en is dus ook niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de Wet ruimtelijke ordening kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek
Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen, afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het voorliggende plan maakt de realisatie van in totaal 8 woningen mogelijk, waarmee het project niet aangemerkt wordt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Er wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet nader getoetst hoeft te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

De Omgevingsvisie provincie Utrecht is op 10 maart 2021 vastgesteld. De ruimte in de provincie is beperkt terwijl de vraag naar ruimte groot is. Dat stelt de provincie Utrecht voor een grote uitdaging: '*hoe gaan we om met de groei van inwoners en bedrijven zonder dat dit ten koste gaat van een prettige en gezonde leefomgeving? We móeten keuzes maken'.* Daarom is het uitgangspunt om waar mogelijk te kiezen voor slim combineren en concentreren.

Met zeven beleidsthema's geeft de provincie richting aan de ontwikkeling en de bescherming van een gezonde en veilige leefomgeving. In 2050 is de provincie Utrecht een inclusieve en circulaire provincie:

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

Slim combineren
Met slim combineren bedoelt de provincie Utrecht dat de beschikbare ruimte op meerdere manieren gebruikt kan worden. De provincie combineert bijvoorbeeld het versterken van de rivierdijken met de ontwikkeling van nieuwe fiets- en wandelroutes en nieuwe recreatie- en natuurgebieden. Door te zorgen dat het autoverkeer op de dijken vermindert, ontstaat er meer ruimte voor wandelaars en fietsers.

Concentreren
Concentreren betekent bijvoorbeeld dat nieuwe woningen voornamelijk gebouwd worden dichtbij stations en in steden en dorpskernen. Veel van wat je nodig hebt, is dan in de buurt en goed bereikbaar. Als het nodig is om kernen leefbaar te houden, is daarnaast een kleine uitbreiding mogelijk. Daarbij is voldoende ruimte om te bewegen en voldoende groen en water belangrijk. En door te bouwen in bebouwd gebied (concentreren), wordt er juist gezorgd dat er op andere plekken in de provincie ruimte overblijft voor andere zaken dan wonen. Denk aan natuur, het verbouwen van voedsel en het opwekken van zon- en windenergie en het verbouwen van voedsel.

Uitvoering geven aan de Omgevingsvisie
De vraagstukken waar we voor staan kunnen de provincie niet alleen oplossen. Samenwerking met inwoners, ondernemers, belangenorganisatie en medeoverheden, partners en de samenleving is cruciaal. Alleen dan kunnen de ambities bereikt worden.

Planspecifiek
De provincie kiest er in algemene zin voor om de algemene ruimtevraag voor wonen en werken op een duurzame wijze te accommoderen door middel van binnenstedelijke en binnendorpse ontwikkelingen. Daarbij is aandacht voor bereikbaarheid, klimaatadaptatie, energietransitie, gezondheid en inclusiviteit van belang. De planlocatie ligt in een gebied aangegeven als potentiële locatie voor integrale ontwikkeling wonen-werken rondom een knooppunt. Binnen deze gebieden zijn nieuwe woningen volgens de provincie wenselijk.

Daarnaast wordt er met het voorliggende plan rekening gehouden met klimaatadaptatie en duurzaamheid. De nieuwe woningen zullen aardgasloos uitgevoerd worden en worden voorzien van duurzame materialen, goede isolatie en duurzame installaties. Met het plan wordt een deel van de verharding verwijderd en het gebied beschikt over voldoende mogelijkheid om regenwater af te voeren naar het oppervlaktewater.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Omgevingsvisie provincie Utrecht.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

Het beleid van de Omgevingsvisie wordt uitgevoerd met behulp van de op 10 maart 2021 vastgestelde Interim Omgevingsverordening en Programma's:

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

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

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

Planspecifiek
Volgens kaart 19 van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht blijkt dat het plangebied gelegen is in het Stedelijk gebied. Artikel 9.15 stelt dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen stedelijk gebied bestemmingen en regels kan bevatten voor verstedelijking en voor woningbouw. Er kan gesteld worden dat een kleinschalige ontwikkeling van 8 appartementen plaatse van het plangebied toegestaan is volgens de Interim Omgevingsvisie provincie Utrecht.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Montfoort

Op 13 december 2021 heeft de raad van de gemeente Montfoort de Omgevingsvisie 'Vitale kernen in een waardevol landschap' vastgesteld. In deze Omgevingsvisie heeft de gemeente Montfoort haar ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vastgelegd.

Allereerst worden in de omgevingsvisie de identiteit en de kernkwaliteiten van de gemeente onderscheiden. Deze zijn als volgt samen te vatten:

- Rust en ruimte koesteren
- Waardevol blauw en groen
- Trots op historisch karakter
- Levendig en zorgzaam
- Bourgondisch, sociaal en religieus
- Creatief en innovatief

De gemeente positioneert zichzelf als "Een toekomstbestendige gemeente met vitale kernen in een waardevol landschap". Dit doet zij middels de beschrijving van 10 strategische keuzes met bijbehorende ambities en doelstellingen.

1. De leefomgeving moet passen bij onze identiteit, waarbij we onze landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten beschermen en verbeteren.
2. We kiezen voor een vitale, leefbare en inclusieve gemeente
3. We bieden ruimte aan woningbouw
4. We bieden ruimte aan de lokale maakindustrie
5. Voor mobiliteit volgen we het adagium: "Lokaal vertragen, regionaal versnellen"
6. We bieden (zeer beperkt) ruimte aan energiebronnen in het buitengebied en op bedrijventerreinen.
7. We bouwen recreatieve en toeristische mogelijkheden uit
8. We gebruiken klimaatadaptatie om de gemeente groener, gezonder en veiliger te maken
9. We werken mee aan een toekomstbestendige landbouw met ruimte voor natuur
10. We sturen ook vanuit de fysieke leefomgeving op een gezonde en veilige samenleving

De keuzes die gemaakt moeten worden zijn thematisch en gebiedsgericht uitgewerkt in de omgevingsvisie. De thema's worden aan de hand van vier onderdelen behandeld: Wat zijn onze doelen? Wat is onze rolopvatting daarbij? Wat willen we niet? En waar willen we dat dan? Vervolgens wordt de koers voor acht deelgebieden, ieder met een eigen karakter, kwaliteiten en ontwikkelrichtingen beschreven.

Planspecifiek
Voor het thema wonen wordt hoofdzakelijk aangesloten bij het doel: "We willen de mogelijkheden die zich aandienen voor woningbouw actief benutten door inbreiding, transformatie of herstructurering". Onderhavig initiatief betreft een inbreidingslocatie. Bovendien wordt er met de realisatie van appartementen voorzien in woningen voor senioren en starters.

Het plangebied is gelegen in het deelgebied 'Centrum Montfoort'. Voor dit deelgebied wordt ingezet op schone vervoersvormen en vergroening. Daarmee wordt gestreefd naar een betere luchtkwaliteit en een

reductie van geluid van verkeer. Daarnaast wordt ingezet op het verbeteren van de entrees van de binnenstad. De planlocatie heeft door de ligging op de hoek van Provincialeweg en de Heeswijkerpoort als het ware een entreefunctie tot de binnenstad van Montfoort. Onderhavige ontwikkeling draagt daar aan bij door de ruimtelijke kwaliteit nabij de oostelijke entree te verbeteren. Doordat met het voorgenomen plan enigszins verouderde bebouwing wordt gesloopt en hiervoor in de plaats een appartementengebouw wordt gerealiseerd is er sprake van een kwaliteitsimpuls voor het gebied.

Daarmee wordt voldaan aan de Omgevingsvisie Montfoort.

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).

De woonvisie heeft ertoe geleid dat de gemeenteraad een stap verder wil gaan. Daarom heeft de gemeenteraad in januari 2020 de notitie 'Plusprogramma woningbouw gemeente Montfoort' vastgesteld. Daarmee is het woningbouwprogramma verhoogt met 180 woningen tot een totaal van 430 woningen. Met de extra woningen wil de raad nog beter kunnen voorzien in de lokale behoefte en zorgen voor voldoende draagvlak voor het behoud van voorzieningen in de kernen Montfoort en Linschoten.

Planspecifiek
Het plangebied is gelegen aan de rand van de binnenstad van Montfoort. In Montfoort is vraag naar appartementen in de koopsector, met name in of nabij het centrum. Met het voorgenomen plan wordt een bijdrage geleverd aan de woningbehoefte van 430 woningen binnen de gemeente Montfoort. Tevens sluit de realisatie van een appartementengebouw aan bij de behoefte in Montfoort aan woningen voor starters en senioren.

Geconcludeerd wordt dat het plan in lijn is met de ambities van de Woonvisie 2019-2030.

4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1 lid 3 van de Wro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, et cetera) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 ‘gevallen’, van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 ‘plannen’ geldt geen m.e.r-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 ‘gevallen’, van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek
Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2.000 of meer woningen. De voorgenomen

ontwikkeling betreft namelijk de realisatie van een appartementengebouw ten behoeve van 8 appartementen. Gelet op de uitspraak van de Raad van State van 11 maart 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:729), waarin werd geoordeeld dat de ontwikkeling van 12 rijwoningen niet aan te merken is als een stedelijk ontwikkelingsproject, kan ook in het voorliggende geval gesteld worden dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Het Besluit m.e.r. is derhalve niet van toepassing. Dat houdt in dat geen (vormvrije) m.e.r.(beoordelings)-procedure hoeft te worden doorlopen en dat geen m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen hoeft te worden.

4.2 Bodem

In het kader van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het deelgebied bij elkaar passen.

Planspecifiek
Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling heeft er een (actualiserend) verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden (KP Adviseurs BV, verkennend bodemonderzoek, d.d. 6 september 2021, bijlagen bij toelichting bijlage 1). Op basis van de onderzoeksresultaten worden de navolgende conclusies getrokken:

- In 2001 en 2002 zijn ter plaatse van onderhavige onderzoekslocatie enkele tank- en bodemsaneringen uitgevoerd, waarbij plaatselijk lichte tot en met sterke restverontreinigingen zijn achtergebleven (geïsoleerd). Bij de uitvoering van onderhavig actualiserend verkennend bodemonderzoek is (worst-case) onderzoek verricht ter plaatse van de meest verdachte locaties op basis van het uitgevoerde vooronderzoek.
- Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is ter plaatse van de gesaneerde terreindelen tot maximaal 2,8 m-mv aanvulzand waargenomen. Zintuiglijk zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op een significante restverontreiniging met brandstofgerelateerde stoffen. Visueel zijn in de opgeboorde grond geen asbestverdachte materialen waargenomen.
- Analytisch zijn geen asbestgehaltes aangetoond groter dan 50 mg/kg ds (gewogen). Middels onderhavig bodemonderzoek naar asbest is voldoende aantoonbaar gemaakt dat er geen sprake is van een bodemverontreiniging met asbest;
- In de meest verdachte bodemlagen zijn ten hoogste lichte verontreinigingen aangetoond met de onderzochte parameters in zowel grond als grondwater. Middels onderhavig bodemonderzoek is voldoende aantoonbaar gemaakt dat er geen sprake (meer) is van significante restverontreinigingen met minerale olie;
- Bij grondwerkzaamheden ter plaatse is de ‘basishygiëne’ van toepassing (CROW 400);
- De bovengrond voldoet ten aanzien van PFAS aan de generieke hergebruiksnormen voor klasse Achtergrondwaarden zoals omschreven in het (herziene) “tijdelijk handelingskader PFAS”;
- De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling;
- De locatie is geschikt voor het beoogde toekomstig gebruik (wonen met tuin).

Omgevingsdienst regio Utrecht geeftaan dat het bodemonderzoek een representatief beeld geeft van de milieuhygiënische bodemkwaliteit en dat de onderzoeksresultaten geen aanleiding geven tot aanvullend onderzoek of sanering. Wel is de locatie als saneringslocatie geregistreerd bij de RUD Utrecht, waarbij sprake is van een kleine restverontreiniging met minerale olie in de ondergrond. Tijdens het bodemonderzoek zijn echter geen sterke restverontreinigingen met minerale olie aangetoond. Op 10 februari 2022 is door de Omgevingsdienst regio Utrecht een melding bij de RUD Utrecht gedaan voor een beoordeling van het ingediende bodemonderzoek.

Conclusie
Het aspect bodem levert in het kader van het bestemmingsplan geen belemmering op.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals bijvoorbeeld: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek
De voorgenomen ontwikkeling op deze locatie voorziet in de realisatie van maximaal 8 appartementen. Deze woningen worden, net als de woningen die reeds toegestaan zijn, in het kader van bedrijven en milieuzonering gezien als een gevoelige bestemming. Derhalve is aan de hand van het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad' gekeken naar milieubelastende activiteiten in de omgeving van de locatie. In de navolgende tabel is hiervan een overzicht weergegeven.

De directe omgeving van het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit woningen. Er zijn geen bestemmingen op korte afstand gelegen waarbinnen bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Derhalve is sprake van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Activiteit	SBI-2008	Adres	Milieucategorie (maximaal toegestaan)	Richtafstand	Minimale afstand tot het plangebied
Kerkgebouw	9491	Verlengde Hoogstraat 26	2	30 m	75 m
Begraafplaats	96031	Lodewijkstraat 1A	1	10 m	30 m

Uit de bovenstaande tabel volgt dat het plangebied op voldoende afstand is gelegen van andere milieubelastende activiteiten in de omgeving van de locatie. Verder moet worden nagegaan of de beoogde ontwikkeling milieubelastende activiteiten omvat. In onderhavig plan gaat het om de ontwikkeling van uitsluitend een woonfunctie en worden geen milieubelastende activiteiten mogelijk gemaakt.

Conclusie
Hiermee vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Geluid

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

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

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek
De ontwikkeling ligt binnen de bebouwde kom van Montfoort binnen de geluidzone van de Provincialeweg (N228), op 14 meter uit de wegas. De ontwikkeling ligt tevens op ca 13 m uit de as van de Vrouwenhuisstraat en op ca 20 m uit de as van de Joop Westerweelstraat. Dit zijn 30 km wegen zonder geluidzone. De overige 30 km-wegen in de nabijheid van de locatie zijn akoestisch niet relevant. Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) dienen de geluidsbelastingen op de gevels van de woningen te worden onderzocht en getoetst. Door Adviesburo van der Boom is een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting uitgevoerd (d.d. 14 juli 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 2).

De geluidbelasting door wegverkeer op de N228 bedraagt op de oostgevel ten hoogste 59 dB na aftrek ex art 110-g Wgh. De geluidbelasting door wegverkeer op de N228 overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De ten hoogste toelaatbare waarde van 63 dB wordt niet overschreden.

De weg is reeds voorzien van stil asfalt. Afscherming van de appartementen is op deze locatie niet haalbaar uit stedenbouwkundig oogpunt en gezien de beperkte fysieke ruimte voor afscherming . De gemeente dient voor de gevels van de appartementen een hogere waarde vast te stellen van 53 - 59 dB door wegverkeer op de N228 conform tabel III.3. De gemeente Montfoort heeft in haar geluidbeleid een aantal voorwaarden opgenomen ten aanzien van geluidluwe gevels, buitenruimten, woningindeling en afschermende werking waaraan woningen en appartementen moeten voldoen voor het verlenen van hogere waarden. In de toekomstige situatie dient rekening te worden gehouden met het beleid van de gemeente.

Bij het toetsen of sprake is van een “goede ruimtelijke ordening” is aangesloten bij het toetsingskader van de Wgh en van het geluidbeleid van de gemeente. Aan de toetsingskaders kan na het treffen van bovenstaande maatregelen worden voldaan. Voor het aspect geluid zal sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als voor de woningen daarnaast wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering

conform het Bouwbesluit. Voor nieuwbouw wordt een binnenniveau van 33 dB als acceptabel beschouwd in het Bouwbesluit.

Bij het bepalen van de benodigde geluidwering mag geen aftrek plaatsvinden ex. artikel 110-g Wgh. Voor gevels met een gecumuleerde geluidbelasting van 54 - 64 dB zonder aftrek bedraagt de benodigde karakteristieke geluidwering GA;k 21 - 31 dB. Voor deze gevels zijn aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig. Om de geluidluwe buitengevel te borgen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

4.5 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 µg/ m^3) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'. Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Planspecifiek
De voorgenomen ontwikkeling zal een beperkt effect hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse. Onderhavig plan bestaat uit het realiseren van een appartementengebouw ten behoeve van maximaal 8 appartementen. In de regeling NIBM is een aantal activiteiten, zoals projecten tot 1.500 woningen met één ontsluitingsweg (3.000 met twee ontsluitingswegen) bij voorbaat aangemerkt als 'niet in betekende mate'. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse. Nader onderzoek is daarmee niet nodig.
Wel is, met behulp van de Atlas Leefomgeving, gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse ruim voldoet aan de gestelde grenswaarde van 40 µg/m^3 voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. De specifieke concentraties over 2019 van fijnstof (PM_{10}), fijnstof ($PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) in het plangebied bedragen respectievelijk 18 µg/m^3 PM_{10}, 11 µg/m^3 $PM_{2,5}$ en 17 µg/m^3 NO_2. Daarmee worden de wettelijke grenswaarden niet overschreden.

Recentelijk is gebleken dat NO2 en fijn stof schadelijker zijn dan gedacht. De WHO heeft daarom de advieswaarden voor zowel PM_{10}, $PM_{2,5}$ en NO_2 verlaagt naar respectievelijk 15, 5 en 10 µg/m^3. Op dit moment wordt nog geen van deze WHO-advieswaarden gehaald, maar de verwachting is dat de lucht de komende jaren een stuk schoner wordt, bijvoorbeeld door verbetering van de autotechniek.
In de GGD-Richtlijn Luchtkwaliteit en Gezondheid wordt aanbevolen om nieuwe gevoelige bestemmingen bij voorkeur niet binnen 50 meter van een drukke weg te bouwen. Aan deze richtlijn wordt niet voldaan, maar er zijn geen wettelijke belemmeringen voor het realiseren van het plan.

Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar
Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m^2). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels en horeca. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico
Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10^{-6}-contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10^{-5}-contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen
Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen
Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een ruimtelijk plan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een ruimtelijk plan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

Planspecifiek
In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is bepaald dat woningen kwetsbare objecten zijn. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen, buisleidingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de Atlas Leefomgeving geraadpleegd.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart:



Uitsnede risicokaart, plangebied rood omkaderd (bron: Atlas Leefomgeving)

Transport gevaarlijke stoffen
Op basis van de risicokaart kan worden geconcludeerd dat het plangebied niet in de nabijheid van transportroutes voor gevaarlijke stoffen is gelegen.

Inrichtingen
Op basis van de risicokaart kan worden geconcludeerd dat er geen risicovolle bedrijven of activiteiten (stationaire inrichtingen) in of nabij het plangebied aanwezig zijn. Het plangebied ligt daarmee niet in een invloedsgebied van een risicovolle inrichting. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Buisleidingen
Uit de risicokaart komt naar voren dat in of nabij het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen.

Hoogspanningslijnen
Het plangebied ligt niet binnen de indicatieve veiligheidszone van een hoogspanningslijn, waarbinnen beperkingen gelden voor nieuwe stralingsgevoelige objecten.

Conclusie
Gezien het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Waterhuishouding

4.7.1 Algemeen beleid

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw
De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport ‘Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21e eeuw’ (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen,

voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren. Dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren. Hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet
Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan
Op basis van de Waterwet wordt elke zes jaar een Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is het rijksplan voor het waterbeleid in Nederland. Op 22 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit Nationaal Waterplan zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

4.7.2 Beleid hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Waterbeheerplan 'Waterkoers 2016 - 2021' Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
Voor de planperiode 2016-2021 is het Waterbeheerplan (WBP) van De Stichtse Rijnlanden van toepassing. In dit plan geeft De Stichtse Rijnlanden aan wat haar ambities voor deze planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De vijf hoofdthema's zijn:

- waterveiligheid;
- voldoende water;
- gezond water;
- gezuiverd afvalwater;
- genieten van water.

Wat betreft veiligheid is het cruciaal dat de waterkeringen voldoen aan de veiligheidseisen en dat bij dijkverbeteringswerken wordt uitgegaan van een duurzaam en robuust ontwerp. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden, zodat het gebied geschikt is om te wonen, werken en recreëren. Daarbij wil De Stichtse Rijnlanden dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing.

Gezond water is voor De Stichtse Rijnlanden gezond als er een grote diversiteit aan planten en dieren in kan leven, als het veilig gebruikt kan worden voor recreatie of als grondstof voor drinkwater. Het water kan alleen zo schoon mogelijk gehouden worden als de (natuurvriendelijke) inrichtingen, het beheer en onderhoud van watersystemen worden aangepast. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert De Stichtse Rijnlanden rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties.

Het laatste thema betreft genieten van water. Hoewel dit geen kerntaak voor het waterschap is, is het onderwerp zeer belangrijk omdat deze in relatie staat tot het watersysteem en het waterbeheer. Recreatie en in het bijzonder 'genieten van water' neemt in de Nederlandse samenleving een steeds belangrijkere plaats in. Het waterschap wil de bewoners en bezoekers van het gebied laten genieten van water in een gezonde en veilige omgeving. Zo kan het waterschap ook zijn werk zichtbaar maken voor de bewoners. Het vaarwegbeheer is een wettelijke taak van het waterschap, voor de overige recreatieve thema's neemt het waterschap een adviserende en faciliterende rol aan.

4.7.3 Watertoets

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 geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Planspecifiek
Ten behoeve van het voorgenomen plan is de digitale watertoets uitgevoerd. Uit de digitale watertoets blijkt dat het ruimtelijk plan geen groot effect heeft op het water. Op basis van de uitkomsten van de watertoets blijkt dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. De ontwikkelingen die door het plan mogelijk worden gemaakt, hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen.

Verhard oppervlak
Een belangrijk deel van het plangebied is in de huidige situatie reeds verhard (bebouwing en verhardingen). In de nieuwe situatie neemt het verharde oppervlak enigszins toe, maar er heeft geen toename aan verharding plaats van meer dan 500 m². Conform de eisen van HDSR hoeft niet voorzien te worden in compensatie door middel van de aanleg van (extra) waterberging.

Waterafvoer
Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. In het waterbeleid is afvoer van overtollig hemelwater door middel van infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie. Afvalwater kan worden afgevoerd naar vuilwaterriool. Hierbij wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende bouwmaterialen. Het afvalwater wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioolstelsel.

Waterkeringen
Op basis van de legger van het hoogheemraadschap is het plangebied niet gelegen binnen een beschermingszone van een watergang of waterkering.

Conclusie
Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.8 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Ter bescherming van de natuurwaarden is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb) van toepassing. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingsweg 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

- bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- vereenvoudiging van regels.

Gebiedsbescherming
Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Wet natuurbescherming zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Naast de bescherming vanuit de Wet natuurbescherming is in hat kader van de gebiedsbescherming het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN vormt een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvatten bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingszones. Het NNN draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming
De Wet natuurbescherming is gericht op het bereiken of herstellen van een gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten. Op basis van de wet zijn activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten verboden. Waar de voormalige Flora- en faunawet echter uitging van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen:

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

Ten opzichte van de Flora- en faunawet zijn circa 200 soorten (vooral vaatplanten en vissen) niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten (met name bepaalde vlinders en vaatplannen) toegevoegd. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek
Er is een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna uitgevoerd: 'Quickscan Wet natuurbescherming Tabakshof 1 en 3 te Montfoort', Blom Ecologie B.V., 11 juni 2021 (zie bijlagen bij toelichting, bijlage 3).

Soortenbescherming
De planlocatie vervult mogelijk een functie als verblijfplaats van gebouwbewonende vleermuizen. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

Aanvullend onderzoek gebouwbewonende vleermuizen
Uit de quickscan volgt dat voor de beoogde ontwikkeling aanvullend onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd dient te worden. Een aanvullend onderzoek naar vleermuizen wordt uitgevoerd middels minimaal vijf gerichte veldbezoeken in de periode 15 april t/m 30 september, conform het meest actuele Vleermuisprotocol (NGB). Hiervan dienen 3 rondes in het voorjaar en 2 in het najaar plaats te vinden. De gerichte veldbezoeken in het najaar hebben reeds plaatsgevonden. Vanaf 15 april 2022 zullen de veldbezoeken tijdens de voorjaarsronde plaatsvinden. In juli 2022 is het aanvullend onderzoek (Blom Ecologie B.V., 27 juli 2022) afgerond, zie bijlagen bij toelichting, bijlage 4.

Tijdens het aanvullend onderzoek zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. Het plangebied maakt (in beperkte mate) onderdeel uit van het leefgebied, maar is er geen sprake van het wegnemen van essentiële onderdelen van het leefgebied. De beoogde ingreep leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming art. 3.5, lid 2 (verstoren vleermuizen) en lid 4 (wegnemen verblijfplaatsen). Er dient derhalve geen ontheffing van de Wet natuurbescherming voorhanden te zijn alvorens de bebouwing met gesloopt kan worden.

Tijdens het onderzoek is tevens gelet op individuen, nesten en/of verblijflocaties van andere soorten in het plangebied. Er zijn geen nesten van vogelsoorten aangetroffen binnen het plangebied. Er is voor cat. 5 vogelsoorten geen sprake van ecologische zwaarwegende redenen en derhalve ook geen ontheffing Wnb noodzakelijk. Zoals beschreven staat in de Vogelrichtlijn zijn alle vogels in Nederland beschermd tijdens het broedseizoen. Indicatief betreft het broedseizoen de periode 15 maart t/m 15 juli. Om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen dienen werkzaamheden die mogelijk leiden tot verstoring of aantasting van nesten buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden.

Gebiedsbescherming
De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland of de Groene contour. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Lek' ligt op een afstand van ca. 8,0 m. De afstand tot het Natuurnetwerk Nederland bedraagt ca. 1 km.

Stikstofdepositie
In het kader van de Wet natuurbescherming moet uitgesloten worden dat significante negatieve effecten kunnen optreden in Natura 2000-gebieden. Zo dient aangetoond dient te worden dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een verhoging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden.
In het hierboven genoemde Quickscan Wet natuurbescherming wordt geconcludeerd dat, gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie, van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake is en dat een AERIUS-berekening, Voortoets en/of ‘nee, tenzij’-toets niet noodzakelijk zijn. Desondanks zijn voor dit project Aeriusberekeningen van de sloop- en bouwfase uitgevoerd: Projectberekening, d.d. 7 november 2022 (zie bijlagen bij toelichting, bijlage 6). Hierbij is er rekening mee gehouden dat per 2 november 2022 de 'bouwvrijstelling', op basis waarvan de eenmalige bouwfase buiten beschouwing mocht worden gelaten, is komen te vervallen. Uit de berekeningen blijkt dat er in de bouwfase geen rekenresultaten groter dan 0,00 mol/ha/jr zijn
Voor wat betreft de gebruiksfase kan gesteld worden dat deze veel minder uitstoot kent dan de bouwfase en er dus ook in deze fase geen rekenresultaten groter dan 0,00 mol/ha/jr zullen zijn. De bestaande bebouwing betreft immers een twee (vrijstaande) woningen en een bedrijfsruimte met een relatief hoog energieverbruik. In de nieuwe situatie gaat het om veel beter geïsoleerde bebouwing met een aanzienlijk lager energieverbruik. Bovendien wordt de nieuwbouw gasloos uitgevoerd.
Daarmee is het project uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming.

Houtopstanden
Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling leidt, mits maatregelen worden getroffen ten aanzien van de algemene zorgplicht en rekening gehouden wordt met het broedseizoen, niet tot overtreding van de Wet Natuurbescherming. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

4.9 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Voor het hele grondgebied van de gemeente Montfoort is de beleidsnota Archeologie van toepassing (Vestigia-rapport V673, Vestigia Archeologie en Cultuurhistorie, 23 september 2010). Op 14 maart 2011 is deze beleidsnota door de gemeenteraad vastgesteld. Op de bijbehorende archeologische beleidskaart is te zien waar archeologische waarden in de bodem zitten of verwacht kunnen worden.

Planspecifiek
Het plangebied heeft op basis van de 'Archeologische verwachtingskaart' van de gemeente Montfoort een hoge archeologische verwachting. Op de 'Archeologische maatregelenkaart' wordt hierbij voor het grootste deel van het plangebied uitgegaan van categorie 4, waar geen grondroerende activiteiten zijn toegestaan met een oppervlakte van meer dan 200 m² en dieper dan 50 cm.
In het kader van de voorgenomen ontwikkeling aan de Tabakshof in Montfoort is een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende boringen verricht (rapport d.d. 4 april 2022, zie bijlagen bij toelichting, bijlage 5).

Bureauonderzoek
Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied vlak buiten de historische kern en de grachten van Montfoort ligt. Hier is sprake van een hoge verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd. Eventuele resten zullen aan te treffen zijn in ophooglagen aangebracht vanaf de 12e eeuw en oeverafzettingen van de Hollandse IJssel. In de oeverafzettingen van de Hollandse IJssel kan theoretisch ook nog sprake zijn van oudere resten uit de Romeinse tijd tot en met de Vroege Middeleeuwen. Dieper in de ondergrond kan ook nog sprake zijn van oeverafzettingen van de Stuivenberg-stroomgordel, waarop sprake is van een middelhoge verwachting voor de periode Neolithicum – IJzertijd. Dergelijke resten zijn in de omgeving van het plangebied echter nog niet aangetoond.

Veldonderzoek
Op basis van het veldonderzoek is aangetoond dat vanaf een diepte van 55-60 cm -Mv (0,4-0,6 m +NAP) tot een diepte van 140-155 cm -Mv (0,4-0,6 m -NAP) sprake is van oeverafzettingen waarin sprake is van zacht oranje baksteenpuin en kalkmortel. Boringen 2 en 4 zijn meermaals gestaakt in een puinlaag van soortgelijk materiaal op een diepte van 55-60 cm -Mv (0,6 m +NAP), dat mogelijk te relateren is aan de sloop van bebouwing uit de 16e eeuw. Daarom is de hoge verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten uit de Late Middeleeuwen tot de Nieuwe tijd te handhaven. In de oeverafzettingen van de Hollandse IJssel is het bovendien theoretisch mogelijk om resten uit Romeinse tijd tot en met de Vroege Middeleeuwen aan te

treffen. De oeverafzettingen bevinden zich op geulafzettingen van de Hollandse IJssel. De verwachting voor periodes voor de Romeinse tijd blijft daarmee vooralsnog ongetoetst tot een diepte van 300 cm -Mv (2,1 m -NAP).

Advies
Voor het plangebied is sprake van een hoge verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten vanaf een diepte van 55-60 cm -Mv (0,4-0,6 m +NAP). Het voornemen bestaat om de bestaande bebouwing (boven- en ondergronds) te slopen en een nieuw gebouw te realiseren met funderingen tot een nog onbekende diepte. Het is niet duidelijk of en in hoeverre bestaande funderingen zullen hebben gezorgd voor een aantasting van het archeologisch relevante niveau. De voorgenomen ingrepen in het plangebied (sloop 525 m²; nieuwbouw 150 m² buiten bestaand bouwvlak) zullen met enige zekerheid leiden tot een verstoring van het archeologisch relevante niveau. Daarom adviseren wij om na afloop van de bovengrondse sloop van de bestaande bebouwing een archeologische begeleiding van de ondergrondse sloopwerkzaamheden uit te voeren (conform het protocol Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven), zodat direct duidelijk is in hoeverre nog sprake is van archeologische resten en wat de behoudenswaardigheid hiervan is.
Het bevoegd gezag, de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU), is hier deels mee akkoord gegaan en heeft besloten dat naast het uitvoeren van een archeologische begeleiding ook een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd moet worden over het gehele plangebied omdat de bodemverstoringen niet beperkt blijven tot de huidige bebouwing.
Deze werkzaamheden moeten worden uitgevoerd volgens een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen (PvE), waarin de werkzaamheden en de omgang met eventuele archeologische vondsten beschreven staat.

Conclusie
Gelet op de mogelijk in het geding zijnde archeologische waarden wordt in het voorliggende bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming gehanteerd. Hierbij wordt uitgegaan van categorie 4 voor het gehele plangebied. De oppervlaktevrijstelling van deze categorie komt overeen met 'Waarde - Archeologie 3'. Om die reden is het plangebied voorzien van die dubbelbestemming.

4.10 Cultuurhistorie

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in de diverse ruimtelijke plannen. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 onder 2 van dit Besluit geeft aan dat 'een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden' in het bestemmingsplan opgenomen moet worden.

Planspecifiek
Het voorgenomen plan heeft geen negatief effect heeft op de cultuurhistorische waarden van het gebied. In de omgeving zijn geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten aanwezig. De te slopen bebouwing betreft, gebaseerd op raadpleging van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Gemeente Montfoort, bebouwing met een lage waarde. De gronden ten westen van het plangebied kennen een hoge waarde. Dit zijn overblijfselen van de versterkingen, wallen en grachten van Montfoort. Andere cultuurhistorisch waardevolle elementen ontbreken.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

4.11 Duurzaamheid

4.11.1 Algemeen beleid

Bouwbesluit
Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. Vanaf 1 januari 2021 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) zijn. De energieprestatie voor bijna energieneutrale gebouwen wordt vastgelegd aan de hand van 3 eisen:

1. De maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (BENG 1).
2. Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (BENG 2).
3. Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (BENG 3).

MilieuPrestatie Gebouwen (MPG)
De MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) is een belangrijke maatstaf voor de duurzaamheid van een gebouw en is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Het gaat hierbij om nieuwbouwwoningen en nieuwe kantoorgebouwen die groter zijn dan 100 m². Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het materiaalgebruik. De gebruikte impact van de gebruikte materialen wordt in kaart gebracht aan de hand van productiewijze van de gebruikte bouwmaterialen, het transport, de levensduur van de materialen en de manier van afdanken. Vervolgens worden alle materialen bij elkaar opgeteld. Het resultaat van een dergelijke analyse wordt uitgedrukt in de zogenaamde 'schaduwkosten' van het materiaal. Hoe lager de schaduwkosten, hoe duurzamer het gekozen materiaaltype. Per 1 januari 2018 geldt een maximale totale schaduwprijs van 1,0 €/m² bvo. Sinds 1 juli 2021 is de milieuprestatie voor nieuwe woningen aangescherpt van 1,0 naar 0,8, met als streven de eis uiterlijk in 2030 te halveren.

Nederland in 2050 vrij van aardgas
Op 7 december 2016 is de energieagenda gepubliceerd door minister Kamp. De agenda schetst het beleid na 2023 dat moet leiden tot een vrijwel CO2-neutrale economie in Nederland in 2050. De agenda beschrijft de overgang naar een gasloze maatschappij. Verwarming van huizen en kantoren zal worden overgenomen door duurzame energiebronnen en koken zal in de toekomst uitsluitend nog elektrisch gebeuren.
De Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) schrijft voor dat nieuwbouw per 1 juli 2018 gasloos uitgevoerd dient te worden.

Extra hypotheekruimte voor energiezuinige woningen
De Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet maakt het mogelijk om extra hypotheekruimte te krijgen voor duurzaamheid. Huiseigenaren die energiebesparende maatregelen willen meefinancieren kunnen hiervoor meer hypotheekruimte krijgen. Voor energie neutrale woningen of nul-op-meter woningen is deze extra ruimte vanaf 1 januari 2017 tot € 25.000. Dit gaat buiten de normale inkomenstoets om. Er zijn wel voorwaarden, waaronder een bruto minimum jaarinkomen van € 33.000,- en een maximum totaal hypotheekbedrag van 106 % van de marktwaarde van de woning ná het nemen van de maatregelen.

Uit andere nieuwbouwprojecten blijkt dat er niet alleen goede technische mogelijkheden zijn om energie neutrale woningen te realiseren, maar ook dat de stijging van de hypotheeklasten overeen kan komen met de daling van de energielasten. De totale kosten (hypotheek + energiekosten) stijgen niet.

4.11.2 Provinciaal beleid

De provincie streeft bij gebiedsontwikkelingen naar zelfvoorzienendheid voor energie. Bij uitleglocaties en transformatieopgaven wordt de voorwaarde opgenomen dat gemeenten en initiatiefnemers in ruimtelijke plannen

dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en de inzet van duurzame energie, waarbij onder meer de toepassing van restwarmte, warmte- en koudeopslag, aardwarmte, zonne-energie en biomassa aan de orde komt.

Provincie Utrecht heeft de ambitie om in 2040 het grondgebied van de provincie Utrecht klimaatneutraal georganiseerd te hebben. Het gaat hierbij niet alleen om CO2-reductie, maar ook om het onafhankelijk zijn van beperkt beschikbare fossiele brandstoffen. De opgaven voor klimaatneutraliteit zijn:

1. het energiegebruik sterk verminderen door besparingen en innovaties;
2. de energie die we nog nodig hebben duurzaam opwekken;
3. energie- of warmte vragende en energie- of warmte leverende functies bij elkaar brengen.

4.11.3 Conclusie

De gemeente Montfoort heeft geen eigen duurzaamheidsbeleid. Om die reden wordt aangesloten bij de duurzaamheidsambities van het rijk en de provincie. In het kader van de omgevingsvergunning en daarmee het nadere ontwerp van de woningen zal worden onderzocht op welke wijze kan worden aangesloten op de ambities zoals klimaatneutraal bouwen, de toepassing van restwarmte, warmte- en koudeopslag, aardwarmte, zonne-energie en biomassa. Met het voorgenomen plan zal voldaan worden aan de BENG eisen die per 1 januari 2021 gelden voor nieuwbouw. Daarbij denkt de gemeente Montfoort graag mee om de circulaire economie een plek te geven in de planontwikkeling, bijvoorbeeld door het hergebruik van materialen. Dit komt bij de verdere uitwerkingen aan bod.

4.12 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

4.12.1 Verkeer

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

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 van 10 december 2018 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek
In het voorgenomen plan worden 8 appartementen (koop en/of huur) gerealiseerd. De navolgende tabel geeft de bijbehorende verkeersgeneratie weer, gebaseerd op de CROW-normering. Hierbij wordt een worstcasebenadering toegepast en uitgegaan van de categorie 'koop, appartement, midden'. Conform het gemeentelijk parkeerbeleid wordt aangesloten op de categorieën 'schil centrum' en 'matig stedelijk'.

Type woning	Aantal woningen	Gemiddelde verkeersgeneratie per woning	Verkeersgeneratie
Koop, appartement, midden	8	5,4	43,2
Totaal	8	-	**43,2**

Uit de tabel volgt dat de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie gemiddeld 43,2 etmaal bedraagt. De bestaande infrastructuur is in staat om deze verkeersgeneratie te verwerken. Het aspect verkeer vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.12.2 Parkeren

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

Planspecifiek
Ter plaatse van de planlocatie geldt het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan parkeernormen Montfoort'. Met dit plan is geregeld dat voldaan moet worden aan de parkeernormen, zoals die zijn vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Montfoort 2015', of diens opvolger. Er wordt uitgegaan van een parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per appartement, omdat het plangebied tot het centrum van Montfoort wordt gerekend.

Het voorgenomen plan voorziet in de realisatie van 8 koopappartementen. De navolgende tabel geeft de parkeerbehoefte weer in de toekomstige situatie, gebaseerd op het parkeerbeleid van de gemeente De Montfoort.

Type woning	**Aantal woningen**	**Parkeernorm per woning**	**Parkeerbehoefte (aantal parkeerplaatsen)**
Koop, appartement, midden	8	1,4	11,2
Totaal	**8**	-	**12,0**

De parkeerbehoefte voor de voorgenomen ontwikkeling betreft 12 parkeerplaatsen. Het voornemen is om voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Zoals weergeven is in toelichting paragraaf 2.2 is er ruimte om op eigen terrein 12 parkeerplaatsen te realiseren. Geconcludeerd wordt dat het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Plansystematiek

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

Regels

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

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

Bestemmingsregels
Per bestemming zijn, voor zover noodzakelijk, de volgende onderdelen onderscheiden:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;

- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de specifieke gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheden.

In dit bestemmingsplan zijn binnen de bestemming 'Agrarisch' alleen de volgende onderdelen opgenomen:

Bestemmingsomschrijving
De bestemmingsomschrijving omvat een opsomming van de functies/ gebruiksmogelijkheden binnen de gegeven bestemming en eventueel daaraan verbonden voorwaarden. Deze opsomming is van wezenlijk belang, aangezien deze de basis vormt voor de overige regels die opgenomen zijn binnen die bestemming. Niet hier genoemd gebruik, is strijdig met de bestemming.

Bouwregels
In de bouwregels zijn objectieve regels gesteld met betrekking tot de plaats en afmetingen van de (hoofd)gebouwen, de bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Nadere eisen
Het stellen van nadere eisen is alleen mogelijk als het bestemmingsplan zelf al regels stelt (primaire eisen). Omdat in nagenoeg alle bouwregels eisen zijn gesteld aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, kunnen daaraan nadere eisen worden gesteld. Met behulp van deze nadere eisen kunnen burgemeester en wethouders extra eisen stellen ten behoeve van bijvoorbeeld de ruimtelijke kwaliteit, het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de externe veiligheid.

Afwijken van de bouwregels
Bij het afwijken van de bouwregels kan onder voorwaarden worden afgeweken van hetgeen is geregeld, bijvoorbeeld in het toestaan van een grotere hoogte of het uitbreiden van het bouwvlak. Deze voorwaarden dienen helder en toetsbaar te zijn.

Specifieke gebruiksregels
In de specifieke gebruiksregels staat, in aanvulling op de bestemmingsomschrijving, expliciet beschreven wat wel of niet wordt toegestaan. Het gaat dan vaak om functies of activiteiten waarover onduidelijkheid kan bestaan.

Afwijken van de specifieke gebruiksregels
Van de geformuleerde gebruiksregels kan onder voorwaarden worden afgeweken. Deze voorwaarden dienen helder en toetsbaar te zijn.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden
Onder de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, kunnen voorwaarden worden gesteld ten aanzien van het uitvoeren van werken of werkzaamheden. In het verleden werd wel gesproken van een aanlegvergunning.

5.3 Toelichting afzonderlijke bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemming:

Tuin
De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor de aanleg van een voor tuin, toegangspaden, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Een erker is mogelijk met een afwijkingsbevoegdheid.

Wonen
De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het realiseren appartementengebouw. Tevens mag aan huis gebonden beroepen en/of bedrijf worden uitgeoefend tot een oppervlakte van 30 m². Het is daarnaast toegestaan om op de gronden met deze bestemming tuinen, erven en ontsluitingspaden aan te leggen. Ook mag er geparkeerd worden op eigen terrein.

In de regels wordt geregeld dat hoofdgebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gerealiseerd en dat er maximaal 8 woningen zijn toegestaan. Middels de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' wordt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7,5 en 14,5 m geregeld.

Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin wordt geregeld dat het gebruik van de gronden en bouwwerken uitsluitend is toegestaan wanneer verdiepinghoge afschermende voorzieningen, zoals aangegeven in tekening 2-4 van het akoestisch onderzoek wegverkeer, worden aangebracht en in stand worden gehouden.

Waarde - Archeologie 3
Op basis van de bevindingen van het uitgevoerde archeologische onderzoek is het gehele plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Deze dubbelbestemming komt overeen met de eerder voor dit gebied gehanteerde categorie 4, waarin ook een vrijstellingsgrens van 200 m² en een verstoringsdiepte van 50 cm voorkwamen. De regeling is volgens de door de Omgevingsdienst regio Utrecht aangeleverde standaard.

6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

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

Planspecifiek
De gemeente zal ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afsluiten. In deze overeenkomst wordt de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de planschade, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld. De overige kosten worden door middel van leges op de initiatiefnemer verhaald. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd en is het ruimtelijke plan financieel uitvoerbaar.

In onderhavige situatie wordt voldaan aan bovenstaande voorwaarden.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.1 Participatie

Hoeben Bouwmanagement BV heeft in overleg met de gemeente Montfoort op 8 september 2020 in de Heeren Van Montfoort een informatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden. Er waren op die avond 18 omwonenden aanwezig.

Er is toen een presentatie gegeven over het initiatief en toegelicht is hoe het ontwerp van EVA-architecten (d.d. 3 september 2020), in overleg met de gemeente, tot stand is gekomen. Het ontwerp is op grote panelen gepresenteerd en is op papier verstrekt aan de aanwezigen. Gedurende de bijeenkomst zijn diverse vragen gesteld over het parkeren, de locatie van de inrit, het uitzicht/zichtlijnen, de toegepaste bouwmaterialen, de verkoopprijzen etc. De vragen en opmerkingen van de omwonenden zijn naar tevredenheid beantwoord door de vertegenwoordiger van de gemeente en Hoeben Bouwmanagement. Bijna alle omwonenden vinden het een opwaardering van de locatie.

Verder is er gelegenheid gegeven om daarna nog schriftelijk vragen te stellen. Hierop is één reactie gekomen met vragen over de exacte ligging van de nieuwbouw en of er een schuurtje moet worden gesloopt. De vragen zijn door Hoeben Bouwmanagement naar tevredenheid beantwoord. Deze mensen gaven tevens aan positief te zijn over hoe de informatievoorziening tot nu toe is verlopen.

7.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

In het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening, is het voorontwerpbestemmingsplan op 4 februari 2022 verstuurd naar verschillende vooroverlegpartners. De instanties zijn in de gelegenheid gesteld om binnen vier weken een reactie in te dienen tegen het plan. Reacties zijn ontvangen van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR), Provincie Utrecht en Veiligheidsregio Utrecht (VRU). De opmerkingen zien hieronder samengevat en van een gemeentelijke reactie (in cursief) voorzien.

1. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR)
Het HDSR geeft aan dat er vanuit de toename van de verharding geen compensatie-eis is. Wel adviseren zij toch om de berging die verloren gaat te compenseren door middel van een greppel/wadi waar het regenwater in kan infiltreren.

Er is zorgvuldig naar dit aspect gekeken, maar in het plangebied of in het openbaar gebied is geen ruimte voor de aanleg van een greppel/wadi. De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

2. Provincie Utrecht (11 februari 2022)
De provincie Utrecht geeft aan geen opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan.

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

3. Veiligheidsregio Utrecht (14 februari 2022)
De veiligheidsregio Utrecht geeft aan dat er geen aanleiding is tot het adviseren van nadere maatregelen ter bevordering van de externe veiligheid. De bereikbaarheid voor de hulpdiensten wordt voldoende geacht. Wel wordt geadviseerd de bluswatervoorzieningen in de omgeving van het plangebied uit te breiden.

De brandblusvoorzieningen worden geregeld in het Bouwbesluit en zijn daarom niet relevant bij de bestemmingsplanprocedure. Overigens is dit aspect nadien vanuit de gemeente nader afgestemd met de Veiligheidsregio en daaruit is gebleken dat geen bluswatervoorzieningen hoeven te worden geplaatst in het plangebied. De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

7.3 Zienswijzen

Van 14 september 2022 tot en met 25 oktober 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen een zienswijze indienen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.
Er zijn gedurende die periode geen zienswijzen ingediend.