bestemmingsplan

Heeswijk 78, Montfoort

Gemeente Montfoort

BURO SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Planstatus:	*vastgesteld*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.0335.BPHeeswijk78-VG01*
Datum:	*2022-12-02*
Contactpersoon Buro SRO:	*Dhr. R. van der Made | Dhr. R. van den Heuvel*
Kenmerk Buro SRO:	*SR210497*
Opdrachtgever:	*Verstoep bouwadvies architectuur*

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 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging plangebied 5
1.3 Geldend bestemmingsplan 6
1.4 Leeswijzer 7
2 Planbeschrijving 8
2.1 Bestaande situatie 8
2.2 Toekomstige situatie 10
2.3 Beeldkwaliteit 12
3 Beleidskader 14
3.1 Nationaal beleid 14
3.2 Provinciaal beleid 15
3.3 Gemeentelijk beleid 18
4 Uitvoerbaarheid 20
4.1 Milieueffectrapportage 20
4.2 Bodem 21
4.3 Milieuzonering 22
4.4 Geluid 25
4.5 Luchtkwaliteit 26
4.6 Externe veiligheid 27
4.7 Waterhuishouding 29
4.8 Ecologie 32
4.9 Archeologie 33
4.10 Cultuurhistorie 34
4.11 Duurzaamheid 35
4.12 Verkeer en parkeren 36
5 Juridische planbeschrijving 38
5.1 Algemeen 38
5.2 Plansystematiek 38
5.3 Toelichting afzonderlijke bestemmingen 39
6 Economische uitvoerbaarheid 40
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 41
7.1 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg 41
7.2 Zienswijzen 41

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens de gronden aan Heeswijk 78 in Montfoort te herontwikkelen ten behoeve van woningen. In het verleden was aan Heeswijk 78 een bedrijf gevestigd en de voormalige bedrijfsbebouwing en (bedrijfs)woning staan nog in het plangebied. Op de gronden is één vrijstaande woning en zijn twee schuren gesitueerd. Daarnaast bevinden zich nog twee kleinere bijgebouwen op het terrein. Het voorgenomen plan betreft de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing op de gronden aan Heeswijk 78 en de realisatie van twee nieuwe vrijstaande woningen met bijgebouwen.

Het initiatief past niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan '1e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012', vastgesteld op 26 oktober 2015. Op dit moment geldt ter plaatse van Heeswijk 78 de bestemming 'Bedrijf'. Binnen het geldende bestemmingsplan mag maximaal één bedrijfswoning aanwezig zijn, er is momenteel geen mogelijkheid aanwezig om aanvullende woningen 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 1 februari 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders aangeven een positieve grondhouding te hebben ten opzichte van het plan. Wel stellen zij als voorwaarde dat het landschappelijk inpassingsplan als voorwaardelijke verplichting opgenomen dient te worden in het bestemmingsplan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan Heeswijk 78, ten oosten van de kern Montfoort, en maakt onderdeel uit van de buurt Heeswijk. Het plangebied ligt aan de N228 en nabij de Hollandsche IJssel. Het plangebied wordt omsloten door de N228 aan de noordzijde, en grasland aan de oost-, zuid- en westzijde van de planlocatie. Verder naar het noorden bevindt zich bedrijvigheid met daarachter de Hollandsche IJssel. Verder naar het oosten en westen van het plangebied bevinden zich woningen aan de N228.

Het plangebied betreft de kadastrale percelen bekend onder gemeente Montfoort, sectie C, perceelnummers 366 en gedeeltelijk 998. Het plangebied is afgebakend als het gebied met de bestemming 'Bedrijf'. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 4.700 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 'Buitengebied 2012' (vastgesteld op 11 maart 2013) en '1e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012' (vastgesteld op 26 oktober 2015). 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 'Buitengebied 2012' (plangebied aangegeven met rode omkadering)

Het plangebied kent, volgens het vigerende bestemmingsplan '1e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012', één enkelbestemming. Het gaat hier om de enkelbestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'. De hiervoor aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals, groen, water, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en ontsluitingswegen, windmolens en nevenfuncties zoals in tabel 7.1 in het bestemmingsplan genoemd. Het bouwvlak mag voor maximaal 70% bebouwd worden, dat komt neer op ca. 2.660 m².

Daarnaast geldt in het noordelijk deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en in het zuidelijk deel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. De hiervoor aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor bescherming en instandhouding van archeologische waarden.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is de realisatie van de woningen 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 noordkant aan de Provincialeweg (N228) en de Hollandsche IJssel. De Provincialeweg betreft een doorgaande weg waaraan overwegend lintbebouwing is gelegen. De Provincialeweg geldt als één van de belangrijkste ontsluitingswegen van Montfoort. De locatie is bereikbaar per openbaar vervoer. Bushaltes zijn aanwezig langs de Provincialeweg. Aan de noordzijde van de planlocatie bevinden zich langs deze weg bedrijven afgewisseld met woningen. Aan de zuidzijde zijn dit overwegend vrijstaande woningen en agrarische bedrijven. Aan de west- en oostkant van de planlocatie zijn grasland en enkele woningen gelegen.

Op het perceel aan Heeswijk 78 bevinden zich de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning van een voormalige kaashandel. Het perceel werd intensief bedrijfsmatig gebruikt, met de bijbehorende verkeersgeneratie en overige milieueffecten. Het bedrijf is inmiddels verhuisd naar een andere locatie. De bebouwing betreft in de huidige situatie de bedrijfswoning, twee grote schuren en twee kleine bijgebouwen. Meer specifiek zijn dit een schuur van ca. 600,5 m², een kleinere schuur van 253,2 m² en twee kleinere gebouwen van 29,4 m² en 1,9 m². Deze te amoveren bebouwing is tevens weergegeven op onderstaande afbeeldingen. De bebouwing bestaat uit één bouwlaag met een kap. Daarnaast is er zeer veel verharding aanwezig. De ontsluiting vindt plaats aan de noordzijde, op de Provincialeweg (N228).

De navolgende afbeeldingen tonen een impressie van de huidige situatie vanaf de Provincialeweg (N228) en een situatietekening van de huidige situatie.

Impressie huidige situatie bestaande woning en plangebied (bron: Google Streetview)

Impressie huidige situatie bedrijfsbebouwing en plangebied (bron: Google Streetview)

Situatietekening huidige situatie (bron: Verstoep bouwadvies architectuur)

Situatietekening huidige situatie met te amoveren bebouwing (bron: Verstoep bouwadvies architectuur)

2.2 Toekomstige situatie

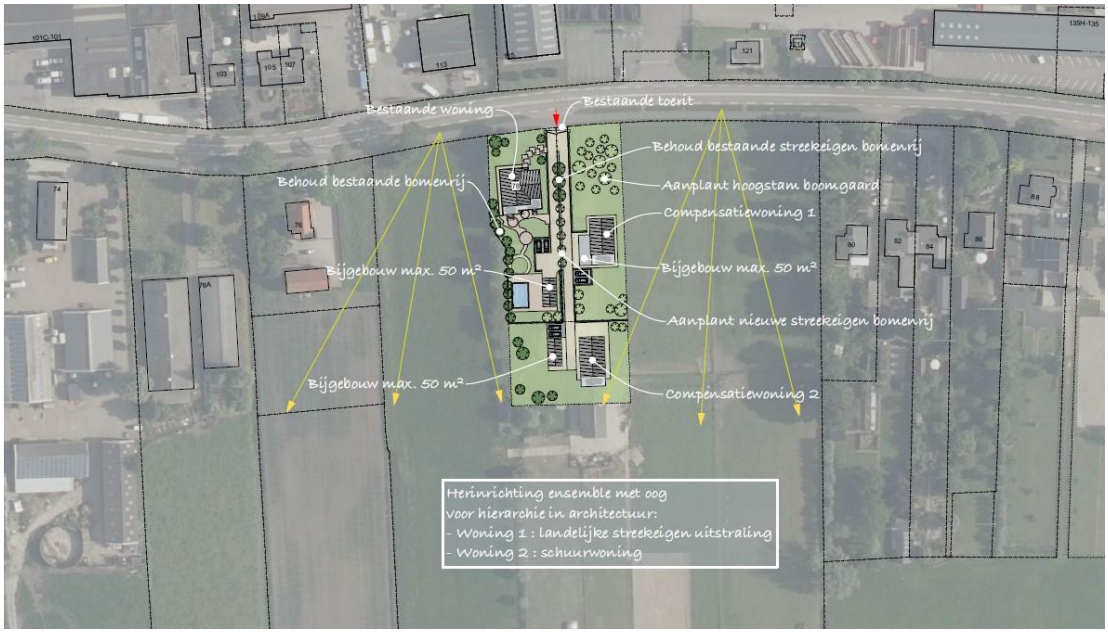
Initiatiefnemer is voornemens om twee nieuwe woningen te realiseren met in totaal drie nieuwe bijgebouwen. Om dit mogelijk te maken zal de bestaande bedrijfsbebouwing aan Heeswijk 78 gesloopt worden. De bestaande woning blijft behouden en wordt omgezet naar een burgerwoning.

Zoals in de vorige paragraaf beschreven is er in de huidige situatie aanzienlijke bedrijfsbebouwing en verharding aanwezig. Deze vier gebouwen met een oppervlakte van in totaal ca. 900 m² zullen volledig gesaneerd worden. In de plaats hiervan worden slechts twee nieuwe woningen met bijgebouwen gerealiseerd met een aanzienlijk kleinere oppervlakte dan de voormalige bedrijfsbebouwing. Daarnaast zal ook de verharding aanzienlijk afnemen als gevolg van de ontwikkeling. Eventuele cultuurhistorische waarden zullen niet verdwijnen.

Als gevolg van het verdwijnen van de bedrijfsfunctie zal het aantal verkeersbewegingen aanzienlijk verminderd worden. Daarnaast vervallen andere milieueffecten van het bedrijf zoals de generatie van geluid en mogelijke overlast daarvan. Voortzetting van de bedrijfsbestemming zou betekenen dat een toekomstige eigenaar waarschijnlijk de volledige ontwikkelingsmogelijkheden binnen het bestemmingsplan benut. Het omzetten naar een woonperceel voor twee extra woningen is daarmee een verbetering voor het woon- en leefklimaat in de omgeving. Hiermee is sprake van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering ten opzichte van de bestaande situatie. In de beeldkwaliteitsparagraaf toelichting paragraaf 2.3 komt deze kwaliteitsverbetering nader aan de orde.

De beoogde woningen zijn vrijstaande woningen welke ontsloten worden via de bestaande inrit. Het bestaande plangebied wordt opgedeeld in drie kleinere kavels. Aan de oostzijde wordt schuin achter de bestaande woning een woning met aansluitend bijgebouw gerealiseerd. Ten westen daarvan wordt een nieuw bijgebouw voor de bestaande woning gebouwd. Achter deze woning wordt de tweede nieuwe woning gebouwd met ten westen daarvan een bijgebouw. Tevens wordt er bij de herinrichting van het ensemble rekening gehouden met de hiërarchie in de architectuur.

Onderstaande tekening toont een overzicht van de situatie in de toekomstige situatie.



Situatietekening beoogde situatie (bron: Verstoep bouwadvies architectuur)

Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats op de N228. 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.

Impressie beoogde situatie (bron: Verstoep bouwadvies architectuur)

2.3 Beeldkwaliteit

Situering en oriëntatie
De bestaande woning blijft als hoofdvolume herkenbaar en vormt het voorste volume aan het lint. Alle andere bouwvolumes staan daarom achter de achtergevelrooilijn van dit hoofdvolume. Woning 1 ligt daarbij op een afstand van het lint die vergelijkbaar is met de afstand van de huidige bedrijfsbebouwing tot het lint. Alle overige volumes komen daar weer achter te staan. Op deze wijze blijft de bouwmassa aan het lint beperkt en verbetert het bebouwingsbeeld.

Daarnaast volgen alle nieuwe bouwvolumes de landschappelijke richting van de cope-verkaveling. De volumes staan daarom evenwijdig aan de zijdelingse perceelgrenzen, met de korte zijde en de nok naar het lint gericht. De twee nieuwe woningen liggen daarbij ongeveer in elkaars verlengde en de twee losse bijgebouwen liggen aan de overzijde van het pad en eveneens in elkaars verlengde. Dit benadrukt de landschapsrichting en zorgt voor een doorzicht tussen de gebouwen naar het landschap. Bovendien zorgt het ervoor dat de vier volumes zich in samenhang en gegroepeerd aan het toegangspad tonen, maar tegelijkertijd daarachter een duidelijk van het pad afgezonderde privétuin krijgen.

De twee nieuwe woningen krijgen een oriëntatie op het toegangspad. Woning 1 heeft daarnaast een sterke oriëntatie op de boomgaard en het lint aan de voorzijde. Aan deze ruimten krijgen de gevels vensters met daarachter een representatief woonprogramma.

Bouwmassa, vormgeving en samenhang bebouwingsensemble
De bestaande woning is het hoofdvolume, dit komt naast de situering ook in vormgeving tot uiting. De hoofdwoning heeft een robuuste, warme en steense vormgeving. Verder naar achteren in het ensemble ontstaat er geleidelijk een luchtigere vormgeving. Woning 1 is passend bij het lint nog steeds robuust, maar wel lichter dan het hoofdvolume. De bebouwing achter in het ensemble, zowel woning 2 als de twee vrijstaande bijgebouwen, zijn nog luchtiger met strakke, eenvoudige volumes en bijpassende materialen. Het ensemble verloopt op deze manier van robuust aan het lint naar luchtiger aan het landschap.

Woning 1 krijgt een traditioneel volume van één bouwlaag met zadeldak. De woning krijgt een robuuste, steense uitstraling en toont zich daarmee passend aan het lint. De kopgevel bevat meerdere staande vensters zodat de woning sterk op het lint is gericht, maar het steense beeld intact blijft. De woning krijgt een passende detaillering. Het bijgebouw is ondergeschikt maar passend bij de hoofdwoning. Bij dit bijgebouw worden bij voorkeur deels dezelfde materialen toegepast als bij de woning, maar deels ook dezelfde materialen als van woning 2 en de losse bijgebouwen aan de overzijde van het pad. Zo ontstaat er een passende overgang en samenhang in het ensemble.

Woning 2 is in samenhang met de twee losse bijgebouwen vormgegeven als schuurvolume. Naast een eenvoudige opbouw van de bouwmassa van één laag met zadeldak komt dit ook in materialisering en detaillering tot uiting. De woning bevat aan het pad en aan de zichtbare kopgevel meerdere vensters wat bijdraagt aan de luchtigere vormgeving aan deze zijde van het ensemble. Aan de niet zichtbare privé zijden is er ruimte voor meer transparantie en grotere glazen gevelvlakken.

Inrichting buitenruimte
Meerdere landschapselementen waarborgen de kwaliteit en een zorgvuldige inpassing van het ensemble in het cope-landschap. Dit komt ook naar voren in de landschappelijke inpassing, bijgevoegd als bijlagen bij de regels bijlage 2. Zo bevat het plan een hoogstamboomgaard waaraan woning 1 en de bestaande woning staan en waarop deze ook sterk georiënteerd zijn. De boomgaard krijgt een invulling met een regelmatige raster van streekeigen fruitbomen zoals peer, appel, kers op een ondergrond van gras.

De rij platanen blijft behouden en wordt doorgezet naar achteren. Deze bomenrij benadrukt zo de landschapsrichting maar vormt ook een aantrekkelijk groenelement centraal in het toegangspad. Ook de groep beuken aan de voorzijde van de woning blijft behouden. De rest van deze voorruimte krijgt een invulling als open tuin of gazon en onderscheidt zich van de meer besloten boomgaard daarnaast.

De afschermende erfbeplanting aan de westzijde blijft behouden. Deze gebiedseigen bomenrij wordt doorgezet met dezelfde soorten of als rij knotwilgen en schermt kavel 2 af. De erfgrens aan de oostzijde

mag meer open zijn zodat de twee woningen zich kunnen richten op het landschap. Eventuele erfafscheidingen hier bestaan uit een landschappelijke haag of een transparante bomenrij die zich ter hoogte van de woningen mag openen.

De overgang van de kavels naar het pad vindt plaats met hagen. Deze zijn laag aan de 'lintzijde' van het ensemble en hoog aan de achterzijde waar ze de achtertuinen afschermen. De hagen worden om de parkeerplaatsen aan dit pad heen doorgezet. Het pad zelf bestaat uit één of twee verhardingen; grind, gebakken klinkers of een combinatie daarvan. Het pad vertoont een eenduidig beeld tot aan de achterste bebouwing. Parkeerplaatsen krijgen dezelfde materialisering als het pad of zijn in grasstenen uitgevoerd.

Conclusie
Met het planvoornemen en de hierboven beschreven beeldkwaliteitskenmerken ontstaat een ensemble dat passend is bij het lint en het achterliggende landschap. Dit zorgt voor een duidelijke, kwalitatieve verbetering ten opzichte van de huidige situatie waar bedrijfsbebouwing zonder afschermende erfbeplanting het beeld aan het lint en het landschap bepaalt.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI 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 twee 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
Het plangebied is gelegen in de op kaart 14 aangegeven kernrandzone van Montfoort. Voor de kernrandzone vraagt de provincie specifiek beleid gericht op het behoud en versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Hier zijn mits de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt ook stedelijke functies toegestaan. De voorgenomen ontwikkeling verbeterd de ruimtelijke kwaliteit door de bedrijfsbebouwing te slopen en te vervangen met nieuwe woningen en groen.

De locatie ligt in het landschap Groene Hart, er wordt aangesloten bij de kernkwaliteiten van het landschap. De zichtlijnen blijven behouden en de hoeveelheid bebouwing neemt af.

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
In artikel 9.7 in de Interim Omgevingsverordening wordt het volgende gesteld:

a. *Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat:*
    1. *percelen voor specifieke stedelijke functies bestemmingen een andere stedelijke functie krijgen, niet zijnde permanente bewoning van een recreatiewoning, kantoor of detailhandel, onder de voorwaarde dat de functiewijziging naar aard en omvang, op basis van een integrale afweging, niet leidt tot vergroting van de locatie en tot een toename van de invloed op de omgeving, dat bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden en dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;*
    2. *stedelijke functies worden uitgebreid met maximaal 20% van de bebouwingsmogelijkheden onder het vigerende planologisch regime. Van deze maximale uitbreiding kan afgeweken worden mits er sprake is van een economische noodzaak. Ook het bestemmingsvlak kan worden uitgebreid indien er sprake is van een economische noodzaak.*
b. *De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing, waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.*

De locatie is gelegen in het landelijk gebied en heeft op dit moment een bedrijfsbestemming. De functie wordt gewijzigd naar wonen en deze functiewijziging leidt niet tot vergroting van de oppervlakte die voor stedelijke functies wordt gebruikt. Er wordt een aanzienlijke hoeveelheid bestaande bebouwing gesloopt (ca. 900 m²) en minder bebouwing terug gebouwd (2 woningen met bijgebouwen). Tevens neemt de invloed op de omgeving af door het vervangen van de bedrijfsbestemming met een woonbestemming. Het verdwijnen van de bedrijfsfunctie betekent dat er minder verkeersbewegingen plaatsvinden en er daardoor minder overlast is. Daarnaast zorgt het verdwijnen van de bedrijfsfunctie voor minder overlast van milieueffecten die door het bedrijf veroorzaakt werden zoals geluid. Voortzetting van de bedrijfsbestemming betekent dat een toekomstige eigenaar waarschijnlijk de volledige ontwikkelingsmogelijkheden binnen het bestemmingsplan benut. Het omzetten naar een woonperceel voor twee extra woningen is een verbetering voor het woon- en leefklimaat in de omgeving.
De cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden en versterkt, zoals zichtbaar in het landschappelijk inpassingsplan. De woningen worden goed ingepast in de omgeving en de bestaande (streekeigen) bomenrijen blijven behouden. Daarnaast wordt nieuw groen gerealiseerd, zo wordt bijvoorbeeld een hoogstam boomgaard aangeplant in het noordoosten en wordt de streekeigen bomenrij richting het zuiden uitgebreid. Er wordt aangesloten bij de kernkwaliteiten en ambities uit de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen van de provincie Utrecht voor het Groene Hart. De openheid wordt verbeterd doordat de bebouwingsoppervlakte aanzienlijk verminderd wordt. Het (veen)weidekarakter inclusief strokenverkaveling blijft behouden, er wordt gebouwd in de lengterichting op een bestaand perceel. Daarnaast wordt een nieuw boerderijensemble gevormd en wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting geplaatst. Het contrast tussen het ensemble en de open omgeving wordt behouden. Er vindt hiermee een aanzienlijke kwaliteitsverbetering plaats.
De omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd (zie ook toelichting paragraaf 4.3).

Daarmee wordt aan de voorwaarden uit de Interim Omgevingsverordening voor afwijking van verstedelijkingsverbod in het landelijk gebied voldaan.

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
Het planvoornemen betreft een woningbouwontwikkeling in lintbebouwing. De planlocatie ligt binnen de Hollandsche IJsselzone. Dit vormt een gebied waar wonen, werken, recreatie, groen en water centraal staan, als de aantrekkelijke groenblauwe ader door het open landschap. Onderhavige locatie aan de N228 wordt niet specifiek benoemd. Voorts wordt woningbouw in het kader van ruimte-voor-ruimte aangemoedigd binnen de Hollandsche IJsselzone. Ten zuiden van de Hollandsche IJssel wordt ruimte gezien voor functieverandering en intensivering van lintbebouwing. Als aandachtpunt wordt klimaatadaptatie genoemd. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling neemt de verharding af en wordt het plangebied vergroend. Daarmee wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie. Daarmee wordt aangesloten bij de gebiedsprioriteiten vanuit de Omgevingsvisie Montfoort.

Doordat met het voorgenomen plan enigszins verouderde (bedrijfs)bebouwing wordt gesloopt en hiervoor in de plaats nieuwe woningen worden gerealiseerd is er sprake van een kwaliteitsimpuls voor het gebied. Bovendien komt er met de realisatie van de woningen doorstroming op de woningmarkt tot stand. Hierdoor kunnen er elders woningen voor starters beschikbaar komen.

Daarmee wordt voldaan Omgevingsvisie van 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 en wil onderzoeken of er, bovenop de 250 woningen, nog een extra 180 woningen gerealiseerd kunnen worden.

Planspecifiek
De woningen worden gerealiseerd nabij de kern Montfoort. Met de realisatie van de vrijstaande woningen wordt een bijdrage geleverd aan de behoefte aan woningen voor gezinnen met kinderen. De woningen kunnen tevens doorstroming op gang brengen. De woningen zullen voldoen aan de geldende duurzaamheidsnormen en daarmee aansluiten bij de vierde pijler. De gemeente Montfoort stimuleert eigen initiatief en innovatie. Men zet in op initiatieven die passen bij de schaal van de gemeente en ziet kansen voor sociale en fysieke innovaties. De woningen die de initiatiefnemer voor ogen heeft zorgen voor een kwalitatieve toevoeging.

Geconcludeerd wordt dat het plan in lijn is met de ambities van de Woonvisie 2025.

4 Uitvoerbaarheid

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 twee nieuwe woningen. Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

a. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;

b. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in hoofdstuk 4.

Het bevoegd gezag kan op basis van deze plantoelichting een besluit nemen over de uitkomst van de m.e.r.-beoordeling, of er al dan niet een m.e.r. nodig is en publiceert dit in een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Het besluit dat geen m.e.r. uitgevoerd hoeft te worden, hoeft niet gepubliceerd te worden in de Staatscourant. Dit besluit wordt opgenomen als bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning. Er is geen sprake van een aparte bezwaar- en beroepsprocedure bij de beslissing over de m.e.r.-plicht. Bezwaar en beroep is alleen mogelijk tegelijkertijd met de procedure voor het bestemmingsplan.

Op basis van deze plantoelichting welke gezien kan worden als aanmeldingsnotitie kan geconcludeerd worden dat een m.e.r.-beoordeling niet vereist is. Volstaan wordt met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

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
Om aan te tonen wat de kwaliteit van de bodem en het grondwater is, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Lawijn advies & management, 26 januari 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 1). Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

Algemene bodemkwaliteit

- In de kleiige laag in de bovengrond ter plaatse van het oostelijk gedeelte van de locatie (weiland) is een licht verhoogd nikkelgehalte gemeten, welke vermoedelijk kan worden beschouwd als een verhoogd achtergrondgehalte. Zintuiglijk is bijmenging van sporen puin en grind waargenomen.
- In de geroerde zandige laag in de bovengrond onder de klinkerverharding op het noordelijk gedeelte van de locatie zijn lichte verontreinigingen met minerale olie, PCB en PAK geconstateerd. Zintuiglijk is matige tot sterke bijmenging van puinresten waargenomen.
- In de kleiige laag in de bovengrond op het zuidwestelijk gedeelte van de locatie zijn, zowel zintuiglijk als analytisch, geen verontreinigingen geconstateerd.
- In de ondergrond van de locatie is een licht verhoogd nikkelgehalte gemeten, welke vermoedelijk kan worden beschouwd als een verhoogd achtergrondgehalte. Zintuiglijk zijn geen afwijkingen waargenomen in de ondergrond.
- Bij het onderzoek op asbest is in de geroerde zandige bovenlaag onder de klinkerverharding op het noordelijk gedeelte van de locatie en in de puinfunderinglaag onder de betonvloer op het zuidelijk gedeelte van de locatie, zowel visueel als analytisch, geen verontreiniging geconstateerd.

Terreindeel (voormalige) olietanks

- In de bodemlaag onder de terreinverharding bij de mogelijke voormalige tanklocaties en de bestaande bovengrondse dieselolietank is, zowel zintuiglijk als analytisch, geen verontreiniging met minerale olie geconstateerd.

- In het grondwater uit de peilbuis bij de bovengrondse dieselolietank is een licht verhoogde concentratie barium gemeten, welke vermoedelijk kan worden beschouwd als een verhoogde achtergrondwaarde. Voor minerale olie en vluchtige aromaten is geen verontreiniging aangetoond in het grondwater.

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten bestaat, conform de richtlijnen van de Wet bodembescherming, geen aanleiding tot nader onderzoek. De verkregen resultaten geven geen milieutechnische bezwaren ten aanzien van de voorgenomen bestemmingswijziging van de locatie.

4.3 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 twee nieuwe woningen op een voormalig bedrijfsperceel en het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. Deze nieuwe woningen en de bestaande woning worden in het kader van bedrijven en milieuzonering gezien als een gevoelige bestemming.

De VNG-publicatie stelt dat een gebied gezien kan worden als 'gemengd gebied' indien er sprake is van een matige tot sterke functiemenging. Het plangebied is gelegen aan de N228. De directe omgeving van het plangebied bestaat uit woningen en (agrarische) bedrijvigheid. Derhalve is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Om die reden kan de richtafstand, met uitzondering van het aspect gevaar, met één afstandsstap worden verminderd.

In onderhavig plan gaat het om de ontwikkeling van uitsluitend een woonfunctie en worden er geen milieubelastende activiteiten mogelijk gemaakt.

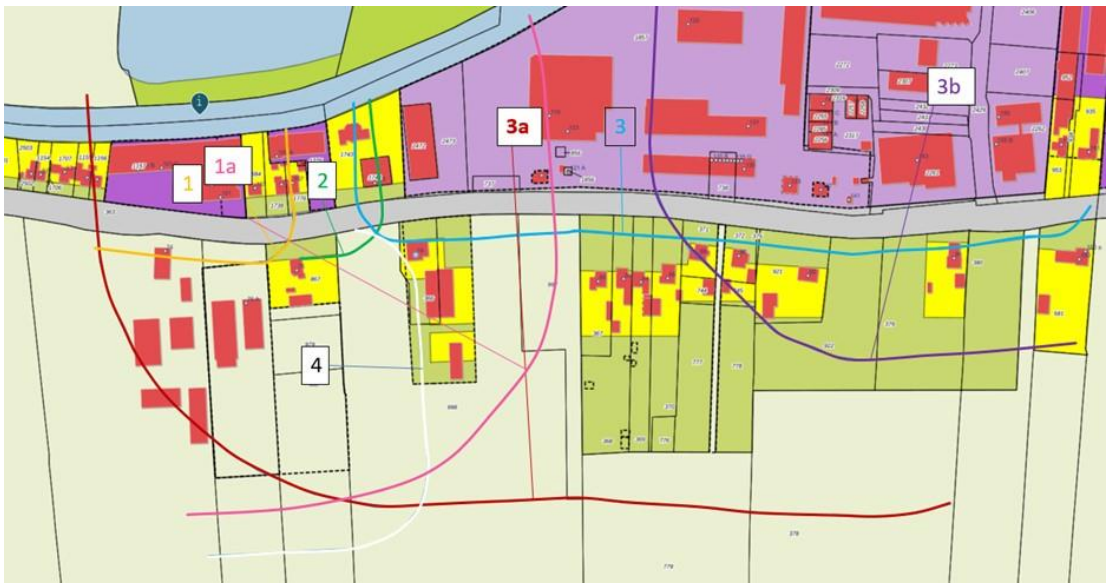
Aan de hand van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' gekeken naar milieubelastende activiteiten in de omgeving van de locatie. In de navolgende tabel en figuur is hiervan een overzicht weergegeven.

Nr.	Activiteit	SBI-2008	Locatie	Milieucategorie (maximaal toegestaan)	Richtafstand gemengd gebied	Minimale afstand tot de woningen
1	bedrijven t/m milieucategorie 3.1	-	Heeswijk 101	3.1	30 m	100 m
1a	specifieke vorm van bedrijf - produktiebedrijf voor autoonderhoudsartikelen *	-	Heeswijk 101a	4.2	200 m	100 m
2	bedrijven t/m milieucategorie 3.1		Heeswijk 109A	3.1	30 m	45 m
3	bedrijf t/m categorie 3.1		Heeswijk 121-155	3.1	30 m	25 m
3a	specifieke vorm van bedrijf - recyclingbedrijf voor autobanden **	383202B	Heeswijk 135, Montfoort	4.2	200 m	25 m
3b	specifieke vorm van bedrijf - dakpannenfabriek	233	Heeswijk 141-155	4.1	100 m	220 m
4	intensieve veehouderij		Heeswijk 76A	4.1	50 m ***	55 m

* Op grond van het bestemmingsplan 'Reparatie 1e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012' zijn bedrijven tot en met categorie 3.1 toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - productiebedrijf voor auto-onderhoudsartikelen' tevens een productiebedrijf voor recyclingbedrijf voor autobanden behorend tot categorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

** Op grond van het bestemmingsplan 'Reparatie 1e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012' zijn bedrijven tot en met categorie 3.1 toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - recyclingbedrijf voor autobanden' tevens een recyclingbedrijf voor autobanden behorend tot categorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

*** Voor intensieve veehouderijen geldt een richtafstand van 200 m voor geur. Omdat het aspect geur via de gemeentelijke verordening geregeld is, is hier uitgegaan van de maatgevende richtafstand voor geluid.



Uit het bovenstaande volgt dat het plangebied, met uitzondering van de locatie waar het bestemmingsplan een recyclingbedrijf voor autobanden toestaat, op voldoende afstand is gelegen van bedrijven en andere milieubelastende activiteiten. Op het recyclingbedrijf voor autobanden zal hieronder verder ingegaan worden. Het plangebied valt ook gedeeltelijk binnen de richtafstand van bedrijven t/m milieucategorie 3.1, te weten de (voormalige) bedrijven aan Heeswijk 121-155 en Heeswijk 76a. Voor deze laatste twee bedrijven geldt dat een deel van de kavel binnen de richtafstand ligt, maar de woningen liggen daarbuiten.

In geval van een voorgenomen ontwikkeling binnen de richtafstanden uit de VNG-brochure is een verdere onderbouwing nodig voor de bestemmingsplanwijziging. In deze onderbouwing wordt gekeken naar bestaande beperkingen en naar feitelijke activiteiten die rondom het plangebied plaats vinden. Indien de nieuwe woningen geen verdere beperking van de reële invulling van de planologische mogelijkheden en de feitelijke bedrijfsactiviteiten veroorzaken, kan de voorgenomen ontwikkeling als ruimtelijk inpasbaar gezien worden.

Productiebedrijf voor auto-onderhoudsartikelen
Ter plaatse van Heeswijk 101a is in het geldende bestemmingsplan de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - productiebedrijf voor auto-onderhoudsartikelen' opgenomen. Hier is volgens het bestemmingsplan een productiebedrijf voor recyclingbedrijf voor autobanden behorend tot milieucategorie 4.2 toegestaan. Voor deze milieucategorie geldt een minimale richtafstand van 200 m in gemengd gebied. Het plangebied ligt op 100 m afstand van dit bedrijf, waardoor niet aan de richtafstand voldaan wordt.

Omdat de ontwikkeling zich binnen de richtafstanden bevindt kan ook worden gekeken naar de huidige activiteiten. Milieucategorie 4.2 komt niet overeen met het daadwerkelijk ter plaatse gevestigde bedrijf en de bijbehorende werkzaamheden. Op deze locatie is in de huidige situatie Autex Chemie gevestigd (milieucategorie 3.2 - overige metaalbewerkende industrie) en Auto Montfoort (milieucategorie 2 - handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven). Uitgaande van milieucategorie 3.2 en een richtafstand van 50 m in gemengd gebied wordt aan deze richtafstand voldaan.

Direct naast dit bedrijf bevindt zich een woonbestemming (Heeswijk 103), waardoor de bedrijfsbestemming reeds beperkt is in de maximale planologische mogelijkheden. De woningen Heeswijk 74, 76, 105 en 107 liggen eveneens tussen het plangebied en de betreffende bedrijfsbestemming, en daarmee op kortere afstand dan het plangebied. Dit betekent dat het bedrijf reeds rekening moet houden met deze woningen in haar bedrijfsvoering. Het toevoegen van een op grotere afstand gelegen nieuwe woning vormt daarom geen extra beperking van de betreffende bedrijfsbestemming.

Intensieve veehouderij Heeswijk 76A
Op ruim 45 m vanaf de planlocatie bevindt zich een bestemming waarbinnen een intensieve veehouderij is toegestaan. Voor geluid geldt hierbij een richtafstand van 50 m (gemengd gebied). Voor geur geldt in dit geval (buiten de bebouwde kom) een vaste afstand van 50 m. Het plangebied bevindt zich gedeeltelijk binnen deze afstanden. Het bouwvlak waarbinnen de woningen gerealiseerd kunnen worden bevindt zicht echter daarbuiten (55 m). Er wordt hier aan de afstand van 50 m voldaan. Direct naast de agrarische bestemming, en zo op kortere afstand dan de te realiseren woningen, bevindt zich een woning (Heeswijk 76). Deze woning is dan ook maatgevend voor de uitbreiding van de activiteiten van de veehouderij. Het toevoegen van extra woningen als gevolg van het onderhavige bestemmingsplan vormt dan ook geen extra beperking voor uitbreidingen op het perceel Heeswijk 76A.

Met betrekking tot de achtergrond geurbelasting moet worden gekeken of er binnen 1 km grote intensieve veehouderijen aanwezig zijn. Binnen een afstand van 1 tot 2 km is ter plaatse van Blokland 23 (op ca. 1,15 km afstand) een intensieve veehouderij toegestaan. Omdat er slechts één intensieve veehouderij binnen een afstand van 2 km toegestaan is, is het niet zinvol de gezamenlijke geurbelasting, de zogenaamde achtergrondbelasting, van meer dan één intensieve veehouderij te bepalen. Gezien het feit dat slechts één intensieve veehouderij binnen een afstand van 1 km is toegestaan en hier in de feitelijke situatie geen agrarische bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend, zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect geur. In het kader van het aspect geur wordt voldaan aan de afstandsnormen uit de Wet geurhinder en veehouderij.

Bandenrecyclingbedrijf
Aan Heeswijk 135 is een recyclingbedrijf voor autobanden (SBI-code 383202 B) gevestigd. Hier is volgens het bestemmingsplan een recyclingbedrijf voor autobanden behorend tot milieucategorie 4.2 toegestaan. Voor deze milieucategorie geldt voor het aspect geur een richtafstand van 200 m in gemengd gebied. De twee nieuwe woningen liggen op 50 m afstand van dit bedrijf, waardoor voor geur niet aan de richtafstand voldaan wordt. Het bedrijf is echter op basis van de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit getoetst op onder meer het aspect geur. Op basis hiervan is vast te stellen dat in de bestaande woningen een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd is voor het onder andere aspect geur. Aangezien de nieuwe woningen zich op grotere afstand tot dit bedrijf bevinden, is ook in deze woningen een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd voor het aspect geur.

Voor het aspect geluid geldt in gemengd gebied een richtafstand van 50 m. Voor de twee nieuwe woningen wordt (net) aan deze richtafstand voldaan. Er wordt tevens voldaan aan de richtafstand van 30 m in gemengd gebied voor de aspecten stof en gevaar. Rondom het recyclingbedrijf voor autobanden liggen woningen op kortere afstand dan de nieuwe woningen. Dit zijn de bestaande bedrijfswoning Heeswijk 78 en de woningen ten noorden (Heeswijk 113) en ten oosten van het plangebied (Heeswijk 80-92). De bestaande bedrijfswoning Heeswijk 78 en andere binnen de huidige planologische mogelijkheden op te richten geurgevoelige objecten (zoals een kantoor) zijn daarmee reeds maatgevend. Bij eventuele uitbreiding van het recyclingbedrijf voor autobanden moet ook voor deze (bedrijfs)woning een goed woon- en leefklimaat aangetoond worden. Dit betekent ook dat het bedrijf reeds rekening moet houden met deze woningen in zijn bedrijfsvoering. De nieuwe woningen worden op grotere afstand van het bedrijf gerealiseerd, waarmee ook hier sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het toevoegen van een op grotere afstand gelegen nieuwe woningen vormt daarom geen extra beperking van de betreffende bedrijfsbestemming.

Conclusie
In de omgeving van het plangebied komen verschillende functies voor. Het gaat daarbij om woningen, bedrijvigheid en agrarische activiteiten. Door aanwezigheid van bestaande woningen worden de maximale planologische mogelijkheden van bedrijfsbestemmingen in de huidige situatie al beperkt. De beoogde woningen vormen geen verdere beperking van bestaande rechten van bedrijven en zijn goed verenigbaar met de reeds aanwezige overige functies. Een goed woon- en leefklimaat kan bij de nieuwe woningen gegarandeerd worden.

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 buiten de bebouwde kom van Montfoort binnen de geluidzone van de Provincialeweg (N228). Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) dienen de geluidsbelastingen op de gevels van de nieuwe woningen te worden onderzocht en getoetst. Door Sain milieuadvies is een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting uitgevoerd (Sain milieuadvies, 12 november 2021, zie bijlagen bij toelichting bijlage 2).

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege de N228 de voorkeursgrenswaarde op beide nieuwe woningen overschrijdt. Wel wordt voldaan aan de maximale grenswaarde van 53 dB. Maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting door de N228 zijn waarschijnlijk vanuit landschappelijk of financieel oogpunt ongewenst. Daarom zijn hogere waarden vanwege de N228 nodig.

Er kan worden voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijk beleid om de hogere waarden te kunnen vaststellen. Als bij beide nieuwe woningen gezorgd wordt voor een geluidsluwe buitenruimte, wordt de geluidsbelasting aanvaardbaar geacht. Als een woningindeling wordt gekozen die voldoet aan de eisen uit het gemeentelijk beleid, dan kan gesteld worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

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/m³) 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 twee nieuwe woningen. 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.

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/m³ 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 20 µg/m³ PM_{10}, 11 µg/m³ $PM_{2,5}$ en 18 µg/m³ NO_2. Daarmee worden de wettelijke grenswaarden niet overschreden. Daaruit volgt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee 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 m²). 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 Vuurwerkbesluit en 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.

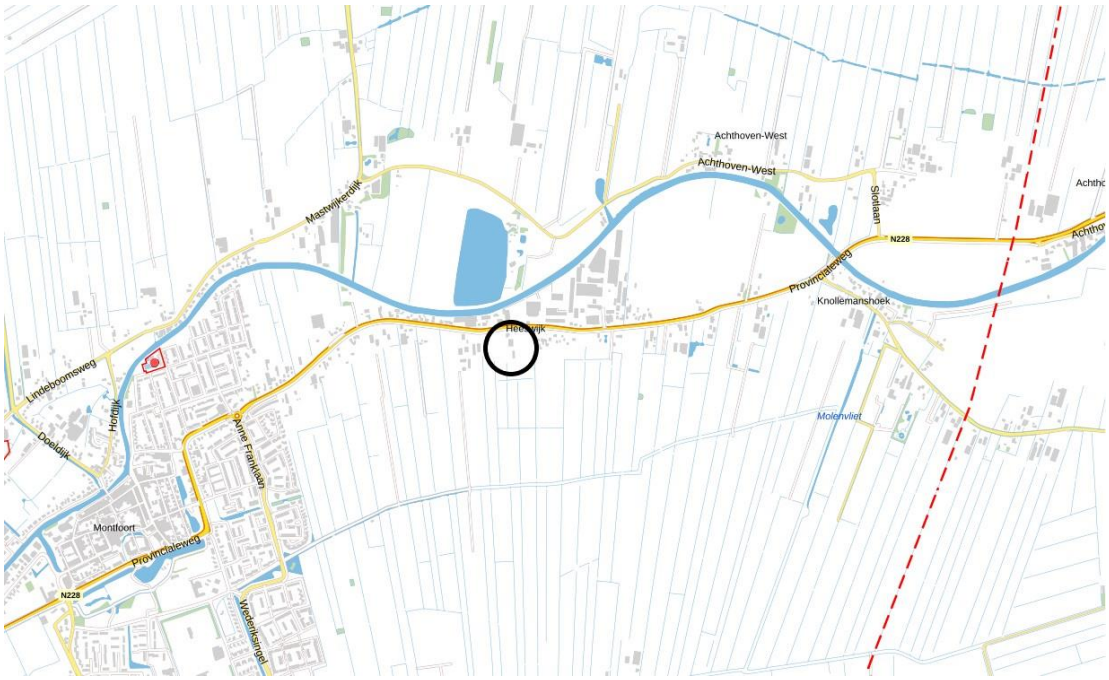
Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht 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 voor 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 dijkverbeteringenswerken 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 op 29 september 2021 de digitale watertoets ingevuld. 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 af. Er vindt geen toename aan verharding plaats van meer dan 1000 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, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Afvalwater kan worden afgevoerd naar vuilwaterriool. Hierbij wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende bouwmaterialen. Het afvalwater wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioolstelsel.

Watergangen en 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 quickscan flora en fauna uitgevoerd, (Bui-TeGewoon, november 2021, zie bijlagen bij toelichting bijlage 3).

Soortenbescherming
Met betrekking tot soortbescherming leiden de bevindingen niet tot de noodzaak van het aanvragen van een ontheffing en of een specialistisch vervolg onderzoek, mits aan mitigerende en compenserende voorwaarden tijdens de uitvoering van de werkzaamheden wordt voldaan.

De in de quickscan aanbevolen maatregelen dienen in acht te worden genomen. De algemene zorgplicht voor flora en fauna geldt voor alle in het wild levende planten en dieren in Nederland (art 1.11 Wnb). Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient dan ook steeds rekening te worden gehouden met flora en fauna. Bij aantreffen van dieren dienen deze voorzichtig buiten de projectlocatie op een geschikte plaats te worden gebracht. Bij twijfel dient ecologisch advies te worden ingewonnen. Geadviseerd wordt relevante genoemde maatregelen onder de paragraaf algemene zorgplicht, opgenomen in de quickscan, toe te passen.

Gebiedsbescherming
De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura-2000 gebied of het Natuurnetwerk Nederland. Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Lek', dat zich op een afstand van 8,4 km bevindt, is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Op ruim 12 km naar het noordoosten zijn de Oostelijke Vechtplassen gelegen en op ruim 13 km de Nieuwkoopse plassen. Op basis van de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, de tussenliggende woonwijk en wegen worden geen effecten verwacht op deze Natura 2000-gebieden.

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.
Er zijn voor dit project Aeriusberekeningen van de bouwfase uitgevoerd: Projectberekening, d.d. 4 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. Er is in de berekeningen uitgegaan van het tegelijkertijd bouwen van de twee woningen.
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, die dan ook als worstcase kan worden gezien. Dat houdt verband met de geringe omvang van het project dat bovendien gasloos wordt uitgevoerd. Daarmee is het project uitvoerbaar in het kader van de wet natuurbescherming.

Conclusie
Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen 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
In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is er een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende en karterende fase verricht (Bureau voor Archeologie, 13 april 2022, zie bijlagen bij toelichting, bijlage 4).

Bureauonderzoek
Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied ter hoogte van de Lampsin, Jutphaas en Hollandse IJssel beddinggordels ligt. De Hollandse IJssel heeft waarschijnlijk de afzettingen van Lampsin en Jutphaas beddinggordels geërodeerd. Het plangebied ligt waarschijnlijk (deels) op een crevasse. Op de crevasse-afzettingen ligt een pakket komafzettingen. Het pakket komafzettingen is ongeveer tussen 100 en 200 cm dik. Hierin zijn kalkhoudende poldervaaggronden ontwikkeld.

Op de oevers en crevasses van de Hollandse IJssel beddinggordel kan gewoond zijn vanaf de IJzertijd. Het plangebied ligt aan de zuidkant van de zuidelijke IJsseldijk dat vermoedelijk al in de 12e eeuw is ontgonnen. Langs de zuidrand van de IJsseldijk lag vermoedelijk een ontginningslint. Het landgebruik in het plangebied bestaat tot aan 1981 uit bouwland en weiland. De eerste bebouwing, stamt uit 1981. In het plangebied kunnen archeologische resten uit de IJzertijd tot en met de Nieuwe tijd aanwezig zijn in de top van de crevasse-afzettingen.

Veldonderzoek
Tijdens het booronderzoek zijn tien boringen gezet waarvan één gestuit is. De einddieptes liggen tussen 120 en 300 cm -mv. De boringen bevestigen dat in het plangebied van nature kom-, crevasse-afzettingen aanwezig zijn. De komafzettingen en de top van de crevasse-afzettingen zijn echter verstoord. Dit is vermoedelijk gerelateerd aan kleiwinning in de 20e eeuw. Er zijn tevens geen archeologische lagen aangetroffen, waardoor de kans klein is dat in het plangebied archeologische resten aanwezig zullen zijn. Bureau voor Archeologie adviseert daarom het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Er zijn daarom geen archeologische dubbelbestemmingen opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Dit onderzoek is met grote zorgvuldigheid uitgevoerd. Het is echter nooit uit te sluiten dat bij de graafwerkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen op plaatsen en dieptes waar die niet worden verwacht. Eventuele archeologische resten is men verplicht te melden bij de Minister van OCW in overeenstemming met de Erfgoedwet. In dit geval wordt aangeraden om contact op te nemen met de gemeente Montfoort.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

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 op de cultuurhistorische waarden van het gebied. In de omgeving zijn geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten aanwezig. Ook andere cultuurhistorisch waardevolle elementen ontbreken.

4.11 Duurzaamheid

4.11.1 Algemeen beleid

Bouwbesluit
Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid werd tot 1 januari 2021 uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC).

Vanaf 1 januari 2021 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland bijna energieneutrale 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.
(2) Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m2 gebruiksoppervlak per jaar.
(3) Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.

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.

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 energieneutrale 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 Toetsing

De gemeente Montfoort heeft geen eigen duurzaamheidsbeleid. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt hierom 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.

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 twee nieuwe vrijstaande woningen gerealiseerd. De navolgende tabel geeft de toename aan verkeersgeneratie weer, gebaseerd op de CROW-normering. Hierbij wordt uitgegaan van de categorie 'koop, huis, vrijstaand'. Conform het gemeentelijk parkeerbeleid wordt aangesloten op de categorieën 'buitengebied' en 'weinig stedelijk'.

Type woning	Aantal woningen	Gemiddelde verkeersgeneratie per woning	Verkeersgeneratie
Koop, huis, vrijstaand	2	8,2	16,4
Totaal	2	-	**16,4**

Uit de tabel volgt dat de toename aan verkeersgeneratie in de toekomstige situatie gemiddeld 16,4 etmaal bedraagt. De bestaande infrastructuur is in staat om deze toename aan 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. Tegenwoordig is de Nota Parkeernormen Montfoort 2020 van toepassing. Er wordt uitgegaan van een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning, omdat het plangebied tot het buiten de bebouwde kom gelegen gebied wordt gerekend. Het uitgangspunt in de parkeernota is de parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen.

Het voorgenomen plan voorziet in de realisatie van twee nieuwe woningen. Samen met de bestaande woning zullen er in de toekomstige situatie drie woningen in het plangebied aanwezig zijn. 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, huis, vrijstaand	3	2,4	7,2
Totaal	**3**	-	**7,2**

De parkeerbehoefte voor de voorgenomen ontwikkeling betreft in totaal 7,2 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 voldoende 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 te onderscheiden:

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

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

5.3 Toelichting afzonderlijke bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Tuin
Het deel van het perceel langs de Provincialeweg is voorzien van de bestemming 'Tuin'. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin en erven, toegangspaden, opstelplaatsen, uitsluitend ter plaatse van de toegangspaden en bij deze bestemming behorend groen, water en verhardingen. 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 van woningen. Per bouwvlak is één woning toegestaan. De maximale goothoogte voor de bestaande woning bedraagt 4,5 m en de maximale bouwhoogte mag ten hoogste 8 m bedragen. Voor de twee nieuwe woningen geldt een maximale goothoogte van 3,5 m en een maximale bouwhoogte van 8 m. Bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd. Er is een bed & breakfast mogelijk tot een oppervlakte van 200 m² van de bebouwing. Tevens mogen aan huis gebonden beroepen worden uitgeoefend tot een oppervlakte van 50 m². Deze activiteiten dienen ontsloten te worden conform het als bijlage toegevoegde inpassingsplan. Het is daarnaast toegestaan om op de gronden met deze bestemming tuinen, erven en parkeervoorzieningen en ontsluitingpaden aan te leggen. Tot slot is een voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken en het als bijlage bij de regels gevoegde landschappelijk inpassingsplan.

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. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd en is het ruimtelijke plan financieel uitvoerbaar.

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.

Participatie
In het kader van participatie met omwonenden is met de direct aanwonende buren mondeling overleg gevoerd en waar nodig toelichting gegeven over de plannen. Hierbij is door alle buren aangegeven dat zij geen bezwaar hebben tegen de voorgestelde plannen.

7.1 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

De wettelijke vooroverlegpartners hebben de kans gehad te reageren op het bestemmingsplan. De gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 14 september 2022 tot en met 25 oktober 2022 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is in de Nota beantwoording zienswijzen (gemeente Montfoort, 2 november 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 5) samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.