

Bestemmingsplan

- Toelichting -

Knollemanshoek 8/8a, Montfoort

Gemeente Montfoort

BESTEMMINGSPLAN

- Toelichting -

Knollemanshoek 8/8a, Montfoort

Gemeente Montfoort

IDN-nummer: NL.IMRO.0335.BP80618-VA01

Status: vastgesteld

Datum: Maart 2024



Locatie Nijmegen
Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl

www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Huidige situatie en planvoornemen	7
2.1	Omgeving van het plangebied	7
2.2	Huidige situatie	7
2.3	Planvoornemen	8
Hoofdstuk 3	Beleidskader	11
3.1	Nationaal beleid	11
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	19
4.1	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	19
4.2	Bedrijven en milieuzonering	20
4.3	Bodem	20
4.4	Geluid	23
4.5	Externe veiligheid	24
4.6	Geur	25
4.7	Luchtkwaliteit	26
4.8	Natuur	27
4.9	Archeologie	29
4.10	Cultuurhistorie	30
4.11	Verkeer en parkeren	30
4.12	Leidingen	31
4.13	Water	31
Hoofdstuk 5	Juridische regeling	33
5.1	Algemeen	33
5.2	Systematiek	33
5.3	Inleidende regels	34
5.4	Bestemmingsregels	34
5.5	Algemene regels	35
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	37
6.1	Economische haalbaarheid	37

6.2 Maatschappelijke aanvaardbaarheid

37

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op de percelen Knollemanshoek 8 en 8a te Montfoort staat momenteel bebouwing in de vorm van een (reeds sinds 65 jaar gesplitste) woning en meerdere loodsen die in gebruik zijn als caravanstalling en garage voor reparatiewerkzaamheden aan motorvoertuigen. De eigenaar is voornemens om de bestaande woning voor wat betreft alle aanbouwen te verwijderen, waarbij deze bestaande woning wordt gerenoveerd en de splitsing ongedaan wordt gemaakt. Daarnaast is hij voornemens alle overbodige bedrijfsbebouwing te verwijderen en vervolgens twee nieuwe woningen te realiseren. Per saldo is er dus sprake van de toevoeging van twee woningen in het plangebied. Door de gewijzigde situering van de woningen als gevolg van de herstructurering past het planvoornemen niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een planologisch-juridische regeling om het planvoornemen te realiseren.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie Knollemanshoek 8 en 8a is gelegen in het buitengebied van de gemeente Montfoort, vlak naast de grens tussen de gemeente Montfoort en IJsselstein. Het plangebied betreft de percelen, kadastraal bekend als gemeente Montfoort, sectie C, nummers 475 en 476 en heeft een totale oppervlakte van circa 2.440 m². Het plangebied wordt direct aan de noordoostzijde begrensd door de Hollandsche IJssel, en aan de zuidoostzijde door de Molenvliet, die op de grens met IJsselstein ligt.



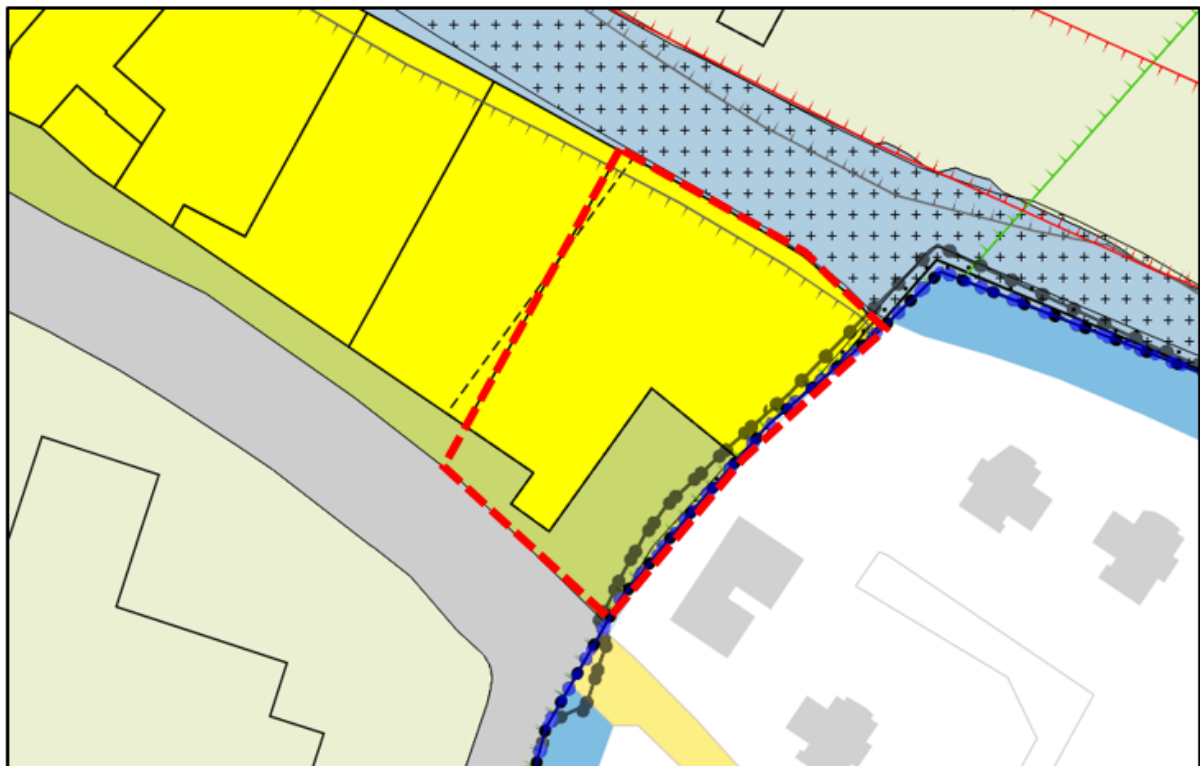
Luchtfoto met globale ligging van het plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is momenteel gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' (vastgesteld op 11 maart 2013). Het plangebied is daarin bestemd als enkelbestemming 'Wonen' met de functieaanduiding caravanstalling en geheel voorzien van een bouwvlak. Ook zijn de gronden bestemd als enkelbestemming 'Tuin'. Daarnaast ligt het plangebied binnen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – straatpad'. In het gebied met deze aanduiding mag de bouwhoogte van bouwwerken niet meer bedragen dan is aangeduid met de aanduiding 'hoogte (m)'. Voor onderhavig plangebied betreft dit een hoogte van 26 meter.

Op grond van het bestemmingsplan '1e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012' (vastgesteld 26 oktober 2015) gelden in het plangebied tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waterstaat - Waterkering'.

Verder zijn aanvullende regels ten aanzien van parkeren vastgelegd in het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan parkeernormen Montfoort' (vastgesteld 29 oktober 2018). In dit bestemmingsplan zijn gemeentelijke beleidswijzigingen doorgevoerd op het gebied van parkeren.



Uitsnede plangebied geldend bestemmingsplan 'Buitengebied 2012'

1.4 Leeswijzer

In voorliggende toelichting wordt na dit inleidende hoofdstuk in Hoofdstuk 2 het plangebied beschreven, waarna in Hoofdstuk 2 het planvoornemen wordt toegelicht. Vervolgens wordt in Hoofdstuk 3 ingegaan op het beleid van de verschillende overheden dat van toepassing is. In Hoofdstuk 4 worden de effecten van het voornemen op de relevante milieu- en omgevingsaspecten getoetst. In Hoofdstuk 5 is de juridische toelichting beschreven. Ten slotte komt in Hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie en planvoornemen

2.1 Omgeving van het plangebied

Montfoort is een gemeente in het westelijke deel van de Provincie Utrecht. De gemeente ligt op de overgang van het rivierkleigebied naar het West-Nederlandse veenweidegebied. Het gebied kenmerkt zich door een grote mate van openheid en is overwegend in gebruik als grasland.

De rivieren de Hollandsche IJssel en de Lange Linschoten zijn structuurbepalende elementen in het landschap. Aan de rivieren zijn dorpslinten, infrastructuur en kades gekoppeld. Onderhavig plangebied grenst ten noorden aan de Hollandse IJssel

Binnen de gemeente bevinden zich de provinciale wegen N204 en N228, waarvan de N228 op korte afstand van het plangebied is gelegen. De betreffende locatie ligt aan de Knollenmanshoek, die dient als uitvalsweg van de N228 richting IJsselstein. Verder grenst het plangebied direct aan een aantal burgerwoningen ten zuidoosten en noordwesten. Aan de overzijde van de Knollemanshoek, ten zuidwesten van het plangebied, ligt een agrarische bedrijf. Ten noorden grenst het plangebied aan de Hollandsche IJssel. Verder in noordelijke richting wordt het gebied omgeven door open agrarische percelen.



Straatbeeld van de Knollemanshoek in zuidoostelijke richting

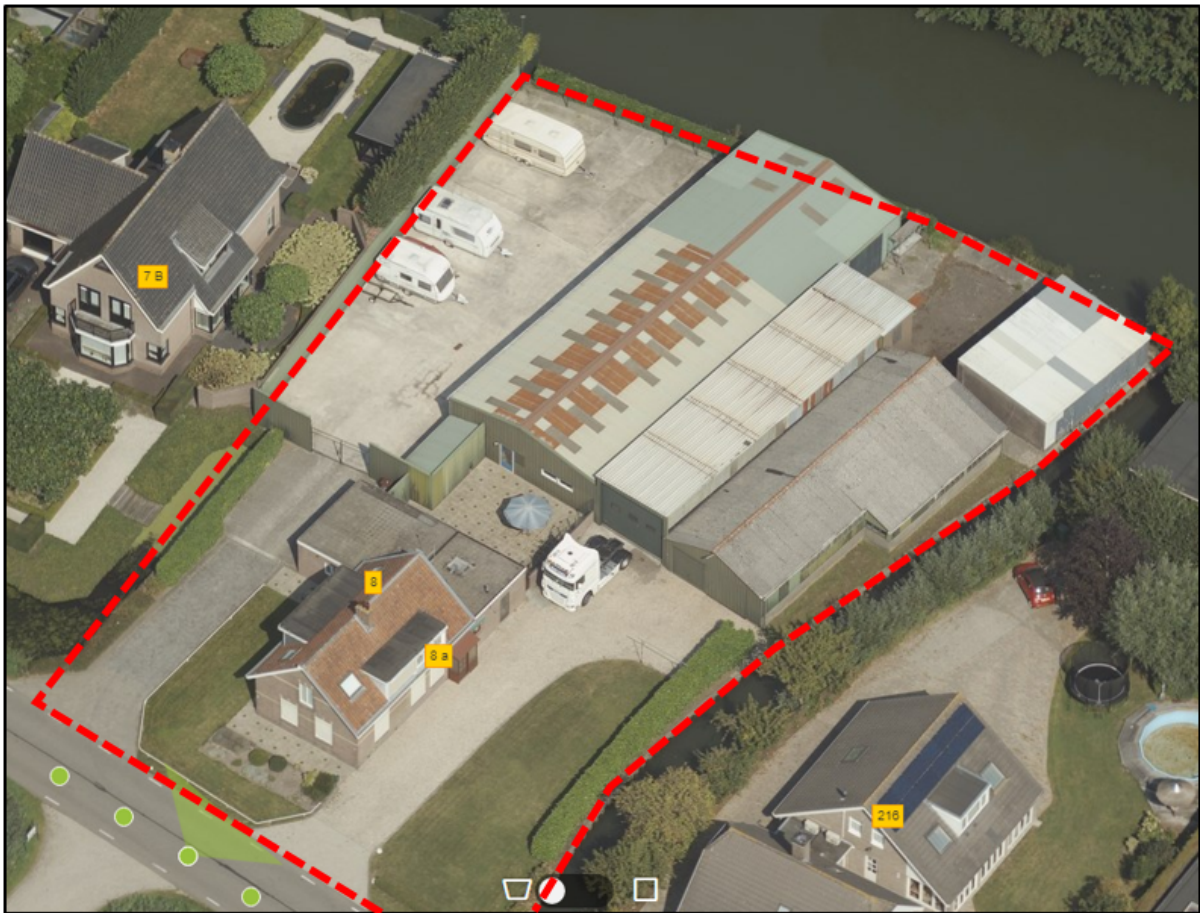
2.2 Huidige situatie

Binnen het plangebied bevindt zich een gesplitste burgerwoning met aanbouwen. Achter de burgerwoning zijn meerdere loodsen gelegen die in gebruik zijn als caravanstalling en garage voor reparatiewerkzaamheden aan motorvoertuigen. De loodsen omvatten een oppervlakte van circa 790 m². De oppervlakte van het bouwvlak ter plaatse bedraagt circa 1.950 m². Rondom de bebouwingen is het plangebied voorzien van verharding om o.a. caravans buiten te kunnen stallen.

Concreet bestaat de locatie uit een woonlocatie met daarin:

- Een gesplitste burgerwoning met aanbouwen;
- circa 790 m² aan loodsen;

- Verhardingen (voor o.a. het opstellen van caravans).



Luchtfoto met ligging van het plangebied

2.3 Planvoornemen

2.3.1 Locatieontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het slopen van de overtollige bedrijfsbebouwing met behoud van de bestaande burgerwoning. De bestaande 790 m² aan stallingsruimte voor de caravans wordt gesloopt en alle overige bebouwing en verharding wordt verwijderd. De gebouwen omvatten ca. 2590 m³ aan gebouwen en aan overige verharding ongeveer 800m².

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het behoud van de bestaande burgerwoning en het ongedaan maken van de splitsing van deze woning. De loodsen die momenteel worden gebruikt als stallingsruimte voor caravans (790 m²) worden gesloopt, waarna er aan de achterzijde van de bestaande woning twee nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd. De ontwikkeling is in maatvoering en verkaveling vergelijkbaar met vier, op steenworp afstand gelegen, woningen in de gemeente IJsselstein aan de Achtersloot.



Beoogde verkaveling plangebied

Concreet bestaat de totale ontwikkeling uit:

- Het slopen van circa 790 m² aan loodsen en verwijdering ;
- Het realiseren van drie woningen ter plaatse, door:
 1. Het ongedaan maken van de splitsing op de bestaande burgerwoning;
 2. Het toevoegen van twee nieuwe woningen aan het plangebied;
- Landschappelijke inpassing van de locatie

2.3.2 Beeldkwaliteitsplan

Bij de positionering van de woningen en de keuze voor bouwvorm en materiaalgebruik wordt aangesloten bij de uitgangspunten voor nieuwbouw in het buitengebied zoals vastgelegd in de Totaalvisie Montfoort 2030, het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) en de actualisatie daarvan op basis van 'Linten in de leegte' en het rapport Vitale bedrijven en landschapskwaliteit in de Utrechtse Waarden. Belangrijke landschappelijke uitgangspunten voor nieuwbouw in het buitengebied die voortvloeien uit het beleid zoals neergelegd in de Totaalvisie 2030 zijn de ligging op de kavel (erfprincipes), bouwvormen en materiaalgebruik. Daarnaast is bij de situering van de woningen rekening gehouden met het doorzicht vanaf de weg. Onderstaand is de inrichtingsschets opgenomen, welke ook is toegevoegd in Bijlage 1.



Inrichtingsschets Knollemanshoek 8, 8a-b

Op basis van bovengenoemd beleid en bestaande bebouwing in de omgeving is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin de toepassing van de ruimtelijke principes van het buitengebied van Montfoort zijn toegelicht. Dit plan is bijgevoegd als Bijlage 2.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Bij het opstellen van beleid dienen gemeenten rekening te houden met het beleid van andere overheden. Zo geven het Rijk en de provincie met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. In dit hoofdstuk worden de voor de ontwikkeling relevante zaken uit het nationale, provinciale en gemeentelijk beleid weergegeven en aangegeven hoe de ontwikkeling zich verhoudt met het beleid.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is in oktober 2020 naar de Tweede Kamer verzonden. Het Rijk bereidt momenteel de NOVI voor, waarin nationale belangen en opgaven inzake onze leefomgeving zijn vertaald in strategische keuzes. In de basis hebben deze een nationaal karakter, maar de NOVI voorziet aanvullend in gebiedsgericht maatwerk. Hoewel de NOVI formeel nog geen status heeft en daarmee geen formele zeggingskracht voor dit bestemmingsplan, is het zinvol om dit beleidskader in dit verband te schetsen, met een focus op de beoogde ontwikkeling van het landelijk gebied.

De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn binnen de NOVI vertaald in vier integrale prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Een goede indeling van het landelijk gebied is nodig om een vitaal platteland te behouden, waar het prettig is om te werken, wonen en recreëren. Zo moet voorkomen worden dat versnippering plaatsvindt door bedrijfsbeëindiging van landbouwbedrijven. Ook moet worden voorkomen dat 'verlooding' en verrommeling plaatsvindt, of dat vruchtbare landbouwgronden of gebieden met hoge landschappelijke of natuurlijke waarden worden bebouwd of vol gelegd worden met zonnepanelen. In sommige gebieden kan een transformatie van het landelijk gebied noodzakelijk zijn. Dit vraagt om gebiedsprocessen waar in overleg met betrokken partijen nieuwe afspraken worden gemaakt over de indeling en combinatie van functies in het landelijk gebied.

Unieke landschappelijke kwaliteiten worden versterkt en beschermd. Nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied voegen landschapskwaliteit toe. Wildgroei van distributiecentra is ongewenst.

Het planvoornemen draagt in meerdere opzichten bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. In de eerste plaats draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan de afname van het bebouwings- en verhardingsoppervlakte op het perceel, en dientengevolge aan de afname van 'verstening' van het landelijk gebied. Zo zal de ontsierende bedrijfsbebouwing worden verwijderd. Daarnaast is momenteel nagenoeg het volledige perceel verhard. Deze verharding zal worden verwijderd. Naast het verwijderen van bedrijfsbebouwing en verharding heeft het planvoornemen ook extensivering van het gebruik van de percelen als gevolg, doordat het bestaande gebruik daarvan voor caravanstalling en auto- en busrenovatie wordt gestaakt. De afname van de verstening van het gebied en extensivering van het gebruik leidt tot een meer open en landelijk karakter van de omgeving.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het plan passend is binnen de gestelde kaders van de Nationale Omgevingsvisie. De gebiedsgerichte aanpak draagt bij aan de door het Rijk gestelde doelstellingen

voor het landelijk gebied.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt tevens enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In de SVIR schetst het Rijk haar ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden.

Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Onderhavige ontwikkeling ligt niet in een gebied waarin het Rijk een nationaal belang heeft aangewezen, daarom heeft de SVIR geen consequenties voor voorliggend plan.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen met het oog op een goede ruimtelijke ordening.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit betreft onder meer het Nationale Natuurnetwerk (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur) en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Onderhavige ontwikkeling ligt niet in een gebied waarin het Rijk een nationaal belang heeft aangewezen, daarom heeft de Barro geen consequenties voor voorliggend plan.

3.1.4 Ladder voor duurzame ontwikkeling

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'motivering duurzame verstedelijking' (voormalige ladder) opgenomen. Dit stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken.

Per 1 juli 2017 zijn een aantal wijzigingen op de eerdere ladder van kracht geworden. Op basis van deze gewijzigde tekst geldt in het geval dat het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dat de toelichting een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling.

Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte tevens een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Met het voornemen wordt de bestaande gesplitste woning herstemd als één burgerwoning en worden twee nieuwe woningen toegevoegd aan het plangebied. Per saldo is sprake van de toevoeging van één woning aan de omgeving, waardoor geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Een nadere toetsing aan de ladder van

duurzame verstelijking is in het kader van dit plan dan ook niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsvisie Provincie Utrecht (OPU) vastgesteld. De Omgevingsvisie is vanaf 1 april 2021 in werking getreden.

In de Omgevingsvisie beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2050. Daarbij worden zeven beleidsthema's beschreven:

- stad en land gezond;
- klimaatbestendig en waterrobuust;
- duurzame energie;
- vitale steden en dorpen;
- duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- levend landschap, erfgoed en cultuur;
- toekomstbestendige natuur en landbouw.

De provincie Utrecht zet in op de ontwikkeling van een groenblauwe en recreatieve structuur die robuust is langs de bestaande doorgaande waterlopen. Er is aandacht voor het versterken van stad en land verbindingen en investeren in groen in en om bebouwd gebied, recreatieve verbindingen en recreatiezones.

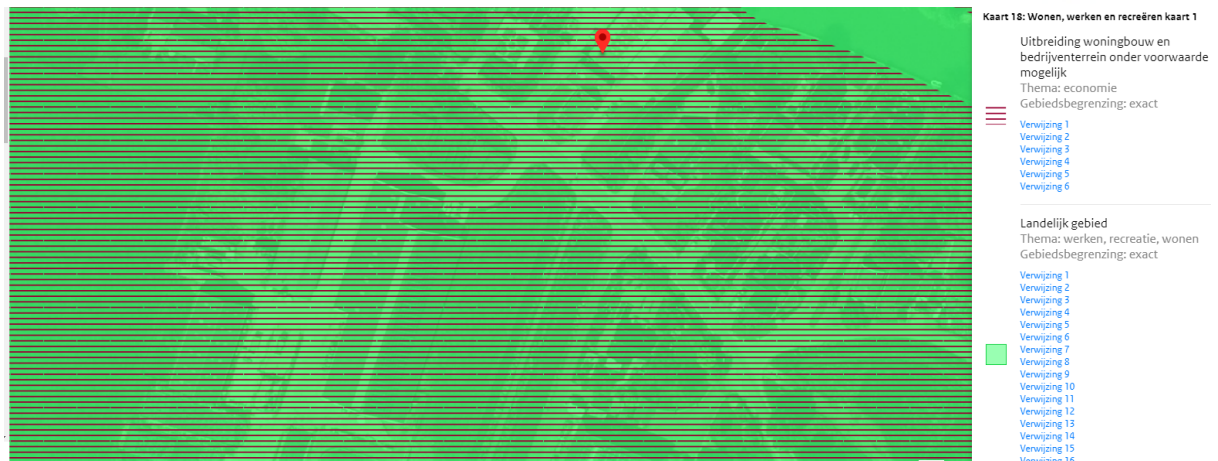
Mensen zijn aantoonbaar gezonder als ze in een bruikbare en bereikbare groene omgeving wonen. Zo'n omgeving maakt ontspanning mogelijk en stimuleert bewegen en ontmoeten. Door de grote druk op de ruimte is het noodzakelijk om de groenblauwe ruimte efficiënt en multifunctioneel in te delen en te benutten. De provincie richt zich daarom op de ontwikkeling van groenblauwe structuren en gebieden die meerdere van haar doelen ondersteunen, zoals een gezonde leefomgeving, klimaatbestendige leefomgeving, natuur/biodiversiteit en recreatie, en die passen bij het bodem- en watersysteem.

Met onderhavige ontwikkeling ontstaat een grote afname van verstening en verharding en krijgt de oever van de Hollandsche IJssel ter plaatse een meer open en aangename uitstraling doordat de bedrijfsbebouwing verdwijnt. Derhalve draagt het plan bij aan een gezonde en klimaatbestendige leefomgeving. Daarmee leidt voorliggend plan tot een verbeterde omgevingskwaliteit en past het plan binnen de Omgevingsvisie provincie Utrecht.

3.2.2 Interim omgevingsverordening

Gelijktijdig met de hiervoor genoemde Omgevingsvisie is de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht (IOV) vastgesteld. Ook deze is vanaf 1 april 2021 in werking getreden.

Het doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen uit de Omgevingsverordening provincie Utrecht te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de omgevingsverordening worden daarom regels gesteld ten aanzien van deze belangen. Deze belangen zijn onderverdeeld in verschillende beleidsthema's (artikelen) die voor de gehele provincie gelden, thema's voor het landelijk gebied en thema's voor het stedelijk gebied.



Uitsnede kaart Iterim Verordening met ligging van het plangebied

In de bovenstaande afbeelding is te zien dat onder andere het werkingsgebied 'Landelijk gebied' geldt. De locatie ligt niet in een gebied dat is aangewezen als 'Natuur Netwerk Nederland' of 'Werelderfgoed'. In deze paragraaf wordt ingegaan op de diverse onderdelen uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening die relevant zijn voor het plangebied.

Artikel 9.5 Instructieregel bebouwingsenclavesen -linten

1. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied' kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat in bebouwingsenclaves of bebouwingslinten verstedelijking plaatsvindt, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. gelijktijdig met de verstedelijking wordt de ruimtelijke kwaliteit verhoogd;
 - b. bebouwing vindt niet plaats buiten de bestaande bebouwingsenclaves of bebouwingslinten;
 - c. belangen van bestaande omringende functies worden niet onevenredig aangetast.
2. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de onderbouwing.

Er wordt voldaan aan de voorwaarden van artikel 9.5, omdat:

1. Het voornemen voorziet in de herontwikkeling van een bestaande woonlocatie aan een bebouwingslint. Daarbij wordt de nieuwe woonlocatie voorzien van een goede landschappelijke inpassing (zie Bijlage 2), waardoor de locatie zich voegt naar de omgeving en aansluit op de bestaande stedenbouwkundige structuur. Onderhavig plan zorgt daarmee voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
2. Onderhavig bestemmingsplan de onderbouwing vormt van het planvoornemen.

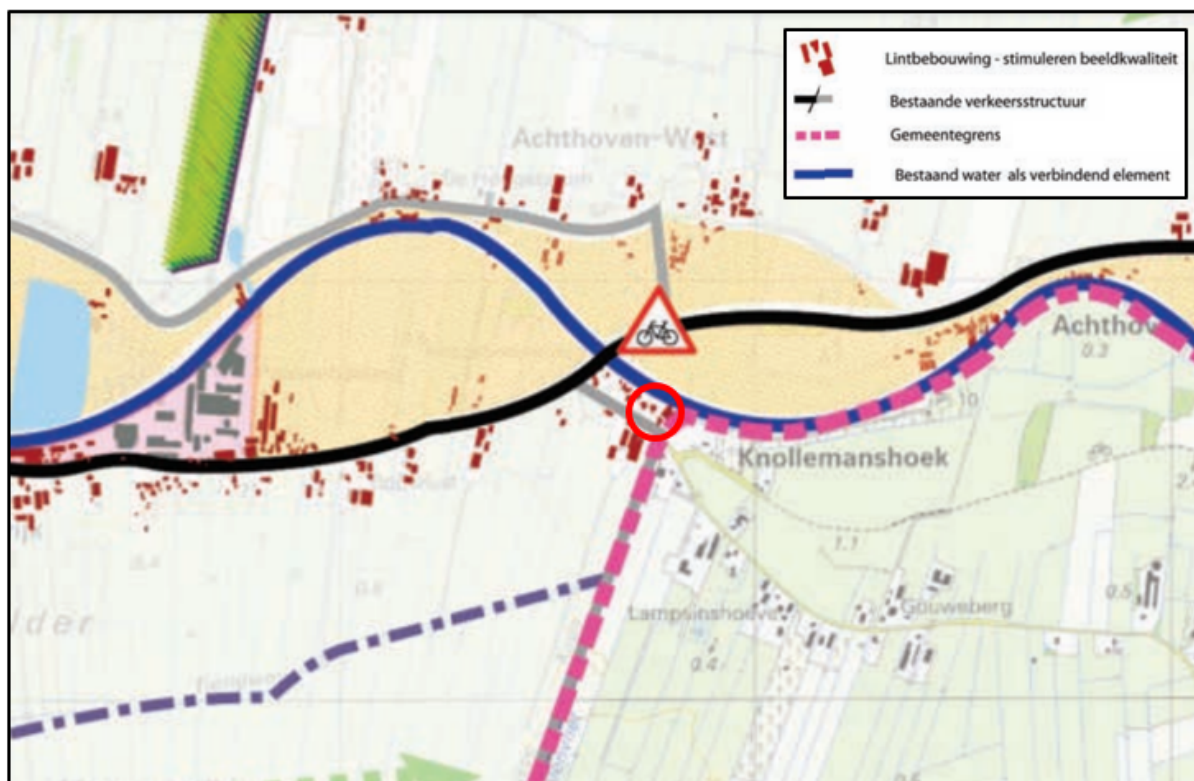
Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan passend is binnen de gestelde kaders van de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 TotaalvisieMontfoort 2030

De gemeenteraad van Montfoort heeft op 12 december 2011 de Totaalvisie Montfoort 2030 vastgesteld. Deze structuurvisie geeft richting aan de (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen de gemeente en is de basis voor bestemmingsplannen. In de Totaalvisie Montfoort 2030 worden de volgende kernuitgangspunten voor stedenbouwkundige ontwikkelingen en wonen benoemd.

Met name binnen de kernen Linschoten en Montfoort en in de zone langs de Hollandse IJssel vallen verschillende locaties vrij die herontwikkeld kunnen worden. Langs de Hollandsche IJsselzone wordt woningbouw aangemoedigd, om deze zone een aantrekkelijk recreatief karakter te kunnen geven. Bij woningbouwlocaties wordt nadrukkelijk gekeken naar inbreidingsmogelijkheden en herstructurering. Het is daarbij belangrijk de gewenste doelgroep te bedienen (net name senioren en starters).



Uitsnede Visiekaart gemeente met ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen langs de Hollandsche IJsselzone en betreft de herontwikkeling van een bestaande woonlocatie met ontsierende grootschalige bedrijfsbebouwing (stallingsruimte voor caravans). Met het wegnemen van de loodsen en het realiseren van twee nieuwe woningen ontstaat meer openheid in het landschap. Met de sloop van de loodsen en verwijderen van verhardingen neemt tevens het bebouwd oppervlak in het buitengebied af. Daarnaast wordt het plan landschappelijk ingepast wat zorgt voor een verbetering van de leef- en woonkwaliteit buitengebied. Daarmee past het voornemen binnen de Totaalvisie Montfoort 2030.

3.3.2 Woonvisie gemeente Montfoort 2019-2030

Op 8 juli 2019 heeft de gemeenteraad de de Woonvisie 2019-2030 vastgesteld. De Woonvisie springt in op de ontwikkelingen op de woningmarkt binnen de gemeente. Deze wordt gekenmerkt door een grote regionale druk op de woningmarkt onder invloed van de krapte op de woningmarkt in de regio Utrecht, en ook elders in de Randstad. Vooral aan de onderkant van de woningmarkt knelt de krapte op de markt. In de gemeente Montfoort is het aanbod sociale huurwoningen heel beperkt. Slechts 16% van de woningvoorraad betreft een sociale huurwoning. Doordat er ook nog onvoldoende doorstroombmogelijkheden zijn, komen sociale huurwoningen in de lagere prijsklassen slechts beperkt vrij. Hierdoor is ook de doorstroming vanuit de beperkt beschikbare sociale huur naar de vrije sector huur en goedkope koop beperkt. Dit leidt weer tot minder slaagkansen en oplopende zoektijden voor huishoudens die een sociale huurwoning zoeken.

Voor nieuwbouwontwikkelingen hanteert de gemeente afwegingskader. De gemeente toetst vanuit deze woonvisie woningbouwplannen aan kwalitatieve criteria voor Strategische Woningbouwplanning. In dit

afwegingskader is het vertrekpunt toevoeging van circa 250 woningen, waarvan 130 op grond van de lokale behoefte. Met dit aantal woningen beoogt de gemeente enige onevenwichtigheid in de opbouw van de woningvoorraad rechter trekken. Dit betreft onder meer een relatief zwaardere inzet op sociale huur (ook passend bij de lokale behoefte) en voorkomen van verdringing van groepen op de woningmarkt, starters en jonge gezinnen, die zijn aangewezen op segmenten die niet als vanzelf vanuit de 'markt' worden bediend maar van betekenis zijn voor de sociale opbouw van de kernen. Hiervoor zetten we actief in op woningen in de middenhuur, goedkope koop en levensloopgeschikte woningen.

Notitie plusprogramma woningbouw

Op basis van de Woonvisie heeft de gemeenteraad in januari 2020 de notitie plusprogramma woningbouw vastgesteld. Daarmee is het woningbouwprogramma uit de Woonvisie verhoogd met 180 woningen tot een totaal van 430 woningen. Met de extra woningen wil de raad nog beter kunnen voorzien in de lokale behoefte en zorgen voor voldoende draagvlak voor het behoud van voorzieningen in de kernen Montfoort en Linschoten. Deze keuzes zijn samengevat in het volgende afwegingskader:

	Montfoort	Linschoten
Kwantitatief tot 2030	Circa +170 woningen uit het basisprogramma en aanvullend + 180 woningen in het plusprogramma (bij voldoende gebleken marktopnamecapaciteit)	Circa +80 woningen uit het basisprogramma
Kwalitatief		
Passend bij het woonmilieu / leefstijl	Traditioneel 15-20 woningen per ha. Bij inbreidingsmogelijkheden op kleine locaties is verdichting naar maximaal 30 woningen per hectare te overwegen voor de extra te realiseren woningen in het plusprogramma.	Traditioneel / modern Ca 20 woningen per ha
Variatie in het plan	Bij kleine plannen, bijdrage aan variatie in de omgeving. Bij grote plannen vanaf circa 20 woningen, variatie binnen het plan.	
Levensloopgeschikt	Ja	
- Doorstroomvraag: koop vanaf € 250.000, combinatie van: - Appartementen - Grondgebonden woningen	45%, waarvan circa 15% appartementen en 85% grondgebonden woningen (gericht op gezinnen)	45%, waarvan circa 25% appartementen en 75% grondgebonden woningen
Sociale huur tot € 720 (liberalisatiegrens, prijspeil 2019)	30% (mits gedifferentieerd)	
Middenhuur tot € 1.0000/goedkope koop tot € 200.000 (prijspeil 2019)	25%	
Woonzorg	Centrumlocaties --> zie afwegingskader wonen met zorg	
Duurzaamheid	GPR 7	
Omgeving		
Principes gezonde omgeving	Ja	
Innovatie en eigen initiatief	Prioriteit (mits binnen voorgaande kwalitatieve criteria)	

Afwegingskader woningbouw Notitie Plusprogramma Woningbouw gemeente Montfoort

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van twee vrijstaande koopwoningen in het duurder segment. In de bestaande woning wordt de woningsplitsing ongedaan gemaakt, waardoor er sprake is van een netto toename van één woning in het plangebied. De onderhavige ontwikkeling zorgt voor een doorstroming op de

woningmarkt waar starters van profiteren.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In de Wet milieubeheer (Wm) en het bijbehorende Besluit m.e.r. zijn activiteiten genoemd waarvoor een milieueffectrapportage (MER) dient te worden opgesteld. Op basis van het Besluit m.e.r. wordt getoetst of een bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (C-lijst) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (D-lijst). In die lijst is per categorie een drempelwaarde opgenomen. Deze drempelwaarden hebben een indicatief karakter, hetgeen inhoudt dat in bepaalde gevallen – ook wanneer de drempelwaarden niet worden overschreden – een beoordeling dient plaats te vinden of het planvoornemen kan leiden tot belangrijke nadelige gevolgen. Deze beoordeling dient te geschieden aan de hand van de onderstaande selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (2011/92/EU).

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de herinrichting/-ontwikkeling van de locatie Knollemanshoek 8 en 8a in Montfoort, waarbij de huidige situatie van twee woningen met (opstallen ten behoeve van) een caravanstelling en garage voor reparatiewerkzaamheden aan motorvoertuigen, wordt veranderd naar drie vrijstaande woningen (waarvan twee nieuwbouw) zonder caravanstelling/garage. er i

Deze ontwikkeling komt in de lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (categorie 11.2) van de bijlage van het Besluit milieueffectrapport (Besluit m.e.r.) het volgende opgenomen:

'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.'

D	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.
11.2		1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.		

De voorgenomen ontwikkeling kan worden aangeduid als een dergelijke stedelijke ontwikkeling, maar deze ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De wettelijke regeling voor de m.e.r.-beoordeling gaat uit van het principe 'nee, tenzij': een m.e.r.-procedure is alleen nodig als er sprake is van 'belangrijke gevolgen voor het milieu'. Op grond van de Wm houdt het bevoegd gezag bij haar besluit rekening met de omstandigheden zoals aangegeven in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, te weten:

- Kenmerken van het project;
- Locatie van het project;
- Kenmerken van de potentiële effecten (in samenhang met de eerste twee criteria).

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de beschrijving van omgevingsaspecten in deze ruimtelijke onderbouwing, is een verdere beschouwing van potentiële effecten niet aan de orde. Hieruit blijkt immers dat er geen (significante) milieueffecten te verwachten zijn die aanleiding geven tot een m.e.r.-procedure.

In dit kader is er een vormvrije m.e.r. beoordeling opgesteld, Bijlage 3. Op XX-XX-XX is door de gemeente besloten dat er geen m.e.r. procedure aan de orde is.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd. De richtafstanden opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij milieu-inrichtingen of drukke wegen, al een hogere milieubelasting kent.

De publicatie biedt geen wettelijk vastgestelde norm, maar biedt een handreiking voor maatwerk. De publicatie geeft vier factoren (geur, stof, geluid en gevaar) op basis waarvan bepaald wordt in welke categorie een activiteit geplaatst kan worden. Voorgaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

Voor de veehouderij op Knollemanshoek 9 gelden de afstanden op grond van de Wet geurhinder en veehouderij. Dit wordt nader besproken in 4.6.

In navolgende tabel zijn de diverse functies in de directe nabijheid van het plangebied weergegeven met de grootste bijbehorende richtafstanden en de afstand tot het plangebied.

Adres	Functie	Richtafstand(m)	Afstand tot plangebied (m)
Knollemanshoek 9	Veehouderij	50	60
Achtersloot 121	Landbouwmechanisatiebedrijf	50	70
Achtersloot 115	Installatiebedrijf	30	200

Tabel met afstanden tot hinderveroorzakende functies t.o.v. het plangebied

Het plangebied ligt buiten de richtafstanden voor omliggende bedrijven. Milieugevolgen ten opzicht van deze bedrijven zijn daarom buiten beschouwing gelaten. Onderhavige locatie wordt herbestemd naar wonen, waardoor de locatie niet als hinderveroorzakende functie kan worden beschouwd.

Geconcludeerd kan worden dat het plan niet leidt tot beperkingen voor omliggende functies. Ook vormen omliggende functies geen belemmering voor het plan. Gelet op vorenstaande vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Hoewel het plangebied voor een groot gedeelte reeds is voorzien van een woonbestemming, dient door de situering van de nieuwe woningen voor een gedeelte van het plangebied een bestemmingswijziging plaats te vinden van de tuinbestemming naar 'wonen'. Daarnaast is het vanwege het huidige gebruik van de gronden

voor caravanstalling en reparatie van motorvoertuigen toch aan te raden een verkennend bodemonderzoek uit te voeren.

Om inzicht te krijgen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, dat tevens aanleiding heeft gegeven tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek. Deze onderzoeken zijn aan deze toelichting toegevoegd als Bijlage 4.

4.3.1 Verkennend onderzoek

De gestelde hypothese van het vooronderzoek, dat op de locatie verhogingen aan zware metalen, vanadium, minerale olie, PAK en OCB's worden verwacht, is bevestigd. Over de gehele locatie worden in de bovengrond lichte verhogingen aan bovenstaande stoffen aangetroffen. In het grondwater is een lichte verhoging aan barium aangetoond.

Lokaal, ter plaatse van boring 209, is de zandige toplaag van 0,15 tot 0,5 m-mv, sterk verontreinigd met meerdere zware metalen. Daarnaast blijkt ter plaatse van boring 211 het grondwater sterk verontreinigd met minerale olie. Deze aangetoonde verhogingen vormen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek.

4.3.2 Aanvullend onderzoek

In verband met de aangetoonde verontreinigingen is direct aanvullend onderzoek uitgevoerd. Dit aanvullend onderzoek heeft als doel het bepalen van de omvang van de sterke verontreinigingen zware metalen en minerale olie en vaststellen of er sprake is van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging'.

Er zijn op grond van dit onderzoek geen belemmeringen geconstateerd voor de afgifte van een omgevingsvergunning (bouw). Wel wordt geadviseerd om de omgang met de verontreinigingen af te stemmen op de toekomstige plannen en in overleg te treden met het bevoegd gezag over het al dan niet saneren van de locatie.

Aanbevolen wordt ten slotte om grond die tijdens de werkzaamheden vrijkomt (van buiten de verontreinigingskernen) te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen. Indien dit niet mogelijk is kan de grond op basis van dit rapport worden afgevoerd naar een grondbank of -depot. Als de grond wordt afgevoerd voor hergebruik elders, is (normaliter) eerst een keuring nodig conform het Besluit Bodemkwaliteit. Met name bij grotere partijen grond is dit laatste voordeliger dan afvoeren naar een grondbank of -depot. Indien de gemeente beschikt over een bodemkwaliteitskaart, is in sommige gevallen hergebruik mogelijk zonder aanvullend onderzoek.

4.3.3 Aanvullenden nader bodemonderzoek inclusief asbest

Voorname rapportages (met uitzondering van de rapportage van Van Dijk uit 2002) zijn vervolgens in het kader van de bestemmingsplanontwikkeling beoordeeld door de Omgevingsdienst Regio Utrecht. De omgevingsdienst geeft aan dat de geschiktheid van de bodem voor de voorgenomen functie op basis van de uitgevoerde onderzoeken niet kan worden aangetoond en adviseert aanvullende onderzoeken (zie het in bijlage II opgenomen 4 Project 30636 document 'feedback bodemonderzoek').

Het bovenstaande heeft aanleiding gegeven voor nader onderzoek. Dit onderzoek is uitgevoerd door Grondslag en is bij deze toelichting bijgevoegd als Bijlage 5. De conclusies zijn hieronder samengevat:

Asbestonderzoek

Met het uitgevoerde asbestonderzoek naar de puin/funderingslagen die op het terrein aanwezig zijn onder de gesloten verhardingslaag zijn geen verhogingen aan asbest gemeten die het criterium voor asbestonderzoek overschrijden. De onderliggende bodemlaag is niet (conform NEN 5707) onderzocht aangezien geen asbestverdachte bijmengingen in de bodem zijn aangetroffen. De hypothese dat verontreinigingen met asbest in de funderingslaag en de ondergelegen bodem kunnen worden verwacht wordt verworpen.

Noord(oost)elijk terreindeel, olie en metalen

Het noordelijk terreindeel is op basis van verwachtingen naar aanleiding van voorgaand onderzoek, onderzocht op de aanwezigheid van verontreinigingen met minerale olie en zware metalen. Hierbij is op aangegeven van de ODRU specifiek het noordoostelijke terreindeel aanvullend conform de NEN 5740 onderzocht. Het noordoostelijk terreindeel blijkt deel uit te maken van een geval van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen. Deze verontreiniging is in een bodemlaag met een dikte van ongeveer 0,5 meter aanwezig onder de funderingslaag. De omvang wordt geraamd op ongeveer 600 m³. Het grondwater ter plaatse is licht tot maximaal matig verontreinigd met olieproducten. Binnen het noordelijk terreindeel is sprake van twee verontreinigingskernen met minerale olie. Veelal is sprake van lichte en matige verhogingen aan olie in grond en grondwater. Op basis van aard en omvang van de verontreinigingen met olie in zowel grond als grondwater ter plaatse van deze twee kernen, kan worden gesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Slootdemping

Binnen de aan de westzijde van het terrein aanwezige slootdemping is tot ongeveer 0,8 m-mv baksteenpuin met een zandbijmenging aangetroffen. Er is zintuiglijk geen asbest in deze laag aangetoond. Het gemeten asbestgehalte in de fijne fractie is minimaal (ruim onder de toetsingswaarde voor nader onderzoek). In de ongeroerde bodemlaag onder het dempingsmateriaal zijn enkele parameters licht verhoogd aangetoond. In het grondwater zijn geen verhogingen aangetoond. De gestelde hypothese dat verontreiniging kan worden verwacht ter plaatse van de demping wordt bevestigd.

OCB's westelijk terreindeel

In de oorspronkelijke bovengrond ter hoogte van het westelijk terreindeel (voormalige boomgaard) zijn geen verhogingen aan OCB's (bestrijdingsmiddelen aangetoond). De hypothese dat ter plaatse verhogingen aan OCB's kunnen worden verwacht is niet bevestigd.

Conclusie

De onderzoeksresultaten vormen een belemmering voor de herontwikkeling en de beoogde woonbestemming. In het kader van de wet Bodembescherming dienen ten aanzien van de het verontreinigingsgeval met zware metalen sanerende maatregelen te worden genomen. Hierbij kan worden gedacht aan een functiegerichte saneringsvariant (aanbrengen leeflaag van een meter dikte, eventueel voorafgegaan door een voorafgaande ontgraving van een deel van de verontreinigde grond (verlaging peil om de leeflaag te kunnen aanbrengen).

Het voornemen tot en de wijze van saneren dient vooraf te worden gemeld aan de RUD Utrecht en te worden beschreven in een saneringsplan of te worden gemeld middels een BUS-procedure. In de voorbereidingsfase van de herontwikkeling dient er tevens rekening mee te worden gehouden dat de grond plaatselijk licht tot sterk verontreinigd is met minerale olie. Alhoewel hiervoor geen saneringsplicht bestaat, kan het zijn dat in deze grond met het oog op de herontwikkeling gegraven moet worden, bijvoorbeeld met het oog op aanleg van kabels/leidingen/riolering en/of funderingen. Deze grond is bij vrijkomen niet binnen de grenzen van het plan gebied of elders herbruikbaar en moet worden afgevoerd naar een erkende verwerker. Hetzelfde geldt voor het puinlichaam in het bovenste deel van de gedempte sloot.

4.3.4 Saneringswerkzaamheden

De sanering van het plangebied gaat uit van een ontgravingsvariant (en niet een isolatievariant). Er moet gezien de toekomstige functie van de locatie (wonen met tuin) zodanig worden ontgraven dat is terug gesaneerd tot ten hoogste het niveau van de generieke maximale waarden van de bodemfunctieklassen Wonen uit tabel 1 van de Regeling bodemkwaliteit. Hiertoe zal veelal tot een diepte van 0,5 meter onder de verhardingslaag en de plaatselijk daaronder aanwezige funderingslaag gegraven moeten worden, soms wat ondieper en soms wat dieper. De ontgraving vindt in beginsel enkel plaats binnen de verontreinigingscontour van de vlekkenkaart zware metalen, zie bijlage I van de rapportage "aanvullend en nader bodemonderzoek inclusief asbest Knollemanshoek 8/8A te Montfoort", opgesteld door Grondslag BV, project 30636, 10 mei 2022. De ontgraving beperkt zich tot het gebied dat op dezelfde kaart staat aangeduid als 'onderzoekslocatie'. Het woonhuis 8/8A en de aangrenzende tuin behoort daar niet bij. De sanering zal worden uitgevoerd nadat door de RUD Utrecht akkoord is gegeven op een op te stellen BUS-melding dan wel nadat een beschikking is afgegeven op een saneringsplan. In paragraaf 6.1.2 wordt nader ingegaan op de geraamde kosten voor de sanering in relatie tot de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3.5 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.4 Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient op basis van de Wet geluidhinder onderzocht te worden of sprake is van een acceptabel geluidsniveau, in het bijzonder in verband met verkeer en bedrijven. In de Wet geluidbeheer is bepaald dat ten aanzien van zogenaamde 'geluidsgevoelige objecten' wettelijke eisen gelden ten aanzien van de maximale belasting.

Het planvoornemen betreft een geluidsgevoelige ontwikkeling. Door de gewijzigde situering van de woningen dient een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd te worden ten aanzien van de Provinciale weg (N228) en de Knollemanshoek. De rapportage bij dit onderzoek is toegevoegd als Bijlage 6 bij deze toelichting.

4.4.1 Akoestisch onderzoek

Uit de toets in het kader van de Wet geluidhinder kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

Weg	Voorkeurs- grenswaarde	Maximale ontheftings- waarde	Overschrijding voorkeurs- grenswaarde	Dove gevel	Hogere waarde
N228	48 dB	53 dB	-	-	n.v.t.
Knollemanshoek	48 dB	53 dB	-	-	n.v.t.

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de N228 en Knollemanshoek overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van het bouwplan.

Cumulatie

Ter bepaling van de gecumuleerde waarde dient de totale geluidbelasting (exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) te worden berekend van alle zoneplichtige (spoor)wegen, industrie en luchtvaart met een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde. In het onderhavige geval is dit niet aan de orde.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatie bepaald inclusief alle gemodelleerde geluidbronnen. Ter bepaling van de milieukwaliteit in de omgeving is deze gecumuleerde waarde getoetst aan de 'methode Miedema'. De maximale gecumuleerde waarde, welke wordt bepaald door de Knollemanshoek en N228, bedraagt 54 dB, waarmee gesteld kan worden dat er sprake is van de kwalificatie 'redelijk' en daarmee van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bij toepassing van standaard bouwmaterialen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd. Tevens beschikt het bouwplan over een geluidluwe gevel/buitenruimte. Daarmee is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Karakteristieke geluidwering van de gevel

<i>Grootheid</i>	<i>Hoogste waarde</i>
hoogste gecumuleerde geluidbelasting	54 dB
vereist binnenniveau	33 dB
Maximaal benodigde karakteristieke geluidwering ($G_{A;k}$)	21 dB

Alleen op de eventuele tweede verdieping op de voorgevel een hogere gevelwering nodig is dan de minimale voorgeschreven. Indien hier geen verblijfsruimte bevindt en/of een dove gevel betreft dan is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Voor alle andere ruimtes/gevels geldt dat de cumulatieve geluidbelasting kleiner of gelijk is aan 53 dB. Een nader onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevel is hier niet nodig.

Voor de voorgevel op de tweede verdieping van de te realiseren woning 8a is een gevelwering van 21 dB nodig. Nieuwbouw heeft een hogere gevelwering dan de minimale voorgeschreven. Door toepassing van HR++ glas en balansventilatie (vanwege BENG-eisen) is een gevelwering van meer dan 25 dB te verwachten. Derhalve wordt gesteld dat ook als er een niet dove gevel en verblijfsruimte zich bevindt op de tweede verdieping ter plaatse van de voorgevel, dan is te verwachten dat deze de benodigde gevelwering van 21 dB zal hebben en een specifiek onderzoek naar de geluidwering van de gevel niet nodig wordt geacht.

Bij toepassing van standaard bouwmaterialen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd.

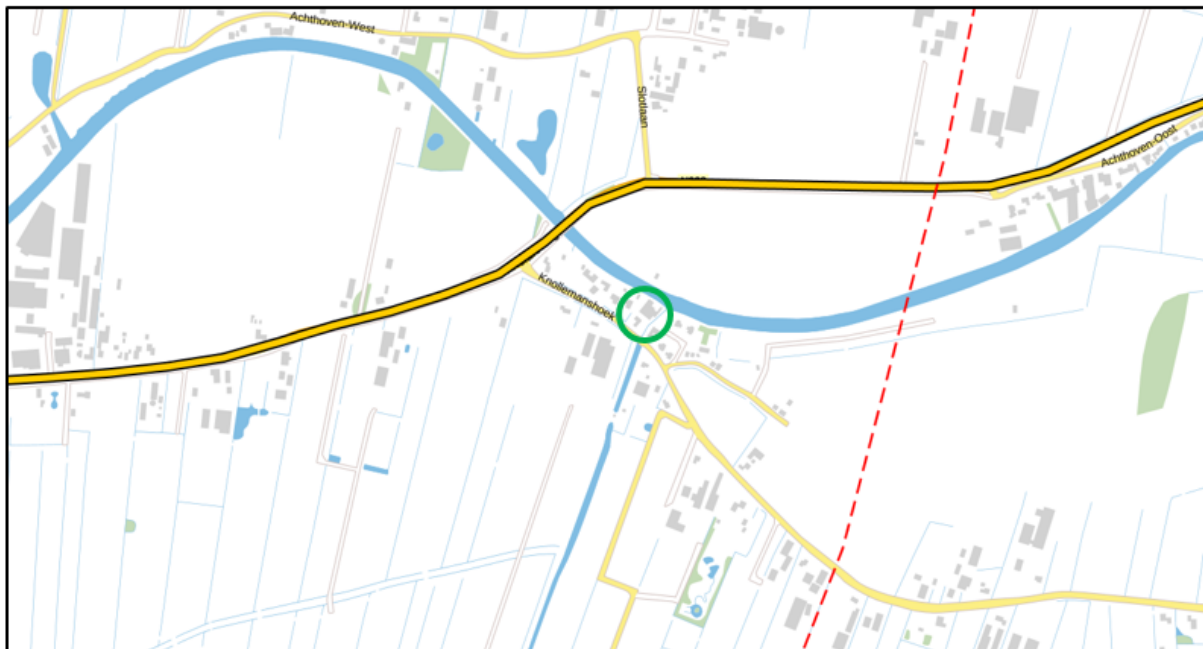
4.5 Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. De risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten moeten in beeld worden gebracht.

De volgende bronnen kunnen aan de orde zijn:

- inrichtingen;
- transportactiviteiten met gevaarlijke stoffen;
- vuurwerkopslagplaatsen;
- opslagplaatsen ontplofbare stoffen voor civiel gebruik.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in activiteiten waarmee sprake is van toevoeging van veiligheidsrisico's voor de omgeving. Het plan voorziet wel in het toevoegen van twee woningen, die dienen te worden aangemerkt als kwetsbaar object.



Uitsnede risicokaart met ligging van het plangebied

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied niet is gelegen op korte afstand van een Bevi-inrichting. Het plangebied ligt dan ook buiten het invloedsgebied van dergelijke inrichtingen. Ook ligt het plangebied buiten invloedsgebieden van wegen, spoor en/of buisleidingen. De dichtstbijzijnde situatie waar het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen plaatsvindt betreft de provinciale weg (N228) ten westen van het plangebied, op een afstand van circa 200 meter. Op circa 400 meter ten oosten van de planlocatie is ten slotte een gasleiding gelegen waar vervoer van gevaarlijke stoffen door leidingen plaatsvindt. Het plangebied bevindt zich buiten de risicosfeer van deze risicobronnen.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.6 Geur

De wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. Met de Wet geurhinder en veehouderij geldt één toetsingskader voor vergunningplichtige veehouderij in de gehele gemeente. Voor niet vergunningverplichte veehouderijen en overige agrarische niet vergunningplichtige bedrijven is het Activiteitenbesluit het toetsingskader. De Wet geurhinder en veehouderij bevat normen en afstanden die bedrijven moeten aanhouden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Daarnaast geeft de Wet geurhinder en veehouderij gemeenten de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren dat is afgestemd op de ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting.

Aan de overzijde van de Knollemanshoek bevindt zich een veehouderij. Met het planvoornemen worden in de nabijheid van deze veehouderij twee geurgevoelige objecten toegevoegd. Daarom dient te worden bekeken of er voor deze nieuwe woningen geen sprake zal zijn van onaanvaardbare geurhinder. Daarnaast dient deze ontwikkeling de veehouderij niet in zijn bedrijfsvoering te beperken.

Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom. De Wet geurhinder en veehouderij schrijft voor, dat indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom staat, een vaste afstand van 50 meter voor tussen het emissiepunt van het dierenverblijf en dit object dient te worden aangehouden. De veehouderij ligt op een afstand van circa 70 meter van de nieuw te realiseren woningen. Derhalve liggen deze geurgevoelige objecten buiten de geurcirkel van deze veehouderij.

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect geur geen belemmering vormt voor

onderhavig plan.

4.7 Luchtkwaliteit

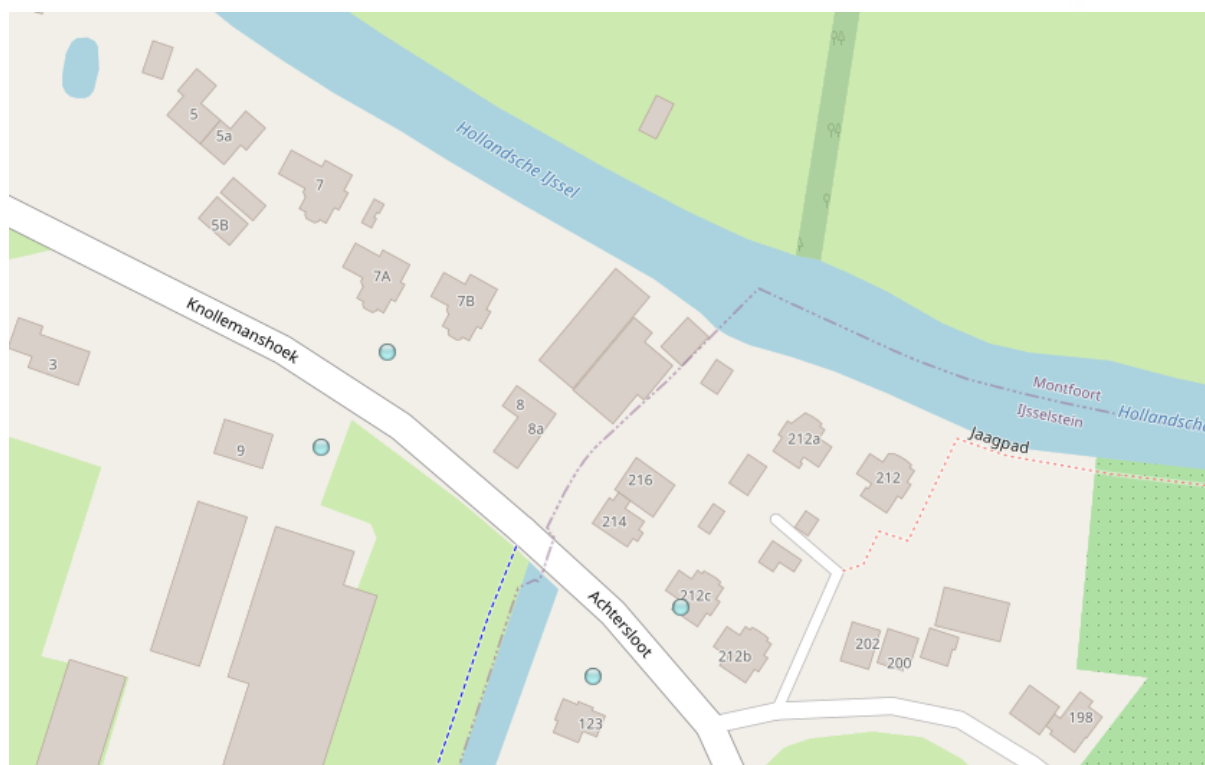
Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden, waarmee de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijnstof of NO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het NSL. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, waaronder voor woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen.

Het planvoornemen voorziet in de renovatie van de bestaande burgerwoning en de realisatie van twee nieuwe woningen. De ontwikkeling is aan te merken als NIBM en hoeft daarom niet nader getoetst te worden aan de Wet milieubeheer.

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening en het woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen is eveneens gekeken naar de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (zowel PM₁₀ als PM_{2.5}) ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling. Om een goed beeld te krijgen van deze concentraties is gebruik gemaakt van de resultaten uit de NSL Monitoringstool (monitoringsronde 2020). Met deze Monitoringstool wordt de luchtkwaliteit jaarlijks in beeld gebracht langs de drukste wegen in Nederland, zowel voor het gepasseerde jaar als voor de toekomst. De Monitoringstool wordt jaarlijks geactualiseerd op basis van de generieke invoergegevens en verkeersgegevens van het Rijk, provincies en gemeenten. De (maximale) concentraties op een afstand van ongeveer 50 tot 65 meter van de voorgenomen ontwikkeling zijn in onderstaande tabel in beeld gebracht. Als uitgangspunt zijn de hoogste waarden van de twee dichtstbijzijnde meetpunten genomen (zie navolgende afbeelding).



Verbeelding NSL Monitoringstool met dichtstbijzijnde meetpunten (blauwe punten)

	2019	2020	2030	Maatgevende richtwaarde
NO ₂	17.58	17.623	12.034	40
PM ₁₀	18.55	18.504	16.06	32,5
PM _{2.5}	11.013	11.644	9.432	25

Tabel: jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀, PM_{2.5} in µg/m³ binnen 90 meter van de voorgenomen ontwikkeling

Uit de tabel blijkt, dat ter plaatse van de woningen ruimschoots aan de maatgevende wettelijke richtwaarden wordt voldaan. Hiermee kan worden geconcludeerd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.8 Natuur

4.8.1 Beschermde gebieden

De Wet natuurbescherming vormt in Nederland het wettelijke kader voor de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Natura2000-gebieden. De wet bepaalt dat projecten en andere handelingen die de kwaliteit van natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura2000-gebied kunnen verslechteren of die een significant verstrend effect kunnen hebben op soorten waarvoor het gebied is aangewezen, niet mogen plaatsvinden zonder vergunning.

Het plangebied is niet gelegen in het NNN of een Natura2000-gebied, zodat er uitsluitend sprake is van externe werking. Gezien de kleinschalige aard van het planvoornemen en de grote afstand tot het NNN en de dichtstbijzijnde Natura2000-gebieden (Uiterwaarden Lek, 8 km / Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein, 13 km / Oostelijke Vechtplassen, 12 km / Nieuwkoopse Plassen, 15 km), is geen sprake van verstoring door licht, trilling, optische verstoring of verstoring door mechanische effecten.

Stikstof

In het kader van de gebiedsbescherming van Natura2000-gebieden is, naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State ten aanzien van het PAS in 2019, voor iedere ruimtelijke ontwikkeling een beoordeling van de stikstofeffecten voor Natura 2000-gebieden noodzakelijk. De drempelwaarde die onder het PAS werd gehanteerd is namelijk vervallen, waardoor zal moeten worden aangetoond dat een plan geen stikstofdepositie op nabijgelegen Natura2000-gebieden heeft. Deze effecten worden gemeten op twee cijfers achter de komma waardoor een activiteit doorgang kan vinden als de depositie op de rekenpunten binnen nabijgelegen Natura2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Activiteiten worden in de regel onderverdeeld in verschillende fases. Zo is er de realisatiefase (die van tijdelijke aard is) en de gebruiksfase (die een continue emissie genereert).

In het onderhavige plan worden twee nieuwe woningen gerealiseerd. Daarnaast wordt de bestaande (gesplitste) woning verbouwd. Dat betekent dat er sprake is van een realisatiefase waarin bijvoorbeeld mobiele werktuigen worden ingezet en een gebruiksfase (netto toevoeging 1 woning in het plangebied) waarbij enkel verkeersbewegingen aan de orde zijn (er zijn immers geen stookemissies omdat gasloos wordt gebouwd). Voor dergelijke projecten moet daarom vooraf worden beoordeeld of sprake is van significant negatieve effecten en of een natuurvergunning is vereist.

In het licht van het voorgaande is daarom een notitie beoordeling stikstof uitgevoerd met Aerius-berekeningen. In deze notitie is geconcludeerd dat er geen depositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar op een van de rekenpunten in nabijgelegen Natura2000-gebieden optreedt en daarmee significant negatieve effecten ten aanzien van de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000 gebieden op voorhand zijn uit te sluiten. De Aerius beoordeling is bijgevoegd in Bijlage 7.

4.8.2 Beschermde soorten

De Wet natuurbescherming vormt het wettelijk kader voor de bescherming van een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten. Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient te worden nagegaan of deze ingrepen en/of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor aanwezige dier- en plantensoorten. Ten allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven. Verder geldt dat in het plangebied mogelijk verschillende soorten voorkomen die zijn beschermd onder paragrafen 3.1, 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming. De (mogelijke) aanwezigheid van deze beschermde soorten binnen het plangebied is onderzocht door middel van een quickscan flora en fauna. Deze is als Bijlage 8 aan dit bestemming toegevoegd.

Bij de quickscan die is uitgevoerd ter plaatse van het plangebied aan de Knollemanshoek 8-8A te Montfoort zijn geen beschermde flora en fauna waargenomen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen activiteit. Ook worden, op basis van het gebruik van de locatie en de directe omgeving, geen beschermde flora en fauna verwacht.

Op basis van de quickscan wordt een aanvullend of nader onderzoek naar de aanwezige flora en fauna niet noodzakelijk geacht. Voor de geplande activiteiten is op basis van de bekende gegevens geen ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Indien de aan de noordzijde aanwezige laurierhaag zal worden gerooid dienen werkzaamheden, op basis van artikel 3.1 van de Wet Natuurbescherming, buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden.

4.9 Archeologie

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard. Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van het voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden. Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024) zal het deel van de bepalingen dat in vervallen wetgeving (zoals de Monumentwet 1988) de bescherming in het ruimtelijk domein regelde en via een overgangsrecht in de Erfgoedwet opgenomen, worden opgenomen in de Omgevingswet. De overige bepalingen blijven in de Erfgoedwet staan en zijn (waar relevant, zoals de eisen aan uitvoerende archeologische bedrijven en meldplicht van toevondsten) van toepassing.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Montfoort

Het plangebied is op grond van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Montfoort gelegen in een gebied met hoge verwachtingswaarden (categorie 4). De bijbehorende beleidsregel is dat ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij bodemingrepen groter dan 200 m² en dieper dan 50 cm beneden huidig maaiveld.

In deze beleidsregel is bepaald dat ontwikkelingen met bodemingrepen van meer dan 200 m² en dieper dan 50 cm archeologisch onderzocht dienen te worden. Wanneer bodemverstorende ingrepen plaatsvinden die dit oppervlakte of de verstoringsdiepte overschrijden, dient op basis van archeologisch onderzoek aangetoond te

worden dat er geen of nauwelijks archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Op basis van het uiteindelijke bouwplan zal nader te worden bepaald of archeologisch onderzoek noodzakelijk is. In het op te stellen bestemmingsplan zal ter bescherming van de archeologische waarden een dubbelbestemming worden opgenomen, waarmee het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid behoudt om alsnog onderzoek te vragen, dan wel archeologische begeleiding te borgen.

In alle gevallen geldt dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, deze direct gemeld dienen te worden bij de minister conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 & 5.11.

4.10 Cultuurhistorie

In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden. Ook de facetten historische bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het grondgebied van Montfoort maakt deel uit van het Nationaal Landschap het Groene Hart en is cultuurhistorisch waardevol. Kenmerkend is het contrast tussen de open polders, die volgens het vaste copesysteem ontgonnen zijn, en de besloten lintbebouwingen langs de wateringen en de waterlopen. De grote verscheidenheid aan wateren (natuurlijk en gegraven) en watergebonden elementen zoals sluizen, dijken, molens, forten en bruggen verlenen dit landschap zijn eigenheid.

Uitsnede topografische kaart omstreeks 1900

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Knollemanshoek die onderdeel uitmaakt van de historische bebouwingslinten van Montfoort. De huidige kavel- en beplantingsstructuur is terug te vinden op de topografische kaart van 1900. Met het voornemen blijven deze structuren behouden en wordt het open karakter van de polder versterkt, door het wegnemen van de bebouwingsdichtheid ter plaatse. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het daarnaast waardevol om de uitstraling van de gemetselde voorgevel van de bestaande woning te behouden. Het planvoornemen voorziet in het behoud van de bestaande woning. In de nabije omgeving zijn verder geen (Rijks)monumenten aanwezig die aangetast worden door het planvoornemen.

Gelet op bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.11 Verkeer en parkeren

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling dient te worden bekeken welke gevolgen deze heeft voor de verkeersgeneratie, en of ontwikkeling op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen wordt voorzien.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie zijn berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig Parkeren', publicatie 381 (december 2018) van het CROW.

Op basis van de Nota parkeernormen Montfoort 2015 is berekend welke parkeerbehoefte met het plan gepaard gaat. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de gemiddelde normen voor het gebiedstype buiten de bebouwde kom in een weinig stedelijk gebied. Van de parkeernormen kan worden afgeweken indien er in de directe omgeving in voldoende parkeerplaatsen kan worden voorzien, zulks naar oordeel van het bevoegd gezag. Uiteraard dient voldoende parkeergelegenheid in stand te worden gehouden.

4.11.1 Verkeer

Om de effecten van het planvoornemen op de verkeersgeneratie te beoordelen is op basis van de parkeernormen uit de CROW-publicatie de parkeerbehoefte van het huidige gebruik van de woning (twee huishoudens) en bedrijfsgebouwen (caravanstalling en reparatie van motorvoertuigen) met die van het beoogd gebruik (drie vrijstaande woningen) vergeleken.

Om de verkeersgeneratie van en naar het plangebied te bepalen is gebruik gemaakt van de maximumnormen van het CROW voor 2 vrijstaande koopwoningen buiten de bebouwde kom in een weinig stedelijk gebied. Uitgaande van de CROW-normen bedraagt de gemiddelde verkeersgeneratie per weekdaggemiddelde:

- Vrijstaande koopwoning: $8,6 * 2 \text{ woningen} = 18 \text{ verkeersbewegingen}$

Het plangebied zal ontsloten worden via de Knollemanshoek, die nabij een provinciale weg is gelegen, waardoor deze aangesloten is op de bestaande ontsluitingsstructuur van het buitengebied. De toekomstige ontsluiting via de Knollemanshoek kan de verwachte verkeersgeneratie verwerken. Het voornemen leidt daarmee niet tot negatieve effecten op de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid.

4.11.2 Parkeren

Aan de hand van de Nota parkeernormen Montfoort 2015 is de parkeerbehoefte berekend. Hiervoor is gebruik gemaakt van de maximumnormen voor 3 vrijstaande koopwoningen buiten de bebouwde kom in een weinig stedelijk gebied:

- Vrijstaande koopwoning: $2,4 * 3 \text{ woningen} = 7,2 \text{ parkeerplaatsen}$

Op eigen terrein is voldoende ruimte om 3 parkeerplaatsen per woning te realiseren. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen voldoet daarmee aan de norm zoals bepaald in de CROW.

Uit het bovenstaande kan worden concluderend dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering oplevert voor het planvoornemen.

4.12 Leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt. Het aspect leidingen vormt geen belemmering voor het plan.

4.13 Water

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden de waterhuishoudkundige aspecten betrokken in ruimtelijke plannen. Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Dan pas komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld.

4.13.1 Digitale watertoets

Voor het voorliggend plan is een watertoets uitgevoerd. In dit kader is voor onderhavig bestemmingsplan een watertoets uitgevoerd. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Hiermee wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken en zo relevante wateraspecten vroegtijdig en expliciet te betrekken bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

De rapportage van de watertoets is als Bijlage 9 opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing. De bestemming en de grootte van het plan hebben geen negatief effect op de waterhuishouding in ruimtelijke zin, omdat er sprake is van een afname van de verharding ($> 800 \text{ m}^2$). Het regenwater zal worden afgekoppeld en kan in het terrein vrij infiltreren. Dat is in lijn met het beleid van het waterschap.

4.13.2 Waterkering

Het plangebied is deels gelegen binnen de beschermingszone van een waterkering (de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering').



Op deze gronden mogen slechts worden gebouwd bouwwerken krachtens de hoofdbestemmingen, mits de belangen van de waterkering zich daartegen niet verzetten, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de waterkerende functie van deze gronden. Bouwen binnen de kernzone van de waterkering is niet toegestaan, tenzij het vervangen, vernieuwen en/of veranderen van bestaande bebouwing betreft waarbij uitsluitend gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Het planvoornemen wijzigt niets aan het watersysteem, met bijvoorbeeld dempingen, of verplaatsing van stuwen o.i.d, waardoor er geen strijdigheid is met betrekking tot de beperkingen van waterkeringen.

Hoofdstuk 5 Juridische regeling

5.1 Algemeen

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor de bouw van twee nieuwe woningen aan de Knollemanshoek. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied 2012', '1e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012' en 'Paraplubestemmingsplan parkeernormen Montfoort'. De planregels sluiten aan bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).

5.2 Systematiek

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan en dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Voor de opbouw van een bestemmingsplan is een standaard ontwikkeld, de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). In dit bestemmingsplan wordt van deze standaarden gebruik gemaakt. Hiermee wordt de rechtsgelijkheid en de uniformiteit binnen de gemeentelijke c.q. landelijke bestemmingsplannen gediend.

De hoofdstukindeling van de regels bestaat uit:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

5.2.1 Verbeelding

De verbeelding is een digitale kaart opgebouwd uit (dubbel)bestemmingen (in kleurvlakken) en aanduidingen. De bestemming wordt voornamelijk ingegeven door de gewenste mogelijkheden in het plan met als randvoorwaarde een goede ruimtelijke ordening. De dubbelbestemmingen overlappen bestemmingen en geven eigen aanvullende regels, waarbij sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen. Aanduidingen worden ten slotte gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming of dubbelbestemming nader of specifieker te regelen. Het gaat hierbij om specificaties voor het gebruik of de bouwmogelijkheden. De aanduidingen hebben daardoor juridische betekenis en komen ook altijd in de regels van het bestemmingsplan voor.

De verbeelding moet voldoen aan de landelijke standaarden (SVBP). In deze standaarden zijn afspraken vastgelegd over standaardbestemmingen en de weergave van bestemmingen en aanduidingen (zoals kleurgebruik, lijnen/vlakken, etc.). De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale BGT en BRK ondergrond, schaal 1:1000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Hierbij dient te worden aangetekend dat de BGT en BRK ondergrond geen juridische status heeft.

5.2.2 Regels

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan Knollemanshoek 8/8a, Montfoort' zijn opgebouwd conform de door de SVBP2012 voorgeschreven systematiek en zijn gebaseerd op de regels van de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied 2012', '1e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012' en 'Paraplubestemmingsplan parkeernormen Montfoort'. De planregels sluiten aan bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). De regels omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.

5.3 Inleidende regels

5.3.1 Artikel 1 - begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd voor zover deze begrippen van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

5.3.2 Artikel 2 - wijze van meten

Het onderhavige artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

5.4 Bestemmingsregels

5.4.1 Tuin

De bestemming Tuin is nauw verbonden met de bestemming 'Wonen' en regelt die gedeelten van het erf behorende bij woningen die onbebouwd dienen te blijven: meestal de voortuin, grenzend aan het openbare gebied. Hier mogen behalve erkers geen (bij)gebouwen worden gebouwd, uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals erfscheidingen, pergola's, vlaggenmasten en dergelijke zijn toestaan.

5.4.2 Wonen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en erven. Onder deze bestemming worden grondgebonden vrijstaande woningen toegestaan. Bij deze bestemming is de situering van het hoofdgebouw (de woning) met conform de systematiek van het geldende plan toegestaan binnen een bouwvlak, waarbij de mogelijke situering wordt begrensd door bouwregels ten aanzien van de afstand tot de perceelsgrenzen en bebouwingspercentage. In de bouwregels zijn onder meer tevens de maximale goot- en bouwhoogte voor de woning, aanbouwen en bijgebouwen opgenomen. In de gebruiksregels zijn daarnaast aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven geregeld. Ten slotte is in de bestemmingsregels geborgd dat woningen conform het inrichtings- en beeldkwaliteitsplan dienen te worden gebouwd.

5.4.3 Waarde - Archeologie 3

In de regels voor deze dubbelbestemming is bepaald dat ontwikkelingen met bodemingrepen van meer dan 200 m² en dieper dan 50 cm archeologisch onderzocht dienen te worden. Wanneer bodemverstoring ingrepen plaatsvinden die dit oppervlakte of de verstoringdiepte overschrijden, dient op basis van archeologisch onderzoek aangetoond te worden dat er geen of nauwelijks archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

5.4.4 Waterstaat - Waterkering

Deze dubbelbestemming regelt de aanleg en instandhouding van een waterkering, de waterbeheersing en waterlopen. Op de tot Waterstaat - Waterkering bestemde gronden mogen slechts bouwwerken krachtens de hoofdbestemming worden gebouwd, mits de belangen van de waterkering zich daartegen niet verzetten. Bouwen binnen de kernzone van de waterkering is niet toegestaan, tenzij het vervangen, vernieuwen en/of veranderen van bestaande bebouwing betreft waarbij uitsluitend gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Op grond van de regels van deze dubbelbestemming dient voor het uitvoeren van bepaalde werken een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Alvorens het bevoegd gezag beslist op een aanvraag voor een dergelijke vergunning dient eerst advies te worden aangevraagd bij de beheerder van de waterkering.

5.5 Algemene regels

De algemene regels bevatten regels die in beginsel op meerdere bestemmingen van toepassing zijn. Naast de wettelijk verplichte anti-dubbeltelregel die onder de algemene regels moet worden geplaatst, zijn in dit bestemmingsplan algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en overige regels opgenomen.

Bij de algemene afwijkingsregels is sprake van een bevoegdheid en dus geen plicht van het beoegd gezag om daar aan mee te werken.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische haalbaarheid

6.1.1 Exploitatiekarakteristiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer en/of kopers van de woningbouwkavels.

6.1.2 Kostenverhaal

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan inzichtelijk te maken. De gemeente kan van een exploitatieplan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- Het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- Het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- Het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Ten behoeve van onderhavig plan worden tussen de gemeente en initiatiefnemer afspraken omtrent kosten gemaakt met betrekking tot eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen en uitvoerbaarheid. Deze afspraken zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

De kosten van de bodemsanering (zie paragraaf 4.3), waarbij naar schatting circa 1.000 ton grond zal worden ontgraven en afgevoerd naar een grondreinigingsbedrijf, bedragen globaal circa € 90.000,-. Hierbij is het uitgangspunt dat de grond reinigbaar is en niet hoeft te worden afgevoerd naar een stortplaats. Indien de grond, of een deel daarvan, dient te worden afgevoerd naar een stortplaats, dan moet rekening te worden gehouden met aanvullende (stort)kosten van circa € 50,- per ton. Resumerend betekent dit dat de saneringskosten zullen liggen binnen een bandbreedte van € 90.000,- tot (worst case) € 140.000,- (exclusief BTW). Gezien de waardevermeerdering van de grond als woonkavels levert dit geen belemmeringen op voor de financiële haalbaarheid van het planvoornemen.

De economische haalbaarheid van het planvoornemen mag op grond van het bovenstaande als voldoende gegarandeerd worden verondersteld.

6.2 Maatschappelijke aanvaardbaarheid

De effecten van het planvoornemen op de (directe) omgeving mogen, mede op basis van de in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven aspecten, als zeer beperkt en toelaatbaar worden beschouwd. De afname van de verstening van het gebied en extensivering van het gebruik leidt bovendien tot een meer open en landelijk karakter van de omgeving.

Op grond van het bovenstaande wordt de maatschappelijke haalbaarheid van het planvoornemen als voldoende gegarandeerd beschouwd.

