ROM INTEGRAAL ADVIES

Aan	Gemeente Montfoort
T.a.v.	H. de Vries
Onderwerp	ROM integraal advies beoordeling aangepast bestemmingsplan Heeswijk 109 in Montfoort
Olo-nummer	n.v.t.
Adviseur ROM	D. Storm
Telefoon	088 - 022 50 00
Datum	25 augustus 2022
Kenmerk	Z/21/182538 / D - 686785

Inleiding
De gemeente Montfoort heeft ons gevraagd het aangepaste bestemmingsplan Heeswijk 109 in Montfoort te beoordelen. We hebben eerder op het plan geadviseerd (Z/21/182538 / D – 506621 / D – 532301 / D - 559204) en zijn nu gevraagd het aangepaste bestemmingsplan vanuit bodem, archeologie en geluid opnieuw te beoordelen.

Korte conclusie

Thema	Blz.	Beoordeling	Opmerkingen en/of belemmeringen
Bodem	2	Akkoord onder voorwaarden	Sanerende maatregelen zijn noodzakelijk. Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend nadat het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsvoorstel.
Geluid	3	Akkoord onder voorwaarden.	(Onder voorwaarden) akkoord te gaan met het plan. Een procedure hogere waarden te starten. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning bouwen de bouwkundige tekeningen aan te laten passen. De gewijzigde bouwkundige tekeningen door ons te laten beoordelen.
Archeologie	4	Akkoord onder voorwaarden	De planregels moeten worden aangepast.

Bodem

Advies
1. Het bodemonderzoek en het saneringsplan te accepteren als bewijsmiddel dat de bodem geschikt gemaakt kan worden voor de geplande functie.
2. Akkoord te gaan met paragraaf 4.1.2 (Bodem).

Inhoudelijke onderbouwing
1.1 De bodem van het plangebied is nog niet geschikt voor de voorgenomen functie.
Uit de bodemonderzoeken blijkt dat sprake is van een (vermoedelijk) geval van ernstige bodemverontreiniging met meerdere zware metalen. Deze bodemverontreiniging levert bij de voorgenomen functie mogelijk gezondheidsrisico's voor de gebruikers van het plangebied. Sanerende maatregelen zijn nodig om deze risico's weg te nemen.

1.2 De bodem kan geschikt worden gemaakt voor de voorgenomen functie van het plangebied.
In de bodemparagraaf is aangegeven dat sanerende maatregelen noodzakelijk zijn om de functiewijziging mogelijk te maken. De initiatiefnemer is van plan een melding Besluit Uniforme Saneringen (BUS) in te dienen. Ook is aangegeven dat binnen het exploitatieplan rekening is gehouden met de saneringskosten.

1.3 De bodemkwaliteit van het overige deel van het plangebied is voldoende onderzocht.
De bodemonderzoeken geven een representatief beeld van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Alle verdachte deellocaties zijn onderzocht.

2.1 De bodemparagraaf is compleet.
De bodemkwaliteit en benodigde saneringsmaatregelen zijn voldoende toegelicht in de bodemparagraaf. De procedure voor de instemming van het bevoegd gezag Wet bodembescherming met de sanerende maatregelen valt buiten de procedure van het bestemmingsplan. Een eventuele omgevingsvergunning treedt pas in werking, nadat het bevoegd gezag formeel heeft ingestemd met het saneringsvoorstel (saneringsplan of BUS-melding).

Wat is getoetst?
- Aanvullend grondonderzoek Heeswijk 109 Montfoort, Van Dijk Geo- en milieutechniek, nr. 153010, d.d. 27 augustus 2021;
- Verkennend bodemonderzoek Heeswijk 109 Montfoort, Van Dijk Geo- en Milieutechniek, nr. 153010, d.d. 17 september 2020;
- Bestemmingsplan herbestemmen perceel Heeswijk 109 te Montfoort, Arco Architecten, nr. 21005, d.d. 15 juli 2022.

Waaraan is getoetst?
- Wet ruimtelijke ordening;
- Wet Bodembescherming;
- Circulaire bodemsanering;
- Regeling bodemkwaliteit;
- Normen voor bodemonderzoek:
    - NEN5725 (vooronderzoek);
    - NEN5740 (verkennend onderzoek);
    - NEN5707(asbestbodemonderzoek);
    - NTA5755 (nader onderzoek).

Geluid

Advies:
1. (Onder voorwaarden) akkoord te gaan met het plan.
2. Een procedure hogere waarden te starten.
3. In de aanvraag omgevingsvergunning bouwen de bouwkundige tekeningen aan te laten passen.
4. De gewijzigde bouwkundige tekeningen door ons te laten beoordelen.

Inhoudelijke onderbouwing
1.1 Onze opmerkingen zijn op een juiste wijze verwerkt dan wel beantwoord.
Naar aanleiding van ons voorgaand advies heeft de initiatiefnemer ten aanzien van een aantal adviespunten een reactie gegeven. Deze reactie is akkoord. Daarnaast is de toelichting op het bestemmingsplan aangepast. Deze aanpassing is eveneens akkoord.

1.2 Wij gaan ervan uit dat het akoestisch onderzoek op een juiste wijze is aangepast.
In ons voorgaand advies hebben we aangegeven dat het akoestisch onderzoek op een punt nog moest worden aangepast, maar dat deze niet meer opnieuw beoordeeld hoefde te worden. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt verwezen naar een recent akoestisch onderzoek dan dat wij hebben beoordeeld. Wij gaan ervan uit dat hierin enkel de door ons gemaakte opmerking is verwerkt. Als er sprake is van andere wijzigingen, dan krijgen we het rapport graag alsnog ter beoordeling.

2.1 De geluidbelasting op de gevels is hoger dan de voorkeursgrenswaarde.
Op de zuid-, oost- en westgevel is de geluidbelasting veroorzaakt door de N228 hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde wordt op sommige gevels ook overschreden. Deze gevels worden doof uitgevoerd. Voor de overige gevels moet een hogere waarde worden verleend. De procedure hogere waarden moet gelijktijdig met de planprocedure lopen. Wij zijn gemandateerd de hogere waarde vast te stellen.

3.1 De benodigde geluidmaatregelen moeten op de bouwkundige tekeningen worden geborgd.
In ons voorgaand advies hebben we reeds aangegeven dat de in het akoestisch onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de gevels beschreven materialen, die nodig zijn om een goede gevelwering te behalen (zoals glastype), moeten worden geborgd op de bouwkundige tekeningen.

3.2 De oostgevel moet ook als dove gevel worden uitgevoerd.
Om aan de Wet geluidhinder te kunnen voldoen, worden de zuid- en oostgevel als dove gevel uitgevoerd. Dit is op de plankaart en in de planregels geborgd. Op de tekeningen die in het akoestisch onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de gevels zijn opgenomen, is de oostgevel nog niet als dove gevel uitgevoerd. Dit moet worden aangepast.

4.1 Gecontroleerd moet worden of onze opmerking op een juiste wijze is verwerkt.
De dove gevels moeten op een juiste wijze op de bouwkundige tekeningen zijn aangeduid en geborgd.

Wat is getoetst?
- Toelichting van het wijzigingsplan Herbestemmen perceel Heeswijk 109 te Montfoort; d.d. 15-07-2022; projectnummer 21005; opgesteld door Arco Architecten;
- Verbeelding van het wijzigingsplan Heeswijk 109, Montfoort; d.d. 22-06-2022; tekeningnummer LTL21552-i01; opgesteld door Arco Architecten;
- Regels van het wijzigingsplan Heeswijk 109, Montfoort, versie 15-07-2022;
- Begeleidende motivatie ODRU, d.d. 15-07-2022 referentie 21005, opgesteld door Arco Architecten.

Waaraan is getoetst?
- Wet geluidhinder;
- Wet ruimtelijke ordening;
- Beleidsregel hogere waarde gemeente Montfoort;
- Bouwbesluit.

Archeologie

Advies:
1. Geen archeologisch vervolgonderzoek verplicht te stellen.
2. Het rapport van het archeologische bureauonderzoek goed te keuren.
3. De regels voor de dubbelbestemming Waarde Archeologie 3 aan te laten passen.
4. De toelichting en plankaart voor het aspect archeologie goed te keuren.

Inhoudelijke onderbouwing
1.1 Een vervolgonderzoek is niet noodzakelijk.
Het uitgevoerde bureauonderzoek (Hessing & Jansen 2022) heeft geen aanwijzingen opgeleverd voor de aanwezigheid van waardevolle archeologische resten binnen de verstoringsdiepte voor de sloop en nieuwbouw. Wij onderschrijven de conclusie van het onderzoeksbureau dat in het kader van de voorgenomen ontwikkeling geen vervolgonderzoek nodig is.

2.1 Het rapport van het bureauonderzoek is akkoord.
Wij hebben het rapport beoordeeld en hebben daarop geen opmerkingen. Het onderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). De conclusies zijn helder en goed onderbouwd. Het rapport kan definitief gemaakt worden.

3.1 Aanpassing van de regels voor de dubbelbestemming Waarde Archeologie 3 is noodzakelijk.
Aan artikel 6.3.2 moet een uitzondering worden toegevoegd voor werkzaamheden die ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd (zie ook de eerder toegezonden voorbeeldregels). Dit om te voorkomen dat voor een eventueel toekomstig gravend archeologisch onderzoek een omgevingsvergunning nodig is. Verder adviseren wij om de vrijstelling voor het ophogen van de bodem te verruimen naar 50 cm (art. 6.3.1.b). Uit onderzoek is namelijk gebleken dat ophogingen tot 50 cm ook in zettingsgevoelige gebieden niet of nauwelijks leiden tot aantasting van archeologische waarden (Handreiking Archeologievriendelijk Bouwen van de RCE, p. 47).

4.1 De toelichting en de plankaart zijn voor het aspect archeologie akkoord.
Onze opmerkingen op eerdere versies van de toelichting zijn voldoende verwerkt. Op de verbeelding staat de dubbelbestemming Waarde Archeologie 3 correct weergegeven.

Wat is getoetst?
- Wijzigingsplan Heeswijk 109 te Montfoort (toelichting, regels en plankaart). Aangepaste versie d.d. 15 juli 2022.
- Hessing, J.Q. & B. Jansen 2022: *Heeswijk 109 te Montfoort, gemeente Montfoort. Een bureauonderzoek.* ADC rapport 5795, concept d.d. 18 mei 2022, ADC ArcheoProjecten, Amersfoort.

Waaraan is getoetst?
- Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) versie 4.1.
- Archeologisch Informatie Systeem ARCHIS van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.
- Handreiking Archeologievriendelijk Bouwen 2016, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.
- Erfgoedwet 2016.
- Archeologiebeleid gemeente Montfoort: Alkemade, M., B. Brugman, M. Gouw, K. Klerks & C. Visser, 2010: *Archeologiebeleid gemeente Montfoort. Ontwikkeld in samenwerking met de gemeenten Lopik, Oudewater en Woerden. Deel A: Beleidsnota archeologische monumentenzorg. Deel B: Toelichting op de beleidskaart*. Vestigia-rapport V673, Vestigia Archeologie en Cultuurhistorie, Amersfoort.