

bestemmingsplan  
**De Bleek fase 1, Montfoort**  
Gemeente Montfoort

stedenbouw  
ruimtelijke +  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +  
ruimtelijke  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw  
+ ruimtelijke +  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +  
ruimtelijke  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement



*Planstatus:* vastgesteld

*Plan identificatie:* NL.IMRO.0335.BPDeBleekfase1-VG01

*Datum:* 1 november 2023

*Contactpersoon Buro SRO:* Dhr. R. van den Heuvel | Dhr. J. van Nuland

*Kenmerk Buro SRO:* SR210585

*Opdrachtgever:* BPD Ontwikkeling / Bunnik projecten

Buro SRO  
't Goylaan 11  
3525 AA Utrecht  
030-2679198  
[www.buro-sro.nl](http://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 .....	6
1.3 Geldend bestemmingsplan .....	7
1.4 Leeswijzer .....	8
2 Planbeschrijving .....	9
2.1 Bestaande situatie .....	9
2.2 Toekomstige situatie .....	10
3 Beleidskader .....	14
3.1 Nationaal beleid .....	14
3.2 Provinciaal beleid .....	16
3.3 Regionaal beleid .....	21
3.4 Gemeentelijk beleid .....	22
4 Uitvoerbaarheid .....	26
4.1 Milieueffectrapportage .....	26
4.2 Bodem .....	27
4.3 Bedrijven en milieuzonering .....	28
4.4 Geluid .....	30
4.5 Luchtkwaliteit .....	31
4.6 Externe veiligheid .....	32
4.7 Waterhuishouding .....	34
4.8 Ecologie .....	37
4.9 Archeologie .....	40
4.10 Cultuurhistorie .....	43
4.11 Niet gesprongen explosieven .....	44
4.12 Duurzaamheid .....	45
4.13 Verkeer en parkeren .....	47
5 Juridische planbeschrijving .....	48
5.1 Algemeen .....	48
5.2 Plansystematiek .....	48
5.3 Toelichting afzonderlijke bestemmingen .....	49
6 Economische uitvoerbaarheid .....	51
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	52
7.1 Participatie, inspraak en vooroverleg .....	52
7.2 Zienswijzen .....	52



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De locatie de Bleek in Montfoort is door de gemeenteraad van Montfoort in december 2020 aangewezen als een mogelijke woningbouwlocatie in Montfoort. BPD en Bunnik Projecten hebben vervolgens in overleg met de gemeente, omwonenden en belangstellenden een stedenbouwkundig plan opgesteld voor de Bleek. Dit stedenbouwkundige plan is de onderlegger van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is de juridische onderlegger voor de daadwerkelijke realisatie van de woningen en infrastructuur, etc. in de Bleek. Tevens is door de gemeente in oktober 2022 een PvE vastgesteld voor De Bleek.

Het stedenbouwkundig plan ziet op de ontwikkeling van circa 500 woningen. Dit bestemmingsplan maakt realisatie van fase 1 mogelijk. Het programma in fase 1 is circa 210 woningen groot, waarvan enkele kavels die in eigen beheer worden gerealiseerd en 4 woonwagenvoerplaatsen. Het totale woningprogramma wordt verdeeld naar circa 30% sociale huur, circa 36% betaalbare koop- en/of huurwoningen en circa 34% hoger segment. Van de woningen zal circa 10 tot 15% bestaan uit appartementen. De overige woningen zullen grondgebonden zijn.

Om het beoogde plan, 1e fase, juridisch-planologisch mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin. Omdat onderhavig plan onderdeel uitmaakt van een gefaseerde ontwikkeling zijn verschillende haalbaarheidsonderzoeken al voor het gehele plan uitgevoerd. Op deze wijze wordt ook inzicht verkregen in de effecten van het totale plan op het omliggende gebied.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van fase 1 van de Bleek grenst aan de zuidwestelijke bebouwingsrand van Montfoort en heeft een oppervlakte van circa 10,5 ha. De planlocatie ligt ten westen van de straat De Bleek, aan deze straat dankt de locatie ook haar naam. Ten noorden wordt het plangebied begrensd door de provincialeweg Willeskop. Aan de zuidzijde wordt de planlocatie begrensd door de bestaande watergang en de Tiendweg. De oostelijke begrenzing wordt gevormd door de Benedenkerkweg. De Benedenkerkweg ligt parallel aan de weg De Bleek.



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



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



## **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

In de huidige situatie bestaan de gronden uit agrarisch grasland. Sinds vele decennia zijn de gronden als zodanig in gebruik. Begin jaren 80 is Montfoort in zuidelijke richting fors uitgebreid en is de planlocatie in aansluiting op het woongebied komen te liggen. De navolgende afbeelding laat de huidige situatie van het plangebied zien.



*Zicht op het plangebied vanuit het noorden*

## 2.2 Toekomstige situatie

In de nieuwe situatie zal op locatie in fase 1 een woonwijk van circa 210 woningen gerealiseerd gaan worden, dit geldt voor fase 1. Voor de gehele planontwikkeling is door Kuiper Compagnons een stedenbouwkundig plan opgesteld die ziet op circa 500 woningen. Het gehele plan wordt hieronder stedenbouwkundig nader toegelicht.

Bij het opstellen van de plannen zijn omwonenden en belangstellenden benaderd om mee te denken. Er zijn drie bijeenkomsten geweest waar gelegenheid geboden is om input te geven op de plannen en er is intensief samengewerkt met een klankbordgroep, bestaande uit bewoners van de Bleek e.o.

In 2020 is gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd. Dit betekent dat de gemeente het eerste recht van koop heeft als er grond wordt aangeboden. In november 2021 heeft de raad besloten om de Bleek als eerste woningbouwplan te gaan uitwerken. Het programma van eisen voor de Bleek is in oktober 2022 vastgesteld door de gemeenteraad. In overleg met de provincie Utrecht is gekozen voor een gefaseerde ontwikkeling. Deze fasering houdt verband met de woningbehoefte en de programmatoekenning zoals deze voorgesteld is door provincie Utrecht.

### **Stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten De Bleek**

#### *Situering*

Het plangebied 'De Bleek' ligt aan de westzijde van Montfoort in de overgang tussen stad en polderlandschap. Het gebied waarop de gemeente de wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) heeft gevestigd is circa 19 hectare groot en wordt globaal begrensd door de provinciale weg Willeskop aan de noordzijde, de Benedenkerkweg en De Bleek aan de oostzijde, de Tiendweg aan de zuidzijde en aan de westzijde door het perceel van Van Vliet melkveehouderij.

#### *Karakteristiek*

Het plangebied maakt deel uit van het veenweidelandschap van de Utrechtse Waarden, is open van karakter en kent een regelmatige verkaveling met lange sloten en smalle percelen. Het gestrekte karakter wordt extra benadrukt door de bomenrij langs De Bleek. De bestaande bebouwing aan De Bleek vormt een harde overgang op de grens met het open polderlandschap. Door de agrarische functie van het gebied is de toegankelijkheid van het landschap hier zeer beperkt. De locatie ligt nabij het groene stadspark, de scholen en de sportvelden.

De locatie biedt ruimte voor een (grottere) woningbouwopgave en doorgroeimogelijkheden naar de toekomst. De locatie is goed en eenvoudig te ontsluiten via de bestaande infrastructuur en er zijn volop koppelkansen voor ecologie, klimaatadaptatie en energie.

Een woninguitbreiding op deze plek heeft impact op het open veenweidelandschap van het Groene Hart. Daar staat tegenover dat uitbreiding aan deze zijde van de stad kansen biedt om de huidige harde scheiding en overgang tussen stad en land te verbeteren/verzachten door hier een bijzonder woonmilieu met veel groen en water te ontwikkelen. Door voort te bouwen op bestaande landschapsstructuren en landschapselementen en routes te verbinden vanuit het bestaand woongebied kan het polderlandschap beter beleefbaar en toegankelijk worden gemaakt. Om de zachte overgang zoals beoogd aan de westkant te borgen is daar per woonveld het maximaal aantal woningen (welke meetellen in het totale programma) vastgelegd. Deze regeling in combinatie met het aanvullende beeldkwaliteitsplan, wat geldt voor de ontwikkeling van het gebied, borgt de gewenste kwaliteit van deze overgangszone.

### *Aandachtspunten*

In en rondom het gebied is er sprake van een aantal aandachtspunten die van invloed zijn op de planvorming:

- Aan de noordoostzijde van ontwikkelgebied De Bleek (fase 1 en 2) ligt, buiten de plangrenzen, een bedrijf met milieucategorie 3.1. De richtafstand is 50 meter. Ten westen van het plangebied ligt een melkveehouderij. Hier is de richtafstand 100 meter;
- Eveneens ten westen van het plangebied ligt een timmerbedrijf met bedrijfs categorie 3.2. Ook hier is sprake van een richtafstand van 100 meter;
- Ten noorden van het plangebied staat molen 'De Valk'. Ter bescherming van de molenbiotop is er een vrijwaringszone over een deel van het plangebied geprojecteerd. Daarbinnen mag nieuw op te richten bebouwing zich in hoogte niet uitstrekken boven de onderste punt van de verticaal staande wiek dan 1:30 van de afstand gemeten tussen het op te richten bouwwerk en het middelpunt van de molen;
- In het zuidelijk deel van het plangebied is in de ondergrond een oude oeverwal aanwezig, met aardkundige waarde;
- Langs de Tiendweg ligt een ondergrondse waterleiding. Binnen de aangeduide veiligheidszone mogen geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht;
- Verder zijn er binnen het plangebied een aantal archeologisch waardevolle gronden aangewezen. Op deze gronden mag worden gebouwd onder voorwaarden. De verwachte waarden moeten worden onderzocht en zo nodig beschermd en veiliggesteld.

### **Hoofdstructuur**

#### *Het landschap als onderlegger*

Bij het opzetten van de hoofdstructuur van het ontwerp is voortgeborduurd op een aantal voor het gebied karakteristieke landschappelijke structuren en patronen. Dit zijn naast het lineaire en gestrekte karakter van de verkaveling van het veenweidelandschap, de afwisseling open en gesloten in het bebouwingslint van Willeskop en de historische lijnen Tiendweg en Benedenkerkweg.

Het gestrekte karakter wordt mede bepaald door de aanwezigheid een opvallende doorgaande sloot. Ingegeven door de gunstige ligging in het gebied is deze sloot aangegrepen als basis voor de lay-out de gebiedsontwikkeling. Door vervolgens de hoofdontsluiting van de nieuwe wijk langs deze sloot te projecteren en die te begeleiden met bebouwing ontstaat een eenduidige en heldere dragerstructuur, die het plangebied vanzelfsprekend verankert aan het onderliggende landschap en de oorspronkelijke, karakteristieke lineaire structuur van het gebied onmiskenbaar afleesbaar maakt.

#### *Groen en water*

Met de ontwikkeling ontstaat er een nieuwe rand aan het open landschap. Deze krijgt gestalte door de strook aan de westzijde van de hoofdontsluiting te bestempelen als een groen-blauw woonlandschap waartussen sloten, legakkers en bosjes een reeks van eilanden is geprojecteerd met daarop ruimte voor landschappelijk wonen. Op die manier ontstaat een landschappelijke en geleidelijke overgang tussen het bebouwd gebied en het open veenweidegebied. Het groen biedt een kader aan de nieuwe bebouwing en camoufleert als een vitrage het zicht hierop vanuit het landschap. Daarnaast heeft dit groen, samen met het water betekenis voor ecologie, klimaatadaptatie en recreatief medegebruik.

Langs De Bleek is een langgerekt park geprojecteerd. Door deze positie krijgt het park zowel voor de huidige als de nieuwe bewoners betekenis als uitloopgebied, en kwaliteitsdrager voor de ontwikkeling. Bijkomend voordeel is dat de nieuwbouw op substantiële afstand komt van de huidige bebouwing. Dwarsverbindingen met routes voor wandelaars en fietsers koppelen achtereenvolgens de bestaande wijk, het nieuwe park en de nieuwe wijk aan het open polderlandschap. Dit fijnmazig natuurnetwerk creëert volop kansen voor biodiversiteit en klimaatadaptatie.

### *Wonen*

In noord-zuid richting wordt het plangebied in twee onderscheidende zones verdeeld. In het noorden een zone langs Willeskop en het resterende gebied daaronder. In de noordelijke zone wordt parallel aan de karakteristiek van Willeskop voorgesorteerd op een invulling met 'boerenerven' met een rijke schakering van bouwvolumes, die ruimte bieden voor de ontwikkeling van uiteenlopende woningtypen in verschillende segmenten.

In het gebied achter het lint zullen aan de oostzijde van de hoofdontsluiting meer reguliere grondgebonden woningen een plek krijgen. Om de dragerstructuur zoveel mogelijk te benadrukken is het voorstelbaar dat hierlangs een enkel bebouwingsaccent met een bouwhoogte van 4 tot 5 woonlagen wordt geplaatst. Door de enigszins rationele opzet van de bouwblokken in deze zone kan flexibel worden ingespeeld op de grote vraag naar betaalbare woningen.

### *Verkeer*

De hoofdontsluiting langs de doorgaande sloot wordt op termijn aangesloten op Willeskop. Op die manier kan de nieuwe wijk opzichzelfstaand op de omliggende hoofdwegen worden aangesloten. Daarnaast wordt de nieuwe wijk op twee punten op De Bleek aangesloten. Dit bevordert de doorwaadbaarheid van de locatie een betere verdeling van de verkeersdruk, ook voor de aanpalende bestaande wijk. In de loop van de periode waarin de nieuwe wijk wordt gerealiseerd, faciliteren deze aantakkingen op De Bleek de fasering van de woningbouw.

Verder wordt ingezet op het realiseren van een Duurzaam Veilig verkeerssysteem (30 km/u), met autoluwe straten en veel ruimte voor wandelaars en fietsers met goede verbindingen naar de stad en overige voorzieningen. Naast de aansluitingen op de Bleek en Willeskop zijn voor fietsers en voetgangers extra aansluitingen voorzien op de Tiendweg, de Bleek en Willeskop. Voor het langzaam verkeer ontstaat zo een fijnmazig netwerk van voet- en fietspaden.

De openbaar vervoershub bij het Kasteelplein in Montfoort biedt bewoners van de Bleek een goede ontsluiting met het openbaar vervoer.

Verder wordt ingezet op het realiseren van een Duurzaam Veilig verkeerssysteem (30 km/u), met autoluwe straten en veel ruimte voor wandelaars en fietsers met goede verbindingen naar de stad en overige voorzieningen.

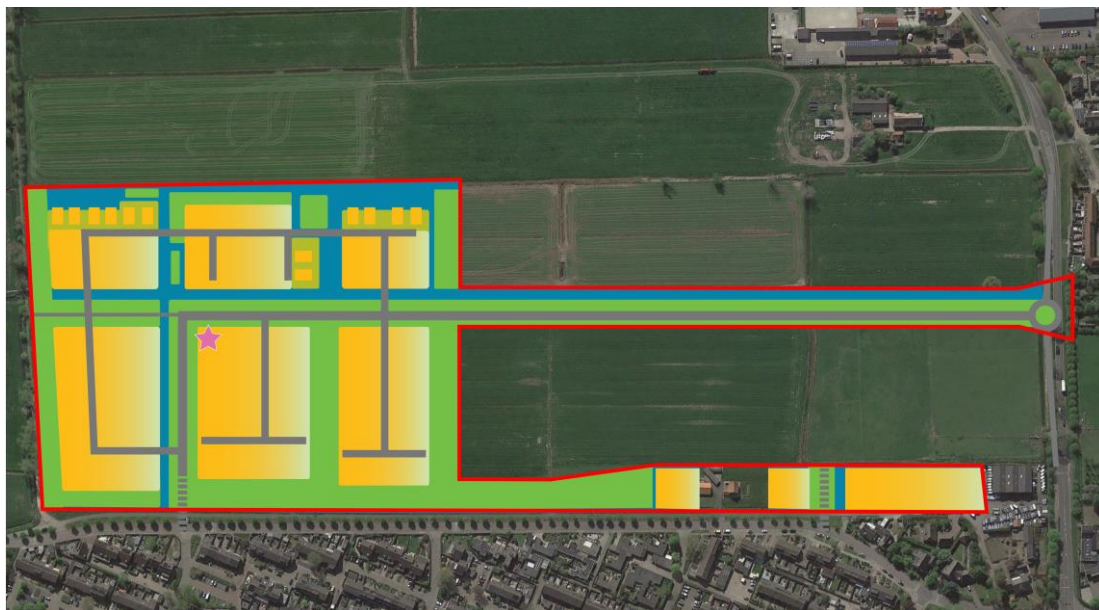
### *Programma*

- 500 woningen (fase 1 en 2);
- Suburbaan woonmilieu, georiënteerd op bestaande voorzieningen van Montfoort;
- 30% goedkoop (150 won.), 36% midden (200 won.) en 34% vrije sector (150 won.).

### *Ontsluiting*

Het plan voor de gehele ontwikkeling voorziet in een nieuwe noord-zuid ontsluiting die aan de zuidzijde aansluit op De Bleek en aan de noordzijde op Willeskop. Aan deze nieuwe ontsluitingsweg zijn ten oosten en ten westen van de weg nieuwe woonvelden gesitueerd met groen en/of water als omzooming. In aansluiting op De Bleek voorziet het plan in een brede groenstructuur waarmee aangesloten wordt aan de bestaande woningbouw ten oosten van De Bleek. De hoofdontsluiting van De Bleek is opgenomen in fase 1 van de ontwikkeling. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wens van de bewoners aan de Bleek e.o. om de nieuwe woonwijk te voorzien van een zelfstandige ontsluiting en niet het verkeer over de Bleek te routeren. De beoogde aansluiting aan de zuidzijde wordt op termijn een eenrichtingsweg. Langzaamverkeer vanuit het plangebied zal direct aansluiten op De Bleek.

De onderstaande afbeelding laat een globale versie van het stedenbouwkundig plan zien voor fase 1. Fase 2 kent logischer wijs eenzelfde structuur van woonerven die ontsluiten op de hoofdontsluiting.



Globaal stedenbouwkundig plan (bron: Kuiper Compagnons)

## 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 bevat 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 en het realiseren van woningen.

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wet ruimtelijke ordening, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de NOVI zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014, 1 juli 2016 en 1 januari 2017 op onderdelen aangevuld.

#### 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 circa 210 woningen mogelijk, waarmee het project aangemerkt wordt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht op grond van de 'ladder'. Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de behoefte aan de woningen gemotiveerd worden. Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

#### Behoeft

In het Integraal ruimtelijk perspectief 2021-2040, zoals deze op 14 december 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld, wordt voor Montfoort tot 2030 de woningbouw van minimaal 430 woningen voorzien om de vitaliteit van de kern Montfoort te behouden. Dit beoogde woningaantal volgt oorspronkelijk uit de Woonvisie gemeente Montfoort 2019 - 2030 zoals deze op 9 juli 2019 door de gemeenteraad van Montfoort is vastgesteld. Deze behoefte staat ook in de lateren woonvisie en programmeringen beschreven (zie paragraaf 3.3.2 en 3.3.3). Besloten is in te zetten op scenario 3, behoud draagvlak voorzieningen, zoals deze in de Woonvisie is geformuleerd. Er is daarmee een grote behoefte aan woningbouw om in Montfoort de middenstand en voorzieningen op peil te houden.

#### Locatie

In de Woonvisie is ook geconcludeerd dat het beoogde woningaantal, passende bij scenario 3, niet past binnen het bestaande stedelijk gebied van Montfoort. Uitbreiding is daarmee nodig. Hiertoe is een aantal mogelijke uitbreidingslocaties onderzocht en een grondige afweging gemaakt gebaseerd op tal van onderwerpen. Onder andere gebaseerd op dit onderzoek en het doorlopen participatietraject is gebleken dat De Bleek een geschikte locatie is.

## 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.

#### *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**

Het plangebied is, conform kaart 1, aangewezen als transitie locatie voor duurzame landbouw. Daarnaast ligt het plangebied waar de ontwikkeling van de groenblauwe structuur en de recreatieve structuur wordt nagestreefd. De planlocatie ligt buiten de, op kaart 8 aangegeven, vitale steden en dorpen. Blijkens kaart 11 van de Omgevingsvisie ligt de planlocatie binnen het Groen Hart en de zogenaamde kernrandzone.

Voor het behoud van vitale kernen, met voldoende voorzieningen, is de beoogde woningbouw wel benodigd. Hierover is veelvuldig overleg geweest tussen de gemeente Montfoort en de provincie Utrecht. Binnen de kern wordt een terugloop van voorzieningen geconstateerd als gevolg van het uitblijven van nieuwbouw van woningen. Hoewel de planlocatie ligt buiten het gebied zoals aangewezen op kaart 8 draagt het plan wel bij aan de beleidsambitie van de provincie Utrecht zoals nagestreefd in het kader van 'vitale steden en dorpen'.

Het beoogde woningbouwplan is daarmee niet in overeenstemming met de provinciale Omgevingsvisie. Hierover wordt tussen de gemeente Montfoort en de provincie Utrecht overleg gevoerd. In [toelichting paragraaf 3.2.2](#) is verder onderbouwd waarom de ontwikkeling binnen het provinciaal beleid past.

### **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.

### **Planspecifiek**

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in de kernrandzone en op een locatie waar woningbouw onder voorwaarden mogelijk is. In artikel 9.13 (Instructieregel uitbreiding woningbouw onder voorwaarden mogelijk) in de Interim Omgevingsverordening wordt het volgende gesteld:

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Uitbreiding woningbouw onder voorwaarden mogelijk kan bestemmingen en regels bevatten voor woningbouw mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma woningbouw zoals dat is opgenomen in de Bijlage 18 Wonen en werken;
  2. de woningbouw vindt plaats in aansluiting op het stedelijk gebied;
  3. de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling;
  4. de woningbouw wordt in samenhang ontwikkeld met lokale en regionale groenontwikkeling waarbij de omvang van de woningbouw in evenwichtige verhouding staat tot de hoeveelheid te ontwikkelen natuur en recreatie; en
  5. de realisatie van natuur en recreatie en de duurzame instandhouding daarvan is verzekerd, en
  6. de woningbouw draagt bij aan een goede kwaliteit van de nieuwe kernrandzone.
2. Een 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 zal worden voldaan aan de genoemde voorwaarden. In overleg met de provincie Utrecht zal de locatie worden opgenomen in de, nog vast te stellen, nieuwe versie van het programma woningbouw. De locatie bevindt zich direct grenzend aan de bestaande bebouwing van Montfoort. Bij de realisatie van de woningbouw zal nog lopende de ruimtelijke procedure rekening worden gehouden met het voorkomen van extra bodemdaling. Met het plan wordt een grote hoeveelheid groen en water aangelegd waarbij ruimte is voor recreatie. Er kan gesteld worden dat de woningbouw in samenhang met lokale groenontwikkeling wordt ontwikkeld. De belangrijkste water en groenstructuren worden vastgelegd in onderhavig bestemmingsplan. De woningbouwontwikkeling zal, onder meer door de grote hoeveelheid groen en water, voorzien in een goede ruimtelijke kwaliteit en draagt daarmee bij aan een goede kwaliteit van de nieuwe kernrandzone. In het ontwerp Programma Wonen en Werken is De Bleek benoemd in het programma. Besluitvorming hierover volgt nog in 2023.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling in lijn is met de interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht.

### **3.2.3 Groen groeit mee**

In de Omgevingsverordening Provincie Utrecht, die op 1 januari 2024 van kracht is geworden, is in artikel 9.15 opgenomen dat woningbouw in samenhang moet worden ontwikkeld met lokale en regionale groenontwikkeling. Bij meer dan 50 woningen moet de woningbouw in een evenwichtige verhouding staan tot de hoeveelheid te ontwikkelen natuur en recreatie. Daarnaast moet de realisatie en de duurzame instandhouding daarvan verzekerd zijn. De hiervoor te nemen maatregelen worden hieronder verder uitgewerkt.

In dit kader is op 7 januari 2022 door uiteenlopende regionale partners binnen de provincie, waaronder alle gemeenten, met het ondertekenen van het Groen Groeit Mee Pact, intenties vastgelegd om aan deze opgave te kunnen voldoen. Doel van dit Pact is groen binnen de provincie naar een hoger niveau te tillen en te zorgen dat groen een wezenlijk onderdeel wordt van de ruimtelijke programmering naast wonen, werken, mobiliteit en energie.

Deze ambities vinden hun plek in het provinciale programma Groen Groeit Mee.

Het programma Groen Groeit Mee gaat uit van een brede waardecreatie. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar het positieve effect van groen en landschap op de fysieke en geestelijke gezondheid, maar ook naar de bijdrage van groen aan klimaatadaptatie, biodiversiteit en het creëren van een aantrekkelijk woon- en werkklimaat. Binnen dit programma wordt gewerkt met de tool van de vijf 'P's', te weten People, Planet, Profit, Place en Public. Hierbij is het Groen Groeit Mee Pact als leidraad genomen om de meer abstracte waardecreatie op de vijf 'P's' zo concreet mogelijk te maken.

De aspecten die volgens de ambities van Groen Groeit Mee meegenomen moeten worden voor groen in nieuwe woongebieden, zijn onderverdeeld in de zogenaamde 'Schijf van vijf van de provincie Utrecht. De te nemen maatregelen moeten antwoord geven op de aspecten van deze Schijf, uitgaande van 1) biodiversiteit, 2) toegankelijkheid van voordeur tot landschap, 3) waterbalans, 4) de gezonde mens en 5) identiteit. Initiatieven worden beoordeeld aan de hand van de hierboven genoemde uitgangspunten en tools.

#### *Planspecifiek*

In het kader van de woningbouwontwikkeling binnen het plangebied De Bleek, fase I (maar zeker ook in de nabije toekomst voor fase II) zal ingezet moeten worden op het toevoegen van groen in de omgeving van het plangebied, en het versterken van de beleving hiervan. Daarnaast zet de gemeente in op het versterken van de toeristische netwerken en verbindingen.

In eerste instantie maakt dit bestemmingsplan de ontwikkeling van De Bleek fase I mogelijk. Daarmee is de uitwerking van de ambities die zijn vastgelegd in het Groen Groeit Mee Pact in eerste instantie opgesteld in het kader van De Bleek fase II. Daarentegen zijn de voorgestelde maatregelen en ontwikkelingen niet los te zien van de uitvoering van het realisatie van de nieuwbouwlocatie De Bleek als geheel. Zo zijn bijvoorbeeld de nieuwe wandel- en fietsroutes niet alleen voor de toekomstige bewoners van De Bleek fase I te gebruiken, maar kunnen alle toekomstige bewoners van De Bleek hiervan

profiteren. De maatregelen worden dan ook voor de gehele ontwikkeling van De Bleek opgesteld, maar kunnen natuurlijk op onderdelen verder uitgewerkt worden.

Vanuit het programma Groen Groeit Mee wordt ingezet op het bundelen van de diverse initiatieven, op zowel lokaal als regionaal niveau. In het kader van de realisatie van het plangebied De Bleek, wordt ingezet op verschillende maatregelen en plannen. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat deze plannen gerealiseerd kunnen zijn voor 2032. Voor deze ruime scope is gekozen om aan te sluiten bij de invoering van de Omgevingswet. In het kader daarvan moeten gemeenten uiterlijk voor 2032 een nieuw Omgevingsplan opgesteld hebben. In dit Omgevingsplan zal het onderhavige bestemmingsplan overgenomen worden, en zodoende ook de genoemde plannen.

In het kader van het programma Groen Groeit mee wordt ingezet op de volgende maatregelen:

1. Aanleggen een nieuw wandelpad, in aanvulling op bestaande landelijke wandelroutes, waarmee een nieuwe mogelijkheid wordt gecreëerd om een 'ommetje' te lopen. Daarbij kan worden gedacht aan een nieuwe wandelstructuur door het aangrenzende open gebied, via het buitengebied tot aan de Hollandsche IJssel.
2. Aanleggen van natuurvriendelijke oevers van de Hollandsche IJssel, ter hoogte van de manege aan de Willeskop. In overleg met het Waterschap worden de kansen en mogelijkheden hiervoor onderzocht, in samenhang met de mogelijke ontwikkeling van een naastgelegen terrein met een natuurlijke inrichting. De ontwikkeling van de natuurvriendelijke oevers en het in te richten terrein bieden mogelijkheden voor een robuuste groenstructuur in deze kernrand, in aansluiting op de nieuw aan te leggen wandelstructuur, onder meer vanaf het plangebied De Bleek. Daarnaast zal aansluiting gezocht worden bij de ontwikkeling van groenstructuren en versterken van de biodiversiteit in het kader van de groen-blauwe dooradering van het omringende gebied. Naast natuurvriendelijke oevers is hierbij te denken aan het inzaaien van stroken met een bloemrijk zadenmengsel. Om hierbij alle mogelijkheden en kansen voor groene ontwikkelingen in kaart te brengen en de onderlinge samenhang te versterken zal er bij de ontwikkeling op aangestuurd worden de regionale ervenconsulent hierbij te betrekken.
3. Montfoort is via het landelijke fietsknooppuntennetwerk goed bereikbaar. Op dit moment loopt de verbindingroute tussen de historische binnenstad en het buitengebied (o.a. richting Blokland) midden door een drukke woonwijk. In 2024 zal de route verlegd worden, en zal via de Beneden Kerkweg de binnenstad verbonden worden met Blokland. Dit is het fietspad dat langs de groene bufferzone loopt, aansluitend op het plangebied De Bleek.
4. In aansluiting op de ontwikkeling van het plangebied De Bleek, en als (toekomstig) onderdeel van het landelijk fietsknooppuntennetwerk, wordt ervan uitgegaan dat de Beneden Kerkweg, voor het gedeelte tussen de Maarschalklaan en Blokland, voor gemotoriseerd verkeer als één-richting weg aangemerkt zal worden. De benodigde onderzoeken zijn hiervoor in gang gezet. Wanneer uit de onderzoeken een positief beeld komt, zal het proces in gang gezet worden om hiervoor een verkeersbesluit te nemen.
5. Naast het aansluiten van het plangebied op de diverse routenetwerken, zullen in ieder geval vier banken geplaatst worden. Wat betreft de locatie kan worden gedacht aan een langeafstandspad, dat op korte afstand van het plangebied ligt, een of meerdere boerderijwinkels in de directe omgeving bevinden, of als aanvulling op het te creëren 'ommetje'. Om de nieuwe banken goed in het landschap in te passen, en een aantrekkelijke rustplek te creëren, zal waar mogelijk ingezet worden op het toevoegen van kleinschalige landschapselementen. Zo kan bijvoorbeeld een kleine houtwal zorgen voor beschutting en schaduw bij de nieuwe rustplekken.
6. In de directe omgeving van het plangebied wordt de haalbaarheid van een aantal ontwikkelingen onderzocht, die een bijdrage kunnen leveren aan de gewenste groenontwikkeling. Zo wordt, in het kader van de ontwikkeling van een kleinschalige camping ook ingezet op het versterken van de hier aanwezige kleine landschapselementen en het uitbreiden van het routenetwerk in de

directe omgeving hiervan. Daarnaast wordt aan Blokland gedacht aan de ontwikkeling van agroforestry (boslandbouw in combinatie met landbouw), waarbij naast de ontwikkeling van een fruitboomgaard, ook een verbinding over het terrein met de naastgelegen wijk, en daarmee ook met het plangebied De Bleek, gerealiseerd gaat worden. Tenslotte wordt in de oksel van de Benedenkerkweg en Blokland de mogelijkheid onderzocht voor het aanleggen van een ecologisch park. Bij de uitwerking van deze ontwikkeling zal ook de bereikbaarheid vanuit het plangebied De Bleek meegenomen worden.

Naast de hierboven genoemde punten wordt ook ingezet op het versterken van de lokale en regionale recreatie. De ontwikkeling van recreatie en toerisme is een speerpunt van de gemeente Montfoort. Hierbij wordt de nadruk gelegd op wandelen, fietsen en varen, zoals onder meer vastgelegd in de visie recreatie & toerisme 2021. Vanuit het Platform de Utrechtse Waarden heeft de gemeente de regionale wensen in kaart gebracht. Er is behoefte aan een uitgebreider vaarnetwerk (fluisterbootjes, kajaks en SUP's), fietspaden en vooral wandeltracés om een 'ommetje' te kunnen maken en daarmee het landschap en de natuur toegankelijke en beleefbaarder te maken. Deze ambities krijgen onder meer vorm met de hierboven genoemde maatregelen, waarmee ingezet wordt op meer recreanten naar de regio te halen, maar zeker ook om de directe omgeving ook voor inwoners aantrekkelijker te maken en te stimuleren om in beweging te komen.

## 3.3 Regionaal beleid

### 3.3.1 Integraal ruimtelijk perspectief 2021 - 2040

Het Integraal Ruimtelijk Perspectief 2021-2040 is een gezamenlijke visie van de 16 gemeenten in de U10 en is de 'wegwijzer' naar de toekomst. Het Integraal Ruimtelijk Perspectief 2040 is te zien als een convenant tussen de gemeenten.

Het doel van het perspectief is om de regio te versterken als economisch centrum van Nederland, met behoud van de hoge kwaliteit van de leefomgeving. Het perspectief richt zich op een aantal thema's, waaronder wonen, bereikbaarheid, economie, duurzaamheid en landschap. Er wordt gestreefd naar een evenwichtige verdeling van de verschillende functies in de regio, waarbij zowel de steden als het platteland een belangrijke rol spelen.

Belangrijke onderdelen van het perspectief zijn onder andere het ontwikkelen van hoogwaardig openbaar vervoer, het stimuleren van duurzame energievoorziening, het creëren van meer groen en het bevorderen van de circulaire economie.

Het IRP doet beleidsmatige uitspraken over:

- De omgang met groen, landschap en water;
- Voldoende en passende woningen en banen voor iedereen;
- Ruimte voor economie door voldoende en complementaire werklocaties;
- Goede bereikbaarheid van dorpen en steden in de regio;
- Gezonde en vitale leefomgevingen;
- Energietransitie en duurzame opwekking van energie.

#### **Planspecifiek**

In het IRP een t.b.v. vitaliteit in de kernen een woningprogramma tot 2030 voorzien van circa 430 woningen. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt invulling gegeven aan een deel van het beoogde woningbouwprogramma.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

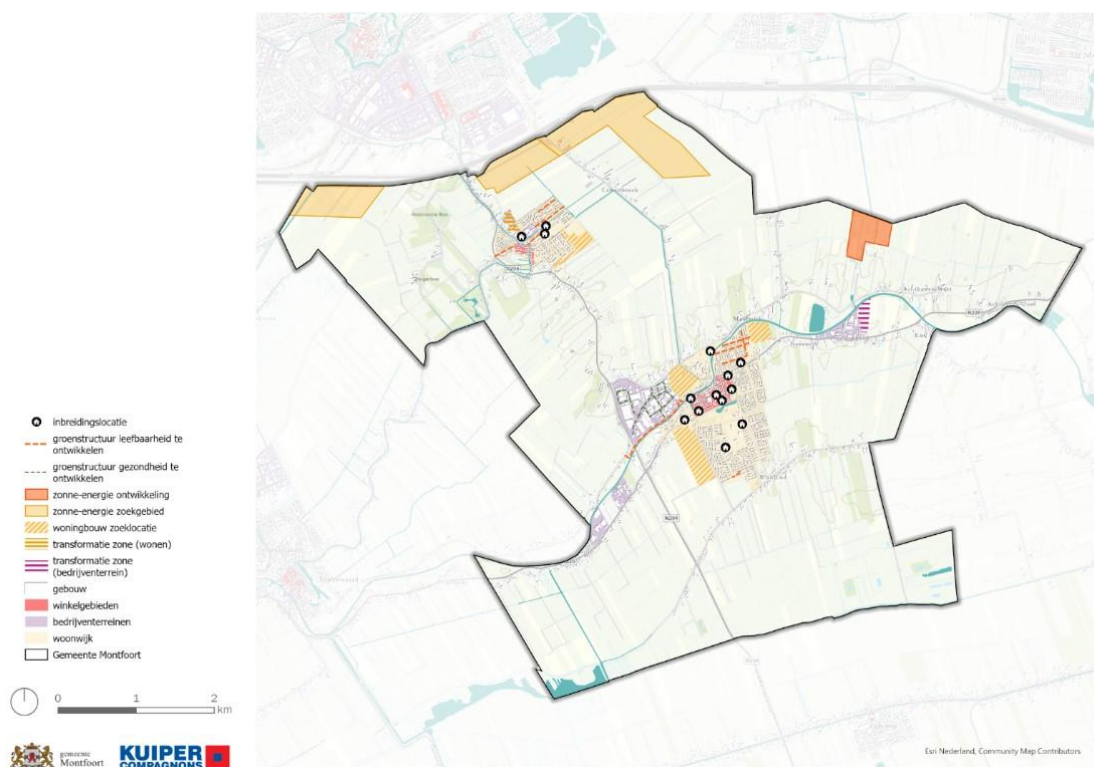
### 3.4.1 Omgevingsvisie 2022 Montfoort

Op 13 december 2021 heeft de gemeenteraad van Montfoort haar Omgevingsvisie Montfoort, Vitale kernen in een waardevol landschap, vastgesteld. De omgevingsvisie is opgesteld in de 'geest' van de Omgevingswet. De visie is samen met de bevolking, maatschappelijke partijen en alle relevante disciplines binnen de ambtelijke organisatie opgesteld. Hierdoor is de visie integraal en participatief opgesteld. De visie is opgesteld als een dynamisch document en biedt het raamwerk waarbinnen de komende jaren beleid verder uitgewerkt wordt. De visie kent dan ook geen maximum geldigheidsduur en zal regelmatig worden bijgesteld. De omgevingsvisie van de gemeente Montfoort is dan ook nadrukkelijk een groeimodel, waarmee de komende jaren verder wordt gewerkt aan de integratie van alle onderwerpen die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving in Montfoort.

#### Planspecifiek

De Omgevingsvisie doet beleidsmatige uitspraken over tal van onderwerpen en thema's. Onderhavig plan ziet op de ontwikkeling van woningen. Voor de vitaliteit en toekomstbestendigheid van de kernen wordt in de Omgevingsvisie ingezet op woningbouw, bedrijvigheid, verbetering bereikbaarheid, recreatiemogelijkheden en aanpassingen voor een veranderend klimaat.

In de Omgevingsvisie wordt gesteld, in lijn met de Woonvisie en de Woningbouwprogrammering, dat er voor de komende tien jaar een woningbehoefte is van 430 woningen. Insteek is deze woningen verspreid door de gemeente te bouwen op zowel inbreidings- als uitleglocaties. In de omgevingsvisie zijn meerdere zoeklocaties voor deze inbreidings- en uitleglocaties aangegeven. Zoals zichtbaar op onderstaande afbeelding is De Bleek aangegeven als 'woningbouw zoeklocatie'.



Kaart ontwikkelingen Omgevingsvisie 2022 Montfoort (bron: Omgevingsvisie 2022 Montfoort)

Nieuwe woningbouwlocaties dienen verschillende woningtypologieën aan te bieden, waardoor Montfoort aantrekkelijk is en blijft voor alle doelgroepen. Bij een uitbreiding dient er, op basis van de Omgevingsvisie, meer verweving te komen tussen het stedelijk- en buitengebied. Het stedenbouwkundig plan voorziet hierin door de woonvelden te omzoomen door water en groen. Te realiseren woonmilieus in Montfoort kenmerken zich door traditionele waarden als groen, ruimte en rust, met traditionele architectuur. Met onderhavige ontwikkeling wordt hierbij aansluiting gezocht, onder meer met het realiseren van de groene woonvelden. In de Omgevingsvisie zijn specifieke aandachtspunten voor uitbreidingslocaties opgenomen. Deze zullen in acht genomen worden bij onderhavige ontwikkeling.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling in lijn is met de Omgevingsvisie 2022 van de gemeente Montfoort.

### **3.4.2 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 en behoud van de vitaliteit 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, 210 woningen toevoegen, waarvan 130 voor de lokale behoefte (hierbij dient opgemerkt te worden dat het woningaantal inmiddels naar boven is bijgesteld);
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 particuliere 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 210 woningen, nog eens extra 180 woningen gerealiseerd kunnen worden. Hiermee is gekozen voor scenario 3 van de woonvisie. Binnen scenario 3 wordt ruimte geboden aan circa 430 woningen binnen Montfoort om het voorzieningenniveau duurzaam te borgen.

#### **Planspecifiek**

De planlocatie aan de westzijde van De Bleek wordt in de woonvisie specifiek benoemd als één van de locaties voor woningbouw in Montfoort. Met het bebouwen van de locatie naast De Bleek wordt, zo staat in de woonvisie beschreven, de cirkel om oud Montfoort voltooid.

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

### **3.4.3 Woningbouwprogrammering 2019 - 2030**

Op 27 januari 2020 heeft de gemeenteraad de woningbouwprogrammering 2019-2030 vastgesteld. Met dit besluit is de woningbouwopgave zowel in kwantitatief opzicht als in kwalitatief opzicht vastgelegd.

Als gevolg van de ontwikkelingen op de woningmarkt, maar ook als gevolg van de financiële verkenningen van de woningbouwlocaties, behoeven enkele kwalitatieve aspecten uit de woningbouwopgave aanpassing teneinde een gezonde en voortvarende ontwikkeling van nieuwbouwprojecten mogelijk te maken. Hiertoe is op 25 oktober 2021 een aangepaste woningbouwopgave vastgesteld. De onderdelen dichtheid, bandbreedte voor koopwoningen in het middensegment, levensloopbestendigheid, en doorstromingswens zijn aangepast. Tevens wordt een doorzicht gegeven naar de woningbouwopgave tot 2040.

In de woningbouwprogrammering 2019 - 2030 is gekozen voor het zogenaamde 'plusprogramma', namelijk 430 extra woningen tussen 2019 en 2030. Basis van deze wens was het behoud van de vitaliteit van de kernen en de enorme vraag naar nieuwbouwwoningen. Dit is en blijft de basis voor de woningbouwopgave voor de gemeente in deze periode. Wanneer deze toename ook voor de periode na 2030 geëxtrapoleerd wordt dan is het realistisch om nu al uit te gaan van - en dus ook voorbereid te zijn op - ca. 1.000 extra woningen tussen 2019 en 2040.

In de woningbouwprogrammering is opgenomen dat van alle nieuwbouwwoningen 30% (mits gedifferentieerd) moet worden gebouwd in het segment sociale huur tot €720 (liberalisatiegrens, prijspeil 2019). Daarnaast moet 25% van alle nieuwbouwwoningen gebouwd worden in het segment middenhuur tot €1.000/goedkope koop (VON-prijs: max NHG-grens en gedifferentieerd). In het specifieke programma van eisen, wat voor deze ontwikkeling door de gemeenteraad is vastgesteld, is overeengekomen dat het aandeel 'betaalbare middensegment' verhoogt wordt van 25% naar 30%, dit omdat binnen de kern er behoefte is aan meer betaalbare woningen.

#### **Planspecifiek**

Met de voorgenomen ontwikkeling worden maximaal 210 nieuwe woningen gerealiseerd. De ontwikkeling past in het woningbouwprogramma van 430 extra woningen tussen 2019 en 2030 en ca. 1.000 extra woningen tot 2040. De eisen vanuit de woningbouwprogrammering zullen hierbij in acht genomen worden.

Geconcludeerd wordt dat het plan in lijn is met de woningbouwprogrammering 2019-2030 en de later vastgestelde aangepaste woningbouwopgave.

### **3.4.4 Doelgroepenverordening**

Op 17 oktober 2022 heeft de gemeenteraad van Montfoort ingestemd met de Doelgroepenverordening 2022. In het verlengde van het uitvoeringsprogramma bij de Woonvisie is de verordening opgesteld. In het uitvoeringsprogramma van de Woonvisie staat beschreven dat een doelgroepenverordening wordt opgesteld, in combinatie met een instrumentenmix. De noodzaak hiervoor is steeds groter geworden met de druk op de woningmarkt. Woningzoekenden met een kleinere beurs ondervinden steeds meer moeite om een woning te vinden.

De Doelgroepenverordening stelt regels over de te realiseren woningen voor specifiek onderscheiden doelgroepen. De verordening borgt de structurele beschikbaarheid van betaalbare woningen voor de doelgroepen die dat nodig hebben. Voor het kunnen gebruiken van de inhoud van een Doelgroepenverordening moet deze verankerd zijn in het bestemmingsplan. Dit met als doel om de woningen ook op de lange termijn beschikbaar te behouden voor de doelgroepen.

### **Planspecifiek**

De doelgroepenverordening wordt voor dit bestemmingsplan ingezet. Door een verplichting op te nemen voor de percentages sociale en middeldure huurwoningen en hierop de doelgroepenverordening van toepassing te verklaren is de realisatie en langdurige beschikbaarheid van sociale en middeldure huurwoningen juridisch geborgd.

### **3.4.5 Convenant Duurzame Woningbouw**

Het "Convenant Duurzame Woningbouw" is een convenant tussen verschillende partijen, zoals overheden, bouwbedrijven, en maatschappelijke organisaties, om duurzame woningbouw te bevorderen. In dit convenant worden doelen en maatregelen vastgelegd om te zorgen voor milieuvriendelijkere en energiezuinige woningen.

Het convenant is op 29 september 2022 ook door de gemeente Montfoort ondertekend. In het convenant zijn afspraken vastgelegd over circulariteit, natuurinclusief bouwen, klimaatadaptatie en energiegebruik. Deze afspraken zijn vastgelegd in bijlage 2 van het convenant.

Bij de verdere planuitwerking zal in lijn met het gesloten convenant verder invulling worden gegeven aan de overeengekomen duurzaamheidsambities.

## 4 Uitvoerbaarheid

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

### 4.1 Milieueffectrapportage

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

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

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

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

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

#### Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend ruimtelijk plan 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 woningen of meer. Met onderhavig plan worden maximaal 210 woningen ontwikkeld. Derhalve is een verplichte m.e.r.-

beoordeling niet vereist. Wanneer de drempelwaarde niet wordt overschreden moet het bevoegd gezag nagaan aan de hand van de criteria: kenmerken van het project, plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten of er mogelijk sprake is van belangrijke effecten op het milieu. Als gevolg van de laatste aanpassing van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer gaat het zowel om positieve als negatieve effecten. Het gaat dan met name om externe effecten. Op basis van de eerste beoordeling neemt het bevoegd gezag een zogenaamd m.e.r.-beoordelingsbesluit.

Een m.e.r.-beoordelingsbesluit kan genomen worden op grond van een zogenaamde aanmeldnotitie m.e.r.. In deze aanmeldnotitie wordt door de initiatiefnemer inzage gegeven in de beoogde ontwikkeling en de daarmee samenhangende milieugevolgen. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een aanmeldnotitie opgesteld. Deze notitie is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

Uit deze aanmeldingsnotitie kan geconcludeerd worden dat er geen bijzondere omstandigheden zijn met betrekking tot de kenmerken en locatie van het plan die kunnen leiden tot belangrijke gevolgen voor het milieu op die specifieke locatie. Bovendien blijkt uit de beoordeelde milieuaspecten dat er geen significante effecten zullen optreden, of dat deze effecten beperkt kunnen worden door mitigatiemaatregelen te nemen en/of de vereiste vergunningen te verkrijgen.

De beoogde ontwikkeling heeft geen significante milieueffecten. Het is niet nodig om een m.e.r.-procedure te volgen, aangezien dit niet tot een andere conclusie zou leiden en niet vereist is voor deze ontwikkeling.

## 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

Het stedenbouwkundig plan ziet op de ontwikkeling van circa 500 woningen. Deze ontwikkeling zal in verschillende fases lopen. Dit bestemmingsplan maakt deel uit van fase 1 met de realisatie van circa 210 woningen. Het onderzoek is uitgevoerd op de volledige planlocatie. Dit heeft dus ook betrekking op fase 1.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling heeft er een verkennend (asbest) bodemonderzoek plaatsgevonden (Inventerra, 21 maart 2022, rapportnummer 21-2395-R01AvH, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 1). Uit het onderzoek blijkt dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt het grootste deel van de planlocatie geschikt is voor de toekomstige woonbestemming. Alleen ter plaatse van het aanwezige puinpad op locatie is de uitvoering van een nader asbestonderzoek en een aanvullend onderzoek naar lood noodzakelijk.

Aanvullend wordt door Inventerra geadviseerd om gelijktijdig de bovengrond 0 – 0,5 m-mv) ter plaatse van boring 210 te onderzoeken op nikkel, om uit te sluiten dat ter plaatse sprake is van een sterke verontreiniging.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem voor het grootste deel van het plangebied geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.3 Bedrijven en milieuzonering

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

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

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals bijvoorbeeld: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucourant 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 meerdere woningen. Woningen worden in het kader van bedrijven en milieuzonering gezien als een gevoelige bestemming. Derhalve is aan de hand van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' gekeken naar milieubelastende activiteiten in de omgeving van de locatie. In de navolgende tabel is hiervan een overzicht weergegeven.

De VNG-publicatie stelt dat een gebied gezien kan worden als 'gemengd gebied' indien er sprake is van een matige tot sterke functiemenging of ligt nabij een hoofdontsluitingsweg. Het plangebied is gelegen ten westen van De Bleek. De directe omgeving van het plangebied bestaat uit woningen en (agrarische) bedrijvigheid. Er zijn enkele percelen met een bedrijfsbestemming en de N228 gelegen in de nabijheid van het plangebied. Derhalve is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Om die reden kan de richtafstand, met uitzondering van het aspect gevaar, met één afstandsstep worden verminderd.

Activiteit	SBI-2008	Adres	Milieucategorie (maximaal toegestaan)	Richtafstand (gemengd gebied)	Minimale afstand tot de woningen
Agrarisch bedrijf, melkveehouderij	0141, 0142	Willeskop 5, Montfoort	-	50 m (Wgv / Verordening lokaal geurbeleid)	250 m
Timmerwerkfabriek	162	Willeskop 30, Montfoort	3.2	50 m	118 m
Constructiebedrijf aanhangers	281	Beneden Kerkweg 1(B)	3.1	30 m	0 m

Uit de bovenstaande tabel volgt dat voor de Timmerwerkfabriek aan Willeskop 30 voldaan wordt aan de richtafstand. Daarnaast volgt uit de tabel dat de beoogde woningen niet voor alle milieubelastende activiteiten in de omgeving van de locatie op voldoende afstand zijn gelegen. Deze activiteiten zullen daarom verder toegelicht worden. Verder moet worden nagegaan of de beoogde ontwikkeling milieubelastende activiteiten omvat. In onderhavig plan gaat het om de ontwikkeling van uitsluitend een woonfunctie en worden geen milieubelastende activiteiten mogelijk gemaakt.

#### *Willeskop 5*

Voor de melkrundveehouderij aan de Willeskop 5 geldt in principe een minimale afstand van 100 meter tot woningen binnen de bebouwde kom op grond van artikel 3.117 Activiteitenbesluit. Op 11 november 2010 is de Verordening lokaal geurbeleid landelijk gebied Montfoort vastgesteld. Hierin is geregeld dat tussen een veehouderij waar vaste afstandsdieren worden gehouden en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom ten minste 50 meter aangehouden moet worden. Aan deze afstand wordt voldaan voor de beoogde woningen in fase 1.

#### *Beneden Kerkweg 3*

Aan de Beneden Kerkweg 3 was ook een agrarisch bedrijf gevestigd. De bedrijfsvoering is al enige tijd terug gestaakt. In het kader van de planontwikkeling is met de ontwikkelende partij afspraken gemaakt over de overdracht van grond alsmede het herbestemmen van de bedrijfswooning en bedrijfsgebouwen naar wonen. Daarmee wordt dit object niet meer nader beschouwd in het kader van bedrijven en milieuzonering.

#### *Beneden Kerkweg 1b*

Aan Beneden Kerkweg 1b is een constructiebedrijf voor aanhangers gevestigd. Voor dit bedrijf geldt milieucategorie 3.1 waarbij een richtafstand van 30 m geldt. De beoogde woningen worden op korte afstand van dit bedrijf gerealiseerd. Voor het bedrijf aan de Beneden Kerkweg is in november 2020 akoestisch onderzoek uitgevoerd door Agel adviseurs in het kader van bestemmingsplan Benedenkerkweg 1b, Montfoort, waarmee op ca. 3 m afstand van dit bedrijf een woning mogelijk gemaakt wordt. Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting van het bedrijf beperkt is. De activiteiten op locatie zijn beperkt. Op locatie vindt onderhoud plaats, worden aanhangers verkoop klaar gemaakt en worden reparaties aan de aanhangwagens uitgevoerd. Deze activiteiten vinden in pandig plaats in het bestaande bedrijfspand. De uit te voeren werkzaamheden zijn vergelijkbaar met de werkzaamheden binnen een garagebedrijf. De werkzaamheden betreffen handmatige werkzaamheden waarbij in hoofdzaak handgereedschap wordt gebruikt. Binnen het bedrijf zijn 4 personen werkzaam. Binnen de bedrijfslocatie worden geen aanhangwagens gefabriceerd.

De recent opgerichte woning direct aan de zuidzijde van het bedrijf kent een gevel belasting in de dagperiode van 45,4 dB(A). Uitgaande van dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat de bestaande bedrijfsvoering niet gehinderd wordt door de beoogde nieuwbouw en ter plaatse van deze nieuwbouw er een goed woon- en leefklimaat ontstaat.

Door adviesburo Van der Boom is onderzocht wat de effecten zijn van de bedrijvigheid aan de Benedenkerkweg 1b op het plangebied (Van der Boom 17-11-2022, bijlage 2 bij de toelichting). In dit onderzoek is de gehele planontwikkeling (fase 1 en fase 2) beschouwd. Door Van der Boom is vastgesteld dat het bedrijf, als gevolg van de planontwikkeling, niet wordt beperkt in haar bedrijfsvoering. Aan de eisen vanuit het Activiteitenbesluit kan ruimschoots worden voldaan. Bij enkele nieuwe kavels in fase 2 wordt op de kavelgrens het maximale geluidsniveau overschreden, dit als gevolg van heftruckbewegingen. Daarmee is er niet zonder meer sprake van een goed woon- en leefklimaat. Dat hangt samen met de uiteindelijke verkaveling. Met relatief eenvoudige middelen (plaatsen van een scherm) kan wel een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd worden. Het plan voorziet in een regeling dat in geval in de nabijheid van het bedrijfs woningen worden gerealiseerd een geluidscherm gerealiseerd moet worden. Hierbij is een extra marge van 5 meter aangehouden.

#### *Conclusie*

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

## 4.4 Geluid

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

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

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zonerings. 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**

Het onderliggende bestemmingsplan ziet op de realisatie van geluidsgevoelige objecten. Omdat de planlocatie gelegen is binnen gezoneerde wegen is door Adviesburo Van Der Boom akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hierbij is de geluidssituatie voor zowel de nieuwe woningen onderzocht (om te beoordelen of de voorkeurswaarde wordt overschreden) als voor de bestaande woningen (om te beoordelen of sprake is van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder). Uitgangspunt hierbij is dat de komgrens wordt verplaatst en dat de nieuwe ontsluitingsweg als 30 km/uur-weg wordt ingericht.

### *Nieuwe woningen*

Uit de geluidcontouren in het onderzoek van Van der Boom blijkt dat bij de nieuw te realiseren woningen ten gevolge van de N228 de voorkeurswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Hiervoor zijn hogere waarden dus niet noodzakelijk.

Uit de geluidcontouren blijkt ook dat, als gevolg van het verkeer op De Bleek de voorkeurswaarde wel wordt overschreden. De geluidbelasting is maximaal 53 dB. Hiervoor dient een hogere waarde te worden vastgesteld.

De geluidbelasting door 30 km-wegen in de omgeving blijft in het plangebied onder de voorkeurswaarde van 48 dB. Daarentegen kan de geluidbelasting door de ontsluitingsweg de voorkeurswaarde overschrijden. Dit moet in overweging worden genomen bij het stedenbouwkundig ontwerp.

Uit het akoestisch onderzoek kan nog niet worden geconcludeerd dat het plan aan het gemeentelijk geluidbeleid voldoet. Hiervoor is een planregel opgenomen waarin wordt afgedwongen dat bij de realisatie van de woningen alsnog wordt aangetoond dat aan het geluidbeleid wordt voldaan. Hierbij wordt ook rekening gehouden met het geluid van 30 km/uur-wegen.

De grenswaarde volgens het Actieplan Omgevingslawaai van de provincie bedraagt 61 dB, wat na een aftrek van 5 dB resulteert in 56 dB. Op de locatie wordt deze grenswaarde alleen overschreden wanneer de afstand tot de as van de N228 minder is dan 31 meter. In fase 1 ligt de geluidbelasting aanzienlijk onder deze waarde.

### *Hogere waarden*

Voor zes woningen is een ontheffing hogere procedure opgestart. Vooruitlopend op de vaststelling wordt door het college de benodigde hogere waarde verleend. Strikt genomen dient het ontwerp besluit hogere waarden gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Dit gebrek kan gepasseerd worden indien het aspect geluid wel meegewogen wordt in het kader van het bestemmingsplan, zie hiervoor de uitspraak van Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State van 13 april 2012 (201200904/2/R1). Hierin heeft de Afdeling overwogen dat uit de wetsgeschiedenis en in het bijzonder de memorie van toelichting bij de Wijziging Wet geluidhinder naar voren komt dat met artikel

110c, eerste lid, van de Wgh is beoogd de voorbereiding van het hogerewaardenbesluit zoveel mogelijk parallel te laten lopen aan de voorbereiding van het bestemmingsplan. Benadrukt wordt dat, gelet op de verplichting om bij het vaststellen van het plan de hogere waarden in acht te nemen, die hogere waarden in elk geval moeten zijn vastgesteld voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. In casu is hier sprake van nu het akoestisch onderzoek welke t.b.v. het hogere waarden besluit ook in het kader van dit bestemmingsplan in de besluitvorming betrokken is.

#### *Nieuwe ontsluiting*

Bij de herinrichting van de N228 wordt een rotonde aangelegd op de locatie waar de ontsluitingsweg van de wijk aansluit op de N228. Er is een onderzoek uitgevoerd om vast te stellen of deze herinrichting als een reconstructie volgens de Wet geluidhinder moet worden beschouwd. Na de herinrichting zal de toename van geluidbelasting door wegverkeer op de N228 ten opzichte van de toetswaarde niet meer dan 1 dB bedragen voor de omliggende woningen. Daarom kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een reconstructie volgens de Wet geluidhinder. Er is geen noodzaak om hogere geluidsnormen toe te kennen aan de bestaande woningen binnen het gebied van de herinrichting.

#### *Stilte gebieden*

Om de stilte te behouden en te beschermen zijn regels opgesteld. De milieuregels voor stiltegebieden zijn opgenomen in de Provinciale Milieuverordening (PMV). Voor het plangebied en de directe omgeving geldt dat een groot gedeelte van Montfoort, waaronder ook de kern, is aangewezen als stilte gebied. De nieuwe toe te voegen woningen komen, net zoals de reeds bestaande woningen in de kern, binnen dit gebied te liggen (stille kern). Binnen deze stille kern geldt een vergunningsverplichting voor activiteiten die geluidsoverlast kunnen geven.

## **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 ( $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'. Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

#### **Planspecifiek**

De voorgenomen ontwikkeling zal een beperkt effect hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse. Onderhavig plan bestaat uit het realiseren van maximaal 210 nieuwe woningen, fase 1. 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 betekenende 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  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. De specifieke concentraties over 2020 van fijnstof ( $\text{PM}_{10}$ ),

fijnstof (PM<sub>2,5</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) in het plangebied bedragen respectievelijk 16,7 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>10</sub>, 9,26 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>2,5</sub> en 13,5 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub>. 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

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op beperking en beheersing van risico's door opslag en gebruik van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet bij ruimtelijke ontwikkelingen de kans op grote calamiteiten met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij een toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied of een toetsingszone van een risicobron. Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Barim, ook wel Activiteitenbesluit genoemd) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast zijn voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen respectievelijk de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Het Bevb sluit aan bij het toetsingskader dat in het Bevi is opgenomen. Inmiddels zijn ook het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het basisnet ingevoerd.

#### Planspecifiek

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

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart:



Uitsnede risicokaart (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. De dichtstbijzijnde buisleiding ligt op ruim 3,0 km afstand. Wel ligt aan de zuidgrens van het plangebied een waterleiding.

#### *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**

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.

#### *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 (drietrapstrategieën) 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.

### *Waterbeheerplan 'Waterkoers 2016 - 2021' Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden*

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

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

Wat betreft veiligheid is het cruciaal dat de waterkeringen voldoen aan de veiligheidseisen en dat bij dijkverbeteringswerken wordt uitgegaan van een duurzaam en robuust ontwerp. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden, zodat het gebied geschikt is om te wonen, werken en recreëren. Daarbij wil HDSR 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 Hoogheemraadschap 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 voorkomen 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 HDSR 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.

### *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 de planontwikkeling is door Waterfeit een waterhuishoudingsplan opgesteld. Dit plan is opgesteld voor zowel fase 1 + 2. Op dit moment valt het plangebied in twee peilgebieden, namelijk peilgebied PG0432 Polder Kort Heeswijk Noord met een zomerpeil van -0,75 mNAP en een winterpeil van -0,90 mNAP en peilgebied PG0663 Kort Heeswijk west met een zomerpeil van -1,40 mNAP en een winterpeil van -1,55 mNAP. De ten oosten liggende woonwijk ligt in peilgebied PG0433 Hofland Montfoort met een vast peil van -1,10 mNAP. Ten noorden van het plangebied loopt de Hollandsche IJssel. De regionale waterkering met een beschermingszone ligt buiten het plangebied. Via een inlaat in een kleine zijtak van de Hollandse IJssel kan water worden ingelaten naar het peilgebied PG0432.

Het plangebied gaat bebouwd worden en daarmee vindt er een toename plaats van verhard oppervlak. Dit leidt tot een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater. Omdat dat mogelijk kan leiden tot wateroverlast, moet dit gecompenseerd worden door de aanleg van extra waterberging.

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft in de Keur bepaald dat wanneer de toename van verhard oppervlak meer dan 10.000 m<sup>2</sup> bedraagt, dan wordt door hen per geval beoordeeld hoeveel compensatie er nodig is en geldt een vergunningplicht. Het totaal oppervlak van het plangebied is ruim 19 hectare. In overleg is bepaald om uit te gaan van een waterberging in het gebied van 70 mm zoals door het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden wordt geadviseerd in het "Handboek Water in ruimtelijke plannen". Dit is vertaald in een percentage voor compensatie van 22,5% van het verhard oppervlak op basis van een toelaatbare peilstijging van 0,3 m. Van de 70 mm dient minimaal 45 mm te worden gerealiseerd in oppervlaktewater (15%).

In de nieuwe situatie is er, voor fase 1 + 2, een toename aan verharding van circa 9,31 ha. Deze toename aan verharding wordt grotendeels gecompenseerd door de aanleg van oppervlakte water. Het plan voorziet in de aanleg van 1,94 ha aan water (fase 1 +2). Aanvullend worden in het groen bergende voorzieningen in de vorm van wadi's gerealiseerd. Om te voldoen aan de eis is bij de huidige inrichting een oppervlak nodig van 1.564 m<sup>2</sup>, bij een gemiddelde waterdiepte in de voorzieningen van 0,3 m. Dit kan gerealiseerd worden door circa 3% van het groenoppervlak te bestemmen voor waterberging in de vorm van wadi's.

Het nieuwe watersysteem gaat in de basis uit van het bestaand watersysteem, maar deze wordt aanzienlijk uitgebreid. De hoofdwatgang die in noord-zuid richting door het gebied loopt zal de hoofdwatgang blijven en vormt een centrale as binnen het gebied. Ook blijft het gebied omgrensd door water. De watgang aan de westzijde wordt verbreed en er worden verscheidene verbindingen gemaakt tussen deze watgang en de hoofdwatgang. De bebouwing aan de westzijde wordt gerealiseerd in kleine blokken met water rondom. Ook de ontwikkelvelden in de noordoost- en zuidoosthoek zullen omringd worden door water.

Het gebied wordt voorzien van een gescheiden rioolstelsel. Daarbij zal het vuilwater (DWA) via vrijverval-riolering afvoeren naar een gemaal en vervolgens naar bestaande riolering in de kern. De locatie van de lozing moet nader worden bepaald. Hemelwater zal deels rechtstreeks of via HWA-riolering afvoeren naar oppervlaktewater. Daarbij worden aanvullende bergingsmogelijkheden gerealiseerd in het groen.

## 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 Natuurbeschermingswet 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 het 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 verbindingzones. 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 vaatplanten) 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**

Het stedenbouwkundig plan ziet op de ontwikkeling van circa 500 woningen. Deze ontwikkeling zal in verschillende fases lopen. Dit betreffende bestemmingsplan maakt deel uit van fase 1 met de realisatie van circa 210 woningen. Het onderzoek is uitgevoerd op de volledige planlocatie. Dit heeft dus ook betrekking op fase 1.

### **Quickscan**

Er is een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna uitgevoerd (Blom Ecologie, 11 februari 2022, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 4).

### *Soortenbescherming*

Binnen een straal van 2 km is de aanwezigheid bekend van de bosmuis, bruine rat, bunzing, egel, haas, hermelijn, huismuis, huisspitsmuis, mol, ree, vos, wezel en woelrat. Voor al deze soorten geldt dat ze niet beschermd zijn of dat er vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen.

Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen aangetroffen van beschermde zoogdieren. Er zijn wel hollen van bruine rat aangetroffen aan een slootkant. Zoogdieren prefereren een leefomgeving waar voldoende rust- en voortplantingsmogelijkheden aanwezig zijn. Op de planlocatie ontbreekt het aan veel vegetatiestructuren en opgaande vegetatie waardoor de aanwezigheid van functioneel leefgebied zeer beperkt aanwezig is. Op en rondom de planlocatie zijn geen hollen, nesten of sporen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van beschermde zoogdiersoorten die buiten de Omgevingsverordening van de provincie vallen.

Het is uitgesloten dat vleermuizen de planlocatie gebruiken als verblijfplaats. Wel bestaat de mogelijkheid dat vleermuizen de planlocatie gebruiken als foerageergebied en/of vliegroute. Laatvliegers jagen boven open tot halfopen landschap en vliegen tevens over graslanden en weilanden. In de afgelopen 10 jaar zijn er 6 waarnemingen van laatvlieger binnen een straal van 2 km van de planlocatie. Gezien het aantal waarnemingen en de grote hoeveelheid alternatief foerageergebied is er geen sprake van essentieel foerageergebied voor de laatvlieger. Binnen de planlocatie is geen sprake van opgaande vegetatie op enkele vrijstaande bomen na, derhalve is er ook geen sprake van essentieel foerageergebied of een vliegroute voor andere vleermuizen soorten.

Binnen een straal van 2 km is de aanwezigheid bekend van de volgende amfibieënsoorten: bastaardkikker, bruine kikker, gewone pad, heikikker, kleine watersalamander, meerkikker en rugstreeppad. De heikikker is een kritische soort die voorkomt in drie habitattypen (ondiep, relatief zuur, zonbeschenen en voedselarm voortplantingswater; vochtige plekken in schraal, ruig gebied zoals heide, hoogveen, laagveen en natuurlijk grasland voor in de actieve periode en vochtvrije plaatsen voor overwintering). Het voorkomen van de heikikker binnen de planlocatie kan niet volledig uitgesloten worden. Gezien er mogelijk een groot oppervlak aan watergangen wordt gedempt, dient derhalve aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden.

De rugstreeppad is een pionierssoort die vooral voorkomt in terreinen met een hoge natuurlijke of door mensen ingebrachte dynamiek. Het habitat laat zich omschrijven als ruige, onbeschaduwde, laagbegroeide terreinen. Naar verwachting is er ook potentieel landhabitat aanwezig in de vorm van muizenholletjes. De aanwezigheid van rugstreeppad kan derhalve niet volledig uitgesloten worden. Ook hier is nader onderzoek naar nodig.

De grote modderkruiper komt voor in kleinere, ondiepe stilstaande of langzaam stromende wateren, zoals sloten, vennen, plassen en oude afgesneden meanders. Binnen de planlocatie zijn mogelijk geschikte watergangen aanwezig. Wegens de mogelijke potentie en de omvang van de planlocatie kan de aanwezigheid van grote modderkruiper niet volledig uitgesloten worden. Aanvullend onderzoek dient de aan- of afwezigheid van de soort vast te stellen

### *Gebiedsbescherming*

De planlocatie maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Op een afstand van circa 7,3 km ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Lek'. Een AERIUS-berekening, Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk. De beoogde ruimtelijke ingreep betreft de realisatie van een woonwijk. Ondanks dat deze buiten een Natura 2000-gebied uitgevoerd wordt, kunnen er nog steeds effecten optreden. Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is om te resulteren in negatieve effecten. Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden. Ten opzichte van de huidige situatie leidt de beoogde ruimtelijke ingreep in de gebruiksfase tot een grote toename in het aantal verkeersbewegingen. Gezien de aanzienlijke omvang van de

ontwikkeling waarbij een grote toename in het aantal verkeersbewegingen zal ontstaan, is door Blom geadviseerd om een berekening met de AERIUS Calculator uit te voeren. Hiermee kan inzichtelijk gemaakt worden of er sprake is van een verhoging van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden van Natura 2000-gebieden.

#### *Stikstofdepositie*

Per 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden, samen met het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering. Op grond daarvan was geen beoordeling meer nodig van de stikstofuitstoot in de bouwfase ('bouwvrijstelling'). Gelet op de uitspraak van de Raad van State van 2 november 2022, waarbij de 'bouwvrijstelling' is komen te vervallen, dient ook de aanleg-/aanlegfase berekend te worden. Op 25 november 2022 heeft de minister voor Natuur en Stikstof het Wijzigingsbesluit Habitatrichtlijngebieden vanwege aanwezige waarden vastgesteld. Hiermee zijn de aanwijzingsbesluiten van 101 Natura 2000-gebieden gewijzigd, bijvoorbeeld omdat habitattypen op het moment van aanwijzen aanwezig bleken te zijn, maar destijds niet zijn opgenomen in de oorspronkelijke aanwijzingsbesluiten. Deze nieuwe habitatrichtlijnen zijn opgenomen in de AERIUS Calculator.

De afstand tot het meest dichtbijgelegen Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Lek' bedraagt circa 7 km, terwijl de Natura 2000-gebieden 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein', 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' en 'Oostelijke Vechtplassen' op een nog iets grotere afstand liggen.

Door Langelaar Milieuadvies is een AERIUS-berekening uitgevoerd voor zowel de bouw- als gebruiksfase (zie bijlagen bij toelichting bijlage 8). Uit het uitgevoerde onderzoek stikstofdepositie blijkt dat zowel de inzet van machines en transportbewegingen in de aanlegfase als verkeer in de gebruiksfase leidt tot een stikstofdepositietoename die groter is dan 0,00 mol/ha/jr op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in verschillende Natura2000-gebieden. De grootste depositietoename reeds (bijna) overbelaste delen van stikstofgevoelige habitats en leefgebieden vindt plaats in Natura 2000-gebied "Oostelijke vechtplassen" en is maximaal 0,02 mol/ha/jr in de aanlegfase en 0,03 mol/ha/jr in de gebruiksfase.

Door Langelaar Milieuadvies is voor fase 1 een stikstof berekening gemaakt voor zowel de aanleg- als gebruiksfase. Uit het uitgevoerde onderzoek stikstofdepositie blijkt dat verkeer in de gebruiksfase niet leidt tot een stikstofdepositietoename die groter is dan 0,00 mol/ha/jr op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in verschillende Natura2000-gebieden.

De inzet van machines en transportbewegingen in de aanlegfase leidt wel tot een stikstofdepositietoename van maximaal 0,01 mol/ha/jr op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in meerdere Natura2000-gebieden. Op deze emissie mag de bestaande emissie als gevolg van het agrarisch grondgebruik in mindering worden gebracht. De beëindiging van het agrarisch grondgebruik is het onlosmakelijke gevolg van uitvoering van het onderhavige bestemmingsplan. Uit de verschilberekening tussen de agrarische emissies en de emissies in de aanlegfase volgt dat er geen berekenbare emissies optreden. In deze berekening zijn emissies van de landbouwmachines en de verkeersbewegingen buitenbeschouwing gelaten, waardoor de berekende positieve effecten een worstcase berekening in het licht van interne saldering is.

Geconcludeerd kan worden dat stikstof niet in de weg staat aan de beoogde planontwikkeling.

#### ***Aanvullend onderzoek ecologie***

Uit de quickscan is gebleken dat de aanwezigheid van leefgebied van grote modderkruiper, heikikker, poelkikker en rugstreeppad niet uitgesloten kon worden. Om vast te stellen of het plangebied daadwerkelijk een functie heeft voor vorengenoemde soorten is aanvullend onderzoek uitgevoerd (Blom Ecologie, 27 september 2022, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 5).

#### *Grote modderkruiper*

In de periode augustus 2022 is onderzoek uitgevoerd naar de aan- of afwezigheid van de grote modderkruiper aan De Bleek te Montfoort. Uit het eDNA onderzoek bleek dat er leefgebied van de grote modderkruiper in een van de sloten aanwezig is. Het dempen van de watergang zal derhalve leiden tot negatieve effecten op de soort. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor grote modderkruiper is daardoor noodzakelijk.

#### *Heikikker*

In de periode augustus en september 2022 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van heikikker aan De Bleek te Montfoort. Het onderzoek is uitgevoerd conform het Kennisdocument (BIJ12, 2017). Uit de resultaten van het aanvullend onderzoek blijkt dat de watergangen in de planlocatie een functie hebben voor de soort, namelijk leefgebied c.q. voortplantingswater en overwinteringshabitat. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor de Heikikker is daardoor noodzakelijk.

#### *Poelkikker*

In de periode augustus en september 2022 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van poelkikker aan De Bleek te Montfoort. Tijdens het scheppen is alleen de bastaardkikker aangetroffen. Het dempen van de watergangen zal derhalve niet leiden tot negatieve effecten op de soort. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor poelkikker is daardoor niet noodzakelijk.

#### *Rugstreepad*

In de periode augustus 2022 is onderzoek uitgevoerd naar de aan- of afwezigheid van de rugstreepad aan De Bleek te Montfoort. Uit het eDNA onderzoek bleek dat er geen leefgebied van de rugstreepad aanwezig is. Het dempen van de watergangen zal derhalve niet leiden tot negatieve effecten op de soort. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor rugstreepad is daardoor niet noodzakelijk.

#### *Overige vogels*

Het onderzoek beperkte zich in beginsel tot grote modderkruiper, heikikker, poelkikker en rugstreepad. Tijdens het onderzoek is tevens gelet op individuen, nesten en/of verblijflocaties van andere soorten in de planlocatie. Nesten van vogelsoorten zijn niet aangetroffen. De planlocatie biedt echter mogelijk wel nesten voor algemene soorten. Zoals beschreven staat in de Vogelrichtlijn zijn alle vogels in Nederland beschermd tijdens het broedseizoen. Indicatief betreft het broedseizoen de periode 15 maart t/m 15 juli. Om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen dienen werkzaamheden die mogelijk leiden tot verstoring of aantasting van nesten buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden.

#### *Conclusie*

Er zal voor de grote modderkruiper en de heikikker een ontheffing aangevraagd worden. Deze aanvraag is inmiddels ingediend bij het bevoegd gezag, de provincie Utrecht. Onderdeel van de aanvraag is een zogenaamd mitigatieplan. In dit plan is onderbouwd welk maatschappelijk belang er is om te vragen om een ontheffing en welke maatregelen worden getroffen om de negatieve effecten te mitigeren. Vooralnog voorziet het tijdspad dat de ontheffing eerder afgegeven zal worden dan dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Daarmee is de uitvoerbaarheid van het plan verzekerd. Indien dit tijdstechnisch niet lukt zal in het bestemmingsplan bij de vaststelling voorzien worden in een passende voorwaardelijke verplichting.

## **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**

Om inzage te krijgen of en in welke mate archeologie voorkomt binnen het plangebied is door Transect een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (Transect, 17 februari 2022, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 6). Uit het onderzoek is gebleken dat de archeologische verwachting van het plangebied voor een groot deel samenhangt met te verwachten rivierafzettingen in de ondergrond. In het oosten van het plangebied is vanaf het Laat-Neolithicum-B de Stuivenberg stroomgordel actief geweest. De oeverafzettingen van deze stroomgordel zijn theoretisch gezien vanaf de vorming ervan bewoonbaar geweest. Vanaf het Laat-Neolithicum-B geldt dan ook een middelhoge archeologische verwachting. Specifiek voor de Romeinse tijd geldt een hoge verwachting, doordat uit deze periode – in tegenstelling tot alle andere perioden – reeds resten in de omgeving bekend zijn.

In het zuidwesten van het plangebied heeft de Stuivenberg stroomgordel op de overgang van het Neolithicum naar de Bronstijd een crevasse gevormd. De crevasse zal pas bewoonbaar zijn geworden nadat deze is verland. Ter plaatse van de crevasse geldt een lage verwachting voor het Neolithicum en de Vroege-Bronstijd, een middelhoge verwachting voor de Midden-Bronstijd tot IJzertijd en de Vroege-Middeleeuwen en een hoge verwachting voor de Romeinse tijd.

In het noordwesten van het plangebied zijn de afzettingen van de Stuivenberg stroomgordel vermoedelijk overdekt met jongere kom- en/of oeverafzettingen van de Hollandse IJssel. Door de beschermende werking van het jongere kleidek, is hier de verwachting op intacte vindplaatsen relatief het hoogst. Resten uit de Romeinse tijd kunnen hier zowel in afzettingen van de Stuivenberg stroomgordel als de Hollandse IJssel voorkomen.

Het centraal westelijk deel van het plangebied maakte vermoedelijk deel uit van een komgebied. Hier heeft veenvorming opgetreden en dit gebied zal vanwege de relatief lage ligging en drassige condities, waarschijnlijk minder goed bewoonbaar zijn geweest. In dit deel van het plangebied geldt een algeheel lage archeologische verwachting.

Voor de periode Late-Middeleeuwen/Nieuwe tijd geldt een lage archeologische verwachting door het ontbreken van bebouwing op historische kaarten uit de periode 18e-20e eeuw. Deze kaarten vormen mogelijk ook een indicatie voor vroegere perioden. De aanwezigheid van bebouwing aan de zuidkant van het plangebied – uit de periode 11e-begin 18e eeuw kan niet geheel worden uitgesloten ('middelhoge verwachting'). Op de zuidrand van het plangebied bevindt zich namelijk een kade, waarlangs elders in de Polder Hofland bebouwing aanwezig is.

Voor alle perioden voorafgaand aan het Laat-Neolithicum-B geldt een lage archeologische verwachting. Eventuele archeologische resten uit deze perioden zullen namelijk zijn geërodeerd, waardoor ze niet meer in situ worden verwacht.

Transect adviseert voor het overgrote deel van het plangebied (15,4 ha) nader onderzoek uit te voeren. Circa 4,1 ha van het plangebied kan vrijgegeven worden. In het onderhavige bestemmingsplan is voor het nog te onderzoeken plandeel een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Daarmee is geborgd dat nader onderzoek ook uitgevoerd wordt voorafgaand aan de realisatie van woningbouw. De onderstaande advieskaart laat de ligging van de beschermde en vrij te geven gebieden zien.



Advieskaart (bron: Transect)

Het nog te onderzoeken plandeel zal in het kader van het vergunningtraject verder onderzocht worden. In het onderhavige bestemmingsplan zijn voor de 'groene gebieden' de archeologische dubbelbestemmingen overgenomen zoals deze nu gelden voor het gebied op grond van het bestemmingsplan 'Reparatie 1e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012'. Voor de blauwe, vrijgegeven, gebied is geen archeologische dubbelbestemming meer opgenomen.

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

Uit raadpleging van de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Montfoort blijkt dat er in het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het plangebied bevindt zich, op basis van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht in het Agrarisch cultuurlandschap. De cultuurhistorische waarde van het Agrarisch cultuurlandschap ligt vooral in:

1. de aanwezige ontginningsstructuur en de ontginningsrichting;
2. de structuur, maatvoering, kenmerken en karakter van de boerderijlinten;
3. het waterbeheersingssysteem.

Bij ontwikkelingen in dit gebied vormt de cultuurhistorische waarde een uitgangspunt en inspiratiebron. Het uitgangspunt is behoud door ontwikkeling.

De ontginningsstructuur en de ontginningsrichting is op locatie, gelegen in polder Kort Heeswijk, nog goed waarneembaar. De oorspronkelijke slotenstructuur is nagenoeg nog helemaal intact. Met de bebouwing van de oostelijk gelegen polder Blokland is het oorspronkelijke open karakter al wel deels teniet gedaan.

Met de beoogde bebouwing van de locatie verdwijnt het oorspronkelijk karakter en wijzigt het van oudsher aanwezige agrarisch gebruik naar wonen. In het stedenbouwkundige plan wordt voortgeborduurd op de oorspronkelijke ontginningsstructuur en de ontginningsrichting. Op deze wijze wordt rekening gehouden met de in het gebied aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Vorenstaande laat onverlet dat de te realiseren bebouwing tot gevolg zal hebben dat de oorspronkelijke ontginningsstructuur en de ontginningsrichting minder te beleven zal zijn binnen het plangebied.

Buiten het plangebied is aan de noord-oostzijde een historische windmolen gelegen, Molen de Valk. Molen de Valk is een stellingmolen. De molen werd oorspronkelijk gebouwd in 1743 en heeft sindsdien verschillende restauraties ondergaan om in goede staat te worden gehouden. Molen de Valk werd oorspronkelijk gebruikt voor het malen van graan en het produceren van meel. De molen speelde een essentiële rol in de voedselproductie en distributie in de regio. De molen heeft in de loop der jaren verschillende restauraties ondergaan om zijn oorspronkelijke staat te behouden. De laatste grote restauratie vond plaats in de jaren 1970.

Tegenwoordig is Molen de Valk een museum, bekend als "Korenmolen De Valk." Bezoekers kunnen de molen bezichtigen en meer te weten komen over zijn geschiedenis en werking.

Ter bescherming van de windvang is een zogenaamde molenbiotoop opgenomen in de planregeling.

#### **4.11 Niet gesprongen explosieven**

Om te bepalen of ontplofbare oorlogsresten in het onderzoeksgebied zijn achtergebleven door gevechtshandelingen of dumpingen is door AVG Explosieven Opsporing Nederland een vooronderzoek naar de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten uitgevoerd ter plaatse van de projectlocatie De Bleek te Montfoort. Het doel van dit vooronderzoek is om aan de hand van een breed scala aan historisch feitenmateriaal een zo genuanceerd mogelijk beeld met betrekking tot het onderzoeksgebied in de Tweede Wereldoorlog te verkrijgen. Aan de hand van deze gegevens wordt antwoord gegeven op de vraag of en zo ja in welke delen van het onderzoeksgebied er sprake is van een verhoogd risico op het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten. Er wordt daarnaast ingegaan op de te verwachten hoofdsoorten ontplofbare oorlogsresten, de verschijningsvorm en de mogelijke hoeveelheid.

Op basis van de beoordeelde feiten van het vooronderzoek is door AVG geconcludeerd dat er indicaties zijn voor de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten. De volgende gevechtshandelingen/ontplofbare oorlogsresten gerelateerde handelingen hebben in en nabij het onderzoeksgebied plaatsgevonden:

- bombardement door een jachtbommenwerper;

De volgende ontplofbare oorlogsresten kunnen mogelijk in het onderzoeksgebied worden aangetroffen:

- afwerpmunitie;

Het verdachte gebied is gelegen aan de zuidkant van het plangebied. Voor dit deel van het plangebied is het nodig om voorafgaand aan (graaf-)werkzaamheden in het verdachte gebied vervolgonderzoek uit te voeren, door detectie- en benaderingsonderzoek conform het Certificatieschema voor het Opsporen van Ontplofbare Oorlogsresten. Bij het aantreffen van OO, zullen deze moeten worden geruimd.

Voor draafwerkzaamheden in het onverdachte gedeelte adviseert AVG om de werkzaamheden onder reguliere condities uit te voeren. De kans op het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten is net zo groot als de gemiddelde kans op het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten op als 'onverdacht' aangemerkte locaties in de rest van Nederland. Een vooronderzoek na-conflictperiode is niet van toepassing.

## 4.12 Duurzaamheid

### 4.12.1 Algemeen beleid

#### *Bouwbesluit*

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. Vanaf 1 januari 2020 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 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak per jaar.
2. Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 materiaaltipe. Per 1 januari 2018 geldt een maximale totale schaduwprijs van 1,0€ / m<sup>2</sup> 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 CO<sub>2</sub>-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 inkomensloft om. Er zijn wel voorwaarden, waaronder een bruto minimum jaarinkomen van € 33.000,- en een maximum totaal hypotheekbedrag van 106 % van de marktwaarde van de woning ná het nemen van de maatregelen.

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

#### **4.12.2 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 CO<sub>2</sub> -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.

#### *Convenant duurzame woningbouw*

De provincie Utrecht heeft de ambitie dat er jaarlijks 10.000 woningen worden gebouwd, maar wel op een duurzame, toekomstbestendige manier. Om deze ambitie te behalen, moet er veel veranderen in de manier waarop er gebouwd wordt en de materialen die worden gebruikt. Afspraken hierover worden vastgelegd in het convenant duurzame woningbouw, dat ondertekend wordt door vele partijen, waaronder de provincie Utrecht.

#### **4.12.3 Conclusie**

De gemeente Montfoort heeft geen eigen duurzaamheidsbeleid, maar heeft wel een extra ambitie opgenomen in de woningbouwopgave (GPR7 of hoger). Met de voorgenomen ontwikkeling wordt hierbij aangesloten en 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. Zo zullen de nieuwe woningen aardgasloos uitgevoerd worden en voorzien worden van duurzame materialen, goede isolatie en duurzame installaties. Gesteld kan worden dat voldaan wordt aan de ambities ten aanzien van duurzaamheid.

## 4.13 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.

### 4.13.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfersverkeersgeneratie 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 locatietekenen. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

#### Planspecifiek

Om aan te tonen of het verkeer dat op gang komt door voorliggend plan geen hinder zorgt voor de huidige infrastructuur in de omgeving is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd (Goudappel, d.d. 24 februari 2023, zie bijlage bij toelichting bijlage 7). In dit verkeersonderzoek is uitgegaan van circa 200 woningen zoals deze in fase 1 worden gerealiseerd. Uit het onderzoek blijkt dat een extra ontsluiting op de Willeskop noodzakelijk is en een afwenteling van het verkeer via de Bleek tot een verkeerskundig onveilige situatie leidt. Met een nieuwe ontsluiting op de Willeskop kan voor fase 1, maar ook voor fase 2, een verkeerskundig veilige situatie gerealiseerd worden.

### 4.13.2 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.

Type woning	Aantal woningen	Parkeernorm per woning	Parkeerbehoefte (aantal parkeerplaatsen)
huur, huis, sociale huur	63	1,6	100,8
koop, huis, tussen/hoek	63	2,0	126
koop, huis, vrijstaand	84	2,3	193,2
<b>Totaal</b>	<b>210</b>		<b>420</b>

De parkeerbehoefte voor de voorgenomen ontwikkeling betreft 420 parkeerplaatsen. Bij de verdere stedenbouwkundige uitwerking zal voldoende ruimte worden opgenomen om de benodigde parkeerplaatsen te realiseren. Daarmee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de beoogde 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 gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

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

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

### 5.2 Plansystematiek

#### **Verbeelding**

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

#### **Regels**

##### *Inleidende regels*

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

##### *Wijze van meten*

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

### *Bestemmingsregels*

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

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

### *Opzet van het plan*

Voorliggend plan is een zogenaamd ontwikkelingsplan. Daarmee is de daadwerkelijke invulling van het plangebied nog niet tot in detail bekend. De fase waar de planvorming nu in zit vraagt daarmee om een relatief globaal plan waarbinnen de verdere detaillering van het plan en uitwerking kan plaatsvinden. Keerzijde van een globaal plan is dat niet alle kwaliteitsaspecten van het onderliggende stedenbouwkundige plan tot in detail vastgelegd kunnen worden.

Er is voor gekozen de bestemming 'Woongebied' te formuleren waarbij, middels aanvullende aanduidingen, de bebouwingstypologie is vastgelegd. Omdat het plan per bouwveld één bouwvlak kent zijn veel bouwkundige zaken, zoals woningdiepte, afstanden tot de erfrens, hoogtes vastgelegd in de planregels. Op deze wijze wordt voorkomen dat, na realisatie en verkoop, door verbouwingen afbreuk wordt gedaan aan de opzet van het plan. Daarnaast zijn de belangrijkste water-, verkeer- en groenstructuren vastgelegd met de bestemmingen 'Water' en 'Groen'.

## **5.3 Toelichting afzonderlijke bestemmingen**

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

### *Groen*

Binnen deze bestemming vallen de grotere groenvoorzieningen en daarmee de belangrijkste groenstructuren.

### *Verkeer*

De bestemming is opgenomen voor die gronden die een functie krijgen voor hoofdzakelijk doorgaand verkeer. Hierbij is aangesloten op de gangbare systematiek van de gemeente.

### *Verkeer-verblijfsgebied*

De verkeersfuncties met meer een verblijfskarakter, zoals erfonthoudingswegen, parkeervoorzieningen etc. is de bestemming Verkeer - verblijfsgebied opgenomen.

### *Water*

De belangrijkste watergangen zijn voorzien van de bestemming 'Water'. Ook waterbergingen, taluds en groenvoorzieningen zijn mogelijk binnen deze bestemming. Er mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, zoals duikers, bruggen en oeververbindingen.

#### *Woongebied*

Er is voor gekozen de bestemming 'Woongebied' te formuleren waarbij, middels aanvullende aanduidingen, de bebouwingstypologie is vastgelegd. Omdat het plan per bouwveld één bouwvlak kent zijn veel bouwkundige zaken, zoals woningdiepte, afstanden tot de erfgrans, hoogtes vastgelegd in de planregels. Op deze wijze wordt voorkomen dat, na realisatie en verkoop, door verbouwingen afbreuk wordt gedaan aan de opzet van het plan. De maximale goot- en bouwhoogte zijn opgenomen op de verbeelding.

Voor de westzijde van het plangebied zijn binnen de drie bouwvlakken ook maximale woningaantallen opgenomen. Binnen deze vlakken mogen niet meer woningen gerealiseerd worden dan aangeduid. Daarmee wordt de gewenste kwaliteit en geleidelijke overgang naar het landelijk gebied geborgd. De opgenomen aantallen op de verbeelding tellen mee in het totale programma van 210 woningen voor fase 1.

#### *Waarde - Archeologie*

De archeologische waarden van de niet vrijgegeven gronden zijn middels deze dubbelbestemming beschermd.

#### *Leiding - Water*

Ter plaatse van de waterleiding in het zuiden van het plangebied is de dubbelbestemming 'Leiding - Water' opgenomen. Deze gronden zijn primair bestemd voor de aanleg en instandhouding van een waterleiding en secundair de andere daar voor komende bestemmingen.

#### **Algemene regels**

Binnen het plan komt één aanduiding voor die meerdere bestemmingen bestrijkt. Op de verbeelding en in de regels is de vrijwaringzone voor de molenbiotoop opgenomen. De molenbiotoop is samen met de rekenmethode voor de toegestane bouwhoogte opgenomen in dit bestemmingsplan. Hiermee wordt de windvang van de molenbiotoop geborgd.

## 6 Economische uitvoerbaarheid

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

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

### **Planspecifiek**

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

## 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

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

### 7.1 Participatie, inspraak en vooroverleg

#### *Participatie*

In het kader van de ontwikkeling is een participatietraject doorlopen (zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 8). Tijdens het participatietraject konden omwonenden, belanghebbenden en geïnteresseerden hun inbreng delen. Met deze inbreng kan tot het best mogelijke plan worden gekomen. Er zijn meerdere meedenkavonden en klankbordgroep bijeenkomsten gehouden.

#### *Inspraak*

Te zijner tijd zullen eventueel ingediende inspraakreacties hier van een gemeentelijke reactie worden voorzien.

#### *Vooroverleg*

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de resultaten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro opgenomen.

### 7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan inclusief bijbehorende stukken heeft vanaf 16 juni tot en met 10 augustus 2023 ter inzage gelegen bij de publieksbalie van het stadskantoor van Montfoort en digitaal op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Binnen de gestelde termijn zijn 11 zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording in de Nota van zienswijzen. Deze nota is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan.