

Bestemmingsplan

BENEDENKERKWEG 1B, MONTFOORT

Gemeente Montfoort



STATUS:

VASTGESTELD

DATUM:

31 mei 2021

IMRO IDN:

NL.IMRO.0335.BPbenedenkerkweg1b-va01

OPDRACHTNEMER

IntROview B.V.
Sterrenlaan 24
2743 LS Waddinxveen
telefoon 0182 630480
info@introview.nl
www.introview.nl

OPDRACHTGEVER

Arco Architecten
Donkere Gaard 1-4
3421 AS Oudewater

STATUS

Concept:
Voorontwerp:
Ontwerp:
Vastgesteld:

DATUM

29 juni 2018
17 november 2020
12 januari 2021
31 mei 2021

VERSIE

2e versie
3e versie
1e versie
1e versie

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Vigerend bestemmingsplannen	8
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk2 Bestaande situatie	11
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur	11
Hoofdstuk3 Planbeschrijving	13
3.1 Randvoorwaarden en uitgangspunten	13
3.2 Nieuwe situatie	14
3.3 Verkeer en parkeren	16
Hoofdstuk4 Beleidskader	19
4.1 Rijksbeleid	19
4.2 Provinciaal beleid	21
4.3 Gemeentelijk beleid	23
4.4 Conclusie	25
Hoofdstuk5 Water	27
5.1 Inleiding	27
5.2 Beleid hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden	27
5.3 Waterhuishouding	28
Hoofdstuk6 Milieu en omgevingsaspecten	31
6.1 Milieu	31
6.2 Archeologie en cultuurhistorie	39
6.3 Flora en fauna	43
6.4 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten	45
Hoofdstuk7 Juridische opzet	47
7.1 Algemeen	47
7.2 Verbeelding	47
7.3 Regels	47
7.4 Handhaving bestemmingsplan	49
Hoofdstuk8 Economische uitvoerbaarheid	51
8.1 Financiële haalbaarheid	51
Hoofdstuk9 Maatschappelijke betrokkenheid	53
9.1 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	53
9.2 Communicatie	53
9.3 Zienswijzen	53
Regels	55

Hoofdstuk1	Inleidende regels	56
Artikel 1	Begrippen	56
Artikel 2	Wijze van meten	60
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	61
Artikel 3	Bedrijf	61
Artikel 4	Groen	63
Artikel 5	Wonen	64
Hoofdstuk3	Algemene regels	66
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	66
Artikel 7	Algemene bouwregels	67
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	68
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	69
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	70
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	71
Artikel 12	Overige regels	72
Hoofdstuk4	Overgangs- en slotregels	73
Artikel 13	Overgangsrecht	73
Artikel 14	Slotregel	74

Bijlagen toelichting

Bijlage 1	Akoestischonderzoek industrielawaai
Bijlage 2	Akoestischonderzoek wegverkeerslawaa
Bijlage 3	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 4	Archeologischonderzoek
Bijlage 5	Ecologischonderzoek

Bijlagen regels

Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten
Bijlage 2	Beplantingsplan

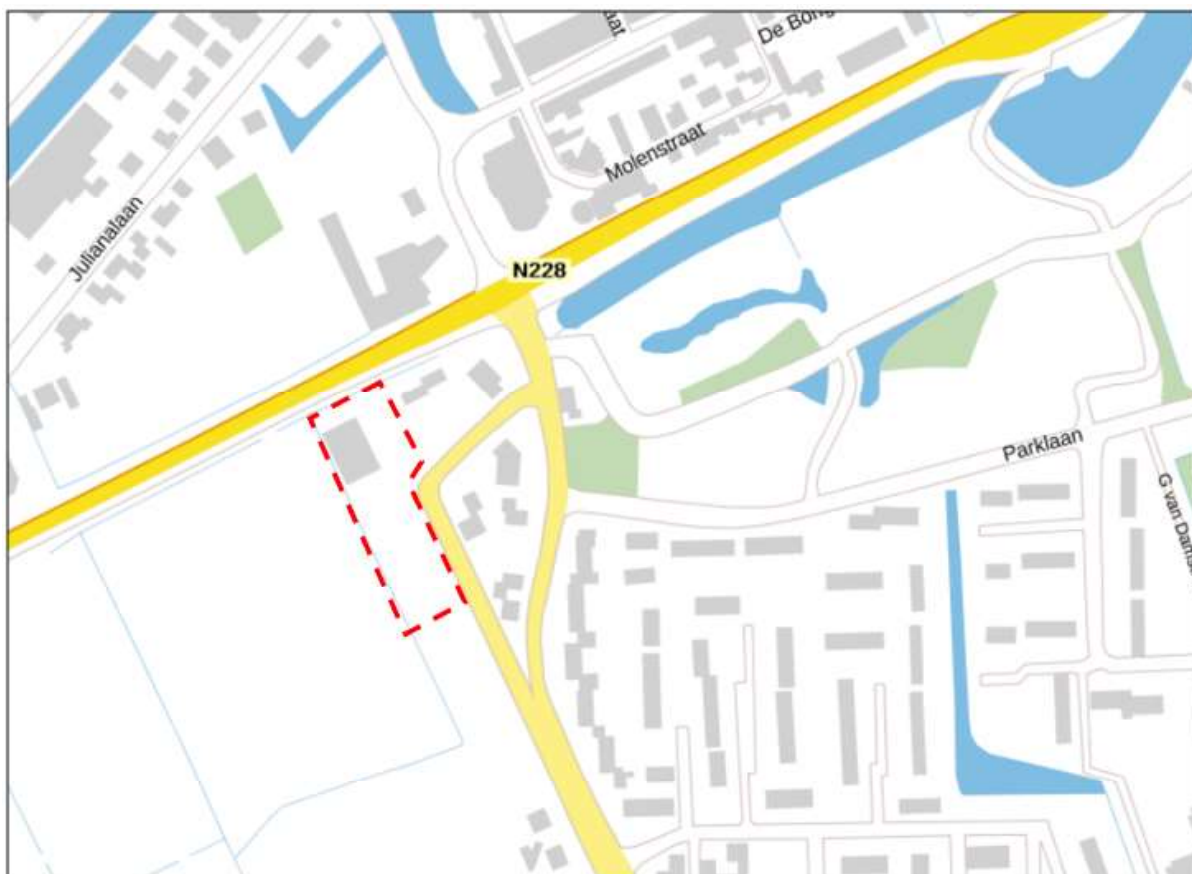
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Benedenkerkweg 1b te Montfoort is Van der Horst Aanhangwagens B.V. gevestigd. Het bedrijfsperceel is gelegen aan één van de hoofdentrees van Montfoort. Het aanzicht van het perceel bij deze hoofdentree is zeer rommelig. Na overleg met de gemeente wordt een herinrichting van het perceel voorgestaan, waarbij de noordzijde sterk wordt verbeterd door een 'groene wand' aan te leggen. Gelijktijdig wordt een geringe uitbreiding aan de zuidzijde van het bedrijf mogelijk gemaakt, welke gronden al feitelijk als zodanig in gebruik zijn zonder dat de bedrijfsbebouwing toeneemt. Ook deze uitbreiding wordt met een groene afscheiding omkleed. Gelijktijdig wordt ten zuiden van het bedrijf een woning mogelijk gemaakt binnen de rode contour. Bij brief van 18 oktober 2017 hebben burgemeester en wethouders ingestemd met deze herontwikkeling. Dit bestemmingsplan maakt de voorgenomen ontwikkelingen juridisch planologisch mogelijk.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Benedenkerkweg 1b in noordwestelijke deel van de woonwijk Hofland. Ten noorden hiervan ligt de Willeskop (N228), één van de hoofdentrees van Montfoort. In westelijke en noordelijke richting ligt het buitengebied. Ten oosten van het gebied staan vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen. Een situatietekening is opgenomen in figuur 1.



Figuur 1: Situering plangebied (rood gestreept omlijnd) en omgeving.

1.3 Vigerend bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Raad van State
"Woonwijken"	31 januari 2011	-
"Buitengebied"	11 maart 2013	17 september 2014
"1e herziening Buitengebied 2012"	26 oktober 2015	

Bestemmingsplan Woonwijken

Het perceel aan de Benedenkerkweg 1b is bestemd voor 'Bedrijf tot en met categorie 3 met de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone - molenbiotoop' en 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'. Langs de Willeskop ligt een smalle strook met de bestemming 'Groen'. Een bredere groenstrook wordt voorgestaan met gebiedseigen beplanting in plaats van de huidige stalling met aanhangwagens, omdat het perceel aan één van de hoofdentrees van Montfoort ligt. Om aanleg en instandhouding van een groenstrook af te dwingen is een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan nodig. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

Bestemmingsplan Buitengebied

De gronden waar een geringe uitbreiding van het bedrijf wordt gelegaliseerd en een woning is gepland zijn bestemd voor 'Agrarisch - Rivierzone' met de gebiedsaanduidingen 'Archeologisch waardevol gebied 4' en 'vrijwaringszone - molenbiotoop 400 m'. De uitbreiding van het bedrijventerrein en het oprichten van een woning zijn in strijd met deze bestemming. Deze ontwikkelingen zijn evenwel ruimtelijk inpasbaar temeer daar het gebied binnen de rode contour ligt. Om deze planontwikkelingen mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' is gedeeltelijk herzien als gevolg van een proactieve aanwijzing door de provincie van 10 december 2013 en de Uitspraak van de Raad van State van 17 september 2014. Daarnaast is een aantal onjuistheden in planregeling en verbeelding opgenomen, welke ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Voorts zijn nieuwe, kleinschalige ontwikkelingen, hierin meegenomen. Deze aanpassingen hebben geen betrekking gehad op onderhavig plangebied.



Figuur 2: Uitsnede verbeeldingen bestemmingsplannen 'Woonwijken' (links) en 'Buitengebied' (rechts). Deelgebieden rood omlijnd.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie en hoofdstuk 3 geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. In hoofdstuk 4 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de waterparagraaf. Hoofdstuk 6 omvat de milieuaspecten. Ook uitvoeringsaspecten worden hier beschreven. In hoofdstuk 7 wordt de keuze voor de planmethodiek nader toegelicht. Hoofdstuk 8 is gewijd aan de economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 9 wordt tenslotte ingegaan op de uitkomsten van de gehouden inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied maakt onderdeel uit van het meest noordwestelijke deel van de woonwijk Hofland. Deze wijk is gebouwd tussen 1970 en 1980. Onderdeel van de wijk is het Stadspark, te karakteriseren als groengebied met een duidelijke relatie met de cultuurhistorie, en de diverse tennisbanen en sportvelden rondom sporthal Hofland. In de wijk staat een diversiteit aan woningtypen, zoals vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen, bungalows, appartementen en rijtjeshuizen.

De planlocatie aan de Benedenkerkweg 1b ligt aan de westelijke entree van Montfoort. Hier is Van der Horst Aanhangwagens B.V. gevestigd. Dit familiebedrijf is in 1948 opgericht. Door de jaren heen is Van der Horst Aanhangwagens B.V. uitgegroeid tot fabrikantspeciaalbouw en dealer van diverse aanhangwagens en paardentrailers. De stalling van aanhangwagens langs Willeskop (Provincialeweg N228) oogt rommelig. Hierachter staat het bedrijfspand. Achter de loods vindt ook buitenopslag plaats dat goed zichtbaar is vanaf de Willeskop. In zuidelijke richting ligt het buitengebied met grasland.

Van der Horst aanhangwagens B.V.



Plangebied vanaf N228.



Locatie nieuwe woning achter het bedrijf.



Aan overzijde van de weg gelegen woning.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Randvoorwaarden en uitgangspunten

In het principebesluit van burgemeester en wethouders van 18 oktober 2017 zijn de volgende randwaarden geformuleerd overeenkomstig de bij de brief behorende 'overzichtstekening situatie nieuw nr 100 d.d. 16-03-2017' om medewerking te verlenen aan deze planontwikkeling.

- a. De bedrijfsbestemming aan de voorzijde van het pand en de verlengde voorgevel langs de Willeskop vervalt geheel.
- b. Langs de Willeskop aan de voorzijde van het pand mogen maximaal 3 aanhangwagens met een maximale hoogte van 1 meter worden gestald. Hiervoor dient een goede, handhaafbare, bestemming te worden opgesteld.
- c. Het perceel wordt groen aangekleed.
- d. De agrarische bestemming ten zuiden van de huidige bedrijfsbestemming mag deels worden omgezet naar een bedrijfsbestemming.
- e. De agrarische bestemming ten zuiden van de nieuwe bedrijfsbestemming mag deels worden omgezet naar een woonbestemming.
- f. De bedrijfsbebouwing mag niet worden uitgebreid.
- g. Laden en lossen vindt op eigen terrein plaats en niet meer op De Bleek. Hiervoor worden door aanvrager aanpassingen gemaakt aan de bocht tussen De Bleek en de toegangsweg.
- h. De buitenopslag (van de aanhangwagens) op het terrein achter de groene omheining mag niet hoger zijn dan 4 meter.
- i. De nieuwe woning mag een maximale inhoud van 650 m³ hebben.
- j. De goot- en bouwhoogte van de woning mogen respectievelijk maximaal 3,5 m en 9 m bedragen.
- k. Het gezamenlijk grondoppervlak van de bij de woning behorende bijgebouwen mogen respectievelijk maximaal 3,5 en 9 meter bedragen.
- l. De goot- en bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mogen respectievelijk maximaal 3 m en 5 m bedragen.

Verder dient voor de planregels aansluiting gevonden te worden bij de vigerende bestemmingsplannen op de locatie.

Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

De landschappelijke/groene aankleding/inrichting is een belangrijke voorwaarde voor deze ontwikkeling. Daarom dient de landschappelijke inrichting via voorwaardelijke verplichting gekoppeld te zijn aan uitvoer/ gebruik van dit plan.

Op de volgende wijze zijn deze randvoorwaarden verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan.

ad. a, b en c

De bestemming is gewijzigd van 'Bedrijf' naar 'Groen' met de aanduiding 'specifieke vorm van Groen - stalling aanhangwagens'. Gelet op de grootte van het perceel en de geringe omvang en hoogte van de toegestane aanhangwagens is nadien als richtlijn overeengekomen het aantal te verhogen tot maximaal vijf aanhangwagens in kader van reclame/marketing. Hierbij zal nooit sprake mogen zijn van opslag.

In de specifieke gebruiksregels (artikel 4.3.1) is als zodanig vastgelegd dat maximaal 5 aanhangwagens zijn toegestaan met een bouwhoogte van 3 m. Aanhangwagens mogen niet op elkaar worden gestapeld. Opslag is hier niet toegestaan. De landschappelijke inpassing is geborgd door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in artikel 4.3.2.

Ad d, f en h

De bestemming is gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf', zoals aangeduid op de verbeelding. Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen van het bestaande bedrijfsgebouw. Alleen binnen het bouwvlak is bedrijfsbebouwing toegestaan. In de specifieke gebruiksregels (artikel 3.3.2) is opgenomen dat buitenopslag van aanhangwagens niet meer mag bedragen dan 4 m.

Ad e

De bestemming is gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Wonen', zoals aangeduid op de verbeelding.

Ad g

De aanpassing van de bocht van De Bleek naar de Benedenkerkweg wordt voorzien van bestrating. Hiervoor wordt vooruitlopend de bestemmingsplanprocedure een omgevingsvergunning aangevraagd. Op

het open terrein van het bedrijfsperceel is voldoende ruimte voor laden en lossen van materieel.

Ad i, j, k en l

Met betrekking tot de nieuw te bouwen woning is nadien stedenbouwkundig onderzoek uitgevoerd naar de omvang hiervan, waarbij aansluiting is gezocht met de omliggende woningen. Dit heeft geresulteerd in een inhoudsmaat die vergelijkbaar is met de woningen aan de overzijde van de weg. Gelet hierop wordt er vanuit stedenbouwkundige en landschappelijke overwegingen een verhoging van de maximum inhoudsmaat tot 800 m³ inpasbaar geacht, waarbij de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 m. De nokhoogte dient maximaal 9 m te zijn, zodat de woning aan de rand van het dorp een fraaie afronding vormt en één wordt met de omliggende woningen.

In de bouwregels van de bestemming 'Wonen' is opgenomen dat de (aangepaste) inhoud van de het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 800 m³. Ook zijn hierin de maximum goot- en bouwhoogte van de woning en bijgebouwen opgenomen.

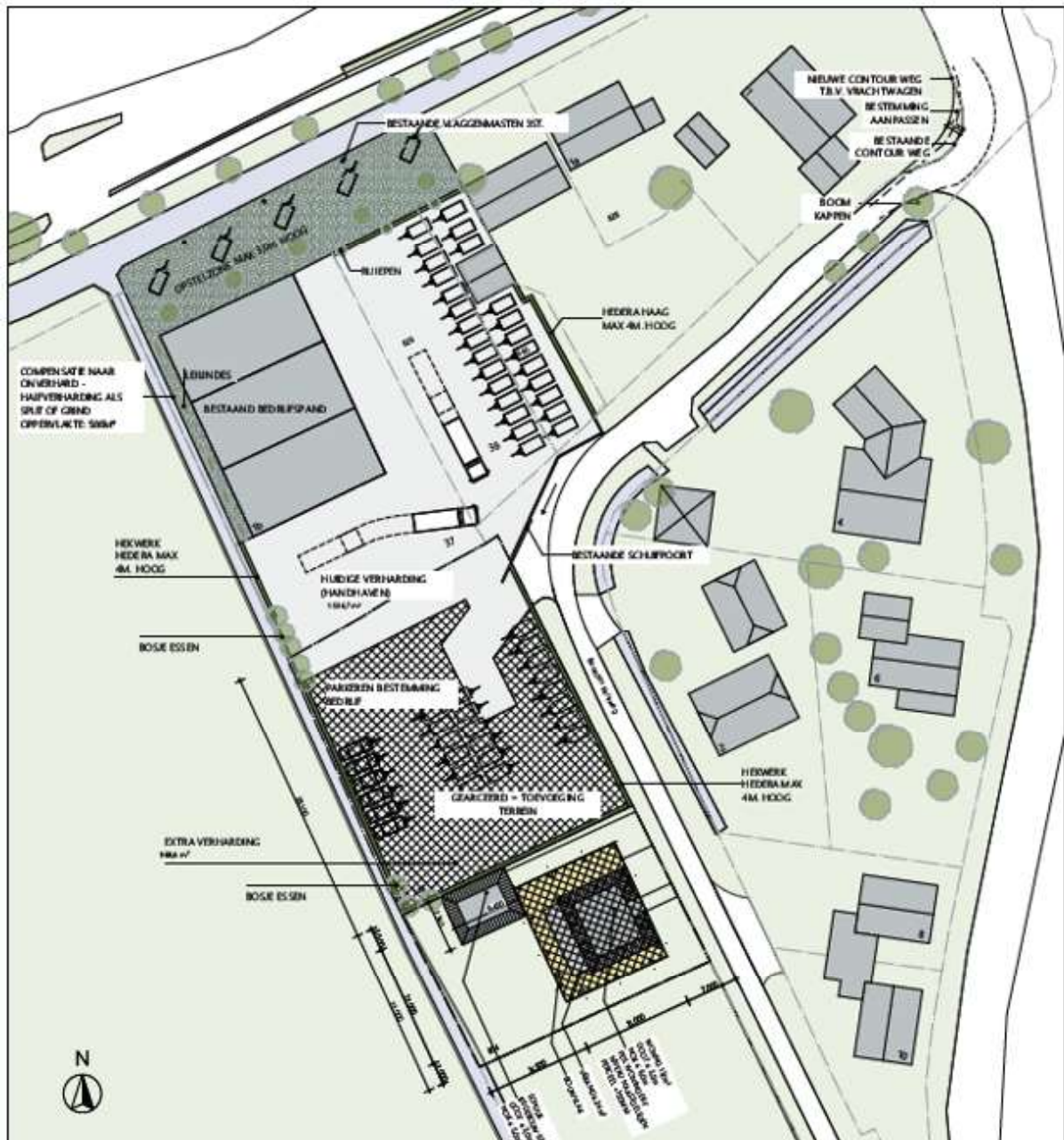
De landschappelijke inpassing is door middel van een voorwaardelijke verplichting vastgelegd in artikel 4.3.2 van de bestemming 'Groen'.

3.2 Nieuwe situatie

Van der Horst Aanhangwagens B.V.

De bestaande situatie van het bedrijf wordt conserverend bestemd met dien verstande dat de al in gebruik genomen stalling en opslag van aanhangwagens in het zuidelijke gedeelte ook positief worden bestemd. De bestaande bedrijfsloods met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5 en 7 meter behoudt haar bouwvlak zonder dat verdere uitbreiding mogelijk wordt gemaakt. Hier tegenover staat dat aan de voorzijde van het bedrijf een brede groenstrook van 10 meter wordt aangelegd over de volledige lengte van het perceel (45 meter lang). Aan de westzijde van het bedrijfspand worden leilindes geplaatst. Het bedrijf blijft bereikbaar via de bestaande uitrit op de Benedenkerkweg. Op eigen terrein is voldoende ruimte voor laden en lossen, zodat dit niet langer op De Bleek nodig is. Hiervoor worden door initiatiefnemer aanpassingen gemaakt aan de bocht tussen De Bleek en het toegangsterrein.

De terreinafscheidingen worden beplant met hедера, zodat vier seizoenen lang een groene wand ontstaat. Op deze wijze wordt verrommeling tegengegaan en ontstaat een kwaliteitswinst voor een belangrijke entree van Montfoort en directe omgeving. De landschappelijk inpassing wordt geborgd door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. Een situatietekening van de nieuwe toestand is opgenomen in figuur 3.



Figuur 3: Nieuwe situatie plangebied.

Woning

De woning wordt ten zuiden van het bedrijf binnen de rode contour gepositioneerd. De maximum grootte en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 en 9 meter, zodat de woning landschappelijk kan worden ingepast in deze dorpsrand. De woning krijgt een uitrit op de Benedenkerkweg. In figuur 4 zijn enkele aanzichttekeningen van de woning opgenomen.



Figuur 4: Enkele aanzichttekeningen nieuwe woning (indicatief).

3.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het bedrijf en de woning worden ontsloten op de Benedenkerkweg. Via De Bleek is de N228 bereikbaar richting Gouda en De Meern (A12). De bocht bij De Bleek wordt aangepast om de bereikbaarheid te verbeteren. De aanpassing valt binnen de bestemming 'Verkeer' van het geldende bestemmingsplan. In figuur 5 is hiervan een tekening opgenomen. Het aantal verkeersbewegingen blijft ongewijzigd.



Figuur 5: Aanpassing bocht bij hoek Bleek en Benedenkerkweg.

De Benedenkerkweg.



De Bleek, links afslag naar Benedenkerkweg.



Uitrit bedrijf.



De N228 (rechts plangebied, niet zichtbaar).

Parkeren

De gemeenteraad van Montfoort heeft op 25 mei 2016 de Nota parkeernormen 2015 vastgesteld. Nadien zijn de parkeerbepalingen opgenomen in het door de gemeenteraad op 29 oktober 2018 vastgestelde paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen Montfoort'. De bepaling verwijst voor de te hanteren parkeernormen naar de Nota Parkeernormen Montfoort 2015.

Om te voorkomen dat door ruimtelijke ontwikkelingen bestaande parkeerknelpunten vergroot worden en/of dat nieuwe parkeerknelpunten ontstaan, worden alle ruimtelijke ontwikkelingen en -plannen getoetst op het onderdeel parkeren. Om een objectieve beoordeling van de parkeereffecten van een ruimtelijke ontwikkeling te kunnen maken bestaat behoefte aan eenduidig toe te passen toetsingskader. Een parkeernormen nota biedt hiervoor uitkomst. De parkeernormen in de Nota parkeernormen 2015 zijn gebaseerd op de landelijke parkeerkencijfers uit de CROW-publicatie 317 (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, oktober 2012). De parkeerkencijfers zijn in tabel 3.1 opgenomen.

Tabel 3.1 Parkeernormen (matig stedelijk)

Funcities	Norm gemiddeld rest bebouwde kom	Aandeel bezoekers
Woning koop, vrijstaand	2,0 per woning	waarvan 0,3 per woning
Bedrijf, arbeidsintensief/ bezoekersextensief	2,4 per 100 m ² bvo	5%

Op basis van deze normering ontstaat de volgende parkeerbalans (tabel 3.2).

Tabel 3.2 Parkeerbalans nieuwe situatie

Funcities	typologie/ bvo	Parkeernorm	Aantal/ oppervlakte	Totaal
woningen	koop, vrijstaand	2,0 per woning	1	2,0
bedrijf	per 100 m ² bvo	2,4 per 100 m ² bvo	600 m ²	14,4

Op het bedrijf van Van der Horst Aanhangwagens B.V. zijn in totaal 17 parkeerplaatsen aanwezig (zie figuur 3), zodat ruimschoots wordt voldaan aan de parkeerbehoefte. Voor de nieuw te bouwen woning is op eigen erf voldoende ruimte beschikbaar voor het stallen van drie auto's. Bij uitwerking van bouwplannen dient te worden aangetoond dat kan worden voldaan aan voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig voornoemde parkeernormen. In de Overige regels van het bestemmingsplan (artikel 12.2 Parkeren) wordt dit geborgd.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 22 november 2011 heeft de Tweede Kamer de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) met bijbehorende stukken aangenomen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft op 13 maart 2012 het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de SVIR ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

De structuurvisie bevat een concrete, bondige actualisatie van het mobiliteit- en ruimtelijke ordeningsbeleid. Dit nieuwe beleid vervangt de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte en de structuurvisie Randstad 2040. De structuurvisie heeft betrekking op:

- rijksverantwoordelijkheden voor basishouders op het gebied van milieu, leefomgeving, (water)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden;
- rijksbelangen met betrekking tot (inter)nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie;
- rijksbeleid voor ruimtelijke voorwaarden die bijdragen aan versterking van de economische structuur.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang uit de Structuurvisie. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de hierbij behorende ministeriële regeling zijn op 30 december 2011 in werking getreden. Deze hebben betrekking op de volgende onderwerpen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie.

Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij om:

- Rijksvaarwegen;
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Natuurnetwerk Nederland;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

In de derde tranche van 1 februari 2014, zijn de volgende twee nationale belangen toegevoegd:

- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Door de (14) nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de

bestuurlijke drukte.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (2017)

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'Ladder' voor duurzame verstedelijking op. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. Dit betekent dat in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving wordt opgenomen van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder is als een procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. De planontwikkeling wordt getoetst aan de Ladder zoals deze vanaf 1 juli 2017 geldt.

Toetsing initiatief aan Ladder voor duurzame verstedelijking

De belangrijkste motiveringsplichten van de nieuwe Ladder, namelijk dat de behoefte aan een nieuwe ontwikkeling moet worden aangetoond en dat moet worden toegelicht – als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd – waarom het bestaand stedelijk gebied niet geschikt is voor de nieuwe ontwikkeling, vloeien voort uit andere wettelijke normen en jurisprudentie. Ook in het geval er geen sprake is van een formele 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', moet toch het nut en de noodzaak aan die ontwikkeling en de uitvoerbaarheid daarvan worden aangetoond.

Ad bestaand stedelijk gebied

Bestaand stedelijk gebied wordt in de Bro gedefinieerd als 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Montfoort (bestaand stedelijk gebied). De invulling van het plangebied met een bedrijf en een woning levert vanuit de verstedelijkingsladder geen belemmering op.

Ad behoefte

Het geldende bestemmingsplan maakt al een bedrijvenbestemming mogelijk. Ten opzichte van dit plan vindt geen uitbreiding van bedrijfsbebouwing plaats. Gesteld kan worden dat de gebruiksmogelijkheden te kleinschalig zijn om onder het regime van artikel 3.1.6 lid 2 Bro te vallen, waarin de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen.

Daarnaast wordt in dit bestemmingsplan een woning mogelijk gemaakt. Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie in het Besluit ruimtelijke ordening is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Op basis van jurisprudentie blijkt dat ontwikkeling van één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling (o.a. Uitspraak ABRvS 18 december 2013, 201302867/1/R4). Vanuit de verstedelijkingsladder levert het bestemmingsplan geen belemmering op.

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. De woningbouw is voorts in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Vanuit rijksbeleid zijn er geen beperkingen aan deze planontwikkeling.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale Structuurvisie 2013-2028

Op 12 december 2016 hebben Provinciale Staten (PS) van Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016), hierna PRS en de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (Herijking 2016), hierna PRV vastgesteld. In de PRS legt de provincie het ruimtelijke beleid voor de periode 2013-2028 vast. De herijking van het provinciaal ruimtelijk beleid heeft tot doel dat het geheel van ruimtelijk beleid en bijbehorende regels weer actueel is. In de herijking zijn diverse wijzigingen opgenomen. De grotere beleidswijzigingen betreffen de onderwerpen experimenteerruimte, duurzame energie, kernrandzones, detailhandel en landbouw.

Gemeenten kunnen binnen dit beleid onder meer woningen bouwen, natuur aanleggen, bedrijven huisvesten of recreatievoorzieningen ontwikkelen. Het ruimtelijke beleid van de provincie heeft als uitgangspunt: lokaal wat kan, regionaal wat moet. Gemeenten krijgen hierdoor meer ruimte om, binnen gestelde kaders, zelf beslissingen te nemen. Ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

Provinciale Staten willen de provincie aantrekkelijk houden om te wonen, werken en recreëren. De met vele regiopartijen opgestelde Strategie Utrecht 2040 is daarbij de stip aan de horizon. Het ruimtelijk beleidsvizioer is daar op gericht. De doelen uit Strategie Utrecht 2040 vragen om een integrale aanpak die voor het ruimtelijk beleid resulteert in drie pijlers:

- een duurzame leefomgeving
- vitale dorpen en steden
- landelijk gebied met kwaliteit.

Als hoofdlijn voor het verstedelijkingsbeleid richt de provincie zich primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. Ten behoeve van de leefbaarheid en bereikbaarheid wil de provincie de verstedelijking zoveel mogelijk koppelen aan haltes en knopen van het openbaar vervoersnetwerk.

Het beleid sluit aan bij de zogenaamde duurzame verstedelijkingsladder, welke is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. De duurzame verstedelijkingsladder houdt in dat, als de behoefte aan de voorgenomen verstedelijking is aangetoond, bij voorkeur wordt gekeken naar de mogelijkheden voor herstructurering of transformatie binnen het bestaand stedelijk gebied.

Binnenstedelijke ontwikkeling is mogelijk zonder de leefbaarheid en de sociale kwaliteit van de leefomgeving aan te tasten. Sterker nog, het kan de stedelijke kwaliteit juist versterken. Mits het gebeurt binnen bepaalde randvoorwaarden, met aandacht voor kwaliteit van zowel de woningen als de woonomgeving.

De planontwikkeling ligt in het binnenstedelijk gebied, waarbij alleen sprake is een geringe aanpassing van de bedrijfsbestemming van een bestaand bedrijf en het oprichten van een woning. Deze ontwikkelingen zijn in overeenstemming met de Ladder van duurzame verstedelijking. In de Provinciale Structuurvisie is het plangebied aangeduid als Algemene beleidslijn voor verstedelijking. Een uitsnede van kaart 8: wonen en werken is opgenomen in figuur 6.



Figuur 6: Uitsnede kaart 8 'Wonen en werken'. Het plangebied is zwart gestreept omlijnd aangeduid.

Conclusie

Het plangebied ligt binnen de rode contour, waarbij optimaal gebruik wordt gemaakt van de binnenstedelijke ruimte. De planontwikkeling is in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking en de Provinciale Structuurvisie. Er zijn geen strijdigheden met de Provinciale belangen.

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Op 12 december 2016 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Verordening Utrecht 2013 (Herijking 2016) vastgesteld, (afgekort PRV). Deze verordening is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wro. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen in acht moeten worden genomen. De verordening heeft alleen betrekking op nieuwe plannen en besluiten. De verordening bevat geen bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Normen uit de verordening moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planologisch besluit.

Artikel 4.1 (Stedelijk gebied)

Bepalingen over verstedelijking (waaronder wonen en werken) zijn vastgelegd in artikel 4.1 (Stedelijk gebied). De planontwikkeling is hiermee in overeenstemming, omdat het plangebied als zodanig is aangewezen en vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart 7 Wonen en werken (figuur 7).

In artikel 4.1, lid 3 is vastgelegd dat de toelichting op het ruimtelijk plan een beschrijving bevat van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. In paragraaf 4.3.3 wordt hierop ingegaan.

Artikel 4.2 (Bedrijventerrein stedelijk gebied)

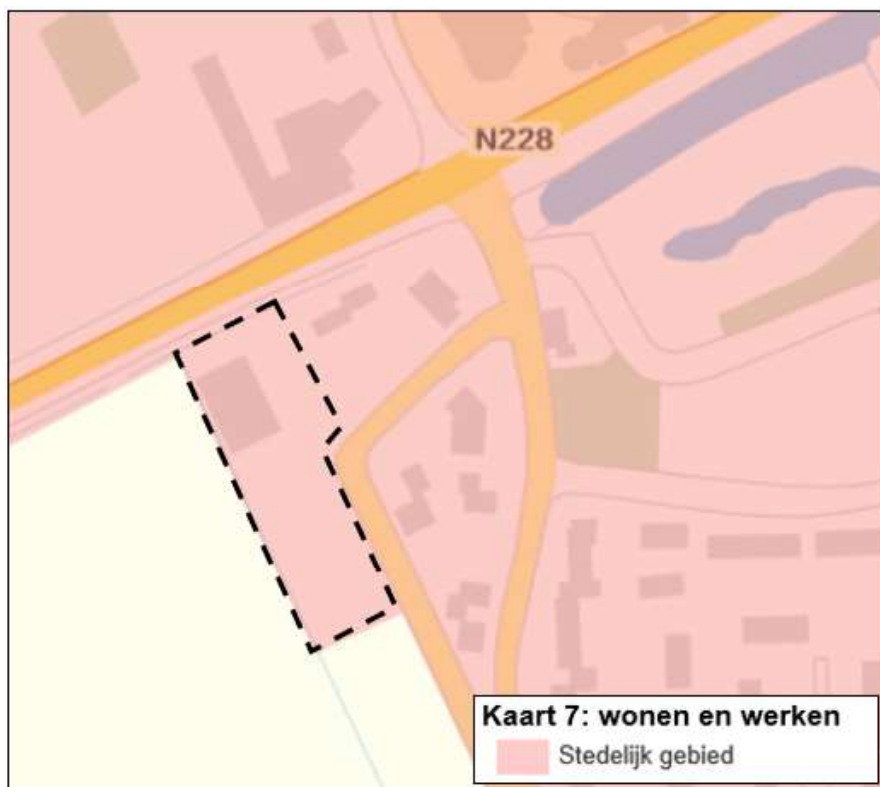
Op grond van dit artikel kan een ruimtelijk besluit regels bevatten voor nieuwvestiging van bedrijventerreinen of uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen zoals genoemd in de bijlage Bedrijventerreinen, onder het kopje inbreiding.

In onderhavige situatie is sprake van een bestaand bedrijf aan de rand van de bebouwde kom in het 'Stedelijk gebied'. De geringe uitbreiding gaat gepaard met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, omdat

het bedrijf met groen wordt 'ingepakt'. Daarbij komt dat er geen uitbreiding van bedrijfsbebouwing mogelijk wordt gemaakt. Er is geen strijd met de provinciale belangen.

Conclusie

Het plangebied is op grond van artikel 4.1, lid 1 aangewezen als 'Stedelijk gebied' (kaart 7). Zowel (de uitbreiding van) het bedrijfsperceel als de woning liggen in het stedelijk gebied. Mitsdien is dit bestemmingsplan in overeenstemming met de PRV. Eveneens wordt voldaan aan de richtlijnen voor duurzaamheid. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de provinciale belangen.



Figuur 7: Uitsnede kaart 7 'Wonen en werken'. Het plangebied is zwart gestreept omlijnd aangeduid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie 2030

De gemeenteraad van Montfoort heeft op 12 december 2011 de Totaalvisie Montfoort 2030 vastgesteld. De Totaalvisie Montfoort 2030 geeft richting aan de (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen de gemeente en is de basis voor bestemmingsplannen. Het geldende beleid vormt de basis voor de Totaalvisie, er wordt slechts in beperkte mate nieuw beleid ontwikkeld. Daar vallen ook de Visie Binnenstad Montfoort 2030 en Dorpsvisie Linschoten 2030 onder. In de Totaalvisie worden de volgende kernuitgangspunten voor stedenbouwkundige ontwikkelingen benoemd:

Wonen

- Om de leefbaarheid binnen de gemeente te behouden wordt ingezet op woninguitbreiding binnen de gemeente. Hierbij wordt het migratiesaldo nul-scenario gebruikt als uitgangspunt. (Bij woningbouwlocaties wordt nadrukkelijk gekeken naar inbreidingsmogelijkheden en herstructurering.)
- Het uitbreiden van de woningvoorraad vindt plaats binnen de bestaande rode contouren.
- Bij bouw/inbreiding/herstructurering is het belangrijk de gewenste doelgroep te bedienen (met name senioren en starters). Gebieden met een eenzijdige bouw van eengezinswoningen worden gezien als transformatielocaties.
- Bij het ontwikkelen van bouwlocaties zal rekening gehouden worden met de molenbiotoop van molen De Valk.

Werken

Om de bedrijven in Montfoort de mogelijkheid te bieden om uit te breiden en om te voorkomen dat werkgelegenheid uit de gemeente verdwijnt, is ruimte nodig waar bedrijven voor uitbreiding naar toe kunnen. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van uitbreiding van bestaande terreinen (buiten de rode contour). Bedrijven dienen behouden te blijven binnen de gemeente of de regio. Behoud van de lokale werkgelegenheid is uitgangspunt.

Kernuitgangspunten voor bedrijfsvesting zijn onder andere:

- Uitgangspunt voor structuurvisie is in te spelen op de huidige krapte. Om deze reden wordt ook buiten de rode contouren gezocht naar bedrijfslocaties;
- Grotere of hinder veroorzakende bedrijven binnen het stedelijke woongebied zijn daar niet op haar plek. Indien mogelijk moeten deze uitgeplaatst worden;
- Samenwerking tussen gemeente en particulieren is belangrijk. Er dienen faciliteiten geschapen te worden om de handel en nijverheid, een belangrijke economische motor van Montfoort, te laten voortbestaan.

Conclusie

Werken

Sprake is van een bestaand bedrijf dat haar activiteiten om bedrijfseconomische redenen ter plaatse wenst voort te zetten. Door herschikking wordt het voorterrein langs een belangrijke doorgaande verkeersweg verbeterd door middel van aanleg van een brede groenstrook. Gelijktijdig wordt het achterste deel van het terrein gelegaliseerd en voorzien van een groene afscherming. Per saldo ontstaat hierdoor een win-winsituatie. De uitbreiding binnen de rode contour is milieutechnisch inpasbaar. Dit laatste wordt beschreven in paragraaf 6.1.2.

Wonen

Het planvoornemen betreft het oprichten van één woning aan de Benedenkerkweg. Dit sluit bij één van de kernuitgangspunten voor stedenbouwkundige ontwikkeling uit de TotaalVisie 2030, omdat de woning binnen de rode contour wordt gebouwd. Rekening wordt gehouden met de molenbiotop De Valk. Dit wordt beschreven in paragraaf 6.2.2.

4.3.2 Nota Volkshuisvesting 2011-2020 Montfoort

In de Nota Volkshuisvesting legt de gemeenteraad haar woonbeleid en ambities op het gebied van wonen vast. Het doel van nota volkshuisvesting 2011-2020 is het bieden van een basis en leidraad voor de beoordeling van nieuwbouwplannen, prestatieovereenkomsten met woningcorporaties, afspraken en overeenkomsten met marktpartijen alsmede ten behoeve van overleg in regionaal verband en met provincie Utrecht over de Provinciale Structuurvisie.

In de Nota Volkshuisvesting wordt geconcludeerd dat het aantal huishoudens in de gemeente Montfoort tot 2019 zal toenemen. Als gevolg van de toenemende vergrijzing zal met name het aantal huishoudens boven de 75 jaar zeer sterk stijgen. Bij deze groep huishoudens is behoefte aan zowel gestapelde als grondgebonden woningen. Daarbij is het gewenst om de seniorenwoningen zo dicht mogelijk bij de (centrum)voorzieningen te realiseren. Aan de andere kant zet de ontgroening (afname van jongeren) van de gemeente door, onder andere door te dure woningen en het gebrek aan starterswoningen in de gemeente.

In deze nota is opgenomen dat circa 1/3 van de woningvoorraad in Montfoort bestaat uit vrijstaande- en twee-onder-één-kap woningen. Een overschot dreigt te ontstaan aan rijwoningen. Als er wordt gekeken naar de vraag in Montfoort dan komt naar voren dat in de koopsector er met name een grote vraag naar enerzijds twee-onder-één-kap woningen en anderzijds vrijstaande woningen is. Nieuwbouw binnen de gemeente dient zoveel mogelijk afgestemd te worden op de lokale woningbehoefte. In de Nota is opgenomen het nieuwbouwprogramma voor woningen zich vooral richt op woningen in de dure sector (vrijstaand en twee-onder-één-kap) en seniorenwoningen en appartementen.

Woningmarktonderzoek

In december 2015 is een woningmarktonderzoek in Montfoort uitgevoerd. Uit de toelichting op de ontwikkeling van de woningbehoefte blijkt dat de vraag naar grondgebonden koopwoningen de komende jaren toeneemt met 30 tot 130 woningen in de periode 2015 tot 2030. De omvang van de toekomstige behoefte aan grondgebonden koopwoningen wordt sterk beïnvloed door de economie. Met name de

afzetbaarheid van duurdere koopwoningen is afhankelijk van de economische ontwikkeling. Hoe groter de economische groei, hoe meer vraag er zal zijn naar woningen in het duurdere segment.

Woningmarktanalyse

In augustus 2018 is, ter voorbereiding op de nieuwe woonvisie, de rapportage 'Bouwstenen voor de woonvisie' opgeleverd. Dit heeft geresulteerd in een beeld van de belangrijkste woningmarktopgaven waarvoor Montfoort nu staat. In eigenlijk alle segmenten is er vraag naar woningen in Montfoort. In de nieuw op te stellen woonvisie zal aangegeven worden hoe de gemeenteraad deze vraag wil invullen.

Conclusie

Het oprichten van een woning in de dure koopsector past in de uitgangspunten van de Nota Volkshuisvesting 2011 - 2020. De planontwikkeling betreft de toevoeging van een woning en past daarmee ook binnen de behoefte-ontwikkeling uit het woningmarktonderzoek.

Het oprichten van een woning past ook in de vraag naar gedifferentieerd wonen in de jaren na de huidige Nota Volkshuisvesting en zoals opgenomen zal worden in de nieuw op te stellen woonvisie.

4.3.3 Duurzaamheid

Duurzaam bouwen is gericht op het beperken van de negatieve milieuaspecten in alle fasen van het bouwproces en het vergroten van de ecologische kwaliteiten van het leefgebied. Concreet betekent dit het terugdringen van verspilling van grondstoffen, het verlengen van de levensduur, een flexibeler gebruik van gebouwen en het bevorderen van hergebruik van bouwmaterialen. Bij duurzaam bouwen wordt o.a. aandacht besteed aan waterhuishoudingsaspecten (bijvoorbeeld afkoppeling hemelwaterafvoer), stedenbouwkundige structuur (bijvoorbeeld oriëntatie van gebouwen op de zon) en bouwkundige maatregelen (isolatie, zonnecollectoren, materiaalgebruik).

De gemeente Montfoort heeft verklaard duurzaam bouwen als uitgangspunt te nemen bij nieuwbouwprojecten. De gemeente heeft zich aangesloten bij de systematiek van GPR gebouw. De ambitie is om per thema (milieu, energie, toekomstwaarde, gebruikskwaliteit en gezondheid) een GPR-score van minimaal 7 te realiseren.

Planspecifiek

Om een duurzame woning te bouwen zal initiatiefnemer een inventarisatie van verscheidene duurzaamheidsmaatregelen maken. Hierbij kan worden gedacht aan het treffen van de volgende maatregelen:

- EPC ambitie: minimaal 10% lager dan de geldende eis, o.a. door inzet van de navolgende maatregelen, o.a.:
 1. energiewinning middels PV- zonnepanelen op het dak;
 2. lage temperatuur verwarming;
 3. hoge isolatiewaarden van daken, vloeren en uitwendige scheidingsconstructies;
 4. Energielabel woning: A (na de bouw zal er een definitief energielabel worden opgemaakt en zal deze worden geregistreerd)
 5. GPR gebouw: hanteren van de systematiek van GPR gebouw met een minimale score van 7 per thema.

Bij uitwerking van het bouwplan zal de architect samen met de specialist (duurzaamheid adviseur) de bovengenoemde maatregelen nader berekenen en toelichten. Een advies hierover zal vervolgens worden voorgelegd aan de gemeente (ODRU).

Conclusie

De bouw van de woning zal plaatsvinden overeenkomstig de eisen die zijn gesteld in het Bouwbesluit. Bij uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met de door de gemeente gehanteerde beleidsuitgangspunten op het gebied van Duurzaam Bouwen.

4.4 Conclusie

Het planinitiatief voldoet aan het geschetste rijksbeleid. Sprake is van een duurzame verstedelijking, waarbij rekening is gehouden met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Er is geen strijdigheid met de rijksbelangen.

De planontwikkeling past binnen het provinciale beleid, zoals dat is vastgelegd in de provinciale Structuurvisie en provinciale Ruimtelijke Verordening, omdat de herontwikkeling van het bedrijf en nieuwbouw van een woning binnen het stedelijk gebied (de rode contour) plaatsvinden. De herinrichting van het bedrijfsperceel draagt bij aan het versterken van de kernkwaliteiten van het Groene Hart, omdat door het aanbrengen van beplanting langs de Provincialeweg verrommeling wordt tegengegaan. Voldaan wordt aan de provinciale belangen met betrekking tot locatiekeuze en ladder voor duurzame verstedelijking.

De planontwikkeling op onderhavige locatie past eveneens binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid, zoals dat is vastgelegd in de hiervoor genoemde beleidsdocumenten. De woning op deze locatie voorziet in een lokale behoefte.

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan opgenomen planontwikkeling in overeenstemming is met het rijks-, provinciaal en lokaal vastgesteld beleid.

Hoofdstuk 5 Water

5.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Een Watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in onder meer de toelichting bij een bestemmingsplan. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

5.2 Beleid hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden. Dit schap is in het gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Voor elk bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bouw mogelijkheden op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de Watertoets uit. De Watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. De opmerkingen van de waterbeheerder worden verwerkt in deze waterparagraaf.

Waterkoers 2016-2021

Het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden heeft haar ambities en langetermijnvisie vastgelegd in het door het algemeen bestuur op 16 maart 2016 vastgestelde waterbeheerplan *Waterkoers 2016–2021* (<http://www.waterschaponline.nl/hdsr>). De *Waterkoers* is een koersdocument om te sturen op hoofdlijnen met als overkoepelende doel *Samen werken aan een veilige, gezonde en prettige leefomgeving*. In de *Waterkoers* wordt op een niet-planmatige manier over het waterschapswerk gesproken. Waterschapswerk is hierbij breder dan enkel beheer van water.

Water is een belangrijke pijler van een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Vanuit die achtergrond werkt Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden samen met de ruimtelijke ordening aan bescherming tegen overstromingen, een gezond grond- en oppervlaktewatersysteem en het zuiveren van afvalwater. Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van ruimtelijke adaptatie (Deltabeslissing, www.ruimtelijkeadaptatie.nl):

- De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;
- Uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.

Het minimale uitgangspunt voor planontwikkelingen is dat het plan hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel geen gevolgen voor de waterveiligheid, het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit en ecologie. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

Ruimtelijke adaptatie

Het klimaat verandert: Hogere temperaturen, een sneller stijgende zeespiegel, nattere winters, heftigere buien en kans op drogere zomers. Daar moeten we ook volgens het KNMI, in de toekomst in Nederland rekening mee houden. De verwachting van het KNMI is dat het klimaat in Nederland in 2050 ongeveer overeen zal komen met het huidige klimaat in Zuid-Frankrijk. Maar ook nu al is de klimaatverandering merkbaar.

Extreme neerslag, droogte en hitte kunnen leiden tot maatschappelijke ontwrichting. Dit geeft aanleiding om aanpassing van de inrichting van de bebouwde omgeving aan het veranderende klimaat te agenderen en aan te werken. Dit beleid is vorig jaar vastgelegd in de Deltabeslissing voor Nederland. In de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie heeft het Deltaprogramma voorstellen opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en waterrobuust te maken. Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor. De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft als doel:

- De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;
- Uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.

Klimaatverandering heeft effecten op grote schaal maar ook op de kleine schaal van een stad. Door de toenemende hoeveelheid verharding in steden wordt het steeds moeilijker om water makkelijk weg te krijgen. Door het grootschalig verharden van tuinen van particulieren neemt de kans op wateroverlast toe.

5.3 Waterhuishouding

Ruimtelijke ontwikkelingen

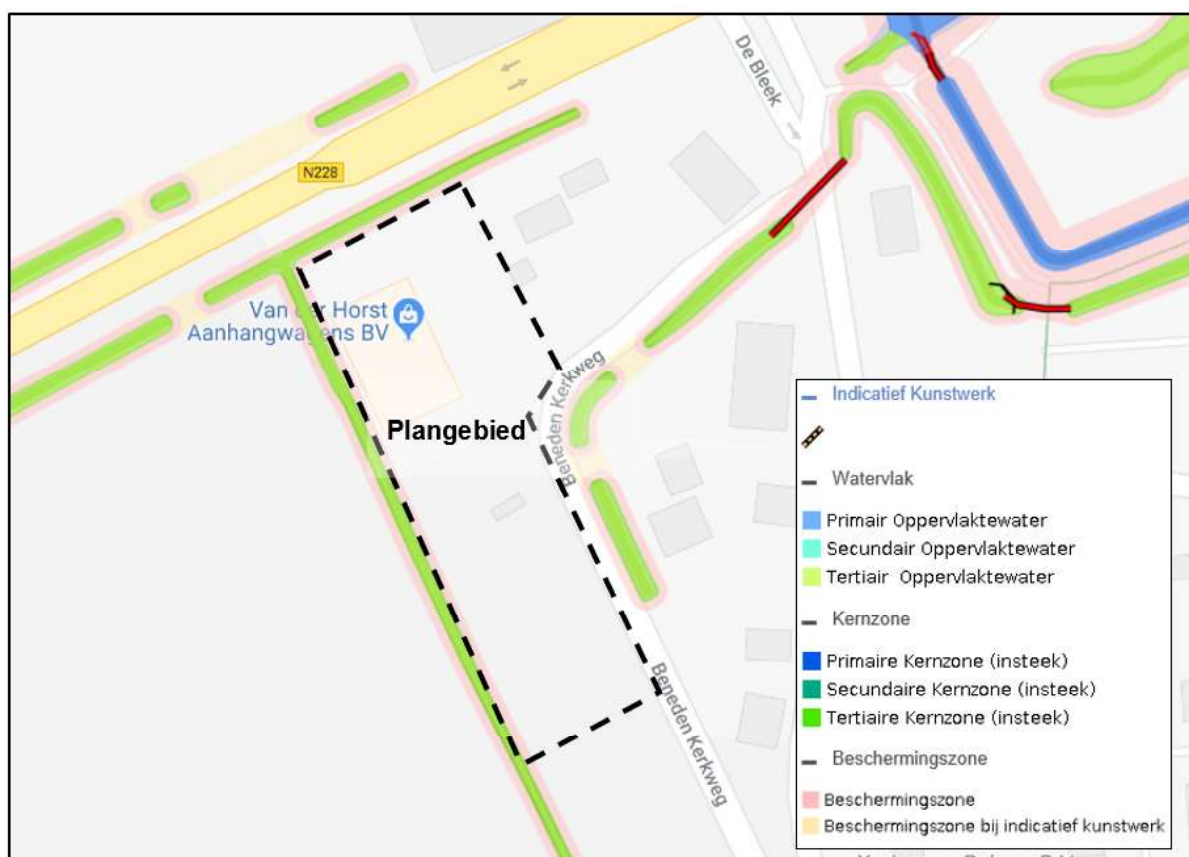
Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: “het standstill beginsel”. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van een watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500 m² in stedelijk gebied en 1.000 m² in landelijk gebied is een Watervergunning nodig.

Veiligheid en waterkeringen

In het plangebied liggen geen regionale waterkeringen. Evenmin ligt het gebied in een beschermingszone. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.

Oppervlaktewater

In het plangebied liggen ten noorden en westen van het plangebied tertiaire watergangen (figuur 8). Deze watergangen hebben een beschermingszone van 2 meter. Binnen deze beschermingszones gelden beperkingen voor bouwen en aanleggen om onderhoud aan de watergangen mogelijk te houden. Bij de herinrichting dient een beschermingszone van 2 meter in acht te worden genomen.



Figuur 8: Uitsnede Legger oppervlaktewater

Toekomstige situatie

Het plangebied is grotendeels in gebruik als bedrijfsdoeleinden. Deze bestemming wijzigt in de nieuwe situatie niet, met dien verstande dat aan de noordzijde een deel wordt ingericht voor groendoeleinden. In

het zuidelijke gedeelte wordt alleen een woning mogelijk gemaakt. Het verhard oppervlak zal hierdoor toenemen met circa 160 m². De extra verharding op het bedrijventerrein wordt 889 m², waarvan nieuw onverhard oppervlak (halfverharding) 586 m². Per saldo neemt het verhard oppervlak met 463 m² toe. Op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap dient in beginsel 15% water te worden gecompenseerd wanneer meer dan 500 m² verhard oppervlak wordt aangelegd. Het bebouwd oppervlak en daarmee de totale verharding neemt in de nieuwe situatie niet meer toe dan 500 m². Op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap is geen watercompensatie nodig.

Waterafvoer

Het hemelwater van het dak van de woning zal worden afgevoerd overeenkomstig de eisen van het gemeentelijke rioleringsbeleid. Bij uitwerking van het plan zal conform het advies van het Hoogheemraadschap worden nagegaan of hemelwater bij extreme neerslag kan worden afgevoerd naar aanwezige watergangen en het openbare groen. Het afvalwater van de nieuwbouw zal op het bestaande rioolstelsel worden aangesloten. Bij bouwactiviteiten zal geen gebruik worden gemaakt van uitloogbare bouwmetalen. Voor vergunningplichtige activiteiten zal tijdig een Waterwetvergunning worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap.

Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen heeft de wijziging van bestemming geen nadelige gevolgen. Daarmee voldoet de ruimtelijke ontwikkeling aan het belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat.

Hoofdstuk 6 Milieu en omgevingsaspecten

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die een rol spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen dit plan. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

6.1 Milieu

De te behandelen thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor deze planontwikkeling zijn M.E.R., Milieuzonering, Geluid, Bodem, Luchtkwaliteit en Externe veiligheid.

6.1.1 M.E.R.

Wettelijk kader

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Omdat dit project wordt genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2, stedelijk ontwikkelingsproject wonen), maar de omvang onder de drempelwaarde van 2.000 woningen ligt en categorie D 11.3, (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein), maar de omvang een oppervlakte heeft van minder dan 75 ha, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling, die onderdeel moet zijn van de toelichting van dit bestemmingsplan.

Onderzoek/ beoordeling

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage 1994. In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven.

Dit bestemmingsplan maakt enerzijds een geringe uitbreiding van het bedrijventerrein mogelijk met een oppervlakte van afgerond 1.300 m² en anderzijds het oprichten van één woning. De planontwikkeling zit qua omvang ruim onder de grens voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit.

In de hierna volgende paragrafen wordt aangetoond dat 'belangrijke nadelige gevolgen' voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Op basis van de kenmerken genoemd in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particulier projecten' dient te worden gemotiveerd waarom geen MER noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Het plan is getoetst aan de volgende kenmerken.

- *Kenmerken van het project*

Sprake is van een geringe uitbreiding van het bedrijventerrein zonder dat er nieuwe bedrijfsbebouwing wordt gerealiseerd. Voorts wordt het oprichten van een woning mogelijk gemaakt. Beide bestemmingen zijn mogelijk, zoals dat is aangetoond in het akoestisch onderzoek, zoals toegelicht in paragraaf 6.1.2. Er is geen cumulatie met andere projecten. Evenmin is het gebruik van natuurlijke hulpbronnen aan de orde. Voorts is er geen sprake van productie van afvalstoffen en verontreiniging. Hinder wordt ondervangen door voldoende afstand te houden van overige activiteiten (in paragraaf 6.1.2 wordt hierop nader ingegaan). Risico van ongevallen speelt eveneens niet bij de voorgestelde functiewijzigingen.

- *Plaats van het project*

Het plangebied is niet van historisch, cultureel of archeologisch belang. Dit aspect is beschreven in paragraaf 6.2. Het plangebied ligt voorts buiten de invloedssfeer van verderop gelegen Natura 2000-gebieden. De afwijking ten opzichte van de geldende regeling is gering, zodat een toets waaruit inzichtelijk wordt of de betreffende activiteit een negatieve invloed heeft op de gestelde beheerdoelen achterwege is gelaten.

- *Kenmerken van het potentiële effect*

Het project heeft in samenhang met de hiervoor genoemde criteria geen aanzienlijke effecten op de bevolking. Evenmin is er sprake van een grensoverschrijdend karakter. Bovendien is er geen sprake van een onomkeerbaarheid van het effect. De complexiteit is gering gelet op de omvang van het plangebied.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig, en dus ook niet m.e.r.-plichtig. Zoals de hieronder beschreven milieuparagrafen en -onderzoeken aantonen heeft het bestemmingsplan ook om andere redenen dan de omvang (zoals bijvoorbeeld de aard van de ontwikkeling of een ligging nabij een gevoelig gebied) geen significante nadelige gevolgen voor het milieu.

6.1.2 Milieuzonering

Wettelijk kader

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009).

De richtafstanden in Bedrijven en Milieuzonering gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld tot de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven. De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende hindercategorieën zijn in tabel 6.2 vermeld.

Tabel 6.1: Richtafstanden en omgevingstype

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

Onderzoek/ beoordeling

Uitbreiding bedrijf

Dit bestemmingsplan voorziet in herinrichting van een bestaand bedrijf met een geringe uitbreiding. Ten zuiden hiervan wordt een woning mogelijk gemaakt. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom. In de nabijheid van het plangebied ligt de N228, zodat het gebied kan worden getypeerd als 'gemengd gebied'. Het bedrijf valt onder milieucategorie 3.1. De richtafstand tussen een bedrijf en woningen bedraagt in gemengd gebied 30 meter, waarbij het aspect geluid bepalend is.

In verband met de uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten en de zuidelijk geplande woning is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd door Agel adviseurs te Oosterhout (rapport van 10 november 2020, projectnummer 20170350, versie 2, Bijlage 1). Hieruit kan het volgende worden afgeleid.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Op basis van de rekenresultaten kan gesteld worden dat ter plaatse van de bestaande woningen voldaan wordt aan de standaard geluidnorm van 50 dB(A) van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Voor de bouwlocatie van de nieuwe woning geldt dat de geluidsbelasting overeenkomt met de richtwaarde van 45 dB(A) geldend voor een rustige woonwijk.

Maximaal geluidniveau

Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van de bestaande woningen voldaan wordt aan de standaard geluidnorm van 70 dB(A) in de dagperiode van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Daarnaast is aangetoond dat ter plaatse van de bestaande woningen sprake is van goede ruimtelijke ordening.

Voor de bouwlocatie van de nieuwe woning geldt dat er sprake is van een geringe overschrijding van de als maximaal aanvaardbaar geachte richtwaarde van 70 dB(A) in de dagperiode met 2 dB. Aangetoond is dat maatregelen op deze locatie niet reëel zijn. Omdat de frequentie van overschrijding maximaal 4x

per dagperiode bedraagt kan dit als aanvaardbaar aangemerkt worden. Omdat daarnaast bij de bouw van de nieuwe woning nog diverse geluidbeperkende maatregelen mogelijk zijn, zoals o.a. het aanhouden van een grotere afstand tot de perceelgrens van de bedrijfslocatie, het toepassen van extra geluidwerende gevelmaatregelen en de indeling van de woning is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Indirecte hinder

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de grenswaarde van 50 dB(A) ruim wordt onderschreden. De hoogst optredende geluidsbelasting bedraagt 42 dB(A).

Nieuwbouw woning

Voor de nieuw te bouwen woning zijn verder twee agrarische bedrijven relevant, te weten een veehouderijbedrijf aan de Willeskop 5 een agrarisch bedrijf aan de Benedenkerkweg 3. Ten aanzien hiervan wordt het volgende opgemerkt.

Veehouderijbedrijf aan Willeskop 5

Een veehouderij valt onder milieucategorie 3.2 met een richtafstand van 100 m (het houden van koeien; SBI: 0141). De afstand tussen het agrarisch bouwvlak en de nieuw te bouwen woning is meer dan 195 m, zodat altijd voldaan wordt aan de minimale afstand zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit (100 m). Voor de woning kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Benedenkerkweg 3

Aan de Benedenkerkweg 3 was een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit bedrijf grenst aan de bestaande woonwijk. De woning is tegenwoordig in gebruik als burgerwoning. Overigens staan tegenover dit voormalige bedrijf aan de Bleek op circa 25-30 meter afstand al woningen die maatgevend zijn in de huidige situatie. De nieuwe woning ligt op een grotere afstand, te weten minimaal 70 m, zodat de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf niet wordt belemmerd door deze nieuwe woning. Voor de woning kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Conclusie

Vanuit een goede ruimtelijke ordening dient te worden aangetoond dat er voor de nieuwe en bestaande woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek industrielawaai blijkt dat als gevolg van de uitbreiding van de bedrijfslocatie bij de bestaande woningen voldaan wordt aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Ter plaatse van de nieuwe woning kan voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau gesteld worden dat zowel voldaan wordt aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit milieubeheer als de richtwaarden geldend voor een rustige woonwijk. Voor het maximaal geluidsniveau is sprake van een geringe overschrijding van zowel de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit als de richtwaarde uit de VNG publicatie. De overschrijding is echter dermate gering, maximaal 2 dB, en gering van frequentie, maximaal 4x per dag, dat deze als aanvaardbaar aangemerkt kan worden. Omgekeerd wordt het bedrijf niet beperkt in haar bedrijfsvoering als gevolg van de woningbouwontwikkeling.

Uit inventarisatie is verder gebleken er geen relevante (agrarische) bedrijven in de nabijheid van de nieuwe woning zijn gevestigd. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de beoogde wijziging naar Wonen milieuhygiënische knelpunten naar de omgeving zal opleveren. Een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, zodat er vanuit milieuzonering geen bezwaren bestaan tegen dit bestemmingsplan.

6.1.3 Geluid

Wettelijk kader wegverkeerslawaaï

Wegverkeerslawaaï kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van wegverkeerslawaaï kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs wegen. Tevens stellen de Wgh en het Besluit geluidhinder regels aan de maximale geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen. Voor deze bestemmingen zijn voorkeursgrenswaarden opgesteld. Deze voorkeursgrenswaarden worden mede bepaald door de locatie van de gevoelige bestemmingen en het type weg. Bij realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen dient de geluidsbelasting ten hoogste de voorkeursgrenswaarde te bedragen.

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij deze binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen hebben een zone. Dit is een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden, voor zover sprake is van gevoelige functies. De grootte van de zones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Buitenstedelijk is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen en het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend langs een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

Wettelijk kader railverkeerslawaaai

Op 1 juli 2012 zijn de “spelregels” voor hoofdspoorwegen gewijzigd. Middels de vaststelling van geluidproductieplafonds (gpp's) is een grens voor de maximale optredende geluidniveaus voor langs Rijksinfrastructuur vastgelegd. De bij vaststelling gehanteerde gegevens zijn vastgelegd in het bronregister. Voor de beoordeling van een plan blijft de Wgh van toepassing maar dient gebruik te worden gemaakt van de brongegevens uit het register.

Wettelijk kader industrielawaaai

Industrielawaaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van industrielawaaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe een industrieterrein te zoneren, indien het bestemmingsplan de vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers (conform art. 2.4, Inrichtingen en Vergunningenbesluit) toestaat (art. 40 Wgh). Dat betekent dat de maximale geluiduitstraling van het industrieterrein wordt vastgelegd middels het opnemen van een 50 dB(A)-contour voorkeursgrenswaarde in het bestemmingsplan.

Onderzoek/ beoordeling

Verkeerslawaaai

De relevante wegen in de directe omgeving van het plangebied zijn de N228 (Willeskop/ Provincialeweg) en De Bleek. Voor de N228 is sprake van een rijsnelheid van respectievelijk 50 en 60 km/uur en voor De Bleek van 50 km/uur. Deze wegen hebben een zonebreedte van 250/ 200 meter. In deze situatie is sprake van een bestaande wegen en een nieuwe woning. De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen bedraagt (inclusief aftrek) 48 (dB) Lden met een maximale ontheffingswaarde van 63 (dB) Lden. Indien de gemeten belasting genoemde waarde overschrijdt, dient in eerste instantie onderzocht te worden of maatregelen mogelijk zijn die de geluidsbelasting verlagen tot de voorkeursgrenswaarde of minder. In verband hiermede is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Agel Adviseurs te Oosterhout (rapport van 5 november 2020, projectnummer 20170350, versie 3, Bijlage 2) Hierbij is in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook de geluidsbelasting beoordeeld als gevolg van cumulatie van alle geluidsbronnen. In dit verband is ook de niet gezoneerde 30 km weg Benedenkerkweg bij het onderzoek betrokken.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB als gevolg van zowel de N228 als De Bleek ter plaatse van de grens van het bouwvlak van de nieuwe woning niet wordt overschreden. De hoogst optredende geluidsbelasting bedraagt respectievelijk 46 dB voor de N228 en 43 dB voor De Bleek. Op basis van de rekenresultaten kan gesteld worden dat de Wet geluidhinder geen beperkingen geeft aan de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Ook zijn er geen extra geluidwerende maatregelen noodzakelijk op grond van het Bouwbesluit 2012. Wel dient voldaan te worden aan de minimale geluidweringseis van 20 dB geldend voor verblijfsgebieden binnen de woning.

Omdat sprake is van een nieuwe geluidsgevoelige ontwikkeling is op grond van de Wro, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het akoestische klimaat ter plaatse van de ontwikkeling inzichtelijk gemaakt en beoordeeld. Uit deze beoordeling blijkt dat de kwaliteit van de akoestisch omgeving geclassificeerd kan worden als ‘goed’ tot ‘redelijk’. Deze classificatie past binnen de bandbreedte van de Wet geluidhinder en daarmee is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Railverkeerslawaaai

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een spoorlijn. Een akoestisch onderzoek op basis van de Wet geluidhinder is niet nodig. Vanuit railverkeerslawaaai bestaan er geen belemmeringen tegen deze

planontwikkeling.

Industrielawaai

Bedrijven(terreinen) kunnen beperkingen opleggen aan nieuwe gevoelige functies, waaronder wonen, in verband met een geluidzone. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de richtafstanden uit de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (zie hiervoor paragraaf 6.1.2). Voor gezonde bedrijventerreinen geldt dat er binnen de geluidzone in beginsel geen woningbouw is toegestaan op grond van het bepaalde in de Wet geluidhinder. In de nabijheid van het plangebied liggen geen gezonde bedrijventerreinen. Dit betekent dat er voor de woningbouw sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling, die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

6.1.4 Bodem

Wettelijk kader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

Onderzoek/ beoordeling

Bij een bestemmingsplan dient in beginsel een bodemonderzoek te worden uitgevoerd als sprake is van een gevoeligere bestemming of als de locatie verdacht is op de aanwezigheid van bodemverontreiniging. In verband hiermede is ten behoeve van de nieuw te bouwen woning een verkennend bodemonderzoek overeenkomstig NEN 5740/ NEN5707 uitgevoerd door Lawijn te Polsbroek (rapport van 20 april 2018, projectcode 17.3278-A1, Bijlage 3).

Doel van het onderzoek is het vaststellen van de algemene chemische kwaliteit van de bodem om te bepalen of de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- In de kleiige laag in de bovengrond ter plaatse van het noordelijk gedeelte van de locatie zijn lichte verontreinigingen met nikkel, lood, zink, PCB en PAK geconstateerd. Zintuiglijk is zwakke tot matige bijmenging van puinresten waargenomen, alsook plaatselijk sporen grind en slakken.
- In de zandige laag in de bovengrond ter plaatse van het zuidelijk gedeelte van de locatie is een lichte verontreiniging met lood geconstateerd. Zintuiglijk is plaatselijk geringe bijmenging van sporen hout en grind waargenomen.
- Bij het onderzoek op asbest is in de puinhoudende laag in de bovengrond op het noordelijk gedeelte van de locatie, zowel visueel als analytisch, geen verontreiniging met asbest geconstateerd.
- In de laag zwak zandige tot sterk siltige klei in de ondergrond van de locatie zijn analytisch geen verontreinigingen geconstateerd. Zintuiglijk is geringe bijmenging van sporen puin, grind en hout waargenomen.
- In het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is een licht verhoogde concentratie barium gemeten, welke vermoedelijk kan worden beschouwd als een verhoogde achtergrondwaarde.

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

Indien bij de herinrichting van de locatie grond zal vrijkomen, dient er rekening mee te worden gehouden dat hiervoor beperkte hergebruiksmogelijkheden bestaan. De toepassingsmogelijkheden voor dit materiaal op een andere locatie dienen te worden bepaald aan de hand van de voorwaarden van het Besluit bodemkwaliteit en/of de Bodemkwaliteitskaart van de gemeente Montfoort (regio Noordwest Utrecht).

Conclusie

Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de

voorgenomen activiteit op het onderhavige plangebied.

6.1.5 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna te noemen: *Wet luchtkwaliteit*), het *Besluit niet in betekende mate* (luchtkwaliteitseisen) en het *Besluit gevoelige bestemmingen* (luchtkwaliteitseisen) stellen grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). De grenzen voor deze stoffen zijn opgenomen in de onderstaande tabel. Vanaf 2011 zijn de grenswaarden (jaargemiddelde en 24-uursgemiddelde concentratie) voor PM₁₀ van kracht. Voor NO₂ geldt dat vanaf 2015 moet worden voldaan aan de (jaargemiddelde en uurgemiddelde) grenswaarden.

Tabel 6.2: Grenswaarden Wet luchtkwaliteit

stof	jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uursgemiddelde	Opmerkingen
NO ₂	40 µg/m ³	200 µg/m ³	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden
PM _{2,5}	25 µg/m ³	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
PM ₁₀	40 µg/m ³	n.v.t.	50 µg/m ³	24-uursgemiddelde Mag 35x per jaar worden overschreden

Wet luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat een ruimtelijk plan of project doorgang kan vinden indien:

- een project niet tot het overschrijden van een grenswaarde leidt; en
- de luchtkwaliteit ten gevolge van het project (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft; en
- een project "niet in betekende mate" (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht; (De NIBM bijdrage is gedefinieerd als een toename van de concentraties van zowel fijn stof (PM₁₀, PM_{2,5}) als stikstofdioxide (NO₂) met minder dan 3% van de grenswaarde of wel 1,2 µg/m³ PM₁₀ of NO₂ jaargemiddeld.)
- een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL). Het programma bevat een pakket maatregelen dat erop gericht is om grote ruimtelijke projecten (projecten In Betekende Mate of IBM-projecten) tijdig aan de grenswaarden te laten voldoen.

Het Besluit NIBM heeft een aantal NIBM-grenzen vastgesteld, waarvan met zekerheid kan worden gesteld dat de 3%-grens niet zal worden overschreden. Onder andere voor woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Luchtkwaliteit en goede ruimtelijke ordening

Naast de bovenstaande bepalingen wordt in de Wet Luchtkwaliteit een relatie gelegd met de Wet ruimtelijke ordening, in de zin van dat bij een nieuwe ontwikkeling er sprake moet zijn van een "goede ruimtelijke ordening". Een dergelijke afweging wordt uiteindelijk gemaakt in samenspraak met de andere milieuaspecten. Gekeken naar het aspect luchtkwaliteit kan gesteld worden dat de huidige grenswaarden geen absolute bescherming bieden – ook onder de normen kunnen, vooral bij gevoelige groepen gezondheidseffecten optreden. In het algemeen geldt voor een goede luchtkwaliteit - hoe verder van een drukke weg (de belangrijkste bron van luchtvervuiling) hoe beter.

Onderzoek/ beoordeling

De uitbreiding van het bedrijventerrein gaat niet gepaard met extra verkeersbewegingen, omdat het achterterrein al als zodanig in gebruik is voor opslag van bestaand materieel. Om toch een beeld te krijgen van de luchtkwaliteit in het plangebied is de NSL monitoringstool, die behoort bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, geraadpleegd voor diverse prognosejaren (2020 en 2030) in

de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀, PM_{2,5} en EC-concentratie langs de Willeskop. Volgens de NSL monitoringtool is de concentratie NO₂, PM₁₀, PM_{2,5} en EC-concentratie op de rekenpunten ruim onder de grenswaarden. De afstand tot deze weg bedraagt circa 15 m. Langs de overige wegen liggen geen rekenpunten in de NSL Monitoringtool. De concentraties langs deze wegen zullen naar verwachting evenwel lager zijn dan de concentraties langs de N228. Ook uit het Geoloket van de Odru blijkt dat de grenswaarden voor de huidige en toekomstige concentraties niet worden overschreden. Hieruit blijkt dat de NO₂ in 2020 en 2025 tussen 16-18 µg per m³ bedraagt. Voor PM₁₀ is dat 20-22 µg per m³ in 2020 en 2025 en voor PM_{2,5} 13-14 µg per m³ (2020) en 12-13 µg per m³ (2025).

De WHO en GGD hanteren advieswaarden voor fijn stof (PM₁₀) van 20 microgram per kuub, en 10 microgram per kuub voor PM_{2,5} wat lager ligt dan de wettelijke grenswaarden. Deze waarden zijn iets lager dan de waarden uit het Geoloket. Gelet op de geringe overschrijdingen kunnen deze waarden als voldoende worden beschouwd voor de milieugezondheidskwaliteit.

Geconcludeerd wordt dat de Wlk de uitvoering van het project niet in de weg staat.

Conclusie

In het algemeen kan worden gesteld dat als in de huidige situatie aan de grenswaarden wordt voldaan, ook in toekomstige jaren wordt voldaan. Dit bestemmingsplan maakt alleen een geringe uitbreiding mogelijk van een bestaand bedrijf en het oprichten van een woning. Ten opzichte van de bestaande situatie zal het aantal verkeersbewegingen niet significant wijzigen. De NSL monitoringtool is geraadpleegd. Hieruit blijkt dat de concentratie NO₂, PM₁₀, PM_{2,5} en EC-concentratie op de rekenpunten ruim onder de grenswaarden blijven. Hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen) staat deze planontwikkeling dan ook niet in de weg.

6.1.6 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Onderzoek/ beoordeling

Transport gevaarlijke stoffen

Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten binnenwater, spoor, weg en door buisleidingen. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de transportas dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld.

Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, weg en het spoor in werking getreden. Met de invoering van dit Besluit beoogt het Rijk een evenwicht tot stand te brengen tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid.

Transport over water

Er ligt in de omgeving van het plangebied geen hoofdvaarweg, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

Transport over spoor

Er ligt binnen een zone van 200 meter van het plangebied geen spoorbaan, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

Wegtransport

Het plangebied ligt ten zuiden van de N228. Over deze Provincialeweg worden (beperkte) hoeveelheden brandbare vloeistoffen (LF1, LF2) en brandbare gassen (GF3) vervoerd. De plaatsgebonden risicocontour 10-6 is op de weg zelf gelegen en vormt dus geen belemmering voor het plangebied. Het groepsrisico ter hoogte van het plangebied is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Het bedrijf is al gevestigd aan de Benedenkerkweg 1b. Ten opzichte van de bestaande situatie zullen nagenoeg niet meer personen nabij de N228 verblijven. Het gaat bovendien om personen die voldoende zelfredzaam zijn.

De nieuwbouw van de woning ligt op circa 100 meter afstand van de N228. In planologisch opzicht kan worden gesteld dat er geen sprake is van een toename van het groepsrisico, zodat deze planontwikkeling geen belemmering vormt.

Transport per buisleiding

Voor zoneringsafstanden van hogedruk gasleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Hierbij dient te worden uitgegaan van de risicoafstanden zoals aangegeven in dit Besluit. Er ligt in de nabijheid van het plangebied geen hoge druk aardgasleiding van de Gasunie. Er zijn voor wat betreft het transport door buisleidingen geen beperkingen voor de ontwikkeling.

Inrichtingen

Binnen de 10-6 contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst worden. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de EV relevante inrichtingen dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld. In de nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat het GR hier geen belemmering vormt.

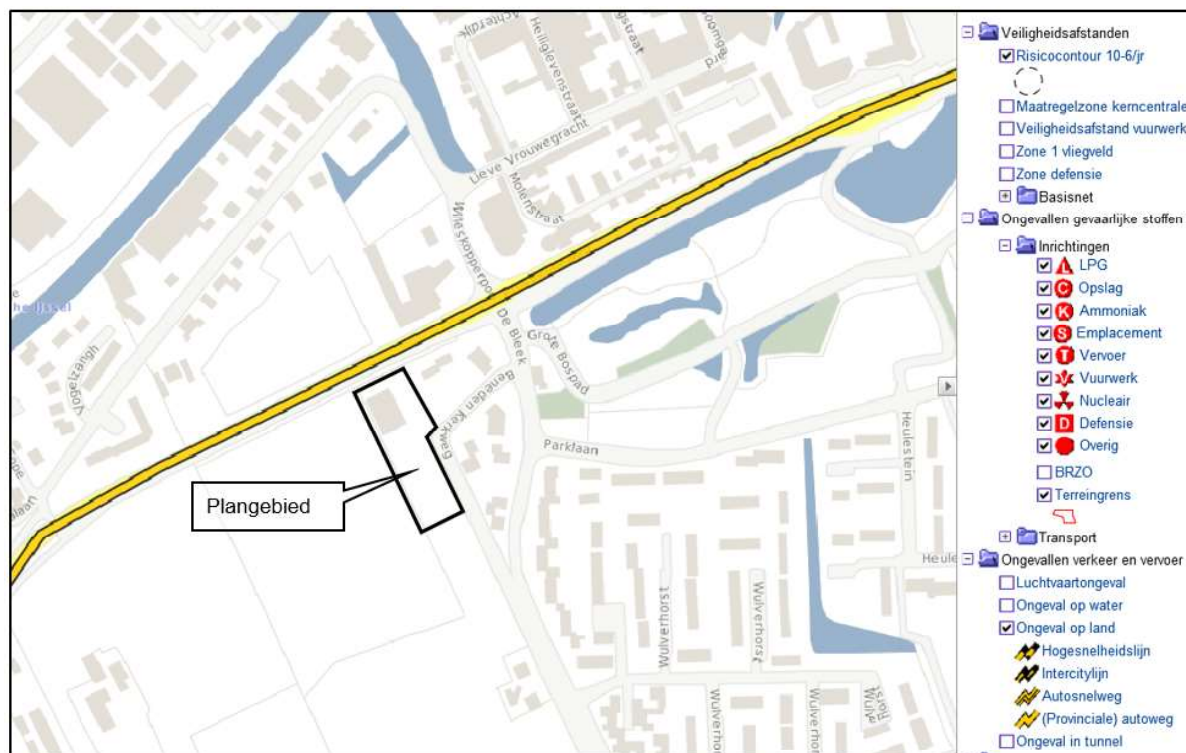
Risicokaart Utrecht

De risicokaart Utrecht geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Op de Risicokaart (figuur 9) zijn er in de directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle bedrijven gevestigd, zodat er geen belemmeringen zijn voor deze planontwikkeling.

Conclusie

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Vanuit spoor-, vaarwegen, wegtransport, buisleidingen en inrichtingen gelden geen beperkingen voor het plangebied. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), Besluit externe veiligheid Buisleidingen (BEVB) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) staat de uitvoering van dit bestemmingsplan dan ook niet in de weg.



Figuur 9: Uitsnede risicokaart Utrecht (plangebied zwart aangeduid).

6.2 Archeologie en cultuurhistorie

Wettelijk kader

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

In het verdrag van Malta wordt gesteld dat archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd in thans de Erfgoedwet die per 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze wet is in de plaats gekomen van 6 wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed. De gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische waarden.

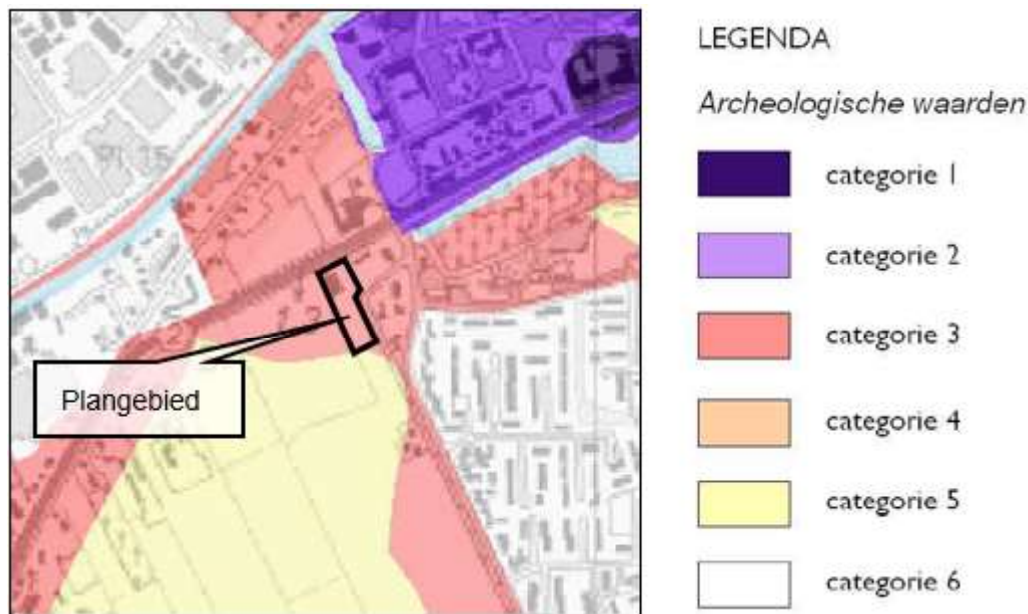
Onderzoek/ beoordeling

Archeologiebeleid gemeente Montfoort (2010)

De gemeente Montfoort heeft in samenwerking met de gemeenten Lopik, Oudewater en Woerden een gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. In de beleidsnota geeft de gemeente aan hoe zij invulling geeft aan haar rol van bevoegd gezag, de reikwijdte en ambities van het beleid en de uitvoering daarvan. Naast een beleidsnota is een beleidskaart opgesteld. Deze kaart bestaat uit een samenhangend pakket van kaarten en een toelichting, die tezamen de noodzakelijke informatie bevatten over hoe de gemeente bij besluitvorming over gebruik en inrichting van de ruimte omgaat met "bekende en te verwachten archeologische monumenten".

Het plangebied heeft een hoge archeologische verwachting. Hier is sprake van bijzondere archeologische verwachtingen voor bewoningssporen die samenhangen met de ontstaansgeschiedenis van Montfoort uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Een archeologisch onderzoek moet conform het gemeentelijke archeologiebeleid worden uitgevoerd wanneer het plangebied groter is dan 100 m² en de verstoring dieper gaat dan 0,30 cm (zie figuur 10). In verband met het oprichten van een woning

is een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek naar archeologie uitgevoerd.



Figuur 10: Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart.

6.2.1 Archeologisch vooronderzoek

Het archeologisch vooronderzoek in de vorm van een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek is uitgevoerd door ADC ArcheoProjecten B.V. te Amersfoort (rapport van 10 oktober 2019, rapport 4522, Bijlage 4). Uit de onderzoeksresultaten voor het ontwikkelgebied is het navolgende gebleken (overgenomen uit rapport).

Op basis van het bureauonderzoek is geconcludeerd dat het plangebied is gelegen op de Stuivenberg stroomgordel. Van deze stroomgordel worden beddingafzettingen in de ondergrond verwacht, afgedekt met oeverafzettingen. In de top van deze oeverafzettingen, binnen 1 m –mv, worden archeologische resten verwacht uit de periode vanaf het Neolithicum tot in de Romeinse tijd. Archeologische resten manifesteren zich naar verwachting als archeologische laag. Vanaf de Romeinse tijd werd vanuit de Hollandse IJssel een enkele decimeters dikke laag komklei afgezet. In de top van deze komklei kunnen mogelijk resten voorkomen uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Resten van bewoning worden echter niet verwacht. Het plangebied ligt langs een polderweg waarlangs vrijwel geen bewoning plaatsvond. Op basis van historische kaarten lijkt het plangebied altijd een agrarisch gebruik gehad te hebben. Indien resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd voorkomen, zal dit vooral nederzittingsafval of aardewerkscherven betreffen, die op het land zijn achtergelaten (losse vondsten). Ook kunnen mogelijk sporen van perceleringssloten aangetroffen worden.

Teneinde deze verwachting te toetsen en aan te vullen is in het plangebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Dit toont aan dat diepere ondergrond, overeenkomstig de verwachting op basis van het bureauonderzoek, uit zandige beddingafzettingen (Formatie van Echteld) bestaat. Op basis van de locatie van het plangebied en de diepteligging van de afzettingen zijn deze te relateren aan de Stuivenbergse meandergordel. De beddingafzettingen worden afgedekt door een 80 tot meer dan 255 cm dik pakket kleiige oeverafzettingen. Deze gaan over in een oude bouwvoor van 10 tot 55 cm dikte met daarop een modern puin- en/of ophogingspakket.

Behoudens een bouwvoor van 10 tot 55 die bestaat uit de als gevolg van agrarisch gebruik omgewerkte top van de oeverafzettingen is de bodemopbouw intact. Het bovenste deel van de oeverafzettingen van de Stuivenbergse meandergordel wordt in beginsel als een potentieel archeologisch niveau beschouwd. Afgezien van rijping ontbreken sporen van bodemvorming. Hierdoor is het niet waarschijnlijk dat deze afzettingen in het verleden een ondergrond voor bewoning hebben gevormd. De archeologische verwachting voor de periode Neolithicum – Romeinse tijd dient derhalve naar laag te worden bijgesteld. De verwachting voor resten uit de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe tijd dient echter te worden gehandhaafd.

ADC ArcheoProjecten adviseert om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is nooit volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet.

Conclusie

Op basis van het bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek bestaan er vanuit oogpunt van archeologie geen bezwaren tegen deze planontwikkeling.

6.2.2 Molenbiotoop

Bestemmingsplannen voor gronden gelegen binnen de molenbiotoop van traditionele windmolens, moeten de vrije windvang en het zicht op de molen voldoende garanderen. Daartoe worden in de bestemmingsplannen regels opgenomen die voldoen aan de hier relevant zijnde voorwaarden:

- a. binnen een straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen nieuwe bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. binnen de straal van 100 tot 400 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen gelden de volgende hoogtebeperkingen voor bebouwing en beplanting:
 - voor zover dit gebied is gelegen binnen de rode contour bedraagt de maximale hoogte van de bebouwing en beplanting niet hoger zijn dan 1/30ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 30-regel).

Toetsing aan molenbiotoop

De uit 1753 daterende molen De Valk (een stellingmolen) ligt aan de Molenstraat 27 in Montfoort. Het betreft een achtkante koren- en pelmolen. Het plangebied ligt ten zuidwesten van deze molen in de buitenste zone van de molenbiotoop (figuur 11).

(biotooprapport 209). De afstand tussen de molen en de geplande woning bedraagt minimaal 200 meter. De molen heeft een stellinghoogte van circa 6 meter en een vlucht (lengte van de roeden) van 24,35 meter. Het snijpunt op 200 meter (1:30-lijn) is tenminste 12,6 meter. De woning wordt niet hoger dan 9 m. De molenbiotoop wordt niet aangetast. In de Algemene aanduidingsregels is de vrijwaringszone voor de molenbiotoop geborgd, zodat hogere bebouwing kan worden tegengehouden.



Figuur 11: Molenbiotoop Molen De Valk

6.2.3 Cultuurhistorie en monumenten

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a Bro moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Hierbij dient niet alleen de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied onderzocht te worden, maar ook de waarden in de directe omgeving van het plangebied. Het initiatief kan namelijk ook van invloed zijn op de cultuurhistorische waarden in de directe omgeving van het plangebied.

Op het bedrijfsterrein staat een alleen een bedrijfsloods. Voor het overige is het gebied niet bebouwd, zodat er op dit vlak geen belemmeringen zijn. In de directe omgeving van het plangebied is echter een aantal cultuurhistorische waarden aanwezig, zoals de cultuurlandschappelijke waarden (perceelsloten) en historisch geografische waarden. Met name de Benedenkerkweg heeft cultuurhistorische waarden. Deze weg is al terug te vinden op vroeg 19de eeuwse kaarten.

De bestaande sloten worden in stand gehouden, terwijl de woning landschappelijk wordt ingepast. Voorts ligt de woning buiten de molenbiotoop. Bestaande cultuurhistorische waarden en/of groen en waterstructuren worden bij uitvoering van het bestemmingsplan gerespecteerd.

Conclusie

Het initiatief tast de cultuurhistorische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.

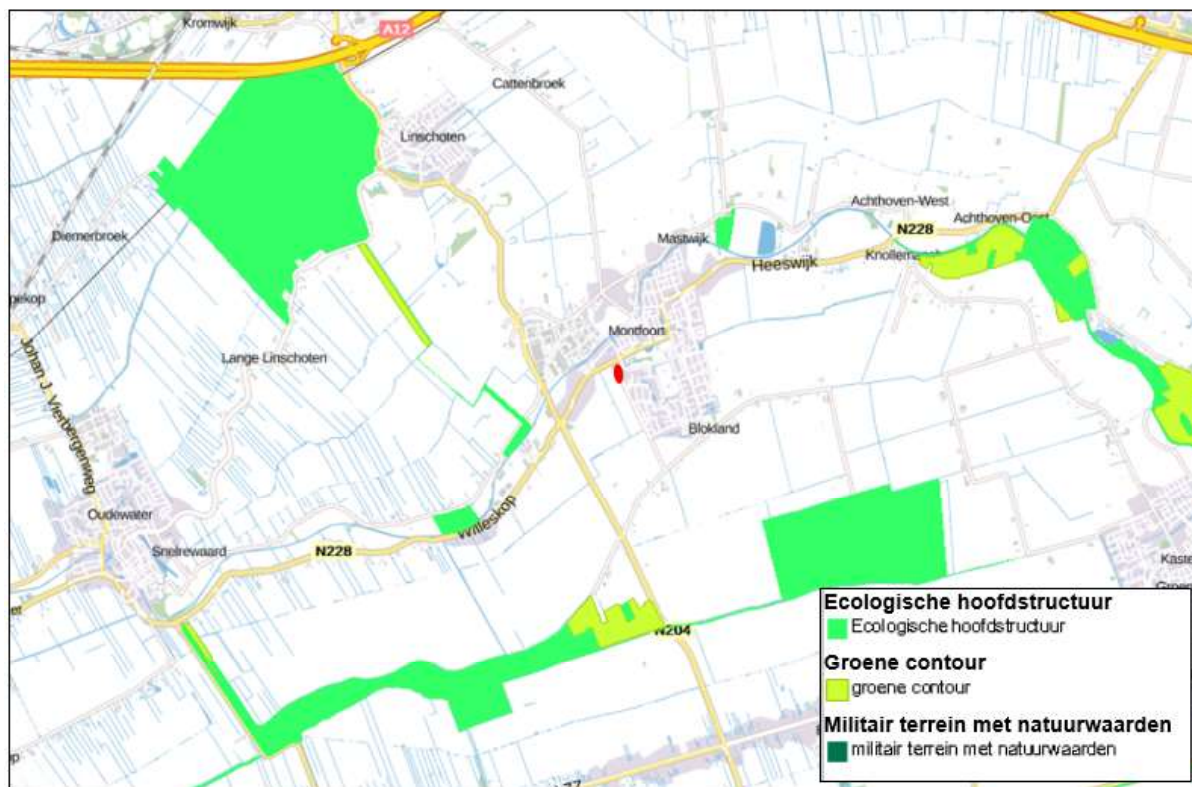
6.3 Flora en fauna

Wettelijk kader

Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Doelen van de Wet natuurbescherming zijn het beschermen en ontwikkelen van de natuur, het behouden en herstellen van biologische diversiteit en het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur en het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen. De Wet Natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. In de wet blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten is komen te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het Natuur Netwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische hoofdstructuur (EHS) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of -landschap.

Onderzoek/ beoordeling

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied of beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied, 'Uiterwaarden Lek' ligt ruim 8 km zuidelijk van het plangebied. Dit Natura2000-gebied wordt door het oprichten van een woning niet beïnvloed. Evenmin worden (significante) externe effecten op Natura2000-gebieden verwacht als gevolg van deze functiewijziging. Ook heeft de planontwikkeling geen nadelige gevolgen voor Natuurnetwerk Nederland (NNN) voorheen de Ecologische hoofdstructuur van de provincie Utrecht (figuur 12).



Figuur 12: NNN in de omgeving van het plangebied (plangebied met rode stip aangegeven.)

Stikstofdepositie

Natura2000-gebieden kunnen gevoelig zijn voor stikstofdepositie. Het op ruim 8 km zuidelijk gelegen Natura2000-gebied 'Uiterwaarden Lek' is een stikstofgevoelige habitat. Deze afstand is zodanig groot dat voor de effectbeschrijving geen berekening nodig wordt geacht. Het aspect stikstofdepositie vormt voor dit bestemmingsplan geen belemmering. Kort samengevat:

- Op de planlocatie is géén regelgeving met betrekking tot Natura 2000 van toepassing.

- Met betrekking tot stikstofdepositie zijn er geen effecten te verwachten.
- Het plangebied vormt géén onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland.

6.3.1 Verkennend ecologisch onderzoek

Bij een bestemmingsplanherziening c.q. nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. In verband hiermede heeft Watersnip Advies te Reeuwijk een ecologisch onderzoek uitgevoerd voor het onderhavige plangebied (rapport van december 2017, projectnummer 17A073, Bijlage 5). Op basis van een inventarisatie, literatuuronderzoek en een verkennend onderzoek kunnen de volgende conclusies en aanbevelingen worden getrokken (overgenomen uit het rapport):

Conclusies en aanbevelingen

- Het plangebied heeft geen directe relatie met beschermde gebieden (Natura2000, NNN-gebieden of ecologische verbindingzones).
- Voor een deel van de beschermde soorten (Bastaardkikker, Bruine kikker, Meerkikker, Gewone pad, Kleine watersalamander Bosmuis, Bunzing, Egel, Haas, Huisspitsmuis, Konijn, Ree, Veldmuis, Aardmuis, Dwergmuis, Dwergspitsmuis, Hermelijn en Vos) geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) door de provincie Utrecht. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.
- De veldinventarisatie heeft plaatsgevonden buiten het broedseizoen. Er zijn daarom geen broedende vogels aangetroffen. Het plangebied is ongeschikt voor jaarrond beschermde nesten van Gierzwaluw en Huismus door de afwezigheid van geschikte bebouwing. De coniferen haag kan geschikt zijn als nest- en roestlocatie van verschillende uilensoorten. Er zijn echter geen aanwijzingen gevonden (uitwerpselen, braakballen) die wijzen op de aanwezigheid van uilen. Het plangebied is te beperkt van omvang om geschikt te zijn als leefgebied voor roofvogels. De aanwezige bedrijvigheid zorgt ook voor verstoring. Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Wnb wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Wnb hanteert echter geen standaard periode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.
- Uit de bureaustudie blijkt dat de beschermde Heikikker (wnb-hrl/ Rode lijst status 'thans niet bedreigd') en de Rugstreeppad (wnb-hrl/ Rode lijst status 'gevoelig') voorkomen in de directe omgeving van het plangebied (0-1km). Het plangebied voldoet niet aan de eisen die de Heikikker stelt aan zijn leefgebied. De aanwezigheid van deze soort binnen het plangebied kan worden uitgesloten. Het huidige plangebied is niet geschikt als voortplantings- en/of overwinteringsgebied voor de Rugstreeppad. Op het moment dat er werkzaamheden gaan plaatsvinden kan het plangebied mogelijk wel geschikt worden als voortplantings- en overwinteringsgebied. Geadviseerd wordt te voorkomen dat er gedurende de voortplantingsperiode (globaal half april – augustus) water stagneert en er plassen en poelen ontstaan waar de Rugstreeppad zijn eieren in af kan zetten. Tevens dient voorkomen te worden dat er lang grond braak ligt gedurende de overwinteringsperiode (globaal van november – maart). Dit om ingraven voor overwintering te voorkomen.
- Uit de geraadpleegde verspreidingskaarten blijkt dat er geen beschermde reptielen voorkomen in de directe omgeving van het plangebied. Op basis van het aanwezige biotoop worden er ook geen beschermde reptielen verwacht binnen het plangebied.
- Uit de bureaustudie blijkt dat de beschermde Waterspitsmuis (wnb-andere soorten/ Rode lijst status 'kwetsbaar') voorkomt in de omgeving van het plangebied (1-5km). De aanwezige sloot binnen het plangebied voldoet niet aan de eisen die de Waterspitsmuis stelt aan zijn leefgebied door het ontbreken van watervegetatie. De aanwezigheid van de Waterspitsmuis kan door de afwezigheid van geschikt leefgebied worden uitgesloten.
- Uit de bureaustudie blijkt dat verschillende streng beschermde vleermuissoorten voorkomen in de omgeving van het plangebied, zoals Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger, Ruige dwergvleermuis en Watervleermuis (0-1km), Gewone grootoorvleermuis, Rosse vleermuis en Tweekleurige vleermuis (1-5km). Binnen het plangebied is geen geschikte bebouwing aanwezig voor gebouwbewonende vleermuissoorten. Ook voor boombewonende vleermuissoorten zijn er geen geschikte bomen aanwezig. De solitaire bomen en de coniferen haag heeft geen holtes en invliegmogelijkheden die

geschikt zijn voor deze vleermuissoorten. De loofhaag en coniferen haag is wel geschikt als foerageergebied voor verschillende vleermuissoorten. Foerageergebied is alleen beschermd indien het van groot belang is voor de functionaliteit van de verblijfplaatsen van de soorten, doordat er onvoldoende alternatieven aanwezig zijn. Dit is hier niet aan de orde, er is in de omgeving voldoende alternatief foerageergebied aanwezig voor vleermuizen. De geplande werkzaamheden zullen daarom geen schade veroorzaken aan de gunstige staat van instandhouding van de aanwezige populaties vleermuizen.

- Uit de bureaustudie blijkt dat de beschermde libelsoort Groene glazenmaker (wnb-hrl/ Rode lijst status 'bedreigd') en de beschermde waterslak Platte schijfhoren (wnb-hrl/ Rode lijst status 'kwetsbaar') voorkomen in de omgeving van het plangebied (1-5km). Voor beide soorten geldt dat er geen geschikt leefgebied aanwezig is binnen het plangebied. De aanwezigheid van deze soorten binnen het plangebied kan worden uitgesloten.

Algemene zorgplicht

Voor planten- en diersoorten geldt in het kader van de Wet Natuurbescherming de algemene zorgplicht. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en/of fauna, deze handelingen achterwege dient te laten of verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

Geadviseerd wordt om, indien mogelijk, een deel van de aanwezige coniferen- en loofhaag te behouden. Dit zorgt meteen voor een groene afscheiding en biedt nest- en foerageergelegenheid voor vogels en vleermuizen.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de Wet natuurbescherming geen beperkingen worden opgelegd aan deze planontwikkeling. De in het rapport genoemde maatregelen en aanbevelingen zullen bij uitwerking van de plannen zoveel mogelijk worden overgenomen.

6.4 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten

6.4.1 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen naast de gebruikelijke kabels en leidingen geen ruimtelijk relevante watertransportleidingen en gastransportleidingen, zodat een beschermende regeling niet nodig is.

Hoofdstuk 7 Juridische opzet

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen een vertaling hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, de verbeelding van de geometrische plaatsbepaling en de regels.

7.2 Verbeelding

Op de verbeelding (plankaart), getekend op een kadastrale ondergrond schaal 1:1.000, zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur) de bestemmingen aangegeven.

7.3 Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De regels zijn, overeenkomstig de SVBP 2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In artikel 1 zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van de regels. Artikel 2 betreft de wijze van meten, waarin is aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn per bestemming regels opgenomen voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing van de gronden. In paragraaf 7.3.2 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die voorkomen binnen het plangebied.
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Het betreft regels die voor het hele plangebied of voor verschillende bestemmingen van toepassing zijn. In dit hoofdstuk zijn de anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels opgenomen.
- Hoofdstuk 4 bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

7.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

Artikel 1 Begrippen

In het artikel 'Begrippen' wordt een aantal in de planregels voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'Wijze van meten' wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

7.3.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de verbeelding gegeven bestemmingen zijn opgenomen. Bij de opzet van de artikelen is, zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) bepaalt, een vaste indeling aangehouden. Voor de volgorde van de bestemmingen leidt dit ertoe dat eerst de bestemmingsomschrijvingen worden benoemd en hierna de bouwregels en in voorkomende geval nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels en omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Artikel 3 Bedrijf

In het artikel 'Bedrijf' zijn bedrijven toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2, alsmede een fabrikant in aanhangers tot en met milieucategorie 3.1. Een Staat van Bedrijfsactiviteiten van toegestane bedrijven is

als bijlage opgenomen. Bedrijfsgebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak. In de regels zijn onder meer de toegestane hoogten hiervan vastgelegd.

Artikel 4 Groen

De bestemming 'Groen' is opgenomen voor de groene gebieden waarvan het groene karakter voor de ruimtelijke structuur van het plangebied van belang is. Binnen de bestemming is de aanleg van voetpaden, speelvoorzieningen en water mogelijk. Voor aanleg van beplanting is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat deze binnen één jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan is aangelegd en in stand wordt gehouden. Het is toegestaan om maximaal vijf aanhangwagens te stallen in deze bestemming met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - stalling aanhangwagens'. Deze mogen niet op elkaar worden gestapeld.

Artikel 5 Wonen

De op de verbeelding voor 'Wonen' aangeduide gronden zijn, met inachtneming van de nadere aanduidingen, bestemd voor een vrijstaande woning en andere voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van personen. De volgende bouwwerken zijn toegestaan: hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, zoals bijgebouwen en aan- of uitbouwen en andere bouwwerken. In de regels zijn onder meer de maximale inhoud en toegestane hoogten van het hoofdgebouw vastgelegd.

7.3.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat meerdere artikelen die op de bestemmingen uit hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Het artikel 'Anti-dubbeltelregel' bevat een regeling waarmee wordt voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In het artikel 'Algemene bouwregels' is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons en kelders.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In het artikel 'Algemene gebruiksregels' is een algemeen verbod opgenomen voor gebruik in strijd met de bestemmingen.

Artikel 9 Algemene Aanduidingsregels

Het plangebied valt binnen de vrijwaringszone van de molen De Valk. Om die reden is een gebiedsaanduiding vrijwaringszone-molenbiotoop op de verbeelding opgenomen en is een algemene aanduidingsregel opgenomen. Hiermee wordt in de regels vastgelegd dat geen bebouwing mag worden opgericht of beplanting aanwezig mag zijn die door hun hoogte een inbreuk plegen op het vrije zicht en de windvang van de molen.

Eveneens maakt het plangebied onderdeel uit van een milieuzone voor bescherming van het grondwater.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het artikel 'Algemene afwijkingsregels' is gebaseerd op artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wro en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Met een door het bevoegd gezag te verlenen afwijking kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoeringen voor bouwwerken, zoals genoemd in hoofdstuk 2 van de regels, worden aangebracht.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

In het artikel 'Algemene wijzigingsregels' is de mogelijkheid opgenomen om een aantal standaard wijzigingen in het plan aan te brengen, indien blijkt dat daaraan in de toekomst behoefte bestaat. De bevoegdheid is gebaseerd op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wro. De wijzigingsregels bieden in aanvulling op de afwijkingsregels mogelijkheden voor bestemmingswijzigingen en

bebouwingsmogelijkheden voor nutsvoorzieningen.

Artikel 12 Overige regels

Werking wettelijke regelingen

In de regels van een bestemmingsplan wordt in een (toenemend) aantal gevallen met verwijzing naar een (andere) wettelijke regeling een procedure, een begrip en/of een functie uit die andere regeling van toepassing verklaard. De van toepassing verklaarde wettelijke regeling geldt zoals deze luidt op het moment van de vaststelling van het plan. Wijziging van de wettelijke regeling na de vaststelling van het bestemmingsplan zou anders zonder Wro-procedure een wijziging van het bestemmingsplan met zich mee kunnen brengen.

Parkeren

In dit artikel is de nieuwe parkeerbepaling overgenomen, zoals opgenomen in het door de gemeenteraad op 29 oktober 2018 vastgestelde paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen Montfoort'. De bepaling verwijst voor de te hanteren parkeernormen naar de Nota Parkeernormen Montfoort 2015. Het parkeernormenbeleid is een dynamisch document en bijstelling van het beleid is met enige regelmaat noodzakelijk. Omdat het niet doelmatig is hiervoor telkens een nieuw bestemmingsplan op te stellen voorziet de regeling in een dynamische verwijzing naar de parkeernormen. Dit houdt in dat het van toepassing wordt verklaard en tevens de opvolger van dit beleid leidend maakt.

7.3.4 Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk van de planregels bevat twee artikelen.

Artikel 13 Overgangsrecht

Het artikel 'Overgangsrecht' heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van situaties die afwijken van de regels van het bestemmingsplan. Dit artikel geeft regels voor bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden, en die afwijken van de bebouwingsregels van het plan. Voorts regelt dit artikel het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, afwijkt van de in het plan gegeven bestemming.

Artikel 14 Slotregel

Het artikel 'Slotregel' bevat de titel waaronder het bestemmingsplan kan worden geciteerd. Dit artikel wordt dan ook wel het citeerartikel genoemd.

7.4 Handhaving bestemmingsplan

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft alleen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. *Voldoende kenbaarheid van het plan*

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.

2. *Voldoende maatschappelijk draagvlak voor beleid en regeling in het plan*

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling vanuit een oogpunt van algemeen belang aanvaardbaar is. De belangen van omwonenden worden hierbij vooraf gewogen in het kader van de inspraak.

3. *Realistische en inzichtelijke regeling*

Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.

4. *Actief handhavingsbeleid*

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het

plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

8.1 Financiële haalbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de toelichting van het bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens geldt via de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, deze kosten te verhalen op de initiatiefnemer/ ontwikkelaar. Eén en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten. Als er geen overeenkomst wordt gesloten en het kostenverhaal is niet anderszins verzekerd, dient er een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Het bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. Het is derhalve noodzakelijk om het kostenverhaal te verzekeren. Hiervoor wordt voorafgaande aan vaststelling van dit bestemmingsplan een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande is de economische uitvoerbaarheid voldoende gewaarborgd.

Hoofdstuk 9 Maatschappelijke betrokkenheid

9.1 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan een aantal personen en/of instanties.

9.2 Communicatie

Initiatiefnemer heeft het planvoornemen besproken met direct omwonenden. Zij hebben medegedeeld geen opmerkingen te hebben.

9.3 Zienswijzen

Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan van 20 januari 2021 tot en met 3 maart 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen schriftelijke en/ of mondelinge zienswijzen ontvangen.