

Bestemmingsplan

Binnenstad

Gemeente Monfoort

TOELICHTING



wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving b.v.

TOELICHTING

op het bestemmingsplan 'Binnenstad' van de gemeente Montfoort

Opdrachtgever:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Montfoort

Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving b.v.
Barendrecht

Statusnummer	Procedurefase	Datum
01	Concept	Februari 2010
02	Voorontwerp voor inspraak/overleg	Maart 2010
	na inspraak/overleg	September 2010
03	Ontwerp	September 2010
04	Vaststelling gemeenteraad	31 januari 2011

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding.....	1
1.2	Bestemmingsplanmethodiek	1
1.3	Leeswijzer.....	3
2.	BESCHRIJVING PLANGEBIED	4
2.1	Planbegrenzing.....	4
2.2	Beschrijving plangebied	4
2.3	Huidige situatie	5
2.4	plangebied in groter verband.....	10
2.5	Ontwikkellocaties.....	10
3.	BELEIDSKADERS.....	12
3.1	Europees beleid	12
3.1.1	Europese Kaderrichtlijn Water.....	12
3.2	Nationaal beleid	12
3.2.1	Nota Ruimte	12
3.2.2	Realisatieparagraaf.....	13
3.2.3	AmvB Ruimte	14
3.2.4	Nationaal Milieubeleidsplan 4	15
3.2.5	Vierde Nota Waterhuishouding.....	16
3.2.6	Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21e eeuw	16
3.2.7	Nieuwe Waterwet.....	16
3.3	Provinciaal beleid.....	17
3.3.1	Streekplan 2005-2015, Provincie Utrecht	17
3.3.2	Cultuurhistorische Hoofdstructuur	17
3.3.3	Archeologische Monumentenkaart (AMK) provincie Utrecht.....	18
3.3.4	Molenbiotop.....	18
3.3.5	Waterplan 2010-2015, provincie Utrecht.....	19
3.4	Gemeentelijk beleid	23
3.4.1	Archeologie.....	23
3.4.2	Monumenten	25
3.4.3	Landschapsontwikkelingsplan ‘Groene Driehoek’	26
3.4.4	Boomstructuurplan.....	27
3.4.5	Nota Volkshuisvesting 2006-2010, Montfoort en Lopik	27
3.4.6	Parkeerbeleid.....	28
4.	OMGEVINGSASPECTEN.....	30
4.1	Bodem	30

4.2	Luchtkwaliteit	30
4.3	Geluid.....	30
4.4	Externe veiligheid	31
4.4.1	Vervoer van gevaarlijke stoffen	31
4.4.2	Kabels en leidingen.....	31
4.4.3	Bedrijven en inrichtingen.....	32
4.5	Flora en fauna	32
4.5.1	Vogel- en Habitatrichtlijnen.....	32
4.5.2	Flora- en Faunawet	32
4.6	archeologie.....	33
4.7	Waterhuishouding	33
5.	JURIDISCHE ASPECTEN	35
5.1	Opbouw van het plan.....	35
5.2	Bestemmingsregeling	38
6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	41
7.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	42
7.1	Inleiding.....	42
7.2	Vooroverleg	43
7.3	Inspraak.....	49
8.	BIJLAGEN	73
8.1	Bijlage 1 Gebruikte afkortingen	73
8.2	Bijlage 2 Nota zienswijzen.....	74

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Zowel vanwege de wettelijke verplichting om over actuele bestemmingsplannen te beschikken, als vanwege beleidsinhoudelijke motieven, zullen voor de gemeente Montfoort het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan Binnenstad worden vervaardigd.

Vooruitlopend op het vervaardigen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan is de Visie Binnenstad 2030 opgesteld. Deze visie levert het kader voor de ontwikkelingen van de binnenstad. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan vormen samen de vertaling van de Visie Binnenstad.

Het bestemmingsplan Binnenstad gaat de oude bestemmingsplannen “Binnenstad” en “Hofdijk-Doeldijk” en de regeling bebouwde kom vervangen.

Hierbij is het enerzijds van belang dat het bestemmingsplan rechtszekerheid biedt en anderzijds vóór de inwerkingtreding kan dienen als ruimtelijke onderbouwing voor de te doorlopen projectbesluiten en ná de inwerkingtreding als bouwtitel voor aanvragen van bouwvergunning. Algemeen uitgangspunt is het verminderen van de behoefte en/of noodzaak om van het bestemmingsplan af te wijken. Het bestemmingsplan is tevens gericht op goed beheer en conservering van de bestaande situatie, en past binnen de gemeentelijke doelstelling om uniformiteit in de bestemmingsplannen te brengen.

Voor bestemmingsplan Binnenstad gelden daarnaast de volgende doelstellingen:

- ▶ Het doel is te komen tot één bestemmingsplan voor de Binnenstad van Montfoort met eenduidigheid in de regels, bouwvoorwaarden, wijze van meten en een grotere flexibiliteit;
- ▶ Het bestemmingsplan dient tegemoet te komen aan de huidige en toekomstige vraag naar ruimtegebruik;
- ▶ Het bestemmingsplan dient digitaal uitwisselbaar te zijn en opgesteld volgens de diverse RO-standaarden die in 2008 van kracht zijn geworden.

De toelichting bevat een inventarisatie en analyse van de binnenstad en omgeving, waarin de huidige en toekomstige situatie in beeld wordt gebracht. Alle voorliggende vragen aangaande het plangebied worden aan de orde gesteld en beantwoord.

1.2 BESTEMMINGSPLANMETHODIEK

Eén van de belangrijke doelstellingen voor de binnenstad is het tot stand brengen van een hoogwaardig woon- en werkmilieu met enerzijds het conserveren en beschermen van historische en waardevolle elementen en anderzijds de flexibiliteit om ontwikkelingen in de binnenstad mogelijk te maken. Voor het opstellen van het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van het handboek Groene Driehoek en de toegepaste systematiek in het vastgestelde bestemmingsplan Hofland Oost d.d. raadsbesluit van 21 september 2009. Het bestemmingsplan Binnenstad is in eerste instantie een op beheer gericht bestemmingsplan en heeft daardoor een gedetailleerd, tevens conserverend karakter. Dit betekent dat bestaande historische en waardevolle elementen worden behouden en dat ontwikkelingen slechts in het bestemmingsplan zijn opgenomen als die voldoende zijn uitgekristalliseerd. De bestemmingsplanregelingen sluiten zoveel mogelijk aan op geldende bestemmingen. Het bestaande legale gebruik is geregeld.

Om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken is in twee gevallen gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid. In dit bestemmingsplan is allereerst de bestaande ruimtelijke situatie vastgelegd en gewaarborgd door de plattegrond van de wijk, van de bebouwing en de massa-opbouw zoveel als mogelijk in het bestemmingsplan te vertalen. Dit verklaart het gedetailleerde, tevens conserverende karakter.

Ook de rechtszekerheid, een ander belang, is gediend met een gedetailleerde plansystematiek. Immers, voor gebruikers van het gebied is dan duidelijk wat mag en wat niet mag. Dit wordt bij voorkeur al grotendeels duidelijk uit de plankaart en de regels.



Figuur 1. Voorbeeld uitsnede verbeelding met een gedetailleerde bestemming. Bron: Bestemmingsplan Hofland-Oost.

Voor gewenste ontwikkelingen in het plangebied is een meer globale planvorm gewenst, waardoor ontwerpers de ruimte hebben om te ontwerpen. Die ruimte kan gevonden worden door (daar waar dat aan de orde is) globaal gedetailleerd te bestemmen met ruim omschreven bestemmingen en de daarbij behorende doeleindenomschrijving. Ook een wijzigingsbevoegdheid kan de gewenste flexibiliteit bieden. Onderstaande afbeelding laat een voorbeeld zien van een globaal gedetailleerde bestemming, door op de verbeelding ruime bestemmingsvlakken op te nemen met alleen globale bouwvlakken en het maximaal aantal te realiseren woningen met een maximale goot- en nokhoogte. Een globale bestemming biedt directe bouwtitels. Dit betekent dat burgemeester en wethouders van de gemeente Montfoort zonder verdere procedures op aanvraag bouwvergunningen verlenen, indien deze passen binnen de plankaart en regels. Een wijzigingsbevoegdheid biedt geen directe bouwtitel en volgt de procedure van een wijzigingsplan. Wanneer een ontwikkellocatie nog niet genoeg is uitgekristalliseerd maar de locatie toch binnen de planperiode tot ontwikkeling komt is een wijzigingsbevoegdheid een goed middel.



Figuur 2. Voorbeeld uitsnede verbeelding met een globaal gedetailleerde bestemming. Bron: bestemmingsplan Hofland-Oost.

Daarnaast dient een bestemmingsplan toekomstgericht te zijn, aangezien de planperiode op grond van de Wet ruimtelijke ordening 10 jaar bedraagt. Het plan bevat daartoe een visie en regels waaraan toekomstige wijzigingen adequaat getoetst kunnen worden. De flexibiliteit die hiervoor nodig is, kan gevonden in de in dit bestemmingsplan opgenomen ontheffingsbevoegdheden. Dit geeft het plan lucht en maakt het toekomstbestendig. Er moet echter wel voorzichtig met ontheffingsbevoegdheden worden omgegaan omdat anders het uitgestippelde beleid onderuit gehaald kan worden.

Een en ander betekent dat het bestemmingsplan zowel globale als gedetailleerde elementen bevat. Deze systematiek betekent tevens dat gewenste ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt en ongewenste ontwikkelingen kunnen worden tegengehouden.

1.3 LEESWIJZER

Het bestemmingsplan bestaat uit regels (op geel papier) en de los bijgevoegde plankaart en gaat vergezeld van een toelichting met bijlagen.

Het tweede hoofdstuk bevat de gebiedsomschrijving van het plangebied. Hierbij komen meerdere onderwerpen aan bod.

Hoofdstuk drie behandelt per thema het beleid dat van toepassing is op het plangebied en de directe omgeving.

In hoofdstuk vier worden verschillende omgevingsaspecten, zoals natuur, water en luchtkwaliteit uiteengezet. De gewenste situatie, onderzoekgegevens en de beleidsoverwegingen worden beschreven.

In hoofdstuk vijf worden de juridische aspecten van het plan uiteengezet. In dit hoofdstuk worden onder meer de verschillende bestemmingen toegelicht.

Hoofdstuk zes en zeven vormen de afsluiting van de toelichting waarbij ingegaan wordt op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

In de regels van dit bestemmingsplan worden de bestemmingen vastgelegd en de bouw- en gebruiksmogelijkheden bepaald. Samen met de regels vormt de plankaart het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Op de plankaart worden in het renvooi de aanduidingen en bestemmingen aangegeven. De (analoge) plankaart is getekend op een schaal van 1:1000.

2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 PLANBEGRENZING

Het plangebied Binnenstad bestaat uit het plangebied van twee bestemmingsplannen: “Binnenstad” en “Hofdijk-Doeldijk”. Onderstaande figuur geeft de plangrenzen weer.



Figuur 3. Plangrenzen. Bron: Wissing

2.2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

Historische situatie

Montfoort heeft een rijke historie. Vandaag de dag laat de binnenstad nog op tal van plekken haar rijke verleden zien. De ontstaansgeschiedenis van Montfoort is een verhaal om trots op te zijn en vormt de basis van de identiteit van de stad. Dit verhaal mag dan ook niet ontbreken in een visie op de binnenstad.

‘Mons Fortis’

Omstreeks het jaar 1170 liet bisschop Godfried van Rhenen op een strategische punt langs de Hollandse IJssel een kasteel bouwen. Deze burcht moest het Sticht - het gebied van de bisschop van Utrecht – beschermen tegen de aanvallen van de Hollandse graven. Bovendien kon de bisschop hiervandaan het soms nogal roerige Utrecht onder de duim houden. Het kasteel droeg de naam Montfoort, die waarschijnlijk is afgeleid van ‘Mons Fortis’, dat sterke berg of burcht betekent. Als commandant van het kasteel werd een dienstman uit de ridderstand benoemd. Deze kreeg de titel van burggraaf van Montfoort en van enige in de omgeving gelegen goederen. De burggraven ontpopten zich als machtige heren, die een belangrijk stempel drukten op de historie van de streek.

Stadsrechten

Rond het kasteel ontstond een nederzetting, die in 1329 stadsrechten kreeg. De stad Montfoort werd ommuurd en er werd een gracht aangelegd. In de ommuring bevonden zich 24 verdelingstorens en een bolwerk waarop de

molen stond. De huidige stellingkorenmolen 'De Valk' werd in 1753 gebouwd op de plek waar al sinds de middeleeuwen een molen staat. De voorganger was door de burggraaf opgericht als dwangmolen. Dit betekent dat de inwoners van Montfoort en de omliggende buurtschappen, waaronder Heeswijk, Achthoven, Mastwijk, Cattenbroek, Blokland en Willeskop, hier onder dwang hun graan lieten malen. Van de oude verdedigingswerken van Montfoort resten alleen de IJsselpoort en een klein gedeelte van de stadsmuur langs de provinciale weg en de Achterdijk.

De burggraven van Montfoort kwamen in hun honger naar meer macht diverse malen in conflict met hun landsheer, de bisschop van Utrecht. Zo eisten zij de zogenaamde hoge jurisdictie op, waarmee zij de bisschop letterlijk tegen zich in het harnas joegen. De bisschop en de stad Utrecht belegerden het stadje Montfoort in 1387 en de burggraaf moest uiteindelijk capituleren. Het is een voorbeeld van de strijd die de burggraven van Montfoort niet uit de weg gingen om keer op keer te streven naar een machtige en onafhankelijke positie.

In 1544 stichtte de Johanniterorde een vrij grote commanderie in Montfoort, waarvan de kapel en kloostergang nog tastbare herinneringen zijn. Enkele decennia later volgde de Reformatie. De Staten van Utrecht vaardigden in 1581 een verbod uit op de Katholieke godsdienstoefeningen. De burggraven van Montfoort – vanaf 1583 niet meer afkomstig uit de familie De Rover maar uit het Zuid-Nederlandse geslacht De Merode – bleven echter de oude leer trouw. Door hun invloedrijke positie kreeg de Reformatie in Montfoort dan ook niet echt goede voet aan de grond, al ging ook hier de kerk over in handen van de protestanten. In 1629 kreeg Montfoort te maken met een grote stadsbrand, waarbij de St. Janskerk in de as werd gelegd. De herbouw van de huidige hervormde kerk werd in 1634 afgerond en kon mede worden bekostigd door de verkoop van landerijen van de kerk.

Het Kasteel gaat verloren

In 1648 noopten torenhoge schulden de burggraaf zijn rechten en bezittingen in Montfoort te verkopen. De rol van de burggraven van Montfoort was hiermee uitgespeeld. In het rampjaar 1672 werd de stad bezet door de Franse troepen. Stadhouder Willem III wist het snel te verjagen, maar de vijand blies bij het vertrek nog wel even het middeleeuwse kasteel op. De voorburch bleef behouden en wordt thans "Het Kasteel" genoemd. In dit complex was overigens lange tijd, tot 1968, een rijksgevangenis en tuchtschool voor meisjes gevestigd.

Bedrijvigheid

De bedrijvigheid in het stadje was vanouds vooral gericht op de landbouw van het omringende platteland. Er waren diverse lijnbanen voor de touwnijverheid. Bekend was Montfoort ook van de fabricage van knopen, waar de inwoners de bijnaam "knopendraaiers" aan te danken hebben. In de loop van de 19e eeuw werd de steenbakkerij belangrijk, waarvoor in de nabije omgeving van het stadje enkele steenfabrieken zijn opgericht. Inmiddels zijn de meeste fabrieken verdwenen, er is nog wel een steenoven bij bedrijventerrein Snel.¹

2.3 HUIDIGE SITUATIE

De naam Montfoort komt oorspronkelijk van 'Mons Fortis', de naam die in de 12e eeuw werd gegeven aan de burcht aan de Hollandse IJssel, waar later de vestingstad omheen is gegroeid.

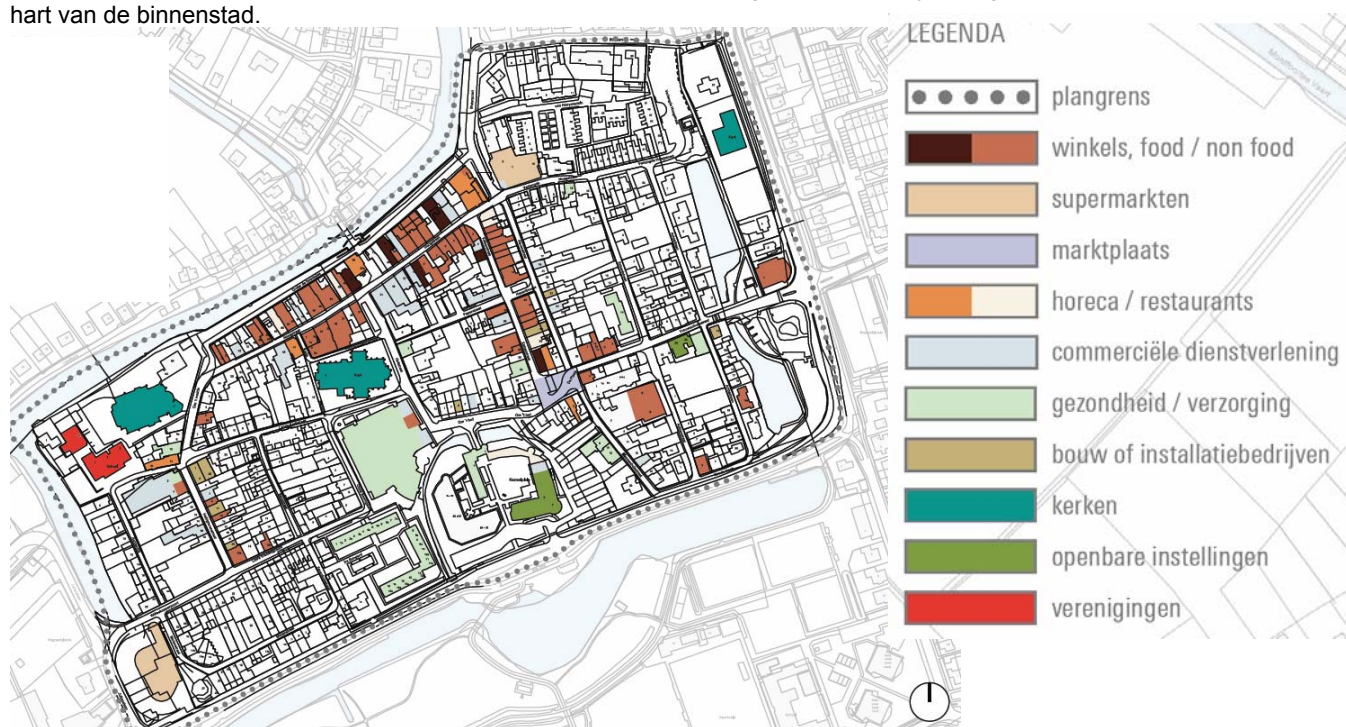
De stedenbouwkundige structuur van de binnenstad van Montfoort volgt vandaag de dag nog steeds het stratenpatroon uit 1649. Mede hierdoor heeft de binnenstad haar kleinschalige karakter door de eeuwen heen weten te behouden. De binnenstad heeft verschillende entrees van een wisselende ruimtelijke kwaliteit. Sommige entrees hebben een duidelijk historische karakter, andere entrees hebben door recentere ingrepen niet de kwaliteit die men verwacht van een historisch stadje.

¹ Bron: Visie Binnenstad 2030



De rijke geschiedenis heeft tal van monumenten opgeleverd waaronder het kasteel, de molen, de beide kerken en de Commanderie. Naast de Rijksmonumenten is in de binnenstad een groot aantal gebouwen die als bijzonder waardevol zijn bestempeld (Monumenten Inventarisatie Plan panden) en mogelijk in aanmerking komen om als gemeentelijk monumenten aangewezen te worden.

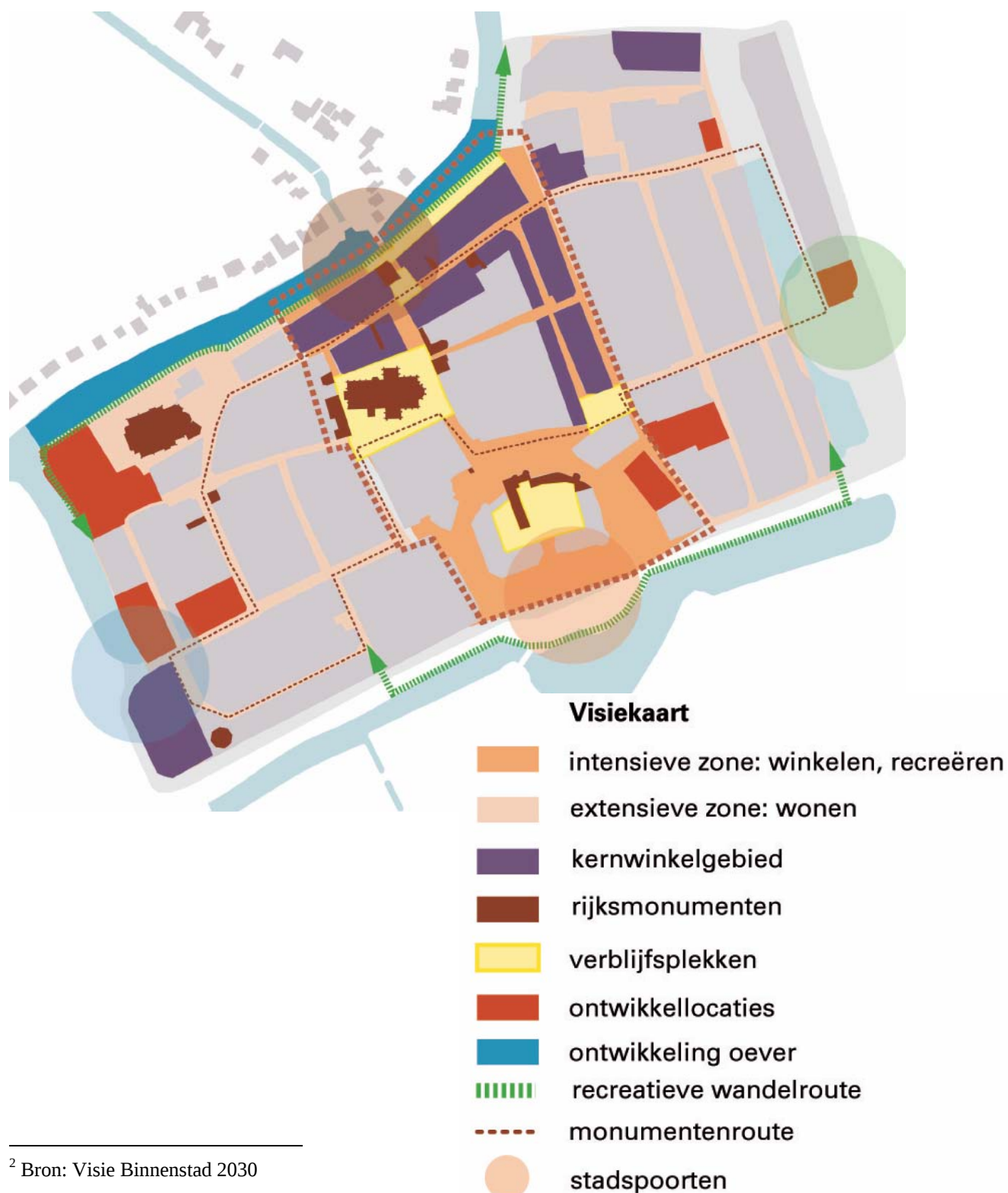
Het bebouwingsbeeld in de binnenstad is gevarieerd en kleinschalig van karakter. Smalle en brede straten wisselen elkaar af en op een aantal plekken zijn pleinachtige ruimtes in het stratenpatroon ontstaan onder andere bij de kerk en het kasteel. De historische meest waardevolle gebouwen liggen langs de hoofdstraten van de binnenstad van Montfoort, waar ook de meeste winkels en voorzieningen te vinden zijn. Dit gebied vormt echt het hart van de binnenstad.



Figuur 4. Figuur uit Visie Binnenstad, deze is uit 2007 en op onderdelen verouderd, de supermarkt aan de Verlengde Hoogstraat is nu een Hema en Mado.

Al is het stratenpatroon de laatste eeuwen niet meer veranderd, de bebouwing is dat wel. Oude panden hebben plaats gemaakt voor nieuwbouw die qua materiaalkeuze en detaillering niet altijd goed past bij de historische bebouwing. Met name de laatste jaren hebben in de binnenstad verschillende ontwikkelingen plaatsgevonden die soms hebben geleid tot ongewenste schaalvergroting. Ook de komende jaren zal nog een aantal ontwikkelingen plaatsvinden.²

Toekomstige situatie (visie 2030)



² Bron: Visie Binnenstad 2030

Om de ambities van het in de “Visie Binnenstad 2030” geschetste toekomstscenario “Montfoort zorgt voor zichzelf en kijkt om zich heen” te verwezenlijken is een aantal integrale kernopgaven geformuleerd, die als het ware een kapstok vormen voor de verdere uitwerking van de visie.

1. Het versterken van de identiteit en het karakter van de historische binnenstad van Montfoort

Montfoort heeft een rijke historie die men moet koesteren. Het middeleeuwse stratenpatroon is vrijwel nog geheel in tact en er staan tal van rijks- en potentieel gemeentelijke monumenten.

Deze historie is één van de basiskwaliteiten van de binnenstad, die deze zowel aantrekkelijk maakt als woongebied maar, mits goed in beeld gebracht, ook als recreatief uitje voor een bezoeker.

Montfoort moet zuinig zijn op haar historie. Nieuwe ontwikkelingen in de binnenstad dienen te passen in de historische omgeving. De bestaande kwaliteiten kunnen nog meer versterkt worden door een samenhangende en eenduidige inrichting van de openbare ruimte die goed past bij het kleinschalige en historische karakter van de binnenstad.



Figuur 5. Figuur uit de Visie Binnenstad. De nieuwe functie is reeds bekend: Hema en Mado zijn hier gevestigd.

2. De binnenstad van Montfoort biedt voldoende aanbod van wonen, zorg en welzijn

Wil de binnenstad een gemengd karakter houden qua bevolkingssamenstelling, dan zal de komende vergrijzing in de hele kern opgevangen moeten worden, en niet alleen in de binnenstad. Naast woningen voor ouderen vormen ook jongeren/starters een belangrijke doelgroep. Door bij nieuwbouw levensloopbestendige woningen te bouwen, kan een zekere flexibiliteit ingebouwd worden naar de toekomst. Het is belangrijk om bij nieuwbouwprojecten parkeren op een goede manier op te lossen. Indien het niet mogelijk is om parkeren op eigen kavel te realiseren, kan bijvoorbeeld geld gestort worden in een parkeerfonds waarmee de aanleg van gebouwde parkeervoorzieningen gefinancierd kan worden.

3. Binnenstad ontwikkelen als toeristische trekker in de regio/Lopikerwaard

Montfoort wil zich meer gaan profileren als kleinschalig stadje aan de Hollandsche IJssel. Montfoort heeft drie belangrijke punten waarmee ze zichzelf op de kaart wil zetten: haar historie, de kleinschaligheid en de ligging aan de Hollandsche IJssel.

De unieke ligging aan het water in de groene Lopikerwaard is potentieel een bron voor toerisme. Door het herinrichten van 'Onder de Boompjes' krijgt de binnenstad een nieuw gezicht aan de Hollandsche IJssel. Door middel van een monumentenroute door de stad wordt de historie onder de aandacht van de bezoekers gebracht.

4. Handhaven en indien mogelijk versterken van detailhandel en werkgelegenheid

Het winkelbestand in de binnenstad staat onder druk. Voor het goed functioneren van het winkelgebied is het van belang dat de Hoogstraat en de Keizerstraat een aaneengesloten winkelstraat blijven. Daarnaast is het wellicht mogelijk om het winkelbestand in de toekomst uit te breiden met een aantal speciaalzaken, bijvoorbeeld op het gebied van koken.



De horeca in Montfoort is van een hoge kwaliteit. Dit past bij het bourgondische karakter van de binnenstad. Door de ontwikkeling van de oever langs de Hollandsche IJssel en de herinrichting van een aantal pleintjes in de binnenstad, ontstaat in de toekomst de mogelijkheid voor een verdere uitbreiding van deze functies.

Ook in de toekomst blijft er in de binnenstad naast ruimte voor wonen ook ruimte voor werkgelegenheid. Kleine, ambachtelijke bedrijfjes en aan huis gebonden beroepen worden toegestaan. Zo behoudt de binnenstad het multifunctionele karakter dat past bij een binnenstadsmilieu.

5. Streven naar een sociale en veilige leefomgeving in Montfoort

In Montfoort kent iedereen elkaar, dat geldt zeker in de binnenstad. Het is van belang dat deze sociale structuur behouden blijft, ook als de binnenstad in de toekomst meer bezoekers gaat trekken. Het aanbrengen van een zonering in de binnenstad met rustigere delen, die met name bedoeld zijn voor wonen, en drukker, meer intensief gebruikte delen voor bezoekers, kan helpen om mogelijke toekomstige conflictsituaties te voorkomen. De verkeerssituatie en het parkeren dienen hier ook op te worden afgestemd zodat de binnenstad veilig is voor alle gebruikers.

6. De verblijfskwaliteit van de binnenstad verbeteren

De openbare ruimte vormt de belangrijkste gebruikruimte van de binnenstad. Het is als het ware het tapijt waarop het stedelijk leven zich afspeelt. Tezamen met de bebouwing vormt het openbaar gebied het visitekaartje van de stad.

In de binnenstad worden veel claims gelegd op deze ruimte. Het is dan ook zaak de ruimte zo in te richten dat deze multifunctioneel te gebruiken is, maar dat deze ook past bij het historische karakter van de stad. Een goede afstemming tussen de verschillende gebruikers zoals voetgangers, fietsers en auto's is daarbij van belang. Door verschillende aantrekkelijke ontmoetingsplekken in te richten kunnen activiteiten geconcentreerd worden, waardoor elders ook rustige plekken kunnen ontstaan.

2.4 PLANGEBIED IN GROTER VERBAND

Montfoort is gelegen aan de Hollandse IJssel in het veenweidegebied van het Groene Hart van de Randstad. De kern is opgebouwd uit een middeleeuwse (vesting)stad met daaromheen de 20e eeuwse uitbreidingswijken in met name oostelijke en zuidelijke richting. De ontsluiting vindt plaats via de provinciale weg N228 (Gouda-De Meern) die de kern in oost-west richting doorsnijdt. Ten westen van de kern ligt de provinciale weg N204, waarover de ontsluiting richting A12 plaatsvindt.

Oostelijk en zuidelijk van de kern Montfoort liggen respectievelijk de polders Heeswijk en Blokland. Deze polders maken deel uit van het stiltegebied Blokland Broek. De grens van dit stiltegebied ligt op zodanige afstand van de plangrenzen, dat dit bestemmingsplan daar geen invloed op heeft.

2.5 ONTWIKKELLOCATIES

In de Visie Binnenstad wordt een aantal ontwikkellocaties genoemd. Ontwikkelingen worden slechts in het bestemmingsplan opgenomen als die voldoende zijn uitgekristalliseerd, anders wordt de huidige bestemming gehandhaafd. In het bestemmingsplan worden drie van deze ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Onder de Boompjes

Montfoort ligt momenteel met haar rug naar de Hollandsche IJssel. Het beeld wordt bepaald door met name achterkanten van bebouwing langs de Hoogstraat en een enorme hoeveelheid parkeerplaatsen direct langs het water. Montfoort wil zich meer op het water gaan richten en profiteren van de unieke kwaliteit die dit met zich meebrengt. Dit sluit aan op het project 'De Hollandsche IJssel: meer dan water', waarin verschillende gemeenten op het moment bezig zijn de achterkantsituaties langs de Hollandsche IJssel te transformeren tot aantrekkelijke voorkanten.

In het bestemmingsplan wordt aan Onder de Boompjes ruimte geboden aan extra bebouwingsmogelijkheden ten behoeve van horeca, detailhandel en wonen. Op deze manier wordt aan de achterzijde van de winkelpanden de uitbreiding van terrassen, cafés en restaurantjes bevorderd. De nieuwe ontwikkelingen Onder de Boompjes worden direct bestemd binnen de bestemming 'Centrum' en deels binnen 'Gemengd' (zie beschrijving 'Centrum' en 'Gemengd' in hoofdstuk 5.1 opbouw plan). Deze bebouwing zal kleinschaliger van karakter zijn dan de hoofdbebouwing aan de winkelstraat, mede in verband met daglichttoetreding voor de woningen boven de winkels en het verschil in hiërarchie tussen voorkant en 'achterkant'. De maximale goothoogte voor de bebouwing is door middel van een aanduiding aangegeven op de plankaart. Er wordt een gevarieerd beeld nagestreefd refererend aan de sfeer van kleine pakhuizen, passend in het beeld van het waterfront langs de IJssel. Zo kan op termijn deze achterkant transformeren in een voorkant. Het Beeldkwaliteitplan Binnenstad gaat verder in op de architectonische richtlijnen voor de bebouwing. Het College heeft een principe uitspraak gedaan om medewerking te verlenen aan een op de hoek Hoogstraat, Om 't Wedde en Onder de Boompjes. Deze ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.

In de Visie Binnenstad wordt ook aandacht besteed aan de openbare ruimte. Door de oever van de Hollandsche IJssel opnieuw in te richten kan ruimte gecreëerd worden voor een continu pad langs de oever, deels op de oever, deels in de vorm van een vlonder in het water, aansluitend op het reeds aanwezige jaagpad dat ten oosten

van de binnenstad ligt. Daarnaast kan een deel van de oever ook zo ingericht worden dat er ruimte ontstaat voor een concentratie van terrasjes en horeca. Met name het deel tussen het Oude Stadhuis en de Waterpoort zal een intensievere verblijfsfunctie krijgen. Langs de overige delen blijft ruimte voor parkeren. In het bestemmingsplan worden behoudens de permanente terrassen en steigers bovengenoemde ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De uitwerking van deze visie moet echter nog plaats vinden en zal worden behandeld in de raad.

Havenstraat 23

Voor de locatie Havenstraat/Schoolstraat zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Het College heeft een principe uitspraak gedaan om medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. Deze ontwikkellocatie vindt plaats binnen de bestaande structuur van de binnenstad en heeft gedeeltelijk betrekking op vervanging van bestaande bouw. Het pand aan de Havenstraat wordt vervangen door een appartementengebouw passend in het straatbeeld met een goothoogte van 7,5 meter en een dakhelling tussen de 40 en 50 graden. Aan de Schoolstraat gaat de voorkeur uit naar een twee onder één kap woning van maximum 3 bouwlagen inclusief de kap. In aansluiting op de belendende bebouwing wordt de toegestane maximale goothoogte 6,0 meter. De kap krijgt een helling van ten minste 40° en ten hoogste 55°. Deze ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. De benodigde onderzoeken zullen gezien deze ontwikkellocatie deel uit gaan maken van de aanvraag bouwvergunning/omgevingsvergunning.

Hoogstraat 78

Het College heeft een principe uitspraak gedaan om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van een Bistro aan de Hoogstraat 78. In het bestemmingsplan voor het perceel Hoogstraat 78 wordt de aanduiding 'horeca' op de verbeelding opgenomen. Tevens zal de bestemming "Gemengd" worden uitgebreid in (zuid) westelijke richting.

Overige ontwikkelingen

De volgende ontwikkelingen zijn nog niet voldoende uitgekristalliseerd. Dit zijn het plan voor de PTT locatie aan de Verlengde Hoogstraat, de locatie Lieve Vrouwegracht 16-18 in het westen van de binnenstad, de entree Julianalaan, entree Vrouwenhuisstraat, Pastoor Spaanplein, Oude Boomgaarde 9 en de locatie Koster aan de Achterstraat. Deze ontwikkelingen kunnen in de toekomst mogelijk gemaakt worden met bijvoorbeeld een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1a sub 3 van de Wabo of een bestemmingsplan.

3. BELEIDSKADERS

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de beleidsonderdelen van verschillende overheden, voor zover het beleid van belang is voor de ruimtelijke ordening en inrichting van het plangebied van "Binnenstad". Hierbij gaat het niet alleen over ruimtelijk en/of economisch beleid, maar ook over natuur en landschap, cultuurhistorie, water, milieu (bodem, lucht, geluid en zonering), veiligheid, kabels en leidingen en de verkeersinfrastructuur.

De paragrafen zijn ingedeeld per overheidsniveau. Onderscheid wordt gemaakt naar de verschillende ruimtelijke thema's.

3.1 EUROPEES BELEID

3.1.1 Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water beoogt de bescherming van aquatische ecosystemen en het duurzaam gebruik van water. Daarvoor wordt de Kaderrichtlijn eerst in landelijke wet- en regelgeving omgezet. Sinds begin 2004 wordt daar hard aan gewerkt. De Europese Kaderrichtlijn heeft, waar het de gemeente betreft, consequenties voor riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

3.2 NATIONAAL BELEID

3.2.1 Nota Ruimte

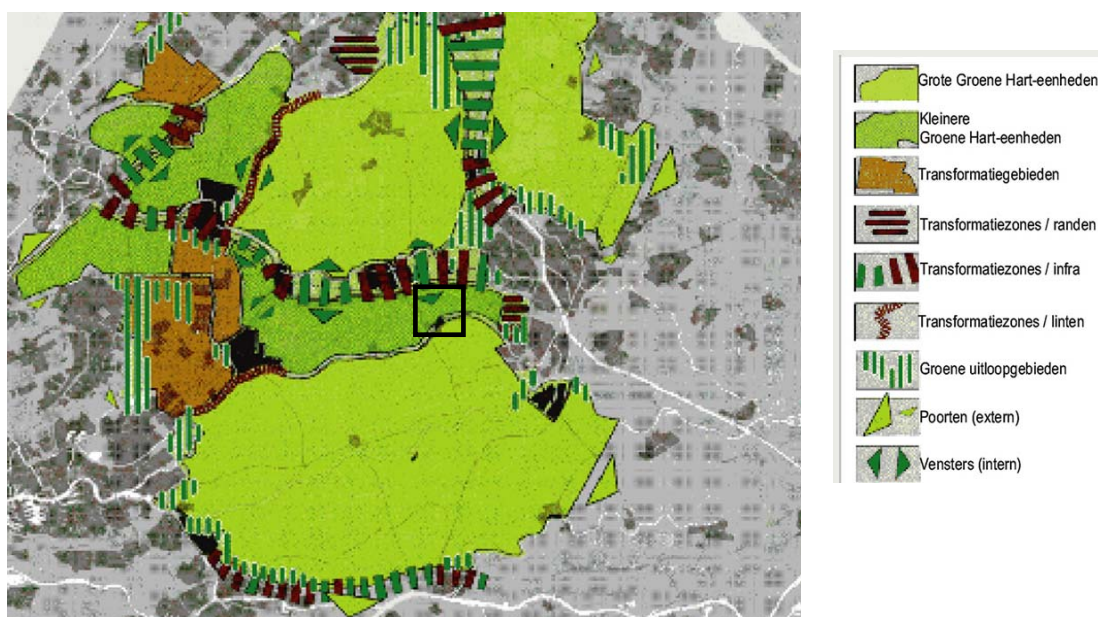
Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". In deze nota wordt 'ruimte voor ontwikkeling' centraal gesteld. Het accent verschuift hierdoor van ordening naar ontwikkeling. Het Rijk kiest als ruimtelijke strategie voor een bundeling van economie, infrastructuur en verstedelijking.

In onderliggend plan is op een enkele ontwikkellocatie na geen sprake van ontwikkelingen. De ontwikkellocaties zijn tevens bundelingslocaties. Hiermee wordt voldaan aan deze wens uit de Nota Ruimte.

In de Nota Ruimte zijn verschillende stedelijke en landelijke gebieden aangewezen. Montfoort valt volgens de bij de Nota Ruimte horende PKB-kaart 9 onder het gebied "Groene Hart". Dit bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die invloed (kunnen) hebben op de waarden van het Groene Hart.

Landschap

De kern Montfoort ligt binnen de grenzen van het Nationale landschap Groene Hart. Voor het Groene Hart geldt een kwaliteitszonering waar binnen de verschillende zones, een eigen richting en snelheid ontwikkeld kunnen worden. Naast landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden dienen ook de economische en toeristisch-recreatieve aspecten alsmede de betekenis van het gebied voor wonen en werken betrokken te worden bij de planvorming. In het nog door de Provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht op te stellen 'Ontwikkelingsprogramma Groene Hart' zal invulling en uitwerking gegeven worden aan onder andere behoud en versterking van de economische vitaliteit van het gebied.



Figuur 6. Kwaliteitszonering Groene Hart. Bron: Nota Ruimte

Om ontwikkelingen in en om het Groene Hart te registreren, heeft de provincie in haar streekplan Rode Contouren aangegeven (zie paragraaf 3.3.1). Deze worden binnen het bestemmingsplan Binnenstad niet door nieuwe stedelijke functies overschreden.

Conclusie

De waarden van het Groene Hart worden niet aangetast door de geplande inbreidings- en herstructureringslocaties. Het voorliggende bestemmingsplan conflicteert dan ook niet met de Nota Ruimte.

3.2.2 Realisatieparagraaf

In de Nota Ruimte staan verschillende planologische kernbeslissingen. Op 1 juli 2008 hebben de vigerende planologische kernbeslissingen (PKB's) op basis van het overgangsrecht bij de invoeringswet van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) de status van structuurvisie verkregen. Nieuwe structuurvisies moeten volgens de Wro een beschrijving bevatten waaruit blijkt hoe het Rijk de in de structuurvisie verwoorde nationale ruimtelijke belangen wil verwezenlijken.

Omdat de vigerende PKB's niet over een dergelijke realisatieparagraaf beschikken heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid vastgesteld. Het overzicht van alle nationale ruimtelijke belangen uit de verschillende PKB's en de voorgenomen verwezenlijking daarvan zijn gebundeld in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen de medeoverheden over de voorbereiding van bestemmingsplannen en projectbesluiten overleg te voeren met het Rijk.

In het document worden de PKB's ingedeeld in drie categorieën: "netwerken en steden", "water en groen" en "gebieden en thema's". Bij planvoorbereiding dient getoetst te worden of het project bij kan dragen aan de realisering van de PKB's, of dat er mogelijk conflicten zijn tussen de PKB's en het plan(voornemen).

De volgende PKB's zijn van belang voor het bestemmingsplan "Binnenstad":

NETWERKEN EN STEDEN	PKB nummer	Beschrijving en toepassing
	(07)	Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. O.a.: glastuinbouw, bebouwing buitengebied, recreatiecomplexen, locatiebeleid (bedrijven en voorzieningen incl. detailhandel). <i>Van toepassing, omdat:</i> Er in dit geval sprake is van bundeling van verstedelijking. Er worden immers locaties aangewezen waarbinnen bepaalde stedelijke ontwikkelingen plaats mogen vinden (herstructurering en "inbreiding"). Hiermee faciliteert de gemeente de bundeling.

(09)	Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid. <i>Van toepassing, omdat:</i> Er in dit bestemmingsplan aandacht wordt besteed aan externe veiligheid en verschillende milieuaspecten.
(12)	Het op orde brengen en houden van de regionale watersystemen, ter bescherming van het land tegen wateroverlast, de veiligstelling van de zoetwatervoorraden, het voorkomen van verdroging en onnodige bodemdaling, watertekorten en verzilting, de verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater, de zorg voor een goede ecologische waterkwaliteit en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. <i>Van toepassing, omdat:</i> Er bij het opstellen van dit bestemmingsplan rekening is gehouden met de randvoorwaarden en wensen van het waterschap De Stichtse Rijnlanden. Daarnaast zal er tijdens het vooroverleg ex. artikel 3.1.1. Bro aan het waterschap de mogelijkheid worden geboden te reageren op dit bestemmingsplan.
(14)	Behoud, beheer en versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en recreatieve kwaliteiten van de nationale landschappen en het daarbinnen tegengaan van grootschalige verstedelijkingslocaties en bedrijventerreinen, nieuwe grootschalige glastuinbouwlocaties en nieuwe grootschalige infrastructuurprojecten <i>Van toepassing, omdat:</i> De kern Montfoort volgens de AMvB Ruimte (zie paragraaf 3.2.3) deels binnen het Groene Hart gelegen is. Het voorliggende bestemmingsplan staat geen uitbreiding van het huidige stedelijk gebied toe en waarborgt daarmee de kwaliteiten van het Groene Hart.
(19)	Behoud en versterking van de kernkwaliteiten met betrekking tot natuur, architectuur, cultuurhistorie, gebruikswaarde en belevingswaarde van het landschap (landschappelijke kwaliteit). <i>Van toepassing, omdat:</i> Een aantal panden en gronden binnen het plangebied cultuurhistorische waarden hebben. Deze zijn op de plankaart weergegeven met de aanduiding "cultuurhistorische waarden". In de regels is verwoord dat de betreffende gronden tevens bestemd zijn voor het behoud van cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Er zijn verschillende PKB's die hun doorwerking hebben in dit bestemmingsplan. Zoals hierboven aangegeven zijn er geen conflicten met de PKB's uit de Realisatieparagraaf.

3.2.3 AmvB Ruimte

Met de invoering van de Wet ruimtelijke ordening in juli 2008 is vastgesteld dat iedere overheid naast beleid tevens een uitvoeringsinstrument voor dit beleid dient te hebben. De kern van de nieuwe Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vóóraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door provincies en gemeenten.

Voorheen was alleen het beleid van het rijk in planologische kernbeslissingen (PKB's) opgenomen. Met de invoering van de Wro is daarom de Realisatieparagraaf verschenen waarin verantwoord is welke uitvoeringsinstrumenten toegepast kunnen worden om het beleid daadwerkelijk te realiseren. De Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) is een van de uitvoeringsinstrumenten die kunnen worden ingezet om het Rijksbeleid in het beleid van lagere overheden te laten implementeren.

De AMvB Ruimte bevat alle ruimtelijke rijksbelangen uit de eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) en geeft middels regels en plankaarten (juridisch) de mogelijkheid om de rijksbelangen veel directer door te laten werken in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Anders dan de Realisatieparagraaf dus, waar alleen is aangegeven hoe het beleid zal worden uitgevoerd door het aanreiken van de mogelijke sturingsinstrumenten.

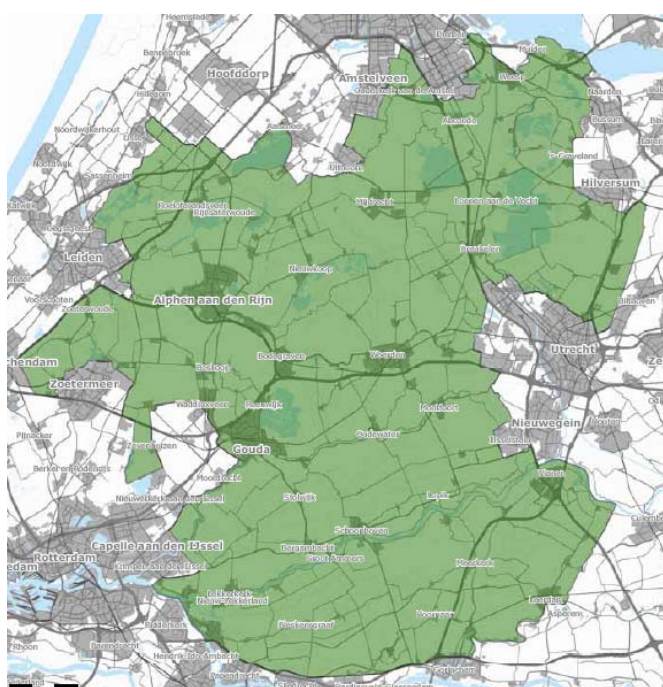
Het ontwerp van de AMvB Ruimte bevat de juridische kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, de mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Hiermee kan bijvoorbeeld precies

aangegeven worden in welke zones bestemmingsplannen geen bestemmingen mogen bevatten die verdere verstedelijking toestaan. Andere beperkende regels zijn opgenomen voor snelwegpanorama's en voor Nationale Landschappen. Dit moet leiden tot snellere besluitvorming en minder bestuurlijke drukte. Bij de AMvB Ruimte zijn kaarten van onder andere de rijksbufferzones gevoegd.

Het kabinet heeft het ontwerp van de AMvB eind mei 2009 naar de Eerste en Tweede Kamer gestuurd. Nu alle Kamervragen over het ontwerp zijn beantwoord en de aan de minister gezonden opmerkingen zijn beoordeeld en verwerkt, is het besluit nagenoeg ongewijzigd naar de Raad van State gestuurd voor advies. Inwerkingtreding is voorzien voor medio 2010.

De AMvB Ruimte blijft uiteindelijk niet beperkt tot de bestaande ruimtelijke kaders uit de PKB's. Ook het nieuwe rijksbeleid, dat moet doorwerken tot in de ruimtelijke plannen van andere overheden, zal worden opgenomen in de AMvB. Dit zal gebeuren via een aanvulling die in het derde kwartaal van 2010 in ontwerp naar de Eerste en Tweede Kamer wordt gezonden. Hierin zal mogelijk plaats worden ingeruimd voor onder meer de kaders voor het IJsselmeergebied, de Structuurvisie Randstad 2040 en het Nationaal Waterplan.

Het plangebied heeft een directe relatie met één van de kaarten uit het ontwerp van de AMvB Ruimte. Het Groene Hart is namelijk geprojecteerd op kaart 2b bij de AMvB (zie Figuur 7). Dit bestemmingsplan conserveert de huidige stedelijke functies, en heeft dan ook geen invloed op het Groene Hart. Er is geen sprake van strijd met de AMvB Ruimte.



Figuur 7. Begrenzing Groene Hart. Bron: Ontwerp AMvB Ruimte, kaart 2b.

Conclusie

Zoals ook onder de Nota Ruimte is aangegeven, heeft voorliggend bestemmingsplan geen negatief effect op de waarden van het Groene Hart.

3.2.4 Nationaal Milieubeleidsplan 4

In de kabinetsnota Nationaal Milieubeleidsplan 4 uit 2001 wordt het milieubeleid uiteengezet. Het NMP4 wil een eind maken aan het afwentelen van milieulasten op de generaties na ons en op mensen in arme landen. Volgens het NMP4 moet het lukken binnen dertig jaar te zijn overgestapt naar een duurzaam functionerende samenleving. Belangrijke elementen in het bodembeleid uit het plan zijn het streven naar het in kaart brengen van de bodemkwaliteit in Nederland en de beperking van het aanbod verontreinigde grond.

Het bestemmingsplan Binnenstad levert hieraan een bijdrage door specifieke aandacht te besteden aan de bodemgesteldheid van gebieden waar nieuwe ontwikkelingen plaats gaan vinden.

Conclusie

Het bestemmingsplan Binnenstad past binnen de doelen van het Nationaal Milieubeleidsplan 4.

3.2.5 Vierde Nota Waterhuishouding

Het rijksbeleid voor de waterhuishouding staat geformuleerd in de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1999 van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat. Kernpunten van dit beleid zijn onder andere de versterkte uitvoering van integraal waterbeheer en het beheer van stedelijke watersystemen. De regering streeft naar afstemming en integratie van het waterbeheer in het landelijk en stedelijk gebied. Gemeenten en waterschappen moeten komen tot een gemeenschappelijke visie op het waterbeheer in zowel de bebouwde kom als het buitengebied. De regering streeft ernaar zoveel mogelijk aan te sluiten op de natuurlijke waterbalans van een gebied en de eigen waterkwaliteit.

Het stedelijk watersysteem wordt aangemerkt als belangrijke drager voor stadslandschappen. Hierbij worden aan het stedelijk watersysteem ecologische, landschappelijke en recreatieve waarden toegekend die de basis moeten vormen voor een hoogwaardig woon-, werk-, en leefklimaat in de bebouwde kom en de directe leefomgeving. Verder wordt er vanuit gegaan dat voor nieuwe gebieden het grootste gedeelte van het regenwater afstromend van verhard oppervlak niet meer wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinrichting, maar wordt geïnfiltreerd in de bodem of rechtstreeks wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater.

3.2.6 Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21e eeuw

Deze nota is uitgegeven door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat. De nota heeft als doelstelling een ander waterbeleid te realiseren, aangezien het huidige watersysteem voor de toekomst niet op orde is. Door anders om te gaan met water moet er geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag.

Voor de aanpak van het veiligheidsprobleem en de vermindering van de wateroverlast kiest het kabinet enkele hoofdlijnen, waarvan het 'niet afwentelen van waterhuishoudkundige problemen door het volgen van de drietrapsstrategie vasthouden-bergen-afvoeren' tot een van de belangrijkste hoofdlijnen behoort.

Water zal, meer dan het nu het geval is, sturend zijn bij de ruimtelijke inrichting en grondgebruik in Nederland. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast voortaan expliciet in beeld worden gebracht in een aparte paragraaf in de nota van toelichting en onderdeel vormen van de integrale afweging. Dit geldt voor alle fasen van de planontwikkeling.

3.2.7 Nieuwe Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samengevoegd tot één wet: de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten.

Naast de Waterwet blijft de Waterschapswet als organieke wet voor de waterschappen bestaan.

Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning, die met een wettelijk vastgesteld aanvraagformulier kan worden aangevraagd.³

Dit bestemmingsplan maakt niet direct ontwikkelingen mogelijk die vergunningsplichtig zijn in het kader van de Waterwet. Wel dient bij het gebruik maken van een wijzigingsbevoegdheid getoetst te worden of voldaan wordt aan de Waterwet en of er geen belangen van het Hoogheemraadschap in het geding zijn.

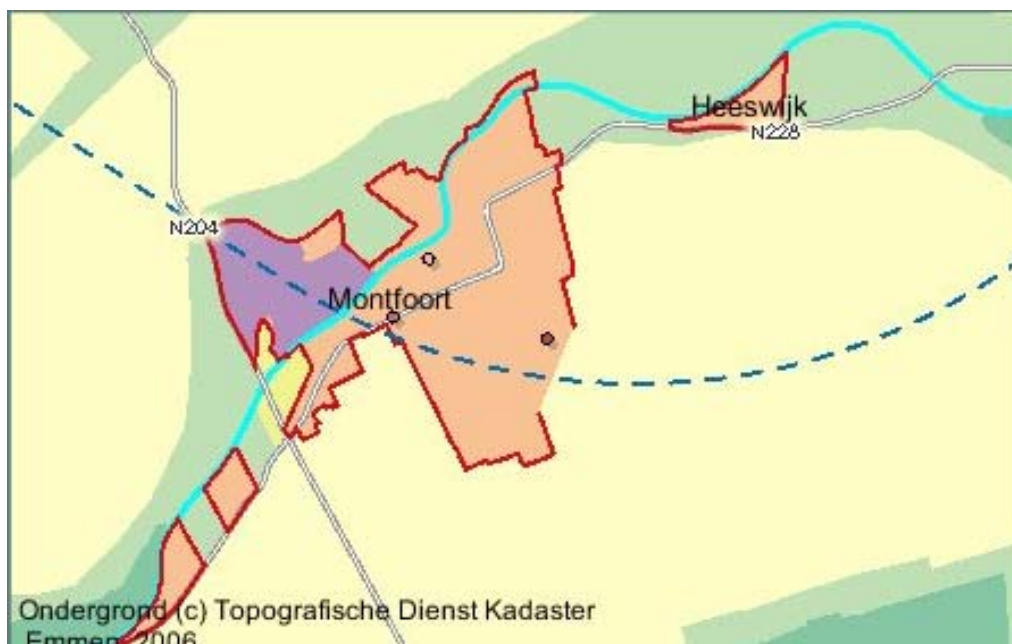
Conclusie

De waterparagraaf is gebaseerd op en getoetst aan de relevante aspecten uit het waterbeleid van de verschillende overheidsniveaus. Zie hoofdstuk 4 voor de waterparagraaf.

³ Bron: Nederland leeft met Water

3.3 PROVINCIAAL BELEID

3.3.1 Streekplan 2005-2015, Provincie Utrecht



Figuur 8. Uitsnede plankaart Streekplan Utrecht.

In het streekplan Utrecht 2005-2015 is het plangebied van voorliggend bestemmingsplan aangegeven als “stedelijk gebied” en ligt er een rode contour om de bestaande wijken. Aan de zuidoosthoek van de kern Montfoort is een opening gelaten ten behoeve van de ontwikkeling van Hofland-Oost. Dit valt echter buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.

Conclusie

De ontwikkelingen op de ontwikkellocaties en het conserveren van de overige functies passen binnen het Streekplan Utrecht.

3.3.2 Cultuurhistorische Hoofdstructuur

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) is beschreven in de cultuurhistorische atlas Tastbare Tijd van de provincie Utrecht. Dit document brengt de waardevolle structuren in de provincie in kaart. De afzonderlijke monumenten, landschapselementen en archeologische monumenten zijn in beeld gebracht. De CHS is ruimtelijk verankerd in het Streekplan 2005-2015 van de provincie Utrecht.

Uitgangspunt van het provinciaal erfgoedbeleid is: behoud door ontwikkeling. De binnenstad is op de kaart aangegeven als gebied met een hoge cultuurhistorische waarde onder andere vanwege de bewoning tussen het jaar 400 en 1500. Het beleid van de Provincie is gericht op het veilig stellen van deze waarden.

Deze uitgangspunten laten ruimte voor afwijking in die gevallen, waarin de vrije windvang en het zicht op de molen al beperkt zijn door bebouwing en/of beplanting. Deze afwijkingsmogelijkheid geldt ook in die gevallen waarin er sprake is van bestaande bouwrechten.

De binnenstad van Montfoort is een stedelijk gebied waarvoor de 1 op 30 regel geldt. Nieuw op te richten gebouwen en andere bouwwerken mogen zich niet verder uitstrekken boven de onderste punt van de verticaal staande wiek dan 1:30 (vanaf onderste punt van de verticaal staande wiek dient een schuine lijn te worden getrokken met een stijging van telkens 1 meter hoogte per 30 meter afstand) van de afstand gemeten tussen het op te richten bouwwerk en het middelpunt van de molen.

In afwijking van bovengenoemde regeling is bestaande hogere bebouwing toegestaan, vervangende nieuwbouw, alsmede nieuwbouw, mits deze geen grotere maximale bouwhoogte heeft dan de maximale hoogte van het aansluitende bouwblok met een marge van 10%. Ook kunnen Burgemeester en wethouders ontheffing verlenen ten behoeve van het oprichten van hogere gebouwen en andere bouwwerken, wanneer sprake is van het algemeen belang en op grond van een zorgvuldige belangenafweging.

Conclusie

De molenbiotoop is samen met de rekenmethode voor de toegestane bouwhoogte opgenomen in dit bestemmingsplan.

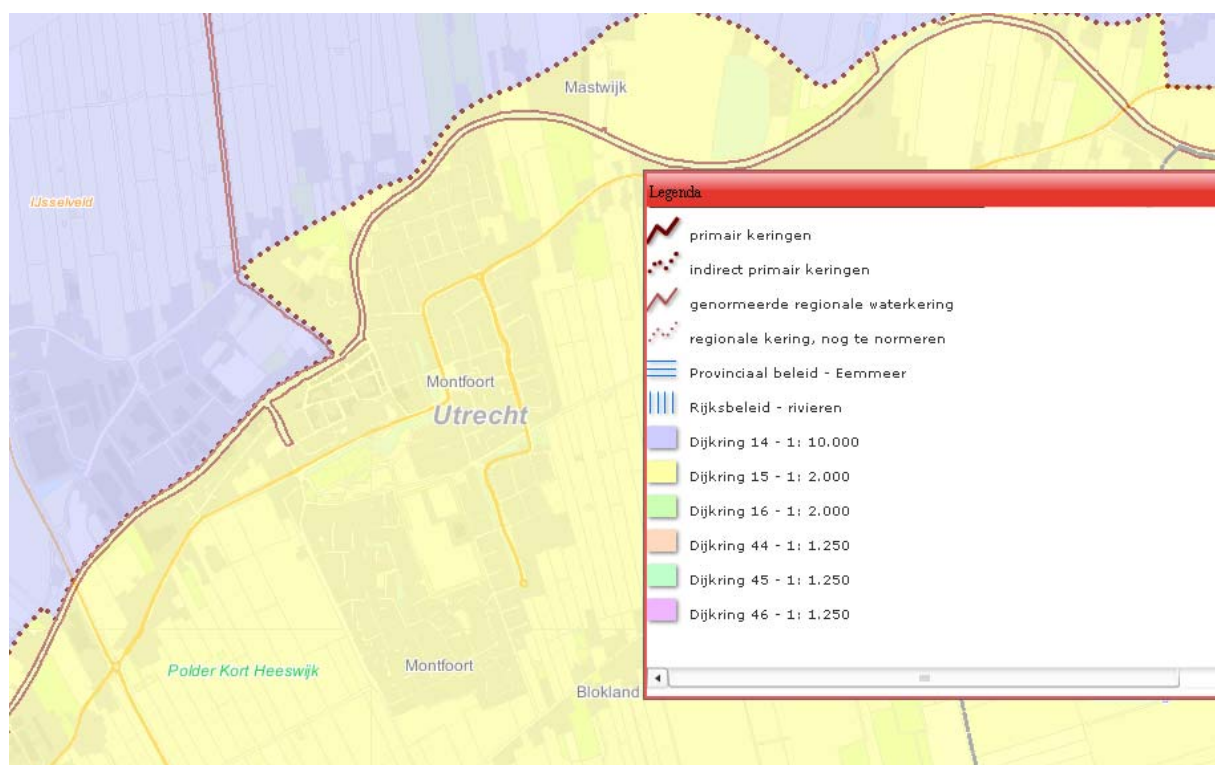
3.3.5 Waterplan 2010-2015, provincie Utrecht

Het waterhuishoudingplan geeft het waterbeleid weer van de provincie Utrecht. Op 23 november 2009 is het provinciaal Waterplan 2010-2015, inclusief Deelplan Kaderrichtlijn Water, vastgesteld.

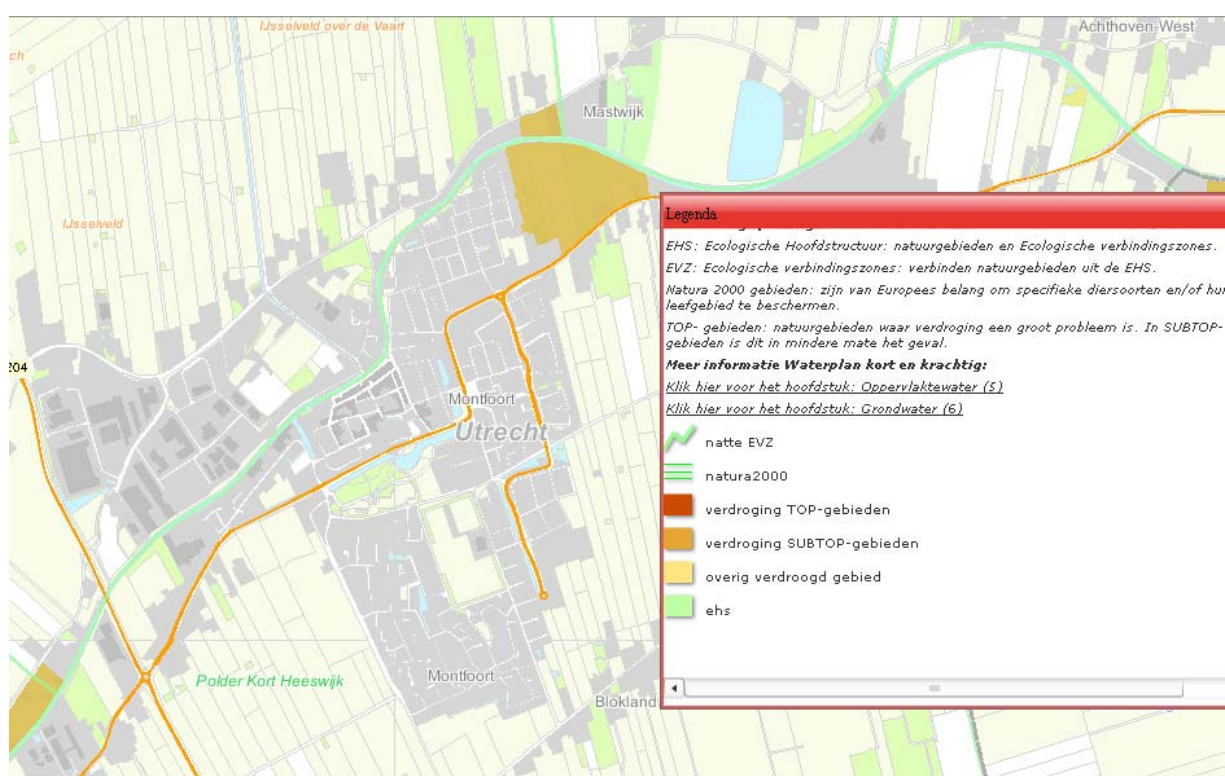
In dit waterhuishoudingplan wordt, door middel van een aantal uitgangspunten, het waterbeleid vormgegeven:

- ▶ **Een maatschappelijk acceptabel overstromingsrisico.** Het risico wordt bepaald door waterstanden op de buitenwateren, bodemdaling, occupatie en geïnvesteerd kapitaal. Hoogwaters zullen vaker voorkomen en de rivierafvoer wordt op termijn bemoeilijkt door een stijgende zeespiegel. Bodemdaling is een voortgaand proces in het westelijk deel van onze provincie en in het Eemland. Bevolkingsomvang en investeringsniveau in onze provincie nemen echter nog steeds toe.
- ▶ **Omgaan met wateroverlast en waterschaarste.** Meer neerslag zal vallen in hevigere buien. Afvoer- en bergingsmogelijkheden in het stedelijke en landelijk gebied worden zwaarder belast. Tegelijkertijd vergroten warmere en drogere perioden de vraag naar drink-, irrigatie- en koelwater, terwijl juist dan het aanbod onder druk staat. Onze natuurgebieden mogen niet verdrogen en moeten soortmigratie als gevolg van klimaatverandering kunnen faciliteren.
- ▶ **Een sterkere bijdrage van water aan ons leefklimaat.** De behoefte aan vaar- en recreatiewater neemt toe. Laat zien dat water de drager is van veel van de Utrechtse landschappen. Maak water zichtbaar!

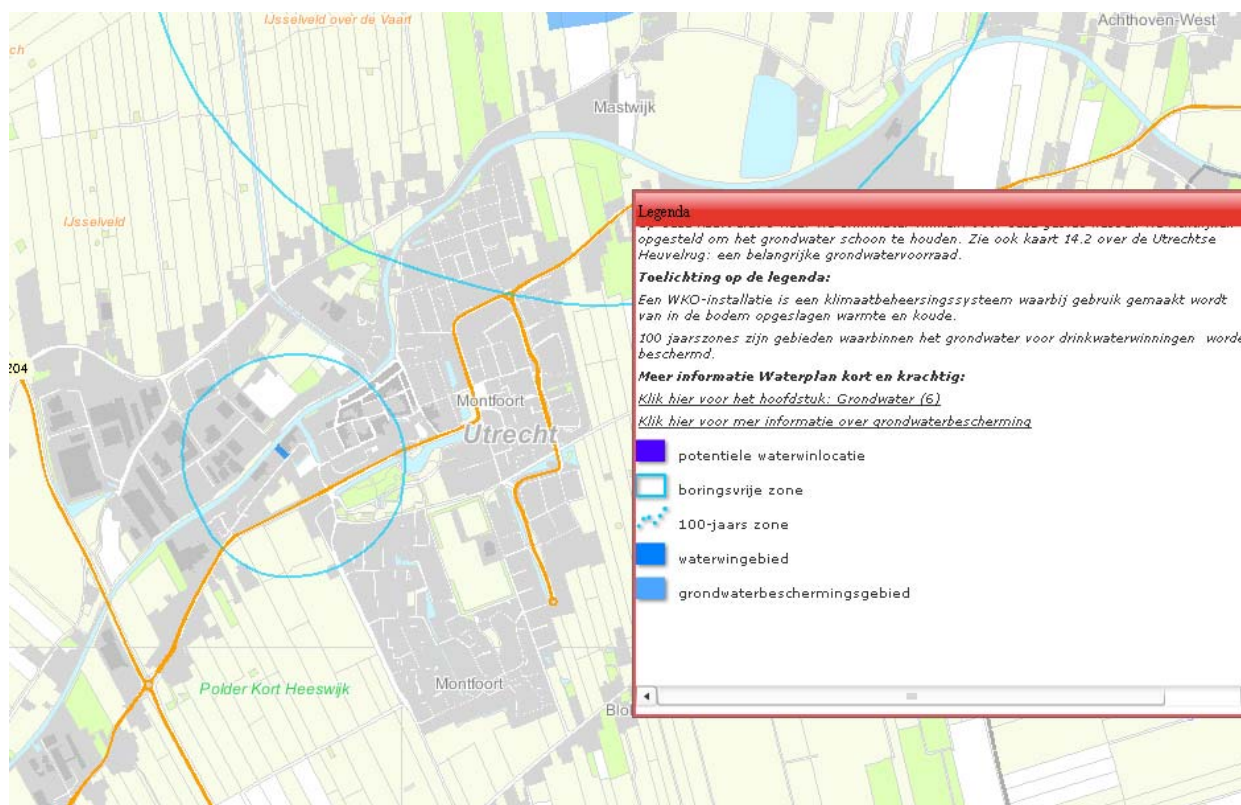
In het waterplan zijn verschillende kaarten weergegeven, waarvan de volgende relevantie hebben voor dit bestemmingsplan:



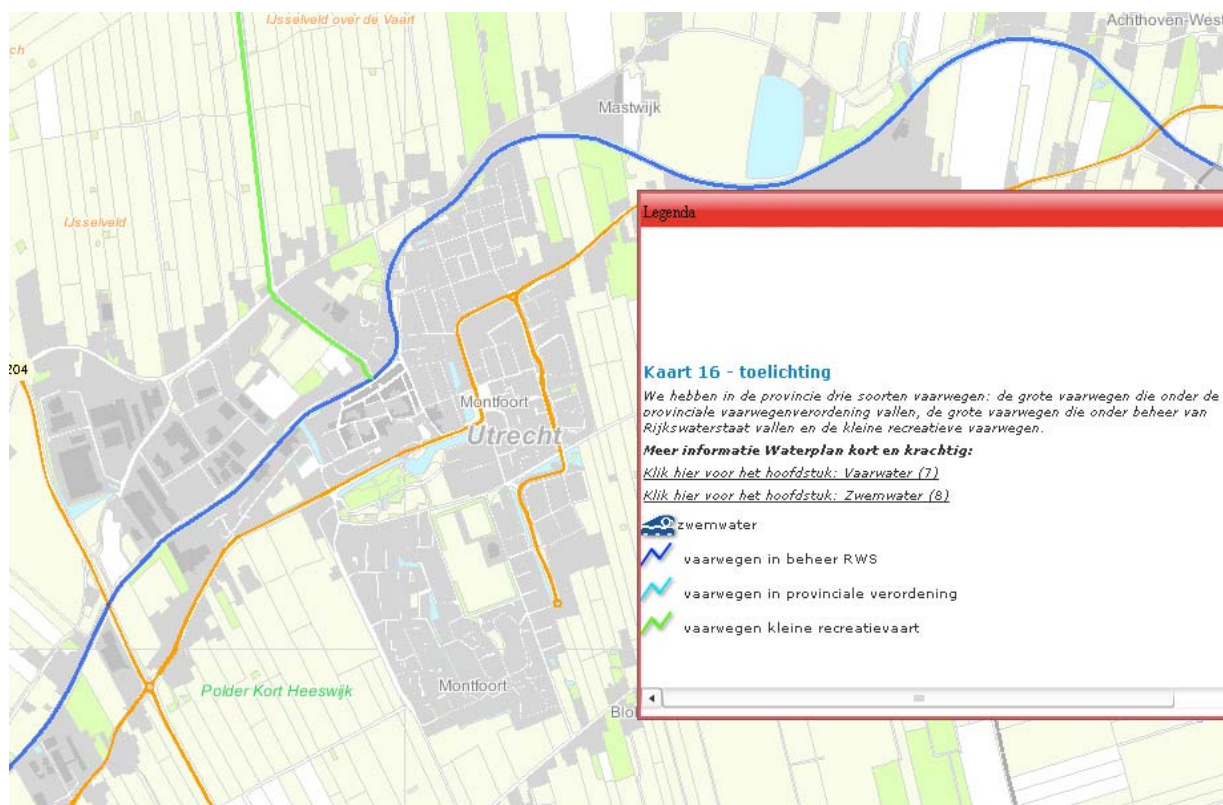
Figuur 10. Keringen. Bron: Waterplan 2010-2015, provincie Utrecht.



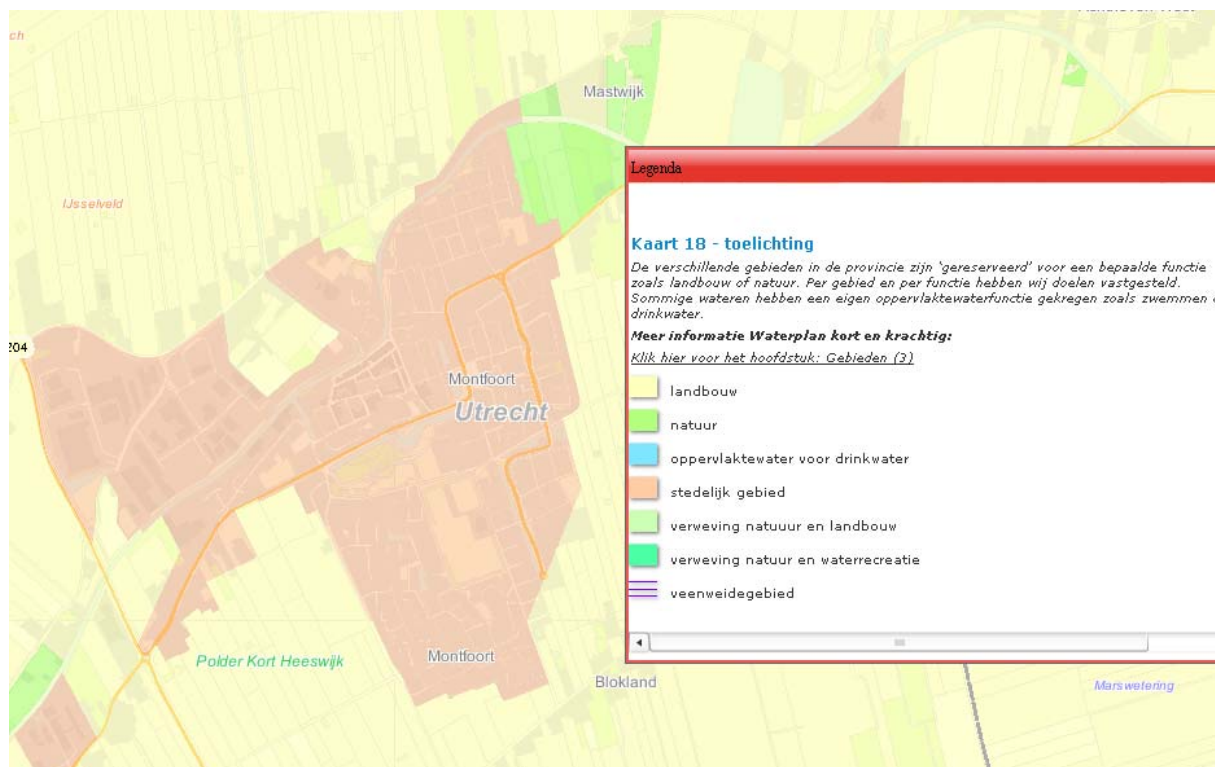
Figuur 11. Natuurgebieden. Bron: Waterplan 2010-2015, provincie Utrecht.



Figuur 12. Grondwaterbeschermingsgebieden. Bron: Waterplan 2010-2015, provincie Utrecht.



Figuur 13. Zwem- en vaarwater. Bron: Waterplan 2010-2015, provincie Utrecht.



Figuur 14. Gebiedsfuncties. Waterplan 2010-2015, provincie Utrecht.

Op Figuur 10 zijn de verschillende kringen rondom Montfoort weergegeven. Het deel van het plangebied dat onder de paarsgekleurde "Dijkkring 14" valt, heeft een theoretische overstromingskans van eens in de 10.000 jaar. Voor de geelgekleurde "Dijkkring 15" geldt dat dit theoretisch eens in de 2.000 jaar overstroomd.

Figuur 11 geeft de verschillende natuurgebieden in de omgeving weer. Binnen het plangebied zijn geen beschermde natuurgebieden aanwezig. In de nabije omgeving zijn wel twee "verdroging SUBTOP" gebieden aanwezig. Deze natuurgebieden zijn van regionaal of lokaal belang. Voor deze gebieden wordt per jaar onder regie van de provincie beoordeeld hoe de aanpak van de verdroging zich ontwikkelt en wordt geïnventariseerd waar kansen blijven liggen. Deze kansen brengen we onder de aandacht van de AVP-gebiedspartners, zodat ze in de AVP-uitvoeringsprogramma's kunnen worden opgenomen. Voor de SUBTOP-gebieden geldt, dat hiervoor al doelen zijn opgenomen in de AVP-gebiedscontracten.

Op Figuur 12 zijn de grondwaterbeschermingsgebieden weergegeven. Voor deze gebieden zijn door de provincie richtlijnen opgesteld om het water schoon te houden. Eén van deze gebieden ligt in de Binnenstad van Montfoort. Binnen dergelijke gebieden geldt de volgende regel:

Bij functiewijzigingen in gebieden die van belang zijn voor de waterwinning (100-jaarszones, waterwin- en grondwaterbeschermingsgebieden) moet rekening worden gehouden met het waterwinbelang. Toegelicht moet worden hoe de bescherming gestalte krijgt.

In de verbeelding van het bestemmingsplan is door middel van de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' de Boringsvrije zone aangegeven.

Figuur 13 is een weergave van de aanwezige zwem- en vaargebieden in en rond Montfoort. Er loopt één vaarweg door Montfoort: de Hollandsche IJssel. Deze is in beheer bij Rijkswaterstaat.

Figuur 14 tenslotte, geeft de gebiedsfuncties weer. De kern Montfoort is hierin opgenomen als "stedelijk gebied". Dit bestemmingsplan verandert deze functie niet.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat dit bestemmingsplan niet in strijd is met het beleid zoals neergelegd in het provinciaal Waterplan 2010-2015.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 Archeologie

In 1998 heeft het Nederlandse parlement het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed goedgekeurd. Dit zogeheten Verdrag van Malta voorziet in de bescherming van cultureel erfgoed door onder andere de risico's op aantasting ervan te beperken. Dit kan door het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in de bodem (in situ) te bewaren en door de integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening. Inmiddels is dit verdrag vertaald in de Monumentenwet 1988. Gemeentes zijn verplicht om zogenaamde archeovriendelijke bestemmingsplannen vast te stellen.

De gemeente Montfoort heeft een archeologische beleidskaart waarop aangegeven is in welke gebieden en gevallen archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Hieronder is deze kaart weergegeven.

De gemeente Montfoort zal waarschijnlijk eind 2010 haar beleidsnota op het gebied van archeologie en cultuurhistorie vaststellen. Op de bij deze nota horende archeologische verwachtingskaart zijn de archeologische verwachtingswaarden weergegeven. Binnen het plangebied komen alle waarden voor. De waarden houden het volgende in:

Archeologisch monument (categorie 1)

Deze beleidscategorie omvat het ex artikel 3 van de Monumentenwet als (rijks)beschermd monument aangewezen terrein van zeer hoge archeologische waarde, het Kasteel van Montfoort.

Om de aanwezige archeologische waarden te beschermen geldt op grond van artikel 11 van dezelfde wet een vergunningplicht voor elke bodemingreep, wijziging, afbraak of verwijdering. De vergunning dient door de gemeente te worden aangevraagd bij de uitvoerende dienst van de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen (OCenW), te weten de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).

Omdat de gemeente hierbij niet optreedt als bevoegd gezag is een koppeling met planregels (onderzoekseisen, ontheffingen) hier niet aan de orde. Voor de volledigheid zijn deze terreinen wel opgenomen op de gemeentelijke maatregelenkaart.

Terrein van archeologische waarde (binnenstad Montfoort, categorie 2)

Deze beleidscategorie omvat het 'terrein van hoge archeologische waarde' van de binnenstad van Montfoort en de historische dorpskern van Linschoten, zoals vermeld op de archeologische waarden- en verwachtingenkaart en de provinciale AMK. De beleidsdoelstelling voor deze categorie is 'duurzaam behoud' i.c. instandhouding ('behoud in situ'). Dit wordt juridisch-planologisch verankerd via het bestemmingsplan (vergunningplichtige ingrepen en onderzoekseisen).

Daarbij zijn de volgende ontheffingscriteria van toepassing:

- oppervlakte plangebied: tot 30m²
- diepte bodemingreep: tot 30cm –mv

[NB: onderzoekseisen indien plangebied groter is dan 30m² en bodemingreep dieper gaat dan 30 cm –mv]

Terrein van archeologische waarde (buitengebied Montfoort, categorie 3)

Deze beleidscategorie omvat de categorie 'terreinen van (hoge) archeologische waarde' buiten de historische stads- en dorpskern van Montfoort en Linschoten. Het betreft laatmiddeleeuwse (kasteel)terreinen in het buitengebied van de gemeente. De beleidsdoelstelling voor deze categorie is 'duurzaam behoud' i.c. instandhouding ('behoud in situ'). Dit wordt juridisch-planologisch verankerd via het bestemmingsplan (vergunningplichtige ingrepen en onderzoekseisen).

Daarbij zijn de volgende ontheffingscriteria van toepassing:

- oppervlakte plangebied: tot 100m²
- diepte bodemingreep: tot 30cm –mv

[NB: onderzoekseisen indien plangebied groter is dan 100m² en bodemingreep dieper gaat dan 30 cm –mv]

Terreinen met hoge archeologische verwachting (categorie 4)

Deze beleidscategorie omvat zones en terreinen met een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden, onder te verdelen in:

- bewoningslinten en oude woonplaatsen/terreinen met een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd ('jonge archeologie'/cultuurhistorie);
- landschappelijke eenheden (jongere beddinggordels/stroomruggen) met een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden (late prehistorie t/m Nieuwe tijd).

De beleidsdoelstelling voor deze categorie is archeologisch vooronderzoek om de archeologische

verwachting nader te specificeren, maar dan alleen bij grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen en bodemingrepen. Vervolgens wordt besloten of nader onderzoek nodig is, dan wel plaanpassing of vrijgave van het gebied. Dit wordt juridisch-planologisch verankerd via het bestemmingsplan (vergunningplichtige ingrepen en onderzoekseisen).

Daarbij zijn de volgende ontheffingscriteria van toepassing:

- oppervlakte plangebied: tot 200 m²;
- diepte bodemingreep: tot 50cm -mv

[NB: onderzoeks indien plangebied groter is dan 200m² en bodemingreep dieper gaat dan 50 cm –mv]

Terreinen met middelhoge archeologische verwachting (categorie 5)

Deze beleidscategorie omvat de categorie middelhoge archeologische verwachting van de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart. Het betreft oudere, dieper gelegen stroomgordels en crevassen in de ondergrond, met een middelhoge kans op het aantreffen van archeologische waarden (Vroege en Late Prehistorie).

De beleidsdoelstelling voor deze categorie is archeologisch vooronderzoek om de archeologische verwachting nader te specificeren, maar dan alleen bij grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen en bodemingrepen. Vervolgens wordt besloten of nader onderzoek nodig is, dan wel plaanpassing of vrijgave van het gebied. Dit wordt juridisch-planologisch verankerd via het bestemmingsplan (vergunningplichtige ingrepen en onderzoekseisen). Daarbij zijn de volgende ontheffingscriteria van toepassing:

- oppervlakte plangebied: tot 2.500 m²
- diepte bodemingreep: 1 meter -mv

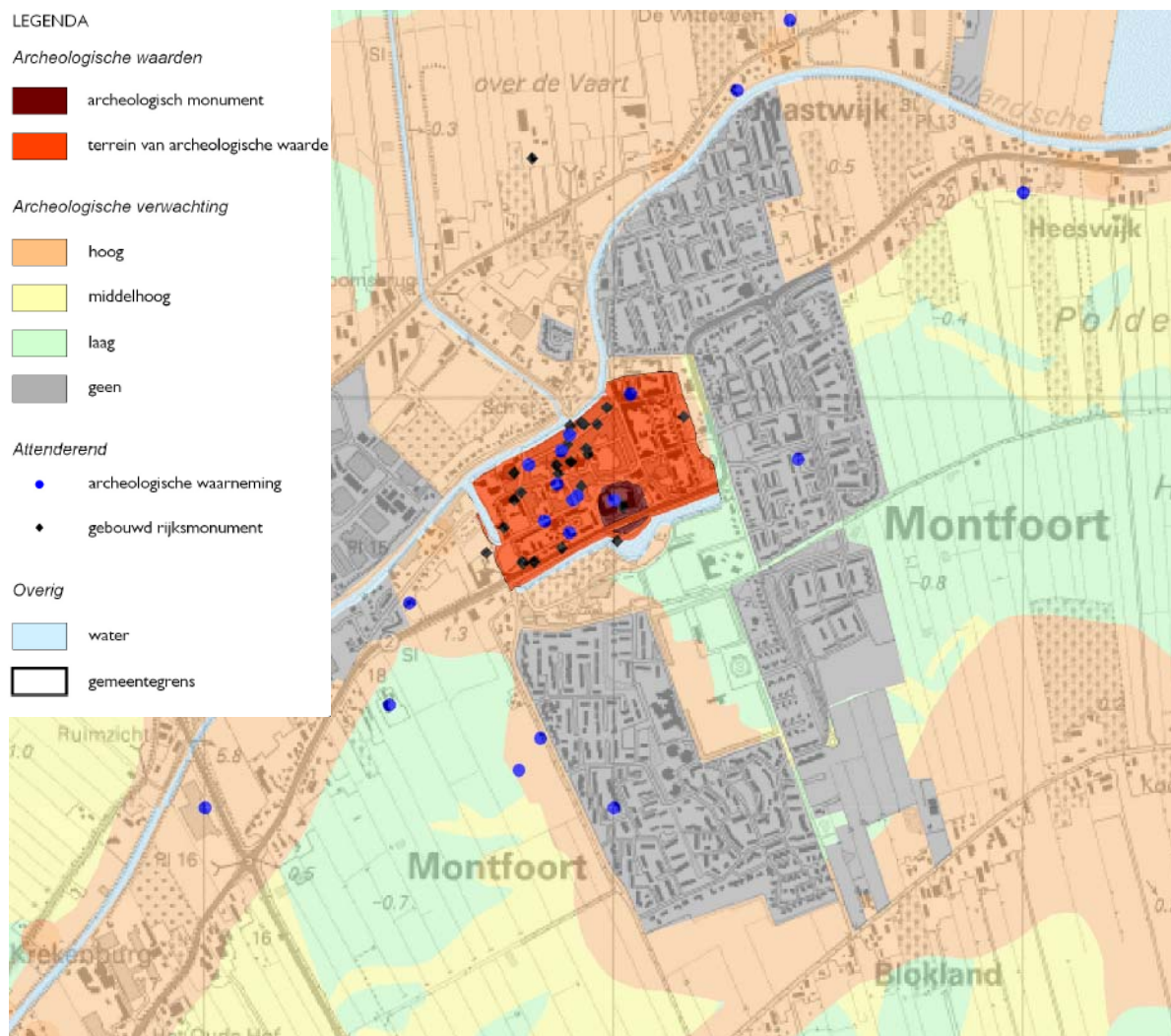
[NB: onderzoeks indien plangebied groter is dan 2.500m² en bodemingreep dieper gaat dan 100 cm –mv]

Terreinen met lage archeologische verwachting (categorie 6)

Deze beleidscategorie omvat de categorie lage verwachting van de archeologische waarden- en verwachtingenkaart. Het betreft landschappelijke eenheden (komgronden) met een lage kans op het aantreffen van archeologische waarden. De beleidsdoelstelling voor deze categorie is archeologisch vooronderzoek om de archeologische verwachting nader te specificeren, maar dan alleen bij zeer grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen, die onder de m.e.r.-plicht vallen. Vervolgens wordt besloten of nader onderzoek nodig is, dan wel plaanpassing of vrijgave van het gebied. Dit wordt juridisch planologisch verankerd via het bestemmingsplan.

Archeologievrij gebied (categorie 7)

De categorie 'geen archeologische verwachting' van de archeologische waarden- en verwachtingenkaart heeft betrekking op zones of terreinen waar is vastgesteld dat geen bodemarchief (meer) aanwezig is, of waar behoudenswaardige archeologische resten zijn veiliggesteld door opgraving. De beleidsdoelstelling voor deze beleidscategorie is vrijgave voor andere ruimtelijke functies.



Figuur 15. Archeologische monumentenkaart gemeente Montfoort.

Conclusie

Conform het gemeentelijk beleid zijn de verschillende archeologische verwachtingswaarden opgenomen op de plankaart en in de regels.

3.4.2 Monumenten

De in het plangebied aanwezige monumenten (Rijks- en gemeentemonumenten) en MIP-panden met 1, 2 en 3 sterren zijn in het bestemmingsplan opgenomen met een aparte aanduiding 'Cultuurhistorisch waardevol' op de verbeelding. Rijksmonumenten zijn overeenkomstig de omschrijving van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed aangeduid. Een Rijksmonument kan betrekking hebben op het gebouw maar ook op de bijgebouwen en het gehele of gedeeltelijke perceel. Om de juiste aanduiding op de verbeelding te kunnen aangeven is het kadastrale nummer behorende bij het rijksmonument essentieel. De aanduiding van de Gemeentelijke monumenten en de MIP-panden (SPOU) is op basis van de bijbehorende omschrijvingen toegekend en beslaat voornamelijk de bebouwing.

Waar de kapvorm beschermd moet worden, is dat aangeduid met een functieaanduiding kapvorm. Deze zijn op een toelichtende kaart aangegeven. De aanwezige resten van het kasteel zijn een rijksmonument. De resten van het kasteel worden op de verbeelding aangeduid met Cultuurhistorisch waardevol.



Figuur 16. waardevolle gebouwen

Conclusie

De Rijksmonumenten, MIP-panden en gemeentelijke monumenten zijn conform de in deze paragraaf beschreven wijze opgenomen in de diverse onderdelen van het bestemmingsplan.

Beleidsnota Monumentenzorg Montfoort 2005-2015, Montfoort, naar een toekomst met historie

De monumentennota geeft een visie van de wijze waarop de gemeente de komende jaren met haar monumentale panden om wil gaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. Montfoort telt 76 rijksmonumenten. Deze zijn door de rijksoverheid als zodanig aangewezen en geregistreerd. De wettelijke taak van de gemeente is om de aanvragen voor een monumentenvergunning of subsidie te behandelen. Naast de rijksmonumenten zijn er nog een groot aantal monumentale panden die geen beschermde status hebben. In het verleden zijn vele van deze panden uit het beeld van Montfoort verdwenen als gevolg van sloop, verval of rigoureuze verbouwingen. De gemeente kan op grond van art. 149 van de Gemeentewet een verordening vaststellen waarin de aanwijzing en bescherming van gemeentelijke monumenten wordt geregeld.

Het is goed gebruik in Nederlandse gemeenten om naast de monumentenverordening ook een subsidieverordening vast te stellen waarin de subsidieverlening wordt geregeld voor onderhoud en/of restauratie van gemeentelijke monumenten. De subsidieverordening Montfoort 2005 is als bijlage bij deze nota gevoegd.

Doelstelling monumentenbeleid Montfoort:

Met het gemeentelijk monumentenbeleid beoogt de gemeente panden en objecten in stand te houden die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarden, bouwkundige aard of architectuur. De gemeente wil door het behoud en herstel van deze panden en objecten tevens een bijdrage te leveren aan het versterken van de identiteit en het karakter van de gemeente. De komende 5 jaar wil de gemeente 25 MIP panden aanwijzen als gemeentelijk monument.

In het bestemmingsplan zijn de monumenten op verschillende manieren beschermd. Hiermee wordt voldaan aan de doelstelling van het gemeentelijke monumentenbeleid om de panden en objecten in stand te houden die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarden, bouwkundige aard of architectuur.

3.4.3 Landschapsonwikkelingsplan 'Groene Driehoek'

Samen met de gemeenten Lopik en Oudewater heeft de gemeente gewerkt aan een landschapsonwikkelingsplan (LOP) voor het buitengebied van de drie gemeenten. Brons+partners landschapsarchitecten heeft dit LOP uiteindelijk opgesteld. Het plan geeft inzicht in de mogelijkheden en keuzen voor de landschapsonwikkeling voor de komende circa 30 jaar. Ook zijn samen met de eigenaren in het gebied realiseerbare projecten benoemd voor de komende 10 tot 15 jaar. In het plan is het beleid van het rijk, de provincie en andere overheden en organisaties doorvertaald naar het lokale niveau.

Voor de drie gemeenten staat behoud en ontwikkeling van de streekeigen identiteit, verscheidenheid en beleving van het landschap voorop, onder de voorwaarde dat een groot deel van het gebied levensvatbaar blijft voor de landbouw en met name de veeteelt. Er is echter behoefte aan het inpassen van tal van niet-agrarische ontwikkelingen. Bij het vaststellen van nieuwe ontwikkelingsrichtingen moeten de bestaande kernkwaliteiten van het landschap in al haar facetten als basis en richtinggevend kader dienen voor ruimtelijke veranderingen. Een integrale aanpak van de problematiek over de gemeentegrenzen heen is hierbij van belang. In het plan is aandacht besteed aan actuele thema's zoals de wateropgave, de cultuurhistorische structuren en elementen van het landschap, beeldkwaliteit van bebouwing, beplanting en dorpsranden, het recreatief medegebruik, functieveranderingen bij boerderijen, agrarisch natuurbeheer, etc.

In het LOP worden drie ontwikkelingsscenario's geschetst:

1. Autonome ontwikkeling waarbij een sterke landbouw met een grofmazig landschapspatroon de toon voert;
2. Actieve landschapsonwikkeling waarbij een verbrede landbouw in een fijnmazig landschap het beeld vormen;
3. Landschapspark waarbij grote veranderingen in het grondgebruik plaatsvinden.

In samenspraak met de klankbordgroep is in plaats van voor één scenario te kiezen, de keuze gemaakt voor het thema Behouden agrarische functie met versterking van natuur- en landschapswaarden. De landschapsvisie is hiermee met name op ontwikkelingsscenario's 1 en 2 gebaseerd.

Conclusie

Omdat het landschapsonwikkelingsplan met name het buitengebied van de gemeente omhelst en dit bestemmingsplan de binnenstad betreft, is het LOP verder niet van belang voor het plangebied.

3.4.4 Boomstructuurplan

In opdracht van de gemeente Montfoort heeft SLAG B.V. eind januari 2009 een boomstructuurplan opgesteld. Met het plan kunnen onderbouwd keuzes worden gemaakt waarmee de boomstructuur binnen de gemeente op een hoger beschermniveau komt.

Eenduidige keuzes, herkenning en goede groeiomstandigheden zijn van belang om de toekomstige boomstructuur te realiseren en te behouden. Eenheid, identiteit, duidelijkheid en duurzaamheid vormen dan ook de sleutelwoorden voor de toekomstige boomstructuur.

De toekomstige boomstructuur moet meer samenhang brengen tussen het landelijk en stedelijk gebied. Elk voorkomend deelgebied behoudt daarbij haar eigen identiteit. De soortkeuze speelt hierbij dan ook een belangrijke rol. Daarnaast zijn er specifieke locaties waarvan de eigen karakter kan worden aangezet om de identiteit van de gehele gemeente te versterken. Het betreft onder andere de stadsentrees en locaties in de historische binnenstad van Linschoten en Montfoort, maar ook verschillende woonbuurten waar de bewoners zich moeten kunnen identificeren met hun leefomgeving.

Het benadrukken van eenheid en het onderscheid in identiteit zal voor een boomstructuur zorgen waarbij oriëntatie wordt vergemakkelijkt. Een middel hiervoor is het zoeken van aansluiting van de toekomstige boomstructuur bij de bestaande hiërarchie in wegen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen een primaire en een secundaire ontsluitingsstructuur.

Primaire structuur: provinciale wegen met toekomstige bomenlanen en de gebiedsontsluiting in het landelijk gebied waar bij voorkeur bomenlanen ontbreken mits het gaat om ecologisch of historisch belang.
 Secundaire structuur: wijk-, buurt- en straatontsluitingen. Deze structuur bevindt zich in het stedelijk gebied en is als verfijning van de primaire structuur te beschouwen. In de secundaire structuur wordt voornamelijk gebruik gemaakt van bijvoorbeeld soorten met opvallende bloei, (herfst)kleur en/of kroonvorm.

Conclusie

De beeldbepalende bomen binnen het plangebied zijn op de bestemmingsplankaart vastgelegd en beschermd door middel van de aanduiding waardevolle boom.

3.4.5 Nota Volkshuisvesting 2006-2010, Montfoort en Lopik

De nota volkshuisvesting is het document waarin de gemeenteraad het woonbeleid en haar ambities op het gebied van het wonen vastlegt. De nota volkshuisvesting dient onder meer als 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 hogere overheden over het streekplan en de nota Ruimte.

De visie van de gemeenten Montfoort en Lopik is uitgesplitst naar een viertal beleidslijnen.

1. Huisvesten specifieke doelgroepen: starters, senioren, en huishoudens met een laag inkomen;
2. Huisvesten met behoud van leefbaarheid en identiteit: kernenbeleid;
3. Huisvesten met zorg: wonen – zorg – welzijn integraal benaderen;
4. Huisvesten met regie: de rol van de gemeente.

De beleidslijnen zijn vertaald naar de volgende doelstellingen:

- De sociale samenhang en de eigen identiteit van Montfoort en Lopik blijven op langere termijn behouden. De druk op de woningmarkt van de gemeenten leidt op langere termijn niet tot een verdrijving van starters en senioren.
- Met het oog op het huisvesten van minder draagkrachtige senioren en starters dient bij de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties van omvang 30% van de woningen in de sociale sector gerealiseerd te worden
- In 2010 hebben Montfoort en Lopik een zodanig woningbestand en aanbod van zorg, dat senioren van 75+ uit Montfoort of Lopik in de eigen gemeente gehuisvest kunnen worden,
- In 2010 is de slaagkans van starters met een maatschappelijke of economische binding aan Montfoort en Lopik om voor woonruimte in de eigen gemeenten in aanmerking te komen minimaal gelijk aan de slaagkansen van starters in de regio (Utrecht West).
- De gehandicaptenwoningen worden op maat geleverd.
- Ten aanzien van de opvang van statushouders blijven de gemeenten hun verantwoordelijkheid nemen conform de taakstelling van het Rijk. Statushouders worden gespreid over de kernen gehuisvest.

Conclusie:

De Nota Volkshuisvesting 2006-2010 is voornamelijk gericht op nieuwbouw binnen de gemeente. Voorliggend bestemmingsplan is te typeren als een conserverend bestemmingsplan. Hierbinnen zijn namelijk, behalve de ontwikkeling aan de Onder de Boompjes geen ontwikkelingen toegestaan ten opzichte van de huidige (planologische) situatie.

Geconcludeerd kan dan ook worden dat de nota die in deze paragraaf wordt behandeld geen invloed heeft gehad op de inhoud van dit bestemmingsplan. Daarnaast geldt tevens dat dit bestemmingsplan niet tegen de doelstellingen van de nota indruist.

3.4.6 Parkeerbeleid

Op 15 december 2009 heeft de gemeenteraad een besluit genomen over een voorstel van het college betreffende het parkeerbeleid. Het voorstel van het college staat voor een afname van de parkeerdruk in het centrum van Montfoort.

In het besluit is gekozen voor een gefaseerde aanpak om zo goed mogelijk te voldoen aan de behoeftes die er op ieder moment zijn. De eerste stap omvat maatregelen die op korte termijn gerealiseerd kunnen worden, de tweede stap omvat maatregelen die kunnen worden opgenomen wanneer de behoefte daar is.

De eerste realisatiestap omvat de volgende maatregelen:

- Aanleggen extra parkeervoorzieningen buiten de binnenstad (Parklaan, voormalig busstation);
- Convenanten sluiten met de grootste werkgevers om het personeel buiten de binnenstad te laten parkeren;
- Incidenteel vergunninghouderlocaties te creëren (huisartsen, gemeenten, bewoners Mons Fortis);
- De parkeerbewegwijzering verbeteren;
- Handhaven parkeren op het terrein rondom de NH kerk;
- Instellen parkeerbonds;
- Monitor effecten.

Stap twee omvat:

- Procedure starten van aanleg grotere parkeerterreinen;
- Zo nodige verdere tussentijdse (beperkte) uitbreiding huidige blauwe zones;
- Monitoren effecten.

De gemeenteraad heeft dit beleid vastgesteld met de kanttekening dat niet wordt overgegaan tot de aanleg van extra parkeerplaatsen aan de Parklaan en een beperkte gemeentelijke bijdrage van niet-gerealiseerde parkeerplaatsen in fase twee.

Bij nieuwe ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt is in de regels een minimale parkeernorm van 1,5 per woning opgenomen. De voorkeur gaat uit naar het oplossen van de parkeerruimte op eigenterrein eventueel door middel van een ((verdiepte) stallingsgarage.

Daarnaast mag woningsplitsing niet leiden tot een hogere parkeerdruk. Bij woningsplitsing moet het parkeren op een goede manier worden opgelost bij voorkeur op eigen terrein.

Parkeerbonds

Door het instellen van een parkeerbonds kunnen inkomsten worden gegenereerd om een groei van de parkeerdruk op te vangen. Wanneer er veranderingen plaatsvinden aan woningen of bedrijfspanden in de binnenstad, zal men in principe eerst moeten voorzien in parkeren op eigen terrein. Wanneer dit niet mogelijk is, dient een bedrag te worden gestort in het parkeerbonds. Vanuit het parkeerbonds kunnen vervolgens de benodigde extra parkeerplaatsen voor de nieuwe functies gerealiseerd worden. De gemeente Montfoort streeft hierbij naar aanleg van de betreffende parkeerplaatsen binnen 10 jaar.

Conclusie

Het besluit maakt ontwikkelingen op het gebied van parkeervoorzieningen in- en rond het centrum mogelijk. Het is van belang voor de implementatie van dit beleid dat de ontwikkelingen ook juridisch- planologisch mogelijk zijn. Dit bestemmingsplan biedt die ruimte. In dit bestemmingsplan zijn geen quantificerende normen opgenomen, deze kunnen namelijk wijzigen onder invloed van maatschappelijke factoren. Het in te voeren parkeerbonds zal deze normen waarschijnlijk wel bevatten.

4. Omgevingsaspecten

Per omgevingsaspect wordt in dit hoofdstuk onderscheid gemaakt tussen het “conserverende deel”, de Wro-zone en de globaal gedetailleerde bestemmingen. Het conserverende deel betreft het overgrote deel van het bestemmingsplan. In het plangebied ligt verder één Wro-zone en zijn enkele ontwikkelingen mogelijk gemaakt middels “globaal gedetailleerde bestemmingen”.

4.1 BODEM

Indien werkzaamheden plaatsvinden die (grootschalige) verstoringen in de bodem tot gevolg hebben, is er de verplichting te onderzoeken wat de kwaliteit van de bodem is.

Conserverend deel bestemmingsplan

Het conserverende deel van het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die de bodemkwaliteit beïnvloeden. Ook worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarop de bodemkwaliteit invloed kan hebben.

Ontwikkelingsgericht deel bestemmingsplan

Wro-zone wijzigingsgebied

De Wro-zone kan middels een wijzigingsplan een andere bestemming krijgen. Mochten ten behoeve van deze bestemmingswijziging bodemtransporten noodzakelijk zijn of de geplande functies gevoelig zijn voor de bodemkwaliteit, dient ten behoeve van het wijzigingsplan een bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

4.2 LUCHTKWALITEIT

Op 15 november 2007 is Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer in werking getreden. Deze ‘Wet luchtkwaliteit’ voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

In de “Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” is aangegeven op welke manier kan worden vastgesteld of de invloed van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit onder de term “niet in betekenende mate” valt.

De bijlage geeft een omschrijving van een aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrageneutraal). Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3000 woningen.

Conserverend deel bestemmingsplan

Het conserverende deel van dit bestemmingsplan voorziet niet in de bouw van nieuwe woningen. Wanneer gebruik gemaakt wordt van een Wro-zone, zal wel specifiek onderzocht moeten worden of onder de grenswaarden van het NSL wordt gebleven.

Ontwikkelingsgericht deel bestemmingsplan

Wro-zone wijzigingsgebied

De Wro-zone kan middels een wijzigingsplan een andere bestemming krijgen. Mocht deze bestemmingswijziging leiden tot een hogere belasting op de luchtkwaliteit, is een onderzoek of verantwoording luchtkwaliteit noodzakelijk voor het wijzigingsplan.

4.3 GELUID

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt het juridische kader van het Nederlandse geluidsbeleid. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidhinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer. De wet richt zich vooral op de bescherming van de burger in zijn woonomgeving en bevat bijvoorbeeld normen voor de maximale geluidsbelasting op de gevel van een huis.

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder in werking getreden. Hierin is de bevoegdheid voor het verlenen van een hogere waarde gedecentraliseerd naar Burgemeester en Wethouders. Dat betekent dat het 'hogere-waardebesluit' niet langer ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten hoeft te worden voorgelegd. Voor wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï stapt de wetgever nu over op de Europese dosismaat Lden (staat voor day- evening- night). In de wet wordt Lden aangegeven in decibel (dB); de oude dosismaat Letmaal (Letm) wordt net als vroeger aangeduid met 'dB(A)'.

Voor geluidsgevoelige functies, zoals woningen geldt de norm van 53dB Lden bij binnenstedelijke wegen en 48 dB Lden bij Rijkswegen.

Conserverend deel bestemmingsplan

In het conserverende deel van het bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies of wegen aangelegd, een onderzoek wegverkeerslawaaï is dan ook niet verplicht.

Ontwikkelingsgericht deel bestemmingsplan

Wro-zone wijzigingsgebied

De Wro-zone kan middels een wijzigingsplan een andere bestemming krijgen. Mocht deze bestemmingswijziging geluidgevoelige functies toestaan, is een onderzoek wegverkeerslawaaï noodzakelijk voor het wijzigingsplan.

4.4 EXTERNE VEILIGHEID

In ruimtelijke projecten dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- ▶ Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor, het water of door leidingen;
- ▶ Bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt of waar zich installaties bevinden waaraan risico's zijn verbonden waardoor effecten van ongevallen buiten het terrein van de inrichting merkbaar zijn.

4.4.1 Vervoer van gevaarlijke stoffen

De wettelijke regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen ligt vast in de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (WVGS), het Reglement Vervoer over de Spoorweg van Gevaarlijke Stoffen (VSG), het Reglement Vervoer over Land van Gevaarlijke stoffen (VLG) en het Reglement Vervoer over de Binnenwateren van Gevaarlijke stoffen (VBG).

De beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen dient plaats te vinden aan de hand van de nota "Risico-normering vervoer gevaarlijke stoffen, 2e kamer 1995-1996", de handreiking "Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, VNG 1998" en de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, Min V&W 2004". Voor gastransportleidingen worden de veiligheidsafstanden uit de circulaire van VROM getiteld "zonering rondom hoge druk aardgastransportleidingen" uit 1984 gebruikt.

De risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico (kans op overlijden van één op een miljoen per jaar) is een norm en wordt weergegeven in de vorm van een contour 10-6. Binnen deze contour mogen er geen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen) worden gerealiseerd. Voor bestaande situaties geldt de 10-6/jaar als streefwaarde. De grenswaarde voor bestaande situaties is 10-5/jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten (zoals bedrijfsgebouwen) geldt de 10-6/jaar als richtwaarde en de 10-5/jaar als grenswaarde.

Het groepsrisico is een oriënterende waarde (geen harde norm) waarvan onderbouwd mag worden afgeweken. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in de kans per jaar op een aantal (groep) doden. Het GR moet kleiner zijn dan 10-2. Dit is een kans van één op tienduizend (per jaar per kilometer) op een ongeluk met 10 slachtoffers, een kans van één op een miljoen (per jaar per kilometer) op een ongeluk met 100 slachtoffers, enz.

Bij buisleidingen dient rekening gehouden te worden met een bebouwingsafstand en een toetsingsafstand. Het streven dient erop gericht te zijn dat er binnen de toetsingsafstand geen woonbebouwing of bijzondere objecten worden gerealiseerd.

Over een gedeelte van de provinciale weg N204 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Hierbij is langs de weg geen sprake van een Plaatsgebonden Risico, maar wel van een Groepsrisico. Het invloedsgebied waarin de norm 10⁻⁸ voor groepsrisico van toepassing is, bedraagt 200 meter vanaf het midden van de weg. Het plangebied Binnenstad ligt op een grotere afstand van deze weg. Er is op het gebied van vervoer van gevaarlijke stoffen geen sprake van overschrijding van de risiconormen.

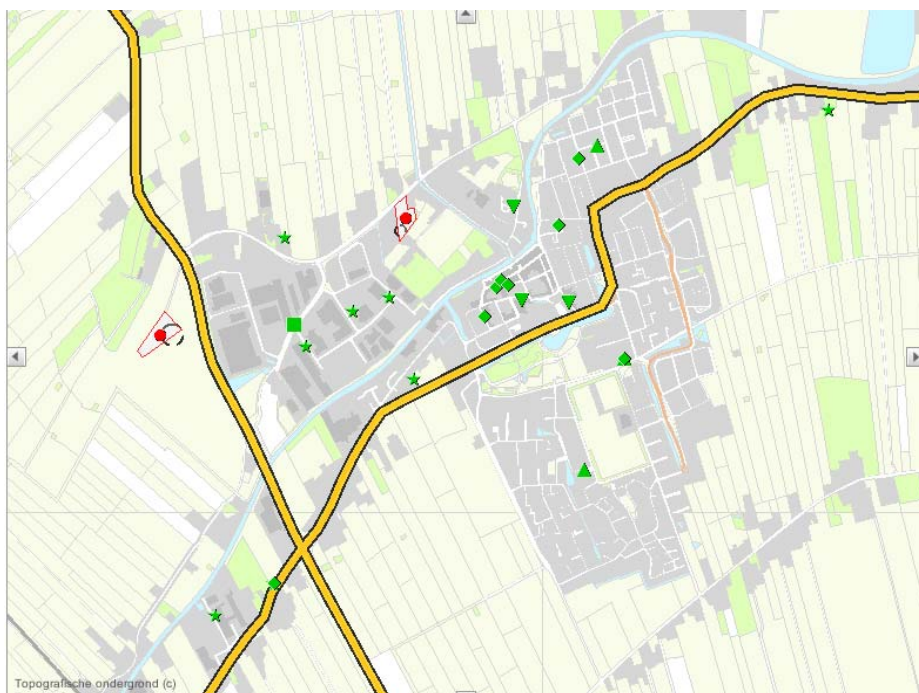
4.4.2 Kabels en leidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die invloed kunnen hebben op de (externe) veiligheid binnen het plangebied.

4.4.3 Bedrijven en inrichtingen

Voor zover bekend zijn binnen het plangebied of net buiten het plangebied geen bedrijven of inrichtingen gevestigd die leiden tot een veiligheidsrisico. Figuur 17 is een uitsnede van de risicokaart van de provincie Utrecht. De groene markeringen betreffen gevoelige inrichtingen. Dit zijn voornamelijk scholen, publieksgebouwen en woonverblijven. Deze functies zijn extra kwetsbaar voor verstoringen of rampen. De kaart ontbeert een groene markering voor het Wellant collega, wat ook een kwetsbaar object is.

In rood zijn de risicodragende bedrijven en inrichtingen weergegeven. Op de uitsnede Figuur 17 betreft dit een opslag aan de IJsselveld 20 en een bovengrondse tank aan de M A Reinaldweg 70. Beide hebben geen invloed op de externe veiligheid in het plangebied.



Figuur 17. Uitsnede risicokaart. Bron: www.risicokaart.nl

4.5 FLORA EN FAUNA

4.5.1 Vogel- en Habitatrichtlijnen

De vogelrichtlijn beschermt vogelsoorten die zijn genoemd in Bijlage I van de richtlijn. De Habitatrichtlijn omvat naast de bescherming van planten en dieren in gebieden die worden aangeduid als Habitatgebied, ook de bescherming van verschillende planten- en diersoorten op zich. De Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn samengevoegd in "Natura 2000". Het plangebied Binnenstad valt niet binnen een Natura 2000 gebied; evenmin ligt een Natura 2000 gebied in de directe omgeving van het plangebied.

4.5.2 Flora- en Faunawet

De Flora- en Faunawet heeft als doel de in het wild voorkomende soorten in stand te houden. Een ander doel is dat niet alleen de zeldzame soorten, maar alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust gelaten worden. De planten en dieren kunnen op drie manieren beschermd worden:

- ▶ Door het verbieden van handelingen die de instandhouding van in het wild levende planten en dieren direct in gevaar zouden kunnen brengen.
- ▶ Kleine objecten of gebieden, die van groot belang zijn voor het voortbestaan van een bepaalde soort kunnen worden aangewezen als beschermd gebied respectievelijk beschermde leefomgeving.
- ▶ Een soort kan opgenomen worden op de Rode Lijst. Voor de soorten die op deze lijst staan is de overheid verplicht speciale beschermingsmaatregelen te treffen.

Conserverend deel bestemmingsplan

Het conserverende deel van dit bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die invloed kunnen hebben op de flora en fauna binnen het plangebied.

Ontwikkelingsgericht deel bestemmingsplan

Wro-zone wijzigingsgebied

De Wro-zone kan middels een wijzigingsplan een andere bestemming krijgen. In een dergelijk wijzigingsplan dient een onderzoek of verantwoording op het gebied van flora- en fauna opgenomen te worden.

4.6 ARCHEOLOGIE

In hoofdstuk 3 is het beleid op het gebied van archeologie en cultuurhistorie uiteengezet. Conform dit beleid zal bij ontwikkelingen getoetst moeten worden of archeologische waarden in het geding zijn

Conserverend deel bestemmingsplan

Het conserverende deel maakt niet direct ontwikkelingen mogelijk die invloed kunnen hebben op de cultuurhistorische waarden in de boven- en ondergrond. Middels een gebiedsaanduiding voor archeologische waarden en de regels die daaraan gekoppeld worden, is de archeologische beleidskaart in dit bestemmingsplan verwerkt. Het aanlegvergunningstelsel voorkomt dat ontwikkelingen plaatsvinden die invloed kunnen hebben op de archeologische waarden.

Ontwikkelingsgericht deel bestemmingsplan

Wro-zone wijzigingsgebied

De Wro-zone kan middels een wijzigingsplan een andere bestemming krijgen. In de wijzigingsplannen dient naar gelang de archeologische verwachtingswaarde een archeologisch onderzoek opgenomen te worden.

4.7 WATERHUISHOUDING

Watertoets

Onderdeel van 'Waterbeheer 21ste eeuw' is de invoering van de watertoets. De watertoets moet ervoor zorgen dat alle wateraspecten expliciet worden betrokken bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten. Dit zijn onder meer de op de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) gebaseerde ruimtelijke plannen. In 2003 is in het Besluit op de ruimtelijke ordening (BRO) de watertoets verankerd. De wetswijziging verplicht om een waterparagraaf op te nemen in de toelichting van de ruimtelijke plannen. De watertoets moet een rol spelen gedurende het gehele proces van de ruimtelijke planvorming. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de waterbeheerders vroegtijdig en actief worden betrokken bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen.

De gemeente en het waterschap hanteren de landelijke Handreiking Watertoets 2 'Samenwerken aan water in ruimtelijke plannen' als basis. In deze handreiking staat vermeld op welke plannen de watertoets van toepassing is. Daarnaast staat per specifieke ruimtelijke procedure aangegeven hoe de watertoets verloopt.

Ook op het bestemmingsplan Binnenstad dient de watertoets te worden toegepast. De waterbeheerders stellen een zogenaamd wateradvies op. Het bestemmingsplan geeft in de waterparagraaf aan hoe is omgegaan met dit advies. Bij de goedkeuring van het plan door de provincie weegt de provincie integraal af of de gemaakte keuzen in lijn zijn met het provinciaal beleid.

Het waterschap heeft een 'Handboek Watertoets' opgesteld, waarin richtlijnen voor het opstellen van en het omgaan met de waterparagraaf worden gegeven.

Met dit handboek kan een RO-medewerker een indruk krijgen van de diverse waterhuishoudkundige aspecten die een rol spelen bij de ruimtelijke ordening, maar ook van de criteria die het waterschap gebruikt bij het toetsen van plannen.

Het handboek is uitdrukkelijk niet bedoeld om de informatie-uitwisseling met het waterschap te vervangen, maar dient ter voorbereiding en verdieping. Er zal in het kader van de watertoets overleg worden gevoerd ten aanzien van de uitgangspunten en ambities voor het watersysteem in de Binnenstad.

Binnen het plangebied aan de Hollandse IJssel is ook een Boringsvrije zone grondwaterwinningsgebied gelegen. Voor de bodem ter plaatse van de boringsvrijezone grondwaterbeschermingsgebied gelden aanvullende regels voor boorputten en grond- en funderingswerken.

Oppervlaktewatercompensatie

Ontwikkelingen betekenen een toename van het verhard oppervlak. Deze toename houdt op haar beurt een versnelde afvoer in van het regenwater naar riolering en oppervlaktewater. Het rioolstelsel en de waterhuishouding zijn niet berekend op nieuwe ontwikkelingen. Om de waterhuishouding niet te verslechteren moet in geval van toename van het verhard oppervlak een compensatie plaatsvinden. Toename van de verharding moet worden gecompenseerd met 15 % aan oppervlaktewater (bij een peilstijging van 30 cm). Op deze manier wordt voldaan aan het standstill principe. Compenseren kan op verschillende manieren (op volgorde van voorkeur):

1. Het hemelwater van het verhard oppervlak infiltreren in de bodem zoals doorlatende verharding, infiltratievoorzieningen voor dakwater). Het onderzoeken naar de mogelijkheid van infiltratie vinden wij een reële optie binnen het inrichtingsplan.
2. Het vasthouden van het hemelwater op het verharde oppervlak door toepassing van groene daken. Toepassing van deze optie vraagt wellicht aanpassing van het ontwerp en de constructie van het gebouw.
3. Het uitbreiden van het oppervlaktewater. Om de extra hemelwaterafvoer op te vangen zal het huidige oppervlaktewatersysteem vergroot moeten worden. Als regel wordt door het waterschap gesteld dat de grootte van het extra oppervlaktewater 10% van het extra verharde oppervlak is. Aan het creëren van oppervlaktewater zijn voorwaarden verbonden, zo moet het onder andere in verbinding staan met het bestaande oppervlaktewatersysteem. Omdat het creëren van extra oppervlaktewater veelal in de openbare ruimte plaats vindt, speelt de gemeente, als eigenaar van deze openbare ruimte, hierbij een leidende rol.

Bij elke herontwikkeling/invullocatie en nieuwbouw moet dus gekeken worden naar mogelijkheden om schoon regenwater te infiltreren. Indien afvoer naar gescheiden rioolstelsel plaats vindt, betekent dit tevens een toename van regenwater op oppervlaktewateren. Compensatie is dan nodig. Dit in groter verband oppakken dan elk kleine ontwikkeling individueel laten compenseren. Bijvoorbeeld in de vorm van een nieuwe watergang of bergingsvijver.

Alleen schoon regenwater mag afgevoerd worden naar het regenwaterriool. Vervuilde verharde oppervlakken moeten naar afvalwaterriool afgevoerd worden. Zie de beslisboom aan- en afkoppelen en gemeentelijk rioolbeleid.

Beschermingszone waterkering

In het plangebied ligt een beschermingszone van de waterkering (Regionale Waterkering) langs de Hollandse IJssel. Er mag niet gebouwd worden in deze zone van de waterkering.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de beschermingszone van een waterkering dient de gemeente of de initiatiefnemer bij het waterschap een Watervergunning aan te vragen. Voor werkzaamheden aan het watersysteem (zoals graven, dempen van water) dient de initiatiefnemer een Watervergunning aan te vragen bij het waterschap. Voor het lozen van water op het oppervlaktewater is een Watervergunning of een akkoordverklaring van het waterschap nodig.

De door het plangebied lopende waterkering van de Hollandse IJssel is als Dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen in het bestemmingsplan. De waterkering valt onder de categorie regionale waterkeringen langs de boezemwateren. De volgende beschermingszone is aangehouden:

Beschermingszone regionale waterkeringen en overige waterkeringen: hier moet 25 meter aan beide kanten vanaf waterlijn aangehouden worden. Beschermingszone indirect kerende waterkering: deze is vastgelegd in de Legger van het waterschap en binnen het plangebied variabel in breedte. Deze beschermingszones zijn conform de legger opgenomen op de plankaart van het bestemmingsplan.

Grondwaterbeschermingsgebied

Binnen het plangebied aan de Hollandse IJssel is een Boringsvrije zone grondwaterwinningsgebied gelegen. Voor de bodem ter plaatse van de boringsvrijezone grondwaterbeschermingsgebied gelden aanvullende regels voor boorputten en grond- en funderingswerken. In de verbeelding van het bestemmingsplan wordt door middel van de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' de Boringsvrije zone aangegeven.

5. Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt in het kort ingegaan op de opbouw en inhoud van de regels van het bestemmingsplan “Binnenstad”. In de voorgaande hoofdstukken is het beleid beschreven en de ruimtelijke en functionele opzet van het plangebied toegelicht. De regels zijn niets meer en niets minder dan de juridische vertaling van de gemaakte keuzes voor dit plangebied.

5.1 OPBOUW VAN HET PLAN

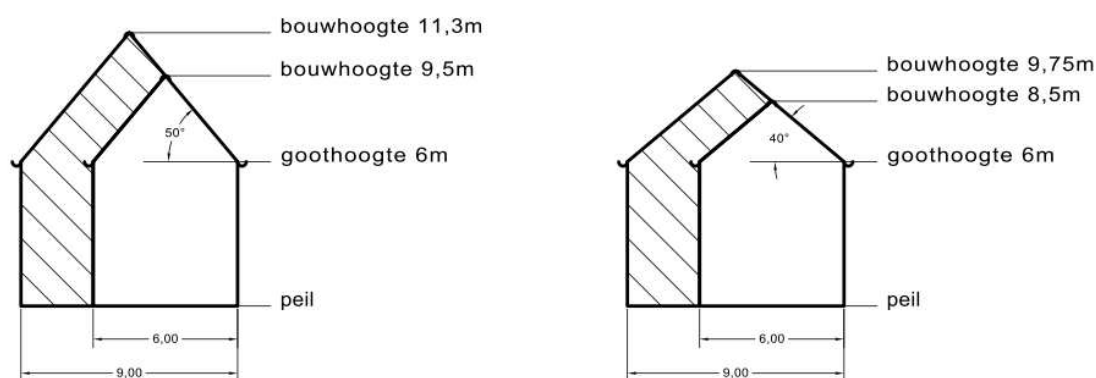
De plankaart en de regels vormen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting is behalve een intentieverklaring van het gemeentebestuur wat haar als de meest gewenste ontwikkeling voor het plangebied voor ogen staat ook een motivering van het op de plankaart en in de regels neergelegde resultaat. Daarnaast voldoet de toelichting aan het gestelde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Op de plankaart met nummer 065014-B-01 zijn alle wettelijk vereiste gegevens ingetekend. Ook is het SVBP (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen) 2008 in acht genomen. Daardoor is het voor iedereen mogelijk om mede met behulp van het bijbehorende renvooi (verklaring van de bestemmingen op de plankaart) te zien welke bestemming(en) aan de gronden en opstellen binnen het plangebied gegeven is (zijn). In de regels kan men lezen wat binnen de verschillende bestemmingen mogelijk is. Het gaat hierbij zowel om gebruik als om bouwen.

Maatvoering bebouwing

In dit bestemmingsplan is de bebouwing vastgelegd door de ‘bouwregels’, de regels voor de maatvoering van de gebouwen. Een deel van deze bouwregels is opgenomen op de verbeelding (aanduidingen voor bebouwingsvlak en bouwhoogte) en deels opgenomen in de regels. Bij dat laatste gaat het (onder andere en afhankelijk van de voor de bebouwing geldende bestemming; zie hierna) over o.a. de maatvoering van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.

Gezien het gedetailleerde en deels conserverende karakter van dit bestemmingsplan zijn op de verbeelding de bestaande bouwvlakken en goothoogtes opgenomen. De verticale maatvoering is gebaseerd op de Kappenkaart Binnenstad van het vigerende bestemmingsplan aangevuld met inventarisatiegegevens (naverkenning) en verleende vrijstellingen (op basis van de vigerende plannen). In plaats van een bandbreedte voor de goothoogten aan te geven is voor dit bestemmingsplan gekozen voor het aanduiden van een maximaal toegestane goothoogte op de verbeelding. De maximale bouwhoogte wordt bepaald door kap met dakhelling (minimale-maximale dakhelling tussen de 40 en 50 graden) of plat dak (hier geldt dat de bouwhoogte gelijk is aan de goothoogte). Om excessen te voorkomen zijn er in het beeldkwaliteitplan aanvullende criteria opgenomen met betrekking tot de hoogte van de nok in relatie tot de breedte van de woning.. Er wordt niet gekozen voor een maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan. Vooral het mogelijke beeld van hoge gevels met daarop afgeknotte kappen past niet binnen de binnenstad. De voorkeur gaat uit naar een hoge (punt) nok, waarbij de smalle gevels en verschil in hoogtes van de panden ook een belangrijk karakteristiek aspect is van de binnenstad. Voor het gehele plangebied zijn kappen verplicht, uitzonderingen worden op de verbeelding aangeduid met de aanduiding plat dak: (pd). De kappenkaart maakt deel uit van het bestemmingsplan: hierop worden kapvorm en nokrichting aangegeven. Als ondergrond voor de kappenkaart wordt gebruik gemaakt van een actuele digitale hoge resolutie ortho-luchtfoto.



Figuur 18. schema maatvoering bouwhoogte

In de vigerende bestemmingsplannen zijn geen maximaal toelaatbare oppervlakten (BVO, VVO) aangegeven voor o.a. detailhandel en horeca. Volgens de winkeliersvereniging is de behoefte aan m2 BVO heel erg divers en moeilijk te vertalen in m2 BVO. Vanwege deze diversiteit en flexibiliteit en het stimuleren van deze functies in het centrum is er geen noodzaak de minimale en maximale BVO's van de verschillende functies te gaan vastleggen in dit bestemmingsplan. De bestemmingen regelen de situering en de marktwerking zorgt voor de rest. Om het aantal m2 BVO's van de commerciële dienstverlening wel te kunnen beperken is op de plankaart specifiek aangeduid waar deze functie is toegestaan.

Bestemmingen van de bebouwing

Binnen het plangebied is het woonbeleid gericht op behoud van de woonfunctie en verbetering van de bestaande woningvoorraad. In het bestemmingsplan is de bestaande woonfunctie daarom met de bestemming 'Wonen' vastgelegd. Voor 'Wonen' in het plangebied zijn werkfuncties alleen toegestaan onder de voorwaarden zoals die worden gesteld aan aan-huis-verbonden beroepen.

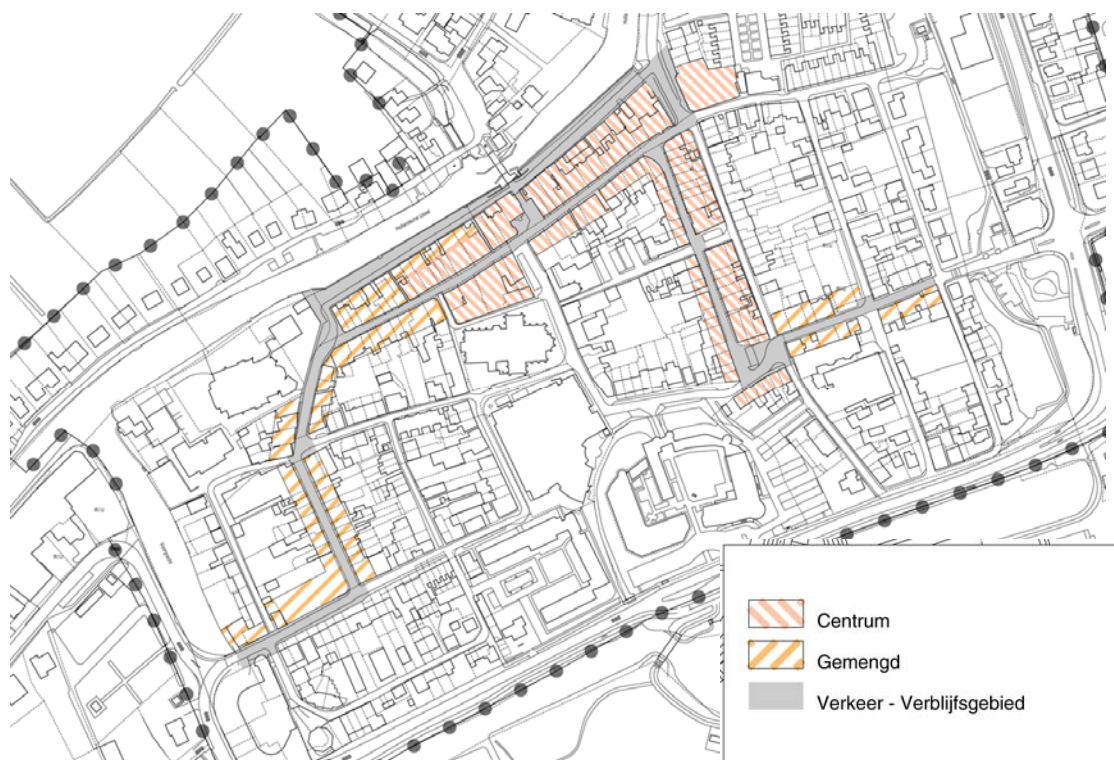
Waar sprake is van gebieden met meerdere onderscheiden functies en/of gebieden waarvoor ontwikkeling en verandering wordt voorgestaan, is gebruik gemaakt van zgn. verzamelbestemmingen. Waar nodig worden specificaties en uitzonderingen aangeduid.

Het toekomstige compacte winkelgebied, de Hoogstraat en Keizerstraat, is bestemd als 'Centrum'. De aanloopstraten van het centrum hebben de bestemming 'Gemengd' gekregen.

De overige niet-woonfuncties zijn eveneens als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen. Daarbij gaat het om de functies Cultuur en ontspanning (verenigingsgebouwen, zalencentrum en dergelijke), Maatschappelijk (dienstverlening van overheidswege, medische, sociale, levensbeschouwelijke, onderwijsvoorzieningen), Kantoor en Bedrijf.

Specifiek Centrum

In het gemeentelijk beleid is het behouden en versterken van de hoofdwinkelstraten, de Hoogstraat en de Keizerstraat, een speerpunt van beleid. Daarbij staat het behoud van het huidige kleinschalige karakter van de straten voorop. Daarnaast wordt een groei van zelfstandige horeca mogelijk en is het in winkels toegestaan "winkelondersteunende horeca" (een koffiehoekje) te exploiteren. Binnen de bestemming 'Centrum' is de begane grond bestemd voor detailhandel, dienstverlening, horeca (hotel) en wonen.



Figuur 19. schema onderverdeling centrum en gemengd

Wonen

Naast woonhuizen in de winkelstraten wordt in de huidige situatie in winkelpanden op de begane grond ook gewoond. De winkel bevindt zich aan de voorkant van het pand en het wonen aan de achterkant. Daar waar nu op de begane grond wordt gewoond, mag gewoond blijven worden, maar niet-woonfuncties zoals een winkel omzetten in wonen is niet toegestaan. Wanneer de volledige begane grond gebruikt wordt voor wonen zal dit specifiek op de verbeelding worden aangeduid met de mogelijkheid dit om te zetten naar winkel. In het bestemmingsplan is een regel opgenomen dat wonen op de begane grond uitsluitend aan de achterzijde van het pand is toegestaan met een maximum van 50% van de oppervlakte van het bouwvlak.

Op de hogere bouwlagen mag in het vigerende bestemmingsplan uitsluitend worden gewoond. In de huidige situatie blijkt dat in sommige gevallen de verdieping ook wordt gebruikt voor opslag van de winkel. Wonen buiten de winkeluren zorgt voor levendigheid in de straten en een goede sociale controle. Daarnaast bedienen deze bovenwoningen de doelgroep starters. Om dezen rede is in dit bestemmingsplan alleen wonen worden toegestaan op de verdieping.

Detailhandel

Voor detailhandel worden geen beperkingen opgelegd met betrekking tot maximaal m2 toegestane BVO's. Vanwege (het behoud van) de kleinschaligheid mogen nieuwe functies ten hoogste één perceel in gebruik hebben, tenzij nu reeds meer percelen in gebruik zijn. Dat laatste geldt bijvoorbeeld voor een supermarkt. Via een ontheffing kunnen bouwpercelen eventueel worden samengevoegd met een maximale breedte van 20 meter, mits de afzonderlijke verschijningsvorm van de gebouwen gehandhaafd blijft. In het beeldkwaliteitplan zullen extra criteria over dit aspect worden opgenomen.

Horeca

Voor horeca zijn geen beperkingen opgelegd met betrekking tot maximaal m2 toegestane BVO's.

Bij horeca wordt wel onderscheid gemaakt naar twee categorieën: Lichte horeca (Daghoreca, met het laagste overlastrisico) en Middelzware horeca (Avondhoreca). Een derde te onderscheiden categorie, Zware horeca (Nachthoreca), komt in het plangebied niet voor en zal niet worden toegestaan. In beide (delen van) straten geldt bovendien dat in detailhandel overall 'winkelondersteunende horeca' is toegestaan.

Binnen de bestemming 'Centrum' zijn hotels toegestaan maar dit wordt wel in m2 BVO gemaximaliseerd.

Dienstverlening:

Commerciële dienstverlening is in het 'Centrum' toegestaan maar wordt specifiek aangeduid, waarbij een de uitbreiding van het aantal vestigingen gemaximaliseerd is.

Gemengd

Om onderscheid te kunnen maken tussen centrum en aanloopstraten, zijn de aanloopstraten bestemd als 'Gemengd'. Binnen de bestemming 'Gemengd' is de begane grond bestemd voor dienstverlening, (ambachtelijke)bedrijven en wonen.

Detailhandel

Bestaande detailhandel is aangeduid op de verbeelding. Het omzetten van detailhandel naar dienstverlening, (ambachtelijke)bedrijven en wonen wordt in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Indien het beschikbare winkelareaal in de Hoogstraat en Keizerstraat geen ruimte meer biedt, dan is uitbreiding via een ontheffingsbevoegdheid van het winkelareaal in de aanloopstraten zoals Om 't Wedde en de Vrouwenhuisstraat mogelijk.

Dienstverlening

Commerciële dienstverlening is toegestaan en is in deze bestemming niet in m2 BVO gemaximaliseerd.

Bedrijven

Het behouden van het vestigingsklimaat voor bedrijven, en daarmee het bieden van voldoende werkgelegenheid in de binnenstad, is eveneens een speerpunt in het gemeentelijk beleid. De menging met kleinschalige (ambachtelijke) bedrijven met eventueel daaraan gekoppelde detailhandel, dienstverlening en horeca mag echter niet leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat. Voor (productie)bedrijven geldt dat alleen de lichtste categorieën (met de minste overlast voor de woonomgeving) zijn toegestaan. Voor bedrijven geldt de bij de regels behorende Bedrijvenlijst.

Horeca

Bestaande horeca is aangeduid op de verbeelding en kan worden omgezet naar dienstverlening, (ambachtelijke) bedrijven en wonen. Nieuwe horeca kan eventueel mogelijk worden gemaakt door middel van een ontheffingsbevoegdheid.

Tuinen

In de Visie binnenstad worden stadstuinen/tuinen behouden voor bebouwing. In het vigerende plan zijn waar geen bebouwing is toegestaan de stadstuinen bestemd als 'Tuin'. De overige tuinen zijn bestemd als Erf. Op het Erf is bebouwing mogelijk met een vrijstelling naar 100% bebouwing van het Erf.

In dit nieuwe bestemmingsplan zijn waar geen bebouwing wordt toegestaan de stadstuinen bestemd als 'Tuin'. De visie Binnenstad noemt 4 bijzondere stadstuinen die historisch gezien belangrijk zijn voor de binnenstad; de ommuurde stadstuinen van Vrouwenhuisstraat 18, de tuin achter de hervormde pastorie aan de Hofstraat, de tuin achter Hoogstraat 53 en de tuin van de Commanderie. Deze tuinen worden specifiek aangeduid als cultuurhistorisch waardevol om ze te beschermen tegen bebouwing en parkeren, zodat het groene karakter behouden blijft. Hiertoe is ook het maximale verharde oppervlak gekoppeld aan een maximum. Het erf is opgenomen in de bestemming wonen. Voor bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen van de woning op het Erf is het gezamenlijk oppervlak en het bebouwingspercentage geregeld in de regels. Met een maximale bebouwingspercentage van 60% wordt voorkomen dat de binnengebieden worden volgebouwd.

5.2 BESTEMMINGSREGELING

De regels bestaan uit verschillende hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat inleidende regels. Die bestaan uit omschrijvingen van enkele in de regels voorkomende begrippen en de wijze van meten, bijvoorbeeld hoe de oppervlakte van een bouwwerk gemeten moet worden. Hoofdstuk 2 behelst de bestemmingsregels, die hierna uitgebreid aan de orde komen. Hoofdstuk 3 bevat de anti-dubbeltelbepaling, voorgeschreven op grond van het Besluit ruimtelijke ordening, en algemene bouw- en ontheffingsbevoegdheden. De anti-dubbeltelbepaling voorkomt dat grotere bouwmogelijkheden ontstaan door grond dubbel te tellen bij de toetsing aan het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 behelst het overgangsrecht. Ook van dit artikel staat de redactie vast. Het is gebaseerd op het Besluit ruimtelijke ordening. De slotregel is de titel van het bestemmingsplan.

In de Wet ruimtelijke ordening staat het verbod om de gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming te gebruiken. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

Artikel 3 Bedrijf

De bedrijven die binnen het plangebied voorkomen met de Sba-categoriën 1 tot en met 2 zijn binnen deze bestemming toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoningen" zijn deze ook toegestaan.

Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening

Ook dit zijn specifieke bedrijfsbestemmingen, waarbinnen enkel een drinkwaterleidingbedrijf resp. nutsvoorziening opgericht mag worden.

Artikel 5 Centrum

Het centrumgebied en de belangrijkste winkelstraten van Montfoort hebben deze bestemming gekregen. Wonen is hier beperkt toegestaan op de begane grond. Voorkeur wordt gegeven aan voorzieningen

Artikel 6 en 7 Cultuur en ontspanning en Cultuur en Ontspanning - Centrum

De voor Cultuur en ontspanning aangewezen gronden zijn bestemd voor medische, sociale, levensbeschouwelijke, educatieve, openbare en culturele voorzieningen alsmede voor het verenigingsleven ter plaatse waarop de verbeelding de desbetreffende aanduiding voorkomt.

Artikel 8 Cultuur en Ontspanning – Molen

Binnen het plangebied bevindt zich een molen.

Artikel 9 Detailhandel

De detailhandel binnen het plangebied is als zodanig bestemd.

Artikel 10 Gemengd

Het gebied aan de randen van het centrum, waar zich net als in het centrum verschillende functies bevinden, heeft de bestemming Gemengd gekregen. Binnen deze bestemming is wonen zonder meer toegestaan.

Artikel 11 Groen

Groen binnen de woonwijken heeft de bestemming “Groen” gekregen. Waardevolle bomen zijn hier binnen aangeduid.

Artikel 12 Maatschappelijk – Gezondheidszorg

De voor Maatschappelijk – Gezondheidszorg aangewezen gronden zijn bestemd voor verschillende medische, therapeutische en op ouderenzorg gerichte voorzieningen.

Artikel 13 Maatschappelijk – Openbare dienstverlening

De voor Maatschappelijk – Openbare dienstverlening aangewezen gronden zijn voor voorzieningen op het gebied van overheidsvoorzieningen.

Artikel 14 Maatschappelijk – Onderwijs

De voor Maatschappelijk - Onderwijs aangewezen gronden zijn bestemd voor educatieve, openbare en culturele voorzieningen.

Artikel 15 Maatschappelijk – Religie

De voor Maatschappelijk - Religie aangewezen gronden zijn bestemd voor religieuze voorzieningen.

Artikel 16 Tuin

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin, carports en water, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen en de bescherming en instandhouding van cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding ‘cultuurhistorische waarden’. Deze bestemming heeft tot doel de openheid van (voor-)tuinen te behouden. Ter plaatse van de aanduiding ‘cultuurhistorische waarden’ is een maximum verhardingspercentage gesteld in de regels. Hiermee worden bijvoorbeeld (meerdere) parkeerplaatsen uitgesloten en is complete verharding niet toegestaan. Dit percentage heeft tot doel het groene karakter van deze gronden, wat ook bijdraagt aan de cultuurhistorische waarden, te behouden.

Artikel 17 Verkeer

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor hoofdontsluitingswegen, langzaamverkeersroutes, parkeer-, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

Artikel 18 Verkeer – Autoboxen

De autoboxen binnen het plangebied zijn de bestemming Verkeer – Autoboxen toegekend.

Artikel 19 Verkeer – Verblijfsgebied

De voor Verkeer – Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn inachtneming van het bepaalde van artikel 28 bestemd voor verblijfsgebieden, langzaamverkeersroutes, water, bruggen en parkeer-, groen-, speel- en nutsvoorzieningen, alsmede voor ondergeschikte bouwdelen ten dienste van de bestemming Wonen.

Artikel 20 Verkeer – Woonomgeving

De voor Verkeer – Woonomgeving aangewezen gronden zijn inachtneming van het bepaalde van artikel 28 bestemd voor verblijfsgebieden, langzaamverkeersroutes, water, bruggen en parkeer-, groen-, speel- en nutsvoorzieningen, alsmede voor ondergeschikte bouwdelen ten dienste van de bestemming Wonen.

Artikel 21 Water

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor hoofdwatgangen, waterberging, taluds, oevers en oeververbindingen met bijbehorende voorzieningen.

Artikel 22 Wonen

Binnen deze bestemming zijn de belangrijkste toegestane functies: woningen, aan huis gebonden beroepen, tuinen en erven. Praktijkruimten, kantoren en onderdoorgangen zijn enkel toegestaan ter plaatse van de aanduiding.

Artikel 23 Waterstaat – Waterkering

Deze dubbelbestemming regelt de bescherming en instandhouding van de aanwezige waterkering, inclusief beschermingszones.

Artikel 24 Waarde – Archeologie-1

De aanwezige rijksmonumenten worden door middel van deze dubbelbestemming beschermd.

Artikel 25 Waarde – Archeologie-2

Binnen het gebied met deze dubbelbestemming bevinden zich archeologische waarden dan wel is er een hoge trefkans op archeologische waarden. De bestemming regelt onder andere hoe hier mee moet worden omgegaan.

6. Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan. Een exploitatieplan is dan ook niet vereist. Voor de ontwikkellocaties is een anterieure overeenkomst nodig.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk zijn de uitkomsten weergegeven van het bestuurlijke vooroverleg (conform artikel 3.1.1 Bro) met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van de provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn. Ook de inspraakreacties zijn in dit hoofdstuk verwoord. Indien zienswijzen worden ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, zal dit hoofdstuk deze inhoud en gemeentelijke reactie beschrijven.

7.1 INLEIDING

Vanaf 15 april 2010 tot en met 26 mei 2010 heeft het voorontwerpbestemmingsplan “Binnenstad Montfoort” gedurende zes weken ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie naar voren te brengen. Er zijn in totaal 51 inspraakreacties ontvangen.

Het voorontwerpbestemmingsplan “Binnenstad Montfoort” is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro aan verschillende overleginstanties toegezonden. Op het verzoek om vooroverleg zijn 8 reacties ontvangen.

De binnengekomen vooroverleg- en inspraakreacties zullen in de navolgende hoofdstukken worden samengevat en van een reactie voorzien. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reactie, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De reacties zijn in hun geheel beoordeeld. Tevens zal worden aangegeven of de inspraak zal leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

De gewenste aanpassingen zullen worden verwerkt in het uiteindelijke ontwerp voor het bestemmingsplan “Binnenstad Montfoort”.

7.2 VOOROVERLEG

Volgnummer : 1

Naam/adres : Ministerie van VROM inspectie regio Noord-West

Samenvatting overlegreactie:

Het bovengenoemde plan geeft het Ministerie van VROM geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen zoals die zijn verwoord in de RNRB.

Reactie gemeente:

De overlegreactie van het Ministerie van VROM wordt ter kennisgeving aangenomen.

Actie:

Geen

Volgnummer : 2

Naam/adres : De Stichtse Rijnlanden

Samenvatting overlegreactie

Onze conclusie

Het waterschap adviseert negatief over het plan. Het voldoet namelijk niet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. Hoewel het plan overwegend conserverend van aard is, is het onderwerp water niet voldoende uitgewerkt. Daarnaast komen er in het plangebied knelpunten in de waterhuishouding voor die consequenties kunnen hebben voor het bestemmingsplan. Het gaat om de volgende onderwerpen:

- a) Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en watercompensatie;
- b) Waterkeringen;
- c) Water in de bestemmingsregels.

Ad. a Watercompensatie

Het plan maakt een ontwikkeling mogelijk voor de locatie Lieve Vrouwegracht 16-18 door middel van een wijzigingsbevoegdheid. De locatie is nu onverhard, en zal als gevolg van de ontwikkeling mogelijk voor een groot deel verhard worden. Wanneer de toename van het verharde oppervlak meer bedraagt dan 500 m² moet er compenserende waterberging van 10% dat genoemd wordt op pagina 36 van de toelichting moet zijn 15%. Dit conform het nieuwe beleid dat in de keur van het waterschap is opgenomen. Het waterschap verzoekt om in het plan kort de uitgangspunten te beschrijven hoe op deze locatie zal worden omgegaan met de afvoer en berging van regenwater.

Ad. b Waterkering

De beschermingszones van de waterkeringen zijn voor een deel niet juist beschreven in de toelichting en niet juist aangegeven op de plankaart. Voor de indirect kerende primaire waterkering binnen het plangebied geldt geen vaste maat voor de beschermingszones. De kernzone en de beschermingszone zijn variabel en zijn vastgelegd in de Legger van het waterschap. De begrenzing van de zones zijn digitaal per e-mail toegestuurd op 12 mei 2010.

Voor de regionale en overige waterkeringen geldt een beschermingszone van 25m vanaf de waterlijn. Overigens wordt op pagina 37 geschreven over een Keurontheffing en een WVO-vergunning. Beide vallen tegenwoordig onder de Watervergunning. Het waterschap vraagt de tekst in de toelichting en de plankaart aan te passen.

Ad. c Bestemmingsregels

Buiten de hoofdbestemming 'Water' is het aspect water naar oordeel van het waterschap onvoldoende opgenomen in de bestemmingsregels. Om het wateraspect ook buiten deze hoofdbestemming voldoende te waarborgen verzoekt het waterschap om ook bij de omschrijvingen van de bestemmingen 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' een verwijzing naar de bestemming 'Water' toe te voegen.

Reactie gemeente:

Ad. a) De wijzigingsbevoegdheid naar Wonen voor deze locatie is in het ontwerp bestemmingsplan verwijderd. Deze inspraakreactie is dus niet meer relevant.

Ad. b) De beschrijving zal worden aangepast en de begrenzing van de zones zal geheel conform uw toegezonden informatie in de plankaart worden opgenomen. De toelichting zal worden aangepast m.b.t. de Watervergunning.

Ad. c) De regels zullen hierop worden aangepast.

Actie:

Toelichting aanpassen op watercompensatie en watervergunning.

Regels: verwijzingen opnemen.

Plankaart: Waterkeringen en beschermingszones.

Volgnummer : 3

Naam/adres : Provincie Utrecht

Samenvatting overlegreactie

Het voorontwerpplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente:

De overlegreactie van de provincie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Actie:

Geen

Volgnummer : 4

Naam/adres : Stichting Behoud Monumenten

Samenvatting overlegreactie

a. De oude stadsmuur

Belanghebbende ziet graag dat alle restanten van de oude stadsmuur in de kaart worden opgenomen, ook restanten die (net, minder dan 30 cm) onder straatniveau liggen (bv. bij de Achterbaan). Het behoud van al deze restanten wordt van groot belang gevonden voor het historische centrum. Als uitgangspunt voor deze completering kan de bij ROM bekende kaart van het Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (bij Hans van Herzik) dienen. Belanghebbende wijst op het nog duidelijk zichtbare gedeelte in de achtermuur van de huizen aan de Achterdijk, waar de huizen destijds tegen de stadmuur werden aangebouwd. Ook tussen de huizen aan de Hoogstraat en Onder de Boompjes zijn nog restanten aanwezig. Belanghebbende ziet ook kansen om binnen de ambities van de Visie op de Binnenstad in de bestrating de loop van de oude stadsmuur weer zichtbaar te maken. Het merendeel van de oude stadsmuur is van rijkswege beschermd. Volgens de belanghebbende kunnen met een complete weergave op de kaart ook de resterende gedeeltes worden beschermd.

b. Hoogte van de bebouwing

Belanghebbende geeft aan, dat in het voorontwerp geen limieten zijn opgenomen m.b.t. de hoogte van de bebouwing. Wel zijn goothoogtes opgenomen en is, met een behoorlijke marge, de hellingshoek van de kap aangegeven. In de praktijk zal dit meestal voldoen maar dit is niet risicoloos. Omdat aan een pand geen maximum breedte is gesteld zou, indien een pand erg breed is, of als verschillende panden zouden worden samengevoegd tot een nieuw (breed) pand, uitgaande van de maximum goothoogte en voorgeschreven dakhelling, onwenselijke nokhoogtes kunnen voorkomen. Uitgangspunt moet volgens de belanghebbende zijn dat deze passend is in het straatbeeld en niet hoger dan de omliggende panden.

c. De Stadstuinen

In de binnenstad zijn in lijn met de Visie Binnenstad 2030 vier tuinen aangeduid met cultuurhistorische waarden (cw). Dit wordt door de belanghebbende ondersteund en deze onderschrijft tevens het belang van het behoud van deze laatste grotere stukken groen in de binnenstad. Belanghebbende maakt zich zorgen over de parkeerdruk op de stadstuin aan de Peperstraat en de versnippering van de ommuurde stadstuin van de Vrouwenhuisstraat 18-20 en vraagt om aandacht voor oneigenlijk gebruik en illegale bebouwing.

Reactie gemeente:

Ad a) Restanten van de oude stadsmuur zijn aangeduid met cultuurhistorische waarden (cw). Deze aanduiding heeft een signalerende werking. De feitelijke bescherming wordt geboden door de Monumentenwet, de gemeente oefent hier immers geen bevoegd gezag. De locaties van de aanduidingen zullen worden vergeleken met de kaart van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Ad. b) De gemeente begrijpt deze zorg. In vergelijking met het vigerende bestemmingsplan is de goothoogte in het nieuwe bestemmingsplan gedetailleerder aangegeven. Dit verlaagt het risico. Ook de molenbiotoop legt beperkingen op de maximale bouwhoogte. Om excessen te voorkomen zijn er in het beeldkwaliteitplan aanvullende criteria opgenomen met betrekking tot de hoogte van de nok in relatie tot de breedte van de woning en het samenvoegen van panden.. Het beeldkwaliteitplan is aan de regels gekoppeld door middel van het stelsel van nadere eisen. Het beeldkwaliteitplan zal ook bij de actualisatie van de welstandsnota van de gemeente Montfoort hierin worden opgenomen..

Ad. c) De gemeente vindt het belangrijk, dat deze stadstuinen behouden en vrij van bebouwing blijven. Ook in het vigerend bestemmingsplan zijn de betreffende gronden al voor de bestemming Tuin aangewezen. Handhaving van het toegelaten gebruik is geregeld in de Wro artikel 7.10

Actie:

Ad. a) Plankaart: De stadsmuren zullen op de bestemmingsplankaart worden aangeduid, voor zover daarvan nog fysieke restanten aanwezig zijn boven het maaiveld. Hierbij zal tevens de bedoelde kaart worden betrokken. Eventuele funderingen en andere restanten, die zich onder het maaiveld bevinden, worden beschermd door de (dubbel)bestemming Waarde - Archeologie -1 resp. 2.

Ad. b) Aanscherpen criteria met betrekking tot hoogte-breedte verhouding van panden..

Volgnummer : 5

Naam/adres : Stichting Hugo Kotestein

Samenvatting overlegreactie

Deze reactie is gelijklopend aan die van **Volgnummer 4**.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder **Volgnummer 4**.

Volgnummer : 6
Naam/adres : VAC Montfoort,

Samenvatting overlegreactie

- a. Indieners onderschrijven de noodzaak om nieuwe woningen levensloopbestendig te bouwen.
- b. Indieners wijzen in het kader van het fietstoerisme op de noodzaak voor het uitbreiden van fietsvoorzieningen, zoals extra fietsenstallingen en oplaadpunten t.b.v elektrische fietsen.
- c. Indieners uiten de wens om bij ontwikkeling van woningbouw naast parkeergelegenheid voor auto's ook plaats te reserveren voor fietsenstalling bij de woning.
- d. Indieners vinden dat de straten/openbare ruimte in de binnenstad goed bereikbaar moeten blijven voor evenementen zoals de carnavalsoptocht, Koninginnedag, jaarmarkt e.d.
- e. In het verkeersgebied is een gedeelte opgenomen met sz (speelvoorziening). Indieners vragen om handhaving (van het gebruik) van deze bestemming.
- f. Indieners vragen aandacht voor de schaduwwerking op de omgeving in het geval van nieuwbouw/uitbreiding van gebouwen. De bezonningssituatie van de bestaande woningen moet zo min mogelijk worden verslechterd.

Reactie gemeente:

Ad. a) Gemeente neemt de reactie voor kennisgeving aan.

Ad. b) Het bestemmingsplan is een toelatingsplan en biedt voldoende ruimte voor uitbreiden van fietsvoorzieningen.

Ad. c) Het bestemmingsplan biedt voldoende ruimte om bij de woning een fietsenstalling te realiseren, maar dwingt dat niet af. Het al dan niet voorzien in een fietsenstalling wordt overgelaten aan de initiatiefnemer.

Ad. d) De ruimte voor verkeer en openbare ruimte is vastgelegd in de bestemmingen Verkeer en Verkeer - Verblijf. De toegankelijkheid voor evenementen wordt niet gedetailleerd in het bestemmingsplan vastgelegd, maar hoort thuis in het verkeersstructuurplan.

Ad. e) In het voorontwerp zijn geen regels opgenomen voor het handhaven met betrekking op het toegelaten gebruik, dit is geregeld in de Wro artikel 7.10.

Ad. f) In het voorontwerp zijn geen regels opgenomen met betrekking tot de bezonningssituatie. Toetreding van licht en lucht is geregeld in bouwverordening en bouwbesluit. Over het algemeen zijn de bouwmogelijkheden die in het vigerend bestemmingsplan worden toegelaten overgenomen in het voorontwerp, met uitzondering van kappen. Kappen worden in nagenoeg het gehele plangebied van het voorontwerp mogelijk gemaakt. Wel is voor wat betreft nieuwe kappen de dakhelling verkleind (minder steil) t.o.v. het vigerend bestemmingsplan. Per geval van bouwaanvraag zal bekeken moeten worden in hoeverre er sprake is van ontoelaatbare verandering van toetreding van licht en lucht.

Actie:

Geen

Volgnummer : 7
Naam/adres : Kamer van Koophandel

Samenvatting overlegreactie

- a. Indiener vraagt zich af, als het instellen van een parkeerfonds wordt toegepast, of dit een verdere vertaling behoeft in de planregels. Onduidelijk is in welke gevallen sprake zal zijn van een bijdrage aan het fonds. Criteria daarvoor lijken te ontbreken. Strengere parkeernormen worden niet realistisch geacht.
- b. De gemeente geeft een voorkeur aan de functie van wonen boven winkels. Dat kunnen belanghebbenden in algemene zin onderschrijven en dat bij uitzondering opslag wordt toegestaan. Zij vragen de gemeente voor de huidige situaties van opslag een passende bestemming op te nemen en voor nieuwe uitzonderingsgevallen een daartoe treffende regeling op te nemen.
- c. Belanghebbenden bepleiten de beleidsruimte zoals bedrijven die hebben in het vigerende plan over te nemen in het nieuwe plan.
- d. Indiener vindt het artikel 5 lid 2.e van de planregels onduidelijk. Allereerst ontbreekt het maximaal toegestane m2 bedrijfsvloeroppervlak dienstverlening. De onduidelijkheid is of dit maximale metrage slaat op een individueel bedrijf of het totale toe te stane metrage in de binnenstad.
- e. In artikel 10 lid 3 staat abusievelijk een verkeerde verwijzing. Bedoeld zal zijn te verwijzen naar lid 1 in plaats van lid d.

Ad. a) De gemeenteraad heeft besloten (besluit nr. 344 d. d. 15-12-2009) om het parkeerprobleem in de binnenstad gefaseerd aan te pakken en als onderdeel daarvan een parkeerfonds in te voeren. In dat besluit zijn geen criteria en/of normen opgenomen met betrekking tot de parkeerbehoefte. Ook in het bestemmingsplan worden hiervoor geen quantificerende normen opgenomen. De normen kunnen immers wijzigen onder invloed van maatschappelijke en andere factoren. Beter is om dit onder te brengen in het in te voeren parkeerfonds.

Ad. b) Zie hiervoor ook **Volgnummer 2** Ad. b). Het vigerend beleid zal worden voortgezet, de regels zijn hierop afgestemd.

Ad. c) Het nieuwe bestemmingsplan beoogt om enerzijds aan nieuw ontwikkeld beleid ruimte te geven en anderzijds bestaande belangen te respecteren. De Visie Binnenstad 2030 is hierbij leidend. Daarnaast vindt er afweging plaats van tegenstrijdige belangen. Over het algemeen wordt een meer flexibele regeling geboden t.o.v. het vigerend bestemmingsplan door het toepassen van brede bestemmingen. Waar bestaand (legaal) gebruik hiermee in strijd is kan dit worden voortgezet.

Ad. d) In de Visie Binnenstad 2030 heeft de gemeente haar voorkeur uitgesproken het aantal kantoren met dienstverlening in de hoofdwinkelstraten Hoogstraat en Keizerstraat te beperken. Dit betekent dat binnen de bestemming "Centrum" een maximaal toegestane m2 bedrijfsvloeroppervlak dienstverlening wordt toegestaan. Aangezien onvoldoende inzicht bestaat over het huidige bedrijfsvloeroppervlakte en de regel belemmerend kan werken, zal de regel in het bestemmingsplan worden aangepast.

Ad. e) De regels zullen hierop worden aangepast.

Actie:

Toelichting: Parkeren

Regels: Opnemen maximum aantal vestigingen kantoren met dienstverlening, gerelateerd aan de huidige vestigingen.

Verwijzing art. 10 lid 3

Volgnummer : 8

Naam/adres : Stichting Montforum

Samenvatting overlegreactie

Belanghebbende bevestigt het door de stichting Montforum gepresenteerde plan van 30 maart 2010 officieel in te willen brengen in het nieuwe bestemmingsplan binnenstad Montfoort.

Reactie gemeente:

Zie hiervoor reactie nr. 2 Ad. b)

Volgnummer : 9

Naam/adres : Stichting de Utrechtse Molens

Samenvatting overlegreactie

a. De Stichting de Utrechtse Molens, stelt voor om de regels (m.b.t. de molenbiotoop) binnen het bestemmingsplan Woonwijken en Binnenstad eenduidig te laten zijn. Dus dezelfde tekst en op de plankaart de cirkels aangeven met Voorontwerp bestemmingsplan Binnenstad als leidraad.

b. Daarnaast stelt de belanghebbende voor om voorschriften voor beplanting te laten gelden waarbij in ogenschouw genomen moet worden dat bomen groeien.

c. Opmerking n.a.v. 19c blz. 45 (van de regels) Voorontwerp Binnenstad: deze regel maakt het mogelijk dat wanneer een rijtje gebouwen – waarvan één gebouw even hoog is als een aansluitend gebouw -wordt gesloopt, als vervangende nieuwbouw een massief hoog bouwblok terugkomt. De massa neemt dan echter onevenredig toe hetgeen niet in de geest is van de vrijwaringszone. Daarbij komt ook nog dat de hoogte met 10% mag worden verhoogd. Een en ander zou kunnen worden ondervangen door dit artikel alleen van toepassing te laten zijn als de betreffende (vervangende) nieuwbouw achter het aansluitende bestaande gebouw wordt gebouwd en niet naast.

d. Opmerking n.a.v. artikel 19.d blz. 45: met dit artikel kan de hele regeling worden omzeild. De grote vraag zal altijd zijn wat onder niet onevenredige mate wordt verstaan. De belanghebbende adviseert daarom dit artikel te schrappen.

Reactie gemeente:

Ad. a) Omdat het bestemmingsplan Woonwijken eerder de inspraakprocedure is ingegaan, konden de later aangescherpte regels in het bestemmingsplan Binnenstad niet meer worden verwerkt in het bestemmingsplan Woonwijken. Uiteraard zal voor beide bestemmingsplannen de zelfde regels worden toegepast. Dit zal in de regels worden aangepast.

Ad. b) Een dergelijke regeling heeft geen plaats in een bestemmingsplan.

Ad. c) Vrijwaringszone molenbiotoop is niet de enige regeling die beperkingen legt op de maximale bouwhoogte. Ook de maatvoeringsaanduiding maximale goothoogte en/of bouwhoogte geven beperkingen (bescherming). Deze hoogten zijn gebaseerd op de huidige situatie en het bestaande recht op basis van het vigerende bestemmingsplan. Het kan dus zijn dat op de plankaart een lagere maximale goothoogte is aangegeven dan volgens de Vrijwaringszone molenbiotoop mag. Daarnaast is het bestemmingsplan Woonwijken een conserverend bestemmingsplan. De regels worden op dit onderdeel niet aangepast.

Ad. d) Ruimtelijke ordening is een dynamisch proces, waarbij verschillende belangen moeten worden afgewogen. De gemeente wil daarom voor een goede ruimtelijke ordening deze flexibiliteit in het bestemmingsplan handhaven. De regels worden op dit onderdeel niet aangepast.

Actie:

Regels Bestemmingsplan Woonwijken en Binnenstad worden op elkaar afgestemd.

Volgnummer : 10
Naam/adres : Vitens

Samenvatting overlegreactie

Indiener deelt mede geen op- en aanmerkingen te hebben.

Reactie gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Actie:

Geen

7.3 INSPRAAK

Volgnummer : 1

Samenvatting inspraakreactie:

a. Het pand Lange Kerkstraat 14, 14a is in het voorontwerp bestemd als Wonen, dit moet naar de mening van de belanghebbende worden gewijzigd in Gemengd. Er is nl. ter plaatse een kantoor gevestigd.

b. Belanghebbende heeft bezwaar tegen de aangegeven goothoogte van 4 meter. Volgens de belanghebbende is er sprake van een goothoogte van 6 meter ter plaatse van de aanbouw en rechts daarvan een goothoogte van 8 meter. De belanghebbende wil om toekomstige uitbreiding van de bovenverdieping mogelijk te maken de goothoogte minimaal op 6 meter en maximaal op 8 meter.

Reactie gemeente:

Ad. a) Er is sprake van ondergeschikte activiteiten (kantoor van schildersbedrijf). In het vigerende bestemmingsplan heeft het betreffende pand de bestemming Woondoeleinden (WO), deze bestemming is overgenomen in het voorontwerp. Dit sluit ook aan bij de Visie Binnenstad 2030. In de regels worden mogelijkheden geboden voor het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep.

Ad. b) De bestaande hoogte van het voorste deel van het pand Lange Kerkstraat 14 is geïnventariseerd op 4 meter en ook als zodanig aangegeven. Volgens het vigerende plan mag de goothoogte echter maximaal 4,5 meter bedragen. Deze hoogte zal in het bestemmingsplan worden aangehouden.

Actie:

Bestemming Wonen handhaven en de goothoogte wijzigen in 4,5 meter.

Volgnummer : 2

Samenvatting inspraakreactie:

a. Belanghebbende vraagt om in het bestemmingsplan uitbreiding met kantinefaciliteiten in de achtertuin van de Rabobank, Hoogstraat 23 mogelijk te maken. In dit verband verwijst de belanghebbende voor de beeldvorming naar eerdere gecombineerde plannen van de bank met de Commanderij/Kloostergang.

b. Voorts vraagt belanghebbende randvoorwaarden te scheppen in het bestemmingsplan voor de realisatie van de onlangs door Montforum gepresenteerde grootschalige plannen voor de binnenstad. Hierbij zijn aan de orde

voor herbestemming de tuin van de Rabobank, het preceel Peperstraat 2, woonhuis voor herontwikkeling, tot meervoudig gebruik en parkeren, parkeergarage en herontwikkeling met appartementsgebouw.

Reactie gemeente:

Ad. a) De voor Centrum aangewezen gronden, waaronder de bedoelde achtertuin zijn o.a. bestemd voor dienstverlening. De bouwregels laten echter geen bebouwing toe buiten het bouwvlak. Om beperkte uitbreiding mogelijk te maken zullen de regels hiervoor worden aangepast.

Ad. b) Thans volgt in grote lijnen het voorontwerp de vigerende regeling. De gemeenteraad heeft ingestemd (Raadsbesluit nr. 369, d. d. 25-01-2010) met de gewijzigde Nota van uitgangspunten.

Dit houdt in, dat de woongebieden grotendeels hetzelfde zullen blijven. Verder wordt een aantal door de gemeenteraad te bepalen ontwikkellocaties als locatie opgenomen in het bestemmingsplan. Afhankelijk hiervan zal het bestemmingsplan worden opgesteld. Deze ontwikkeling wordt niet opgenomen in het bestemmingsplan.

Actie:

Regels uitbreiden met bouwmogelijkheid buiten bebouwingsvlak.

Volgnummer : 3

Samenvatting inspraakreactie:

a. Het pand Achterstraat 1A is aangeduid met cultuurhistorische waarden (cw). Belanghebbende stelt dat het bestaande pand geheel vervallen is en als verloren mag worden beschouwd.

b. Het gebied achter het pand Achterstraat 1A en grenzend aan de Achterbaan, is in het vigerende bestemmingsplan aangewezen als Openbaar Gebied klasse A (OGA). Deze grond is onder andere bestemd voor parkeergelegenheden. De bestemming van de betreffende grond is in het voorontwerp gewijzigd naar Tuin. Belanghebbende wil de vigerende bestemming handhaven.

c. Het gehele bouwvlak aan de zijde Achterstaat dient een diepte te hebben van minimaal 10,5 meter.

d. Belanghebbende wil dat de 'bestemming Wonen' geldt voor de gronden, gemeten over een afstand van tenminste 23,5 meter uit de perceelgrens vanaf de Achterstraat en het overige gedeelte (richting Achterbaan) wordt aangewezen met de functie parkeren conform het vigerend bestemmingsplan.

e. Goothoogte is in het vigerend bestemmingsplan tussen 4 en 5 meter en in het voorontwerp-bestemmingsplan wordt 4 meter aangegeven. Belanghebbende wil de goothoogte van max. 5 meter aanhouden.

f. Dakhelling in het vigerende bestemmingsplan is tussen 45 en 60 graden en wordt in het voorontwerp tussen de 40 en 50 graden. Belanghebbende wil in het bestemmingsplan een dakhelling tussen 40 en 60 graden laten opnemen.

Reactie gemeente:

Ad. a) Uit oogpunt van het belang van de cultuurhistorische waarde in relatie tot de bouwkundige staat van het MIP-pand en het vestigen van een stadsmuseum, vindt de gemeente het verlies van de cultuurhistorische waarde niet bezwaarlijk.

Ad. b) De gemeente kan instemmen met de voorgenomen ontwikkeling op het perceel van de belanghebbende. De bestemming Tuin zal worden gewijzigd naar Verkeer.

Ad. c) Zie ad. a) en ad. b). De diepte van het bouwvlak wordt vergroot naar 10,5 meter.

Ad. d) Zie ad. a) en ad. b). De bestemming Wonen wordt aangepast conform inspraakreactie.

Ad. e) Zie ad. a) en ad. b). De goothoogte wordt aangepast naar 5 meter.

Ad. f) Zie ad. a) en ad. b). Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning te verlenen ter afwijking van het bepaalde in artikel 27 lid 2 voor een dakhelling van ten hoogste 60°, mits dit niet tot gevolg heeft dat de bouwhoogte meer dan 1,5 meter meer gaat bedragen dan de bouwhoogte van naastgelegen hoofdgebouwen.

Actie:

Plankaart en regels aanpassen aan de hand van door de gemeenteraad goedgekeurde stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Volgnummer : 4

Samenvatting inspraakreactie:

De realisatie van een zorghotel (t.p.v. Oude Boomgaard 9, kadastraal bekend Montfoort A 4874), staat in het raadsprogramma 2010-2014 genoemd als 1 van de doelen in de periode 2010-2014. Belanghebbende heeft in samenspraak met een aantal betrokken partijen een verkenning laten doen naar de stedenbouwkundige randvoorwaarden, e.e.a. conform het gestelde programma, om dit 'zorghotel' mogelijk te kunnen gaan maken.

In de bijgevoegde tekening 01.001 Bestemmingsplancontour d.d. 26-05-2010 zijn de beoogde bestemmingen en bebouwingen aangegeven.

Belanghebbende verzoekt u om deze stedenbouwkundige randvoorwaarden op te nemen in het ontwerp bestemmingsplan Binnenstad Montfoort.

Reactie gemeente:

Zie **Volgnummer 2** ad b)

Actie:

Geen

Volgnummer : 5

Samenvatting inspraakreactie:

a. Belanghebbende wil achter het huis IJsselkade 32 een schuurtje bouwen op de erfscheiding. Belanghebbende is tijdens de informatie-avond duidelijk gemaakt, dat ter plaatse van de bestemming Tuin geen gebouwen, anders dan aangegeven in de regels mogelijk zijn.

b. Belanghebbende is opgevallen, dat op de plankaart sommige geel gekleurde vlakken met de letter W zijn aangeduid en andere vlakken niet en vraagt of dit een verschillende betekenis heeft.

c. Belanghebbende gaat ervan uit, dat de aangegeven grenzen indicatief zijn en dat de werkelijke grenzen vastgelegd zijn bij het kadaster.

Reactie gemeente:

Ad. a) Ter plaatse van de bestemming Tuin zijn geen gebouwen toegestaan, anders dan vergunningvrije bouwwerken. Het betrokken gebied maakt deel uit van een lintbebouwing met een zekere mate van openheid en

doorzichten naar het achtergelegen landelijk gebied. Om het karakter van het lint te behouden heeft de gemeente ervoor gekozen om gronden tussen en achter de woningen aan de IJsselkade aan te wijzen met de bestemming Tuin. Om echter de bouw mogelijkheden niet al te zeer te beperken, zal de bestemming Tuin en in samenhang daarmee de bestemming Wonen, enigszins worden aangepast.

Ad. b) De geel gekleurde vlakken geven aan waar de bestemming Wonen geldt. De lettercode W dient om de kaart beter leesbaar te maken, ook als de kleur met grijstinten wordt afgedrukt, bijvoorbeeld bij het maken van een kopie. Voor de betekenis maakt dit geen enkel verschil.

Ad. c) De aangegeven grenzen zijn niet indicatief. In de digitale versie van het bestemmingsplan zijn de bestemmingsvlakken zelfs nauwkeurig vastgelegd in een geometrisch bepaald vlak. Een bestemmingsplan regelt geen eigdommen. Wel wordt er rekening gehouden met de perceelsgrenzen, maar er kunnen redenen zijn om de bestemmingsgrenzen af te stemmen op het feitelijk gebruik. Als er sprake is van afwijkingen ten opzichte van de werkelijke toestand van het terrein kent het bestemmingsplan een algemene ontheffingsregel.

Actie:

Plankaart aanpassen; bestemming Tuin beperken ten gunste van de bestemming Wonen.

Volgnummer : 6

Samenvatting inspraakreactie:

Dit is een aanvullende inspraakreactie op nr. 27

Aan het perceel Hoogstraat 7 van belanghebbenden is in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming "Centrum" (C) toegekend. De omliggende panden hebben de voornoemde bestemming.

Belanghebbenden verzoeken de regels en/of kaart aan te passen.

a. Hoogstraat 7

Op de kaart is abusievelijk voor Hoogstraat 7, niet de aanduiding "wonen" opgenomen. Aangezien belanghebbenden de begane grond van het pand bewonen, dient voormelde aanduiding opgenomen te worden. Tevens verzoeken belanghebbenden de goothoogte van 6.30 meter aan de voorzijde van het pand en 5 meter aan de zijkanten van het pand en de nokhoogte van ongeveer 9 meter positief te bestemmen.

b. Hoogstraat 5

Voor het pand aan de Hoogstraat 5 is geen nok- dan wel goothoogte opgenomen op de plankaart. Belanghebbenden verzoeken de gemeente het bestaande pand positief te bestemming waarbij een goothoogte van maximaal 5 meter wordt vastgelegd en een nokhoogte van maximaal 9 meter. Voorts dient om het bestaande pand het bouwvlak op de kaart ingetekend te worden.

c. Hoogstraat 11

Voor het perceel Hoogstraat 11 is een goothoogte van 8,5 meter opgenomen. Belanghebbenden verzoeken de gemeente deze goothoogte te wijzigen in 8,4 meter, zodat de goothoogte conform bouwvergunning is geregeld in het bestemmingsplan.

d. Hoogstraat 9-11

Belanghebbenden verzoeken voor het pand Hoogstraat 9-11 de aanduiding op te nemen dat maximaal 6 wooneenheden zijn toegestaan. Voor deze 6 wooneenheden is bouwvergunning verleend. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, met name de intensiteit in de omgeving, achten clienten het onwenselijk indien in de toekomst nog meer wooneenheden in het pand gerealiseerd zouden kunnen worden.

e. De strook tussen Hoogstraat 7 en Hoogstraat 9

De strook welke gelegen is tussen Hoogstraat 7 en Hoogstraat 9 heeft de bestemming "Tuin". Blijkens de bouwregels zoals deze in artikel 16 zijn opgenomen, is de realisatie van een carport met een hoogte van 3 meter mogelijk op voornoemde strook grond. Belanghebbenden achten dit ruimtelijk gezien onwenselijk. Belanghebbenden verzoeken de gemeente derhalve middels een aanduiding op de kaart en/of omschrijving in de regels de realisatie van een carport op onderhavige strook niet mogelijk te maken.

f. Hoogstraat 7 en omliggende panden

Binnen de bestemming "Centrum" zoals deze in artikel 5 is geregeld, zijn de gronden bestemd voor ondermeer horecabedrijven tot en met categorie 3. Vermoedelijk bedoelt de gemeente hier de verschillende categorieën horecabedrijven zoals deze zijn beschreven in artikel 1 "Begrippen" onder "u".

Belanghebbenden verzoeken de gemeente binnen de bestemming "Centrum" de mogelijkheid van het vestigen van horeca te schrappen, in elk geval voor het gedeelte van de Hoogstraat dat gelegen is tussen waar thans de Rabobank en de Stadselder zijn gevestigd.

In dit gedeelte van de Hoogstraat zijn meerdere panden volledig bewoond en is een ander gebruik van die panden feitelijk ook niet mogelijk. Vestiging van horeca levert in een dergelijke omgeving een onaanvaardbare verstoring van het woon- en leefklimaat op.

Horecabedrijven, ook waar dat categorie 1 betreft zoals beschreven in voornoemd artikel 1 onder u, zijn niet verenigbaar met de functie wonen. Goed voorstelbaar is dat met de vestiging van bijvoorbeeld een ijssalon de exploitatie al spoedig in de avonden en ook op zon- en feestdagen plaatsvindt. Voornoemd artikel 1 biedt daarvoor al een opening, te weten "waarvan de exploitatie overwegend tijdens winkeltijden plaatsvindt". Het ligt voorts in de rede dat een aanvraag voor een terras vervolgens ook nog maar moeilijk geweigerd kan worden.

Ook in de Visie Binnenstad 2020, zoals deze door de gemeenteraad is vastgesteld op 24 september 2007, wordt gesteld dat de winkels zich dienen te concentreren in de Hoogstraat en horeca geclusterd dient te worden op de locaties zoals deze in voornoemde visie zijn aangewezen. De Hoogstraat valt hier niet onder.

Reactie gemeente:

Ad.a) De aanduiding wonen zal worden aangebracht. De hoogte van de goot in de lengterichting van het pand Hoogstraat 7 is geïnventariseerd als 5 meter. Deze goothoogte is op de plankaart aangegeven. Het pand is echter geplaatst onder monumentenzorg. Voor rijksmonumenten worden in de regels specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de hoogte, kapvorm en afmetingen, de hoogteaanduiding is hier dus overbodig en zal van de plankaart worden verwijderd.

Ad. b) Voor het pand aan de Hoogstraat 5 is in het voorontwerp een maximale goothoogte van 6 meter aangegeven. In het vigerend bestemmingsplan is echter een maximale goothoogte bepaald van 7 meter, deze maat zal conform de vigerende regeling worden overgenomen. De hoogtebepaling van de nokhoogte wordt berekend aan de hand van de goothoogte en de pandbreedte in relatie tot de dakhelling. Het bouwvlak is afgestemd op het huidige hoofdgebouw en komt overeen met het vigerende bouwvlak.

Ad. c) Op basis van de toegestane goothoogte, dakhelling en breedte van het vergunde bouwplan t.p.v. Hoogstraat 9 is een maximale nokhoogte van $9 + 5,7 = 14,7$ meter toegestaan, hetgeen overeenkomt met het vergunde bouwplan. Er kan dus op grond van de hoogtebepalingen niet hoger worden gebouwd, dan thans vergund is. Gemeente ziet hier dan ook geen aanleiding om de hoogtebepalingen te herzien. Zie ook de reactie van de gemeente onder overlegreactie volgnummer 4b..

Ad. c) De hoogtematen van een bouwplan/bouwvergunning en het voorontwerp gaan uit van een verschillend peil. Voor het bouwplan is dit de bovenkant van de begane grondvloer. Het peil volgens het voorontwerp gaat uit van de hoogte van de aanliggende straat, deze ligt in het algemeen iets lager dan de begane grondvloer. Verder zijn de hoogtematen in het algemeen afgerond op halve meters. De gemeente ziet dan ook geen aanleiding de hoogtematen te herzien, temeer daar in het vigerende bestemmingsplan een hogere maat is toegestaan, nl. 9 meter.

Ad. d) Het aantal wooneenheden wordt niet in dit bestemmingsplan geregeld (dit is meer gebruikelijk bij globale bestemmingen, waarbij nog geen sprake is van een concreet bouwplan). Het samenvoegen en/of afsplitsen van woningen is geregeld in de Huisvestingsverordening.

Ad e) De gemeente heeft de betreffende grond met de bestemming "Tuin" aangewezen om de grond te vrijwaren van gebouwen, dit vanwege de cultuurhistorische waarden van Hoogstraat 7.

Hier zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, carports zijn hiervan uitgezonderd, dus niet toegestaan.

Parkeren is wel toegestaan.

Ad. f) In de Visie Binnenstad 2030 is een horecaconcentratiezone aangegeven. Dit gedeelte van de Hoogstraat bevindt zich in de aangegeven zone.

Actie:

Ad. a) Plankaart: aanduiding wonen opnemen.

Ad. b) Plankaart: goothoogte aanpassen naar 7 meter.

Ad. a) en c) Zie beantwoording gemeente onder overlegreactie volgnummer 4b.

Ad. d) Geen

Ad. e) Geen

Ad. f) Geen

Volgnummer : 7

Samenvatting inspraakreactie:

a. Belanghebbende heeft geconstateerd, dat het café Plaats 5 en de voormalige woning Mannenhuistraat 2 met Gemend (GD) is aangeduid. Dit maakt vergroting van de horecafunctie mogelijk en schept bovendien mogelijkheden voor discoactiviteiten.

Belanghebbende vindt het wenselijker dat de aanduiding horeca (h) uitsluitend geldt ter plaatse van het bestaande café. Belanghebbende wijst op de al aanwezige overlast en wenst geen toename hiervan, maar handhaving van de bestaande normen.

b. Belanghebbende maakt bezwaar tegen de geplande woning ter plaatse van de garage Mannenhuistraat 2. De goothoogte van 4 meter (is nu 3 meter hoog) staat op de kappenkaart vermeld. Belanghebbende maakt zich zorgen over bezonning en lichttoetreding van zijn tuin en woning ten gevolge van de bouw mogelijkheden met een kap met een dakhelling van 60 graden. Belanghebbende wil niet nog verder ingebouwd worden en wijst op (de gevolgen van) de bebouwing van het medisch centrum.

c. Belanghebbende wijst op de gevolgen voor zijn privacy, als de tuin van Mannenhuistraat 2 wordt volgebouwd. Het dakterras van de tussenbouw tussen de twee woningen zal dan de enige buitenruimte worden en als zodanig worden gebruikt.

Reactie gemeente:

Ad. a) Voor het woonhuis Mannenhuistraat 2 is een bouwvergunning aangevraagd voor het realiseren van uitbreiding van het naastliggende café Plaats 5. Tevens voorziet het ingediende bouwplan in 2 woningen, 1 woning t.p.v. de verdieping van de bestaande woning Mannenhuistraat 2 en 1 woning op de verdieping t.p.v. de achtergelegen garage, alsmede een dakterras gelegen tussen beide woningen. Om het bouwplan mogelijk te maken is een Projectbesluit vastgesteld. Ter zijner tijd zal dit projectbesluit worden opgenomen in het bestemmingsplan, mede afhankelijk van de verleende bouwvergunning. De beantwoording in het kader van de bouwvergunning was ten tijde van deze beantwoording nog in behandeling bij de gemeente. Tegen de bouwvergunning is bezwaar gemaakt.

De aanduiding horeca zal in ieder geval worden aangevuld met "tot en met horecacategorie 2", discoactiviteiten vallen hier niet onder.

Ad. b) Zie ad. a

Ad. c) Zie ad. a

Actie

Plankaart: horecacategorie aanduiden.

Projectbesluit en verleende bouwvergunning verwerken.

Volgnummer : 8

Samenvatting inspraakreactie:

Belanghebbenden willen graag de woongelegenheden Hoogstraat 48-50, uitbreiden naar achteren op bestaan plat dak 12 x 9,5 meter zodat gelijkvloerse slaapgelegenheid kan worden gerealiseerd.

Reactie gemeente:

T.p.v. het aangeduide plat dak is in het voorontwerp een goothoogte mogelijk van 5 meter en is tevens aangewezen met de bestemming Gemend (GD) en een bouwvlak. Daarboven is een kapverdieping toegestaan met een dakhelling van minimaal 40 en maximaal 50 graden. Dit biedt mogelijkheden voor het creëren van de gewenste slaapgelegenheid.

Actie:

Geen

Volgnummer : 9

Samenvatting inspraakreactie:

Belanghebbende vraagt t.p.v. Onder de Boompjes 15 de goothoogte aan te passen naar 6,6 meter respectievelijk 7,1 meter overeenkomstig de aangehouden bouwaanvraag B2303.

Reactie gemeente:

Voor het betreffende adres is een bouwvergunning aangevraagd. De gemeente wil meewerken aan het honoreren van de aanvraag bouwvergunning.

Actie:

Plankaart: wordt aangepast overeenkomstig de aanvraagde/verleende bouwvergunning

Volgnummer : 10

Samenvatting inspraakreactie:

Belanghebbende verzoekt om opname in het bestemmingsplan van de bestaande woning Achterbaan 4.

Reactie gemeente:

De bestaande woning Achterbaan 4 is opgenomen met een bouwvlak. De topografie van de bebouwing is (nog) niet opgenomen in de gebruikte ondergrond, de GBKN, dit heeft echter geen gevolgen voor de bebouwingsregeling.

Actie:

Geen

Volgnummer : 11

Samenvatting inspraakreactie:

- a. Belanghebbenden verzoeken de in het voorontwerp aangegeven goothoogte van Lange Kerkstraat 4, te vergroten naar 6 meter. Tevens wensen zij de bouwmogelijkheid van een verhoging op de verdieping.
- b. Belanghebbenden willen uit praktisch oogpunt graag vergroting van het bouwvlak.
- c. De kleine aanbouw aan de noordwestkant van het bouwvlak Lange Kerkstraat 4, is niet op de voorontwerpkaart getekend.
- d. Belanghebbende willen aan de noordwestkant van perceel A3422 het oude houten (afgebroken) tuinhuisje vervangen door een nieuw houten exemplaar.
- e. Graag zien belanghebbenden voor het hele dak de mogelijkheid geboden een kap te plaatsen.
- f. Belanghebbenden verzoeken afstemming van het bouwvlak t.p.v. perceel A4134 en A4414 op de kadastrale perceelsgrens tussen beide percelen. Het perceel A4414 heeft volgens belanghebbende geen zelfstandige woonfunctie. Belanghebbenden geven aan, dat de bestaande schuur, onderdeel van perceel A 4679, in gebruik is genomen voor koelcellen ten behoeve van horeca-activiteiten.
- g. Het perceel naast Lange Kerkstraat 2 heeft een bestemming Wonen met een toegestane goothoogte van 6 meter. Belanghebbenden vinden het bouwvlak volgens het voorontwerp veel te groot en de toegestane goothoogte te hoog. Zij vrezen op geen enkele manier nog (zon)licht in en op hun woning te kunnen krijgen evenals een ernstige achteruitgang van de bezonning van de (achter)tuin.

Belanghebbenden verzoeken om dit bouwvlak aan de Lange Kerkstraat te schrappen of op z'n minst aanzienlijk te verkleinen en bij onverhoopte handhaving van dit bouwvlak de goothoogte te verlagen en een uiterste nokhoogte aan te geven die lager is dan de omringende bebouwing.

De toegestane hoogte van 3 meter wordt door de twee grootste bijgebouwen aanzienlijk overschreden.

Belanghebbenden hebben de inspraakreactie uitvoerig vergezeld doen gaan van foto's, tekeningen en kaartmateriaal.

Reactie gemeente:

Ad. a) Volgens het vigerend bestemmingsplan is er een goothoogte toegestaan van maximaal 5 meter. Hierop zal in ieder geval de aangegeven goothoogte van 4 meter worden aangepast. Verder zijn dakopbouwen, zoals dakkapellen, mogelijk voorzover deze niet vergunningplichtig zijn. Een hogere goothoogte is gezien de gewenste diversiteit in hoogte niet gewenst.

Deze diversiteit is als kwaliteit benoemd en als uitgangspunt gehanteerd bij het opstellen van het voorontwerp. In principe worden geen dakopbouwen toegestaan, met uitzondering van de vergunningvrije bouwwerken.

Ad. b) Volgens het vigerend bestemmingsplan heeft het bouwvlak een diepte van ongeveer 10 meter. Dit komt ook overeen met de maat van het bouwvlak volgens het voorontwerp en sluit aan bij de bestaande situatie van de bebouwing. Daarboven is het toegekende bouwvlak verruimd met de rechter aanbouw. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er geen bezwaar om het bouwvlak verder te vergroten, zodat er een meer rechthoekig bouwvlak

ontstaat. Wel mag redelijkerwijs het in- en uitrijden van het achtergelegen erf met voertuigen niet worden belemmerd. (manoeuvreerruimte)

Ad. c) De topografie van de bebouwing is niet opgenomen in de gebruikte ondergrond, de GBKN. Dit heeft echter geen gevolgen voor de bouwmogelijkheden.

Ad. d) Het voorontwerp laat bijgebouwen toe (maximaal 2 per woning) tot een gezamenlijke oppervlakte van 50m², daarbij mag niet meer dan 50% van het bouwperceel worden bebouwd. Zie ook Artikel 22 Wonen lid 3. Deze regeling zal m.b.t. de oppervlakte worden aangepast.

Ad. e) Het voorontwerp laat het aanbrengen van een kap toe voor alle gebouwen. Wel geldt er een minimale en maximale dakhelling en voor bijgebouwen een maximale bouwhoogte (nokhoogte) van 5 meter.

Ad f) Aan het betreffende gebied is destijds goedkeuring onthouden, als vigerende regeling geldt hier uitsluitend de bouwverordening. Vanuit stedenbouwkundige en functionele motieven is een zelfstandige woonfunctie op deze plek ook niet gewenst. Het bestemmingsplan zal worden afgestemd op de bestaande situatie en verleende vergunningen.

Ad g) Er is hier sprake van een bouwmogelijkheid en nog geen concreet bouwplan. Om voldoende flexibiliteit te bieden is er voor gekozen om het bouwvlak en de daarbij behorende hoogte geheel conform het vigerende bestemmingsplan over te nemen.

Actie:

Ad. a) Plankaart aanpassen,

Ad. b) Plankaart aanpassen (let op manoeuvreerruimte).

Ad. c) Geen

Ad d) Regels: bebouwingsregeling bijgebouwen aanpassen conform woonwijken.

Ad e) Geen

Ad f) Plankaart: bestemming afstemmen, bouwvlak vervalt, hogere hoogte aanduiden, conform bouwvergunning.

Ad g) Geen

Volgnummer : 12

Samenvatting inspraakreactie:

Graag zouden belanghebbenden het perceel t.p.v. Boslaan 42, zoals het nu ingetekend is, aangepast willen hebben. Dit omdat zij van plan zijn om in de toekomst een kleine uitbouw en tuinhuisje te plaatsen.

Reactie gemeente:

Het voorontwerp laat binnen de bestemming Wonen bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen toe, ook buiten het bouwvlak. Wel zijn hier voorwaarden aan verbonden.

Actie:

Niet noodzakelijk.

Volgnummer : 13

Samenvatting inspraakreactie:

In verband met het niet uitsluiten van uitbreiding van het verenigingsgebouw St. Joseph willen belanghebbenden een zo ruim mogelijke en passende bestemming voor hun perceel, aan de Achterdijk met kadastraal nr. 3416, die voorkomt dat in de toekomst procedures gevolgd moeten worden en dat de investering, die zij met de aankoop hebben gedaan, zijn waarde behoudt.

Reactie gemeente:

In het vigerende bestemmingsplan heeft het betreffende perceel de bestemming Wonen met een mogelijkheid voor het bouwen van 2 vrijstaande woningen met een goothoogte van maximaal 4 meter. Dit is ook zo overgenomen in het voorontwerp. Zie ook **Volgnummer 2** Ad. b)

Actie:

Geen

Volgnummer : 14

Samenvatting inspraakreactie:

Belanghebbende verzoekt de bestemming Tuin t.p.v. Hofdijk 20, te wijzigen in Wonen.

Reactie gemeente:

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het niet gewenst, dat bijgebouwen, zoals schuren, voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd. Bestaande (legale) gebouwen mogen echter, ook als zij niet passen in de aangewezen bestemming, conform het overgangsrecht worden gehandhaafd en zelfs gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd.

Actie:

Geen

Volgnummer : 15

Samenvatting inspraakreactie:

a. In het voorontwerp-bestemmingsplan is de vigerende bestemming Woningen, Klasse B (WOB) t.p.v. het perceel Om 't Wedde 1 vervallen (en heeft nu de bestemming Gemengd). Hier kunnen belanghebbenden niet mee instemmen en willen dit gedeelte als woonbestemming met een goothoogte van 6 m laten bestaan.

b. Boven op het schuurtje willen belanghebbenden een gedeelte aanbouwen zodat woonruimte wordt verkregen op de eerste verdieping.

Reactie gemeente:

Ad. a) In het kader van de Visie Binnenstad 2030 is ervoor gekozen om de gronden grenzend aan de straat Om 't Wedde te bestemmen als Gemengd. Dit geeft de mogelijkheid om deze straat verder te ontwikkelen als aanloopstraat met gemengde functies, waaronder ook wonen. Hiermee wordt naar mening van de gemeente niet voorbijgegaan aan de belangen van de belanghebbenden. Wel zal het bouwvlak conform het vigerende bestemmingsplan worden aangepast. De regeling voor bouwen buiten het bouwvlak zal worden aangepast om uitbreiding van beperkte omvang mogelijk te maken.

Ad. b) In het vigerende bestemmingsplan geldt hier de bestemming Erf, klasse A (EA) met een bebouwingspercentage van ten hoogste 40% en een goot c.q. bouwhoogte van ten hoogste 3 meter.

In de bestemming Gemengd zijn in het voorontwerp buiten het bouwvlak geen gebouwen toegestaan.

De regeling voor bouwen buiten het bouwvlak zal worden aangepast om uitbreiding van beperkte omvang mogelijk te maken.

Actie:

Plankaart: Bouwvlak opnemen conform vigerend bestemmingsplan.

Regels: regeling voor bouwen buiten het bouwvlak

Volgnummer : 16

Samenvatting inspraakreactie:

a. Belanghebbende geeft aan, dat het peil t.p.v. Onder de Boompjes 1 meter lager is dan aan de Hoogstraat en vraagt zich af waar er welke goothoogte geldt. Belanghebbende geeft ook aan, dat de goothoogte tpv Hoogstraat nr. 78, 76 en 74 thans 3 meter is. Belanghebbende uit de zorg, dat bij gebruik maken van de bouw mogelijkheden m.b.t. goothoogte en dakhelling van bedoelde panden, dit ten koste kan gaan van de lichttoetreding van de tegenover gelegen woonruimten.

b. Belanghebbende vindt dat alleen maar puntdaken een saaie indruk maakt.

c. Belanghebbende constateert, dat in art. 10 Gemengd richtlijnen (bouwregels) voor bijgebouwen etc.ontbreken zoals die wel staan bij art. 22 Wonen lid 3 t/m 8.

d. Op kaart 2 ('luchtfoto') staan andere zwarte lijnen dan op kaart 1, terwijl deze niet in de legenda worden verklaard.

Reactie gemeente:

Ad. a) Als peil geldt volgens de regels: "Voor gebouwen, waarvan de toegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld." Bepalend in deze is dus waar de hoofdtoegang zich bevindt. Verder zijn de goothoogten wat betreft de panden aan de Hoogstraat in het voorontwerp afgestemd op het vigerende bestemmingsplan. Deze wijken niet veel af van de bestaande hoogte.

Ad. b) De binnenstad wordt inderdaad gekenmerkt door een grote variatie. Om het in de loop der tijd ontstane dakenlandschap te beschermen zijn overal kappen verplicht, behalve waar nu nog een plat dak aanwezig is. De kapvorm is alleen bij de Rijksmonumenten vastgelegd en de nokrichting bij de MIP-panden. Voor het overige is de kapvorm en nokrichting vrij, mits wordt voldaan aan de dakhelling. Hiermee denkt de gemeente dat er voldoende waarborgen zijn om te voorkomen dat er een éénvormig dakenlandschap ontstaat.

Ad. c) De regeling voor bouwen buiten het bouwvlak zal worden aangepast om uitbreiding van beperkte omvang mogelijk te maken.

Ad. d) Kaart 2 is een toelichtende kaart om de toegekende hoogtemaatvoering en de bouwaanduidingen leesbaar te maken in relatie met de bestaande situatie van het dakenlandschap. Tevens worden daarmee de kapvormen vastgelegd van de aanwezige Rijksmonumenten.

Gezien de veelheid aan informatie heeft de kaartenmaker ervoor gekozen om de grenzen van de maatvoeringsvlakken niet op de overzichtskaart te tonen, maar alleen op de luchtfoto. Deze grenzen worden aangegeven met een zwarte streeplijn. Om deze duidelijk te kunnen onderscheiden zijn de overige lijnen op deze kaart in een contrasterende kleur wit en rood getekend.

Soms echter vallen maatvoeringsgrenzen samen met andere aanduidingsgrenzen en is onderscheid lastig. Hiervan kan niet worden afgeweken, omdat er voor het weergeven van de plankaart verplichte richtlijnen gelden. Bij de digitale versie van het bestemmingsplan, zoals deze getoond wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl is de leesbaarheid van de maatvoering geen probleem, de bewuste vlakken worden interactief met de raadpleger getoond.

Actie:

Regels: : regeling voor bouwen buiten het bouwvlak

Plankaart: Verbeteren van de leesbaarheid van kaartblad 2.

Volgnummer : 17

Samenvatting inspraakreactie:

- a. Belanghebbende verzoekt om onderscheid tussen detailhandel en horeca tpv Hoogstraat nr. 41.
- b. Belanghebbende verzoekt om bebouwingsregeling (buiten het bouwvlak) bij de bestemming Gemengd (gehele tuin tussen Hoogstraat 43 - 45 en Lange Kerkstraat 2).
- c. Verzoek aanpassing van begripsomschrijving: zaal accommodatie als cat. 3 en eenduidige beschrijving met toelichting (sprake van 3 ipv. categorieën).
- d. Belanghebbende mist de aanduiding horeca categorie.
- e. Belanghebbende verzoekt om de busparkeerplaats t.h.v. Om 't Wedde aan te geven.
- f. Belanghebbende wil dat het bouwvlak t.p.v. Lange Kerkstraat 2 wordt vergroot.
- g. Indien zaalaccommodatie onder cat. 3 (horeca) valt, verzoekt belanghebbende om de betreffende gronden aangewezen met de bestemming Gemengd te wijzigen in de bestemming Centrum.
- h. Belanghebbende verzoekt om de gronden gelegen aan de achterzijde (zuidzijde) van de bebouwing aan de Hoogstraat aan te wijzen voor de bestemming Centrum, zie ook onder punt b.
- i. Belanghebbende heeft een principeverzoek voor een horecabestemming m.b.t Hoogstraat 78, met de mogelijkheid voor terrassen. Tevens vraagt belanghebbende om horeca mogelijk te maken t.p.v. Hoogstraat 76.

Reactie gemeente:

Ad. a) In het voorontwerp is de aanduiding detailhandel (dh) opgenomen voor het gedeelte van het bouwvlak tpv Hoogstraat 41, conform het bestaande gebruik. De bestemming zal worden gewijzigd in Centrum, de aanduidingen zijn daardoor niet meer nodig. Zie ook Ad. h).

Ad. b) Zie hiervoor reactie nr. 16 ad. c).

Ad.c) De begripsomschrijving zal worden aangepast.

Ad. d) De aanduiding horeca van .. categorie zal waar nodig op de plankaart worden aangeduid.

Ad. e) Een dergelijke aanduiding past niet in dit bestemmingsplan. De bestemming Verkeer - Verkeer en Verblijf biedt flexibiliteit voor het gebruik en inrichting van de openbare ruimte, zodat deze aangepast kan worden als dat nodig is.

Ad. f) In het voorontwerp is het bestaande hoofdgebouw opgenomen in het bouwvlak en kent een verruiming t.o.v. het vigerend bestemmingsplan. Voor de aanbouwen mist nog een bebouwingsregeling buiten het bouwvlak. Het bouwvlak zal niet worden vergroot, wel zal er een regeling worden opgenomen om bijgebouwen e.d. buiten het bebouwingsvalk mogelijk te maken. Zie hiervoor ook reactie nr. 16 ad.c).

Ad. g) Zie hiervoor Ad. h)

Ad. h) In de Visie Binnenstad 2030 is dit gedeelte van de Hoogstraat begrepen in de concentratiezone horeca. De bestemming Gemengd staat dit weliswaar niet in de weg. Maar gezien de aard en ligging van het horecabedrijf en de daarmee verwante detailhandel (slijterij) ligt het om rede van gewenste flexibiliteit voor de hand om hier de bestemming Centrum toe te kennen, dit sluit ook aan bij de Visie Binnenstad.

Ad. i) Dit deel van de Binnenstad valt niet in de concentratiezone horeca, zoals aangegeven in de Visie Binnenstad 2030. Ook is er geen sprake van een bestaande horecavestiging. Het plan zal hierop niet worden aangepast.

Actie:

Ad. a) Plankaart: in bestemming Centrum opnemen, aanduidingen niet nodig, passen in de bestemming.

Ad. b) Regels: bebouwingsregeling buiten het bouwvlak en begripsomschrijving horeca

Ad.b, c en d) Plankaart: horecacategorieën waar nodig aanduiden.

Ad. f) Regels: bebouwingsregeling buiten het bouwvlak

Ad. g) Plankaart: bestemming wijzigen in Centrum

Ad. h) Plankaart: bestemming wijzigen in Centrum

Ad. i) Geen

Volgnummer : 18

Samenvatting inspraakreactie:

a. Het lijkt belanghebbende dat de bestemming t.p.v. de gronden gelegen achter Vrouwenhuisstraat 18 en 20 woningbouw (Wonen) zou dienen te zijn, ook met het oog op de kennelijke bouwplannen ten zuiden van het betreffende perceel. Belanghebbende wil de mogelijkheid voor de bouw van woningen met garage's.

b. Belanghebbende twijfelt aan het begrip "cultuurhistorische tuin" en de grondslag voor de aanwijzing van het betreffende perceel met de aanduiding cultuurhistorische waarde.

Reactie gemeente:

Ad. a) Met de toegekende bestemming Tuin sluit de gemeente aan bij de Visie Binnenstad 2030 en heeft daarmee het doel de cultuurhistorische waarden van bedoelde gronden te waarborgen. Het gaat hier om een historisch belangrijke en ommuurde stadstuin. De gemeente vindt het belangrijk, dat deze stadstuinen behouden en vrij van bebouwing blijven. Ook in het vigerend bestemmingsplan zijn de betreffende gronden met de bestemming Tuin aangewezen.

Verder wordt verwezen naar reactie nr. 2 Ad. b).

Ad. b) De binnenstad van Montfoort kende aanvankelijk binnen de bouwblokken, zoals gebruikelijk voor die tijd, relatief grote open erven en tuinen. Deze waren nodig voor de voedselvoorziening (warmoes, opslag en stallen van vee) in de tijd dat dergelijke steden in grote mate zelfvoorzienend waren. Onder invloed van bevolkingstoename, kwam binnen de stadsmuren de open ruimte steeds meer onder druk te staan en raakte bebouwd. De ommuurde stadstuin Vrouwenhuisstraat 18 is historisch gezien belangrijk, omdat dit nog als een overblijfsel kan worden gezien van de destijds aanwezige grotere aaneengesloten erven en tuinen die kenmerkend zijn voor de middeleeuwse stad.

Actie:

Gemeente: kennelijk is het perceel 1490 gesplitst, de bij het voorontwerp gebruikte kadastrale kaart is verouderd. Afhankelijk van het ter beschikking komen van geactualiseerde gegevens, zullen de kadastrale gegevens worden geüpdate. Verder geen aanpassingen.

Volgnummer : 19

Samenvatting inspraakreactie:

Belanghebbende geeft aan dat de aangegeven bestemming Tuin t.p.v. Achterbaan 13, niet klopt met de bestaande garage.

Zij vraagt om de garage geheel op te nemen in de bestemming wonen.

Reactie gemeente:

De bestaande garage zal conform de verleende bouwvergunning worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Actie:

Plankaart aanpassen.

Volgnummer : 20

Samenvatting inspraakreactie:

a. Belanghebbende heeft geconstateerd, dat op de kappenkaart de "uitbouw" van Vrouwenhuisstraat 22 als plat dak is aangeduid. Dit is volgens belanghebbende niet juist, het is een (flauw) puntdak met een maximale hoogte van 4,5 m.

b. Belanghebbende verzoekt de strook van 5 meter breed (kadastraal A 5079) dezelfde bestemming te geven als perceel A 3360.

c. Op perceel A 5079 staat de aanwezige schuur/berging/garage niet ingetekend.

d. Aansluitend aan Vrouwenhuisstraat 26 is de afscheiding (sba-mr) over 5 meter niet aanwezig.

Reactie gemeente:

Ad. a) De plankaart zal hierop worden aangepast.

Ad. b) Zie reactie nr. 18 Ad. a)

Ad. c) De topografie van de bebouwing is niet opgenomen in de gebruikte ondergrond, de GBKN. Dit heeft echter geen gevolgen voor de bouwmogelijkheden.

Ad. d) De stadsmuur is kennelijk over dat gedeelte afgebroken. In het vigerend bestemmingsplan is de muur aangeduid. De plankaart zal worden afgestemd op de feitelijke situatie.

Actie:

Ad. a) Plankaart aanpassen

Ad. b) Geen

Ad. c) Geen

Ad. d) Plankaart aanpassen

Volgnummer : 21

Samenvatting inspraakreactie:

Inzake Vrouwenhuisstraat 26, kad. A 3359

a. Belanghebbende verzoekt de gemeente de bestaande huisnummers zijnde 26 - 26A - 26B te vermelden.

b. Het vlak vóór dit perceel behoort toe aan kadastraal A 3359.

Reactie gemeente:

Ad. a) De huisnummering is niet compleet.

Ad. b) Het betreffende vlak is feitelijk in gebruik als verkeersruimte (voetpad). Een bestemmingsplan regelt weliswaar geen eigendommen, maar het gebruik als verkeersruimte kan, gezien de eigendomssituatie, niet geheel als openbaar beschouwd worden en zal daarom aangewezen worden met de bestemming Tuin. Om het bestaande gebruik t.b.v. het voetgangersverkeer te waarborgen, blijft een smalle strook, grenzend aan het openbaar gebied, aangewezen met de bestemming Verkeer.

Actie: Plankaart aanpassen en afhankelijk van het ter beschikking komen van geactualiseerde gegevens GBKN met huisnummers en kadastrale gegevens updaten.

Volgnummer : 22

Samenvatting inspraakreactie:

a. Indiener informeert of de tuinmuur (gelegen op het perceel achter Vrouwenhuisstraat 18) doorgebroken mag worden en er parkeergelegenheid voor 2 auto's mag worden aangelegd.

b. Indiener informeert naar de mogelijkheden van de stadstuin (gelegen achter Vrouwenhuisstraat 18)

Reactie gemeente:

Ad. a) Gemeente hecht grote waarde aan de historisch belangrijke stadstuin. De ommuring maakt daar deel van uit. Het beleid is er op gericht om deze muren te beschermen en in stand te houden.

Ad. b) Zie hiervoor ook reactie nr. 18 Ad. a). De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin en parkeervoorzieningen. Echter ter plaatse van de aanduiding cultuurhistorische waarden zijn de betreffende gronden tevens aangewezen voor het behoud van cultuurhistorische waarden ten aanzien van en de inrichting van tuinen. Om deze waarden te waarborgen wordt een aanlegvergunningstelsel opgenomen, worden parkeervoorzieningen uitgesloten en terreinverharding beperkt.

Actie:

Plankaart: aanduidingen opnemen m.b.t. uit te sluiten parkeervoorzieningen en beperking terreinverharding.

Regels: bepalingen opnemen mbt de inrichting en gebruik.

Volgnummer : 23

Samenvatting inspraakreactie:

a. Belanghebbende informeert welke bestemming gegeven wordt aan de voormalige speeltuin achter het nieuwbouwplan "Baanderij" aan de Schoolstraat.

b. Belanghebbende verzoekt een straat van 6x10 meter op dit perceel (achter Schoolstraat 14?) de bestemming 'Tuin' te geven. Belanghebbende verwijst naar eerder ingediende aanvraag.

Reactie gemeente:

Ad. a) In het voorontwerp is de betreffende grond aangewezen met de bestemming Verkeer - Autoboxen.

Ad. b) Ten tijde van deze beantwoording was het verzoek in behandeling bij de gemeente.

Zodra hier uitsluitel over is, zal dit in het ontwerp-bestemmingsplan worden verwerkt.

Actie:

Plankaart: Afhankelijk uitsluitel verzoek

Volgnummer : 24

Samenvatting inspraakreactie:

A. Indiener informeert naar het toekomstig gebruik m.b.t. braakliggend terrein achter nieuwe Albert Heijn tegenover Van Rooyenplein 52.

B. Indiener informeert naar toekomstig gebruik van het voormalig groen / hondenuitlaatplaats naast Achterbaan 1.

C. Indiener informeert naar de rijrichting in de Verlengde Hoogstraat tussen 25 – 41.

Reactie gemeente:

Ad a.) De bedoeling is dat hier parkeerplaatsen en plantsoen worden aangelegd. Dit past ook in de aangewezen bestemming Verkeer.

Ad. b) De bestaande speelvoorziening is in het voorontwerp aangeduid, verder kunnen hier extra parkeerplaatsen worden aangelegd.

Ad. c) De verkeerscirculatie heeft geen plaats in een bestemmingsplan, maar hoort thuis in een verkeersstructuurplan.

Actie:

Geen

Volgnummer : 25

Samenvatting inspraakreactie:

a. Indiener informeert naar erfscheiding/perceelsgrens van het perceel behorende bij Hoogstraat 45

b. Indiener informeert naar de schuur/garage op het perceel behorend bij Hoogstraat 45, dat nu (in het voorontwerp) de mogelijkheid heeft tot woonbestemming.

Reactie gemeente:

Ad. a) Een bestemmingsplan regelt geen eigendommen. Wel wordt er rekening gehouden met de perceelsgrenzen, maar er kunnen redenen zijn om de bestemmingsgrenzen af te stemmen op het feitelijk gebruik. Als er sprake is van afwijkingen ten opzichte van de werkelijke toestand van het terrein kent het bestemmingsplan een algemene ontheffingsregel. Voor de juiste ligging van de perceelsgrens c.q. erfscheiding wordt naar het kadaster verwezen.

Ad. b) De betreffende schuur/garage is in het voorontwerp aangewezen met een bouwvlak. Afhankelijk van de verleende vergunningen en het feitelijk gebruik zal dit nader worden afgestemd. Zie ook reactie **Volgnummer 11** ad. f)

Actie;

Ad. a) Geen

Ad. b) Plankaart: bouwvlak verwijderen, hogere hoogte aanduiden.

Volgnummer : 26

Samenvatting inspraakreactie:

Belanghebbende wil dat het gehele perceel IJsselkade 22 wordt aangewezen met de bestemming Wonen

Reactie gemeente:

Zie **Volgnummer 5** Ad. a).

Actie:

Plankaart: bestemming Tuin wijzigen in Wonen (achterste gedeelte van het perceel).

Volgnummer : 27

Samenvatting inspraakreactie:

a. Belanghebbende geeft aan dat de goothoogte (van Hoogstraat 7) geen 5 meter is.

b. Volgens belanghebbende bevindt zich rechts (van Hoogstraat 7) geen tuin maar parkeerplaatsen met recht van overpad.

Reactie gemeente:

Ad. a) Zie reactie nr. 6 Ad.a)

Ad. b) De bestemming Tuin staat het parkeren en het recht van overpad niet in de weg. De gemeente heeft de betreffende grond met deze bestemming aangewezen om de grond te vrijwaren van gebouwen, dit vanwege de cultuurhistorische waarden van Hoogstraat 7.

Actie:

Plankaart: maatvoeringsaanduiding verwijderen

Volgnummer : 28

Samenvatting inspraakreactie:

A. Belanghebbende informeert naar de toegestane goothoogte van de onder de Boompjes (achter Hoogstraat 20).

B. Belanghebbende informeert of het mogelijk is om daar in de toekomst een laag bovenop te bouwen.

Reactie gemeente:

Ad. a) De toegestane goothoogte is (achter Hoogstraat 20) in het voorontwerp bepaald op 4 meter.

De bestaande bebouwing is gefixeerd op de huidige hoogte, dan wel de hoogte die is toegestaan conform het vigerend bestemmingsplan.

Ad. b) Kappen worden in nagenoeg het gehele plangebied van het voorontwerp mogelijk gemaakt en zijn zelfs bij nieuwbouw verplicht, uitgezonderd waar plat dak [pd] staat aangeduid. Een kapverdieping is hier dus mogelijk.

Actie:

geen

Volgnummer : 29

Samenvatting inspraakreactie:

Belanghebbende verzoekt het bouwvlak (van Achterbaan 7, conform de bijgevoegde tekeningen) te vergroten.

Reactie gemeente:

Het bouwvlak wordt conform het verzoek vergroot.

Actie:

Plankaart

Volgnummer : 30

Samenvatting inspraakreactie:

Indiener informeert naar het eigendom van de aanwezige beschoeiing t.p.v. Achterbaan 7, i.v.m. onderhoud.

Reactie gemeente:

Dit is geen zaak voor het bestemmingsplan, maar verwijzen u hiermee naar het kadaster.

Actie:

Geen

Volgnummer : 31

Samenvatting inspraakreactie:

Indiener verzoekt namens belanghebbende een bouwvlak ten behoeve van het perceel 3457 (gelegen tussen Molenstraat 8 en 8a), conform de bijgevoegde tekeningen op te nemen.

Reactie gemeente:

Het bouwvlak wordt conform het verzoek opgenomen.

Actie:

Plankaart

Volgnummer : 32

Samenvatting inspraakreactie:

Indieners verzoeken de grens van het bestemmingsplan, ter hoogte van de Hofdijk, te verleggen tot aan hoek Mastwijkerdijk / hoek Lindeboomseweg om een ongewenste situatie (m.b.t. de ontsluiting) te verbeteren.

Reactie gemeente:

De plangrenzen zullen hiertoe niet worden aangepast. Bij de eerstvolgende integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied kan worden overwogen hieraan tegemoet te komen.

Actie:

Geen.

Volgnummer : 33

Samenvatting inspraakreactie:

a. Belanghebbende geeft aan dat het bouwvlak van het woonhuis Pastoor Spaanplein 11, niet juist is ingetekend.

b. Belanghebbende geeft aan dat het kavel water aan de IJssel niet juist is ingetekend.

c. Belanghebbende wil op dit perceel nog een extra bouwvlak om hier een gastenverblijf op te richten.

Reactie gemeente:

Ad. a) Uit de naverkenning ter plaatse van Pastoor Spaanplein 11, zijn geen onjuistheden m.b.t. het toegekende bouwvlak gebleken.

Ad. b) Uit de naverkenning ter plaatse van Pastoor Spaanplein 11 zijn geen onjuistheden m.b.t. de ingetekende bestemmingen gebleken.

Ad. c) Zie hiervoor **Volgnummer 2** Ad. b)

Actie:

Geen.

Volgnummer : 34

Samenvatting inspraakreactie:

In verband met toekomstige ver/uitbouwplannen van het huis graag het stukje “tuinbestemming” van perceel Achterdijk 10 met 2 meter inkorten.

Reactie gemeente:

De bestemmingsgrens wordt conform het verzoek aangepast.

Actie:

Plankaart: bestemming Tuin verkleinen.

Volgnummer : 35

Samenvatting inspraakreactie:

zie ook **Volgnummer 20**

a. Belanghebbende constateert dat de bestemming (t.o.v. het vigerend bestemmingsplan) van Mannenhuisstraat 15 (in het voorontwerp) is gewijzigd in Wonen.

b. Belanghebbende constateert dat de bestemming (t.o.v. het vigerend bestemmingsplan) van de achterzijde (van Mannenhuisstraat 15), is gewijzigd in Tuin, terwijl het vigerend bestemmingsplan een bouwmogelijkheid (met een bouwvlak) toestaat. Gezien de mogelijke ontwikkelingen zou belanghebbende de bouwmogelijkheid graag gehandhaafd zien.

Reactie gemeente:

Ad. a) In het vigerende bestemmingsplan is Mannenhuisstraat 15 aangewezen met de bestemming Winkels (WI) en is daarmee bestemd voor winkels en wonen (geen kantoren). Met de bestemming Wonen wordt aangesloten bij de Visie Binnenstad 2030, waarin de Mannenhuisstraat als reguliere woonstraat is opgenomen. De winkelfunctie is al jaren opgeheven. De kantoorfunctie is mogelijk gemaakt met de aanduiding kantoor (k).

Ad. b) De plankaart zal worden afgestemd op het vigerende bestemmingsplan.

Actie:

Ad. a) Geen

Ad. b) Plankaart

Volgnummer : 36

Samenvatting inspraakreactie:

a. Belanghebbende wil dat op het perceel IJsselkade 18 een praktijkruimte wordt aangegeven.

b. Belanghebbende wil op het gehele perceel de bestemming wonen.

Reactie gemeente:

Ad. a) Hier is geen sprake van een praktijkruimte in de zin van dit bestemmingsplan, maar van een bedrijf c.q. adviesbureau. Ten tijde van deze beantwoording was de planologisch-juridische regeling in behandeling bij de gemeente.

Ad. b) Zie reactie nr. 5 Ad a).

Plankaart: aanpassen bestemming en verder afhankelijk uitkomsten gemeentelijke behandeling.

Volgnummer : 37

Samenvatting inspraakreactie:

a. Belanghebbenden willen het “kerkplein” van de Sint Janskerk, afsluiten voor algemeen gebruik, om te voorkomen, dat deze ruimte als openbare parkeergelegenheid wordt gebruikt.

b. Belanghebbenden willen de woonbestemming t.p.v. het verenigingsgebouw Rehoboth Korte Kerkstraat 8, uitbreiden naar “woonbestemming”, annex kerkelijk verenigingsgebouw en rouwcentrum.

c. Belanghebbenden zijn van mening, dat de pastorietaan, gelegen achter Hofstraat 9 de status van tuin niet meer bezit en gezien kan worden als braakliggend terrein. Belanghebbenden willen deze “tuin” inrichten als parkeerplaats ter compensatie van de “parkeergelegenheid” die rond de kerk komt te vervallen.

Reactie gemeente;

Ad. a) In het voorontwerp is het kerkplein aangewezen met de bestemming Maatschappelijk - Religie (M-RE). Deze bestemming staat het afsluiten van het kerkplein niet in de weg.

Ad. b) In het voorontwerp is het verenigingsgebouw naast de bestemming Wonen, tevens aangewezen met de aanduiding verenigingsleven (vl), wat overeenkomt met het gebruik. Daarnaast zal het verenigingsgebouw worden aangewezen met de aanduiding uitvaartcentrum.

Ad. c) Met de aangewezen bestemming Tuin sluit de gemeente aan bij de Visie Binnenstad 2030 en heeft daarmee het doel de cultuurhistorische waarden van bedoelde gronden te waarborgen. Het gaat hier om een historisch belangrijke en gedeeltelijk ommuurde stadstuin. De gemeente vindt het belangrijk, dat deze stadstuinen behouden en vrij van bebouwing blijven. Ook in het vigerend bestemmingsplan zijn de betreffende gronden met de bestemming Tuin aangewezen. Zie hiervoor ook reactie nr. 18 Ad. a). De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin en parkeervoorzieningen. Echter ter plaatse van de aanduiding cultuurhistorische waarden zijn de betreffende gronden tevens bestemd voor het behoud van cultuurhistorische waarden ten aanzien van en de

inrichting van tuinen. Voor het behoud van deze waarden worden in de regels regels opgenomen t.a.v. de inrichting van het perceel en worden parkeervoorzieningen uitgesloten.

Actie:

Ad. a) Geen

Ad. b) Plankaart en regels: aanduiding uitvaartcentrum

Ad. c) Toelichting: Regels: bestemming Tuin (cw): maximum verhardingspercentage, zoals op de plankaart staat aangegeven. Plankaart: verhardingspercentage aangeven en parkeervoorzieningen uitsluiten.

Volgnummer : 38

Samenvatting inspraakreactie:

Belanghebbende vraagt vergroting van het bestemmingsvlak Wonen t.p.v. Achterbaan 19A, in verband met uitbreiding hoofd- en bijgebouwen.

Reactie gemeente:

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het niet gewenst, dat bijgebouwen, zoals garage's, carports en bergingen, voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd. De gemeente zal het aangegeven bestemmingsvlak handhaven.

Actie:

Geen

Volgnummer : 39

Samenvatting inspraakreactie:

a. De schuur van belanghebbenden achter de woning Hofdijk 2 is niet ingetekend.

b. Belanghebbenden willen een woning bouwen of meebouwen met eventuele woningbouw op het perceel van de scouting achter de schuur van woning Hofdijk 2.

Ad. a) De topografie van de bebouwing is (nog) niet opgenomen in de gebruikte ondergrond, de GBKN, dit heeft echter geen gevolgen voor de bebouwingsmogelijkheden.

Ad. b) Zie reactie nr. 2 Ad. b)

Actie:

Geen

Volgnummer : 40

Samenvatting inspraakreactie:

a. Belanghebbende geeft aan problemen te verwachten m.b.t. de ligging van het bedrijf gevestigd op IJsselkade 10 en de daarmee gepaard gaande milieuhinder naar de nabije (woon)omgeving.

b. Belanghebbende vraagt zijn bedrijf gevestigd op IJsselkade 10, op te nemen in het bestemmingsplan Binnenstad en het perceel een bestemming als woningbouwlocatie te geven.

Reactie gemeente:

Ad. a) Het bedrijf van belanghebbende valt onder het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Montfoort (vastgesteld door de raad in 2000 en onherroepelijk geworden in 2002). De tot het bedrijf behorende percelen zijn aangewezen voor de bestemming Agrarische doeleinden, rivierzone (AR) met de nadere aanwijzing kernrandzone (k). De gebouwen, waaronder de bedrijfswoning, zijn opgenomen in een bouwvlak. In de 1e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld 20 april 2009) is onder meer bepaald dat: "de afstand tussen percelen die in gebruik zijn voor de fruitteelt, dan wel fruitteeltbedrijfscomplexen en een woning van derden, dient ten minste 10 m te bedragen".

Het ontwerp-bestemmingsplan Binnenstad laat geen ontwikkelingen toe die hiermee in strijd zijn.

Ad. b) Er is hier in feite geen sprake van een woonfunctie, anders dan die van bedrijfswoning. De bestaande situatie zal in het kader van het bestemmingsplan Binnenstad gehandhaafd blijven.

Actie:

Geen

Volgnummer : 41

Samenvatting inspraakreactie:

- a. Belanghebbende wil een aanbouw realiseren t.p.v. Om 't Wedde 10 en een bestaand bijgebouw afbreken.
- b. Belanghebbende wil een tuinhuis vervangen, een tuinmuur vernieuwen en een overkapping realiseren.

Reactie gemeente:

Ad. a) Voor het betreffende gebied zal de bestemming Gemengd worden aangewezen met een passende bebouwingsregeling.

Ad. b) Vernieuwen van bestaande (legale) bebouwing is toegestaan, ook als dit niet in de bouwregels past. Vernieuwing van de bestaande (stenen) tuinmuur heeft geen plaats in dit bestemmingsplan, wel zijn stenen tuilmuren in het stedelijk beeld van de binnenstad gewenst.

Actie:

Plankaart; bestemming Gemengd

Regels: bouwregeling

Volgnummer : 42

Samenvatting inspraakreactie:

- a. Belanghebbende wil vergroting van het bouwvlak aan de voor- en zuidzijde t.p.v. het perceel Hofdijk 8b, om eventuele uitbreiding met een slaapruijnt op de begane grond mogelijk te maken.

Reactie gemeente:

Ad. a) Stedenbouwkundig bestaat er geen bezwaar het bouwvlak aan de voorzijde te vergroten, afgestemd op de voorgevelrooilijn van Hofdijk 8a. Wel bestaat er bezwaar tegen het uitbreiden van het bouwvlak aan de zuidzijde. Door aan de zuidzijde het bouwvlak te vergroten wordt er te kort op de perceelsgrens gebouwd. Gezien de ligging aan de Hollandsche IJssel, is de gemeente voorstander van het handhaven van een zekere openheid en transparantie.

Actie:

Plankaart; bouwvlak gedeeltelijk aanpassen

Volgnummer : 43

Samenvatting inspraakreactie:

a. Indieners willen graag geïnformeerd worden over de inspraakreactie t.a.v. de mogelijkheden m.b.t. de uitbreiding van het cultureel centrum St. Joseph.

Reactie gemeente:

Ad. a) Iedere indiener van een inspraakreactie wordt schriftelijk geïnformeerd over de ingediende reactie, daarnaast wordt deze nota bij de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan gevoegd en daarmee ter inzage gelegd.

Actie:

Gemeente: Indieners informeren.