



Plan

BESTEMMINGSPLAN KOP IJSSELVELD GEMEENTE MONTFOORT

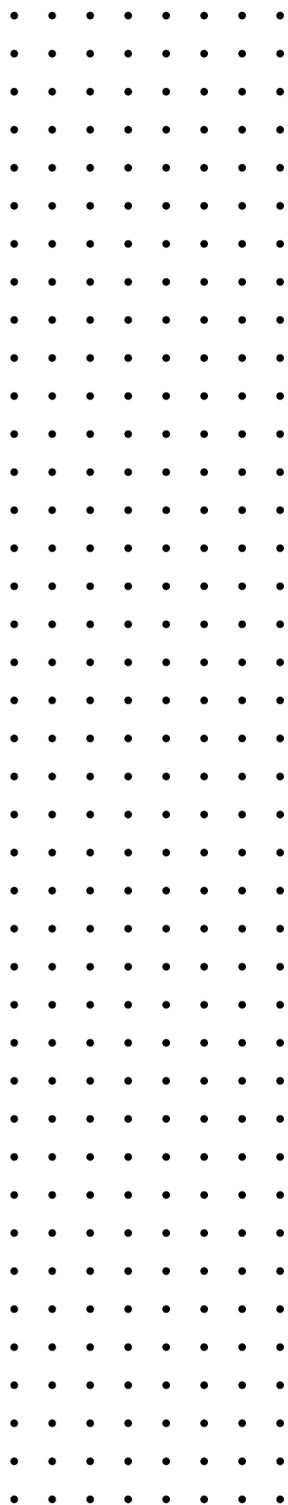
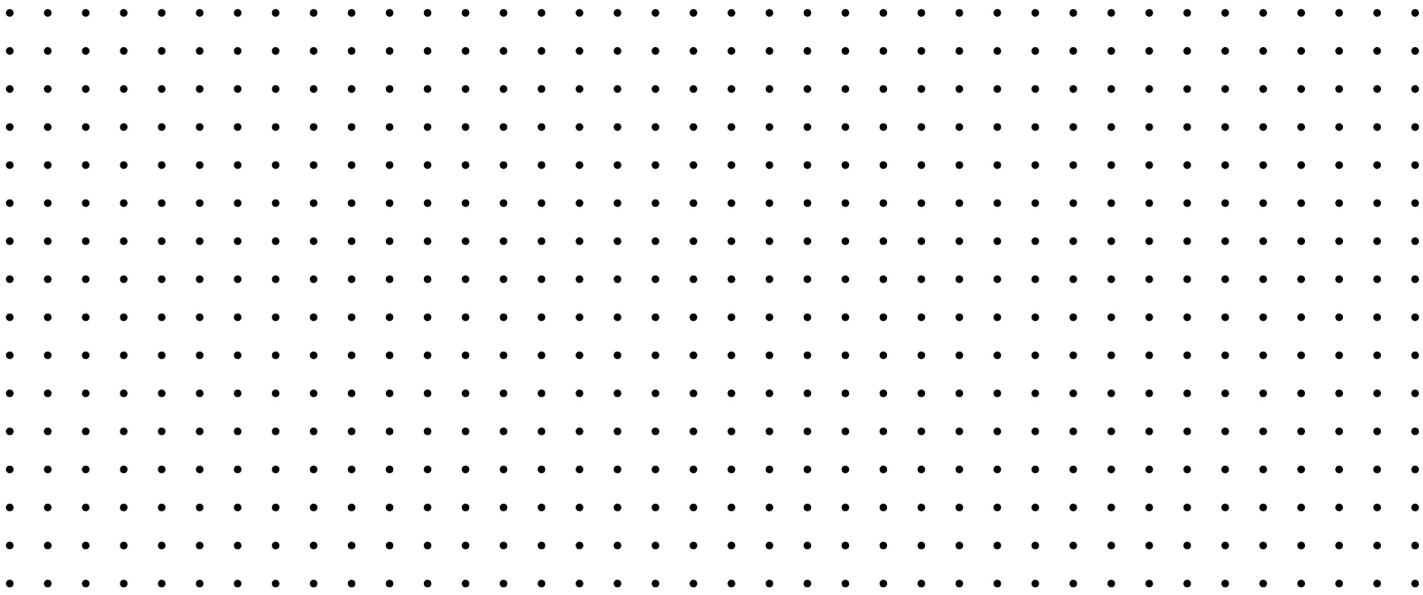
maart 2013



ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing



Nummer	Procedurefase	Datum
01	Concept	Mei 2012 Maart 2013
02	Ontwerp	Maart 2013
03	Vastgesteld Raad	

ruimtelijke
denkers



Bestemmingsplan

Kop IJsselveld

Opdrachtgever

Gemeente Montfoort

Documentnaam

650_Kop IJsselveld_20130313_RhK_BP_ontwerp01

Datum

19 maart 2013

Inhoudsopgave

hoofdstuk 1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Vigerende Bestemmingsplannen	2
1.4	Planvorm	2
1.5	Leeswijzer	2
hoofdstuk 2	Planbeschrijving	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Gebiedsvisie	4
hoofdstuk 3	Beleid	7
3.1	Inleiding	7
3.2	Nationaal beleid	7
3.3	Provinciaal beleid	9
3.4	Regionaal beleid	11
3.5	Gemeentelijk beleid	12
3.6	Conclusies beleid	13
hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	15
4.1	Inleiding	15
4.2	Flora en Fauna	15
4.3	Waterparagraaf	17
4.4	Bodem	22
4.5	Luchtkwaliteit	23
4.6	Geluid	24
4.7	Externe veiligheid	25
4.8	Cultuurhistorie en archeologie	26
4.9	Bedrijven en milieuzonering	29
4.10	Verkeer	31
hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	33
5.1	Economische uitvoerbaarheid	33
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
hoofdstuk 6	Juridische planbeschrijving	35
6.1	Inleiding	35
6.2	Planregels	35
hoofdstuk 7	Overzicht Bijlagen	37

Toelichting

hoofdstuk 1 **Inleiding**

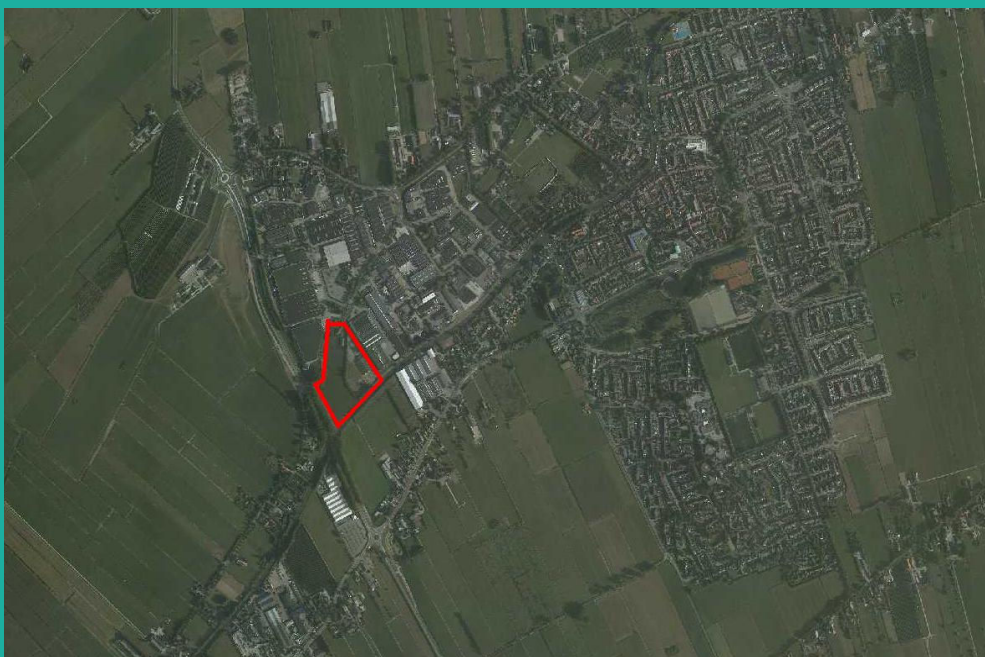
1.1 **Aanleiding**

In de gemeente Montfoort bestaat een grote behoefte aan de ontwikkeling van bedrijfsgrond. Eén van de beoogde locaties om bedrijventerrein te ontwikkelen, is de locatie Kop IJsselveld. Kop IJsselveld is deels in gebruik als agrarische grond en deels als manege en ligt in het zuidelijke puntje van het huidige bedrijventerrein IJsselveld. De gemeente wil de agrarische grond en de manege omzetten naar bedrijventerrein. De voorgestane ontwikkelingen passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkelingen toch juridisch-planologisch mogelijk te maken, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Een bestemmingsplan is een juridisch bindend instrument uit de Wet ruimtelijke ordening. De gemeente wordt geacht voor het hele grondgebied één of meer bestemmingsplannen vast te stellen. Bestemmingsplannen zijn een instrument om een goede ruimtelijke ordening te waarborgen. Met dit bestemmingsplan heeft de gemeente Montfoort het gereedschap in handen om de gewenste ruimtelijke en functionele kwaliteit van de nieuwe situatie in Kop IJsselveld te reguleren.

1.2 **Ligging plangebied**

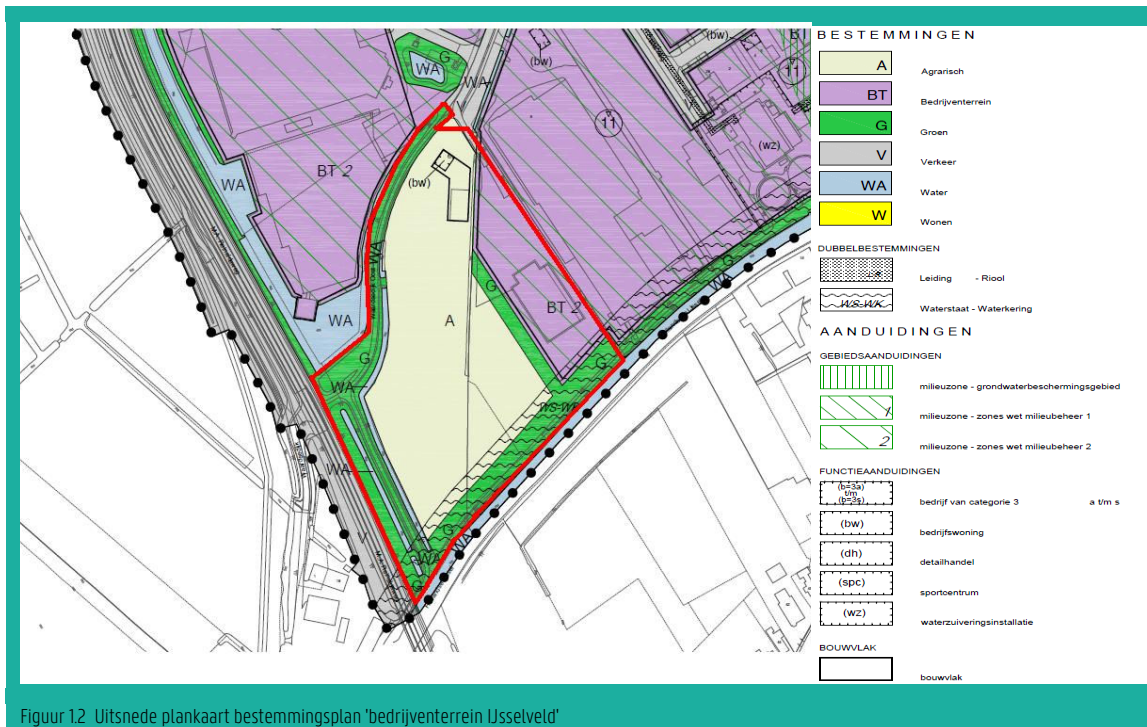
Het plangebied ligt in de gemeente Montfoort, provincie Utrecht, en is ongeveer 3 hectare groot. Het perceel ligt ingeklemd tussen het huidige bedrijventerrein IJsselveld, de M.A. Reinaldaweg (zuidwest) en de Hollandse IJssel (zuidoost). Het bedrijventerrein IJsselveld ligt ten westen van het woongebied van de kern Montfoort.



Figuur 1.1 Ligging Plangebied

1.3 Vigerende Bestemmingsplannen

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein IJsselveld', dat vastgesteld is door de gemeenteraad van Montfoort op 25 januari 2010. In het vigerende bestemmingsplan kent het plangebied meerdere bestemmingen. Het grootste deel van het plangebied bestaat uit de bestemming 'Agrarisch' met in de noordelijke punt van het perceel een bedrijfswoning. Het oostelijke gedeelte van het plangebied heeft de bestemming bedrijventerrein en aan de randen zijn enkele groenbuffers opgenomen in het bestemmingsplan. Tijdens de vaststelling van dit plan waren de plannen om het meest zuidelijke puntje van het bestemmingsplan om te vormen naar volledig bedrijventerrein niet voldoende uitgekristalliseerd. Het onderhavige bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk om de nieuwe situatie planologisch-juridisch vast te leggen.



Figuur 1.2 Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'bedrijventerrein IJsselveld'

1.4 Planvorm

Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader waarbinnen de ontwikkeling van Kop IJsselveld wordt vastgelegd. Naast deze toelichting bestaat het bestemmingsplan uit regels en een verbeelding. Het bestemmingsplan is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, waarbinnen enkel de voorgenomen ontwikkeling van Kop IJsselveld wordt vertaald. De gekozen juridische vorm voor dit bestemmingsplan is een globaal bestemmingsplan. Voor deze vorm is gekozen, omdat nog niet duidelijk is hoe de stedenbouwkundige uitwerking van het plangebied eruit gaat zien en om de nodige flexibiliteit te behouden.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de planbeschrijving uiteengezet. Hierin wordt de huidige en de toekomstige situatie van het gebied beschreven. Hoofdstuk 3 behandelt vervolgens de relevante beleidsstukken. De uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling wordt bekeken in verschillende sectorale onderzoeken. Hierbij moet gedacht worden aan onderzoeken zoals luchtkwaliteit, akoestische onderzoeken, externe veiligheid en dergelijke. Dit is verwerkt in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 gaat in op de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan. Tot slot worden in hoofdstuk 6 de bestemmingen beschreven.

hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De ruimtelijke eenheid 'Kop IJsselveld' is de uiterste zuidwesthoek en deelgebied van het bedrijventerrein IJsselveld. Momenteel is het perceel deels in gebruik als agrarische grond en deels als manege.

De manege (nr. 1 op figuur 2.1) bevindt zich op Waardsedijk Oost 11, de straat die aan de noordkant van het plangebied van een weg overloopt in een fietspad (nr. 2). Op het perceel van de manege zijn een aantal paardenbakken en een manegehal aanwezig. Het terrein is grotendeels verhard met grind. Op het stuk agrarische grond in het plangebied is een woonhuis met een schuur aanwezig (nr. 3)

De omgeving van het plangebied bestaat aan de oost- en noordkant uit bedrijven (nr. 4). Aangrenzend aan het plangebied zit een bedrijf dat spiegels produceert en een transportbedrijf.

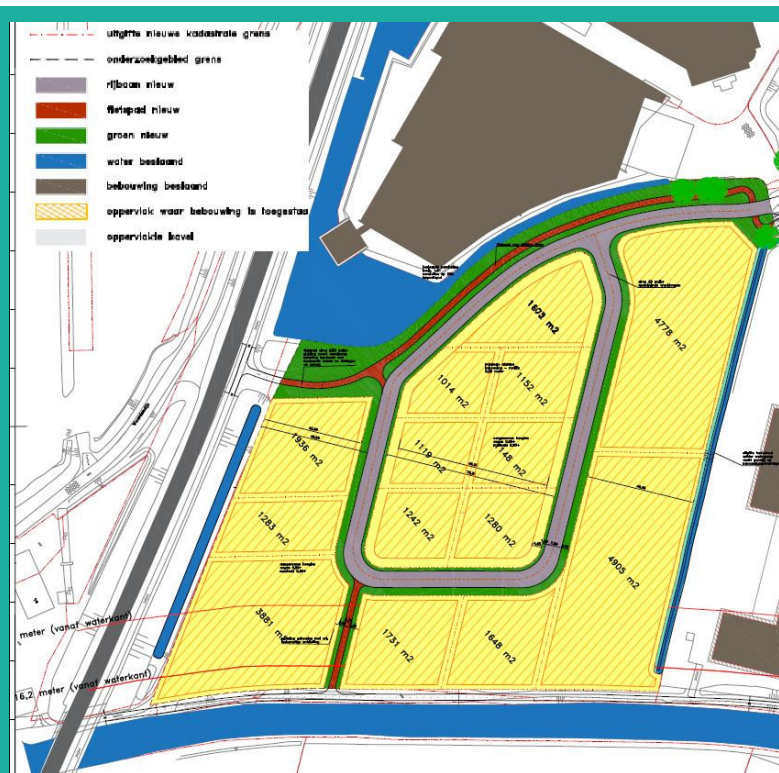
Aan de zuid en westkant van het plangebied liggen agrarische gronden (nr. 5). Deze agrarische gronden worden met het plangebied gescheiden door de Hollandse IJssel (nr. 6) aan de zuidkant en door de M.A. Reinaldaweg (N204) (nr. 7) aan de westkant.



Figuur 2.1 Functionele analyse

2.2 Gebiedsvisie

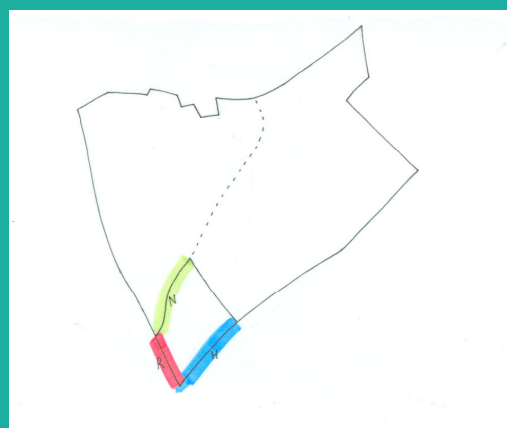
Voor de locatie Kop IJsselveld is een inrichtingsvoorstel gemaakt waarin de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer is uitgezocht. De exacte invulling van de locatie zal later in het proces plaats vinden. Voor de uitwerking van het plan zijn daarom uitgangspunten opgesteld die hieronder worden toegelicht.



Figuur 2.2 Inrichtingsvoorstel (indicatief)

Ruimtelijke eenheden

De ruimtelijke eenheid 'Kop IJsselveld' valt in drie zones uiteen: 1. Reinaldazone (R), 2. Hollandse IJsselzone (H), 3. Waardsedijk Oostzone (N).



Figuur 2.3 Ruimtelijke eenheden

2.2.1 **Bebouwing**

Welstand en situering

Kop IJsselveld moet het visitekaartje van bedrijventerrein IJsselveld worden, zowel vanaf de M.A. Reinaldaweg (N204) als vanaf de Hollandse IJssel. De beeldkwaliteit heeft een groot effect op de randen van het plangebied. Vandaar dat het hele plangebied in zijn geheel aan hogere beeldkwaliteitseisen moet voldoen en derhalve valt onder het 'plus niveau' welstand. De gebouwen in de Reinaldazone presenteren zich met een representatieve gevel naar de M.A. Reinaldaweg (R), de gebouwen in de Hollandse IJsselzone (H), waar mogelijk, naar de Hollandse IJssel. De gebouwen in de Waardsedijk Oostzone (N) presenteren zich met de voorzijde naar de Waardsedijk Oost en liggen in een verspringende rooilijn waardoor er een groter voorterrein ontstaat.

Massa en vorm

Voor behoud van de samenhang in het bedrijventerrein moeten de massa en vorm van nieuwbouw zorgvuldig ingepast worden tussen de bestaande bebouwing. Voor de maximale bouwhoogte wordt dan ook met 11 meter aangesloten op de omgeving. In het plangebied komen verschillende representatieve zones bij elkaar. Deze locatie leent zich dan ook uitstekend als landmark op het snijpunt van de Hollandse IJssel en de M.A. Reinaldaweg. Naast de bouwhoogte kan een landmark ook vormgegeven worden door expressie door middel van architectuur. De architectuur dient aan te sluiten bij het omliggende landschap. Voorkomen moet worden dat er grote gesloten gevels in de richting van de representatieve zones worden gerealiseerd.

Kleur- en materiaalgebruik

De richtlijnen voor kleur- en materiaalgebruik voor dit gebied moeten passen in de omgeving. Hoogwaardig materiaalgebruik, zoals glas en baksteen, is het streven.

Reclamevoering

Er wordt gestreefd naar kwalitatief hoogwaardige, en representatieve bedrijfspanden. De reclamevoering dient passend aan de kwaliteit van de panden te worden uitgevoerd. Daarnaast gelden de algemene regels voor reclamevoering die ook voor het totale bedrijventerrein gelden. Reclame-uitingen dienen te worden meegenomen in het totale ontwerp van de bebouwing en in samenhang met eventuele toevoegingen zoals luifels te worden ontworpen. Uitgangspunt is dat gevelreclames zoveel mogelijk evenwijdig aan de gevel worden uitgevoerd, bij voorkeur als onderdeel van het totaalbeeld.

2.2.2 **Erfafscheiding**

Soort en situering

Soort en situering van de erfafscheiding dienen aan te sluiten op de erfafscheiding op het bestaande bedrijventerrein IJsselveld.

Kleur en materiaal

Kleur- en materiaalgebruik van de erfafscheiding dienen aan te sluiten op die op het bestaande bedrijventerrein IJsselveld.

Hoogte

Wanneer een hekwerk aan de voorzijde van de perceelsgrens wordt geplaatst, geldt als uitgangspunt een hekwerk met een hoogte van maximaal 2,00 meter geplaatst achter de beplanting. Voor de overige hekwerken geldt eveneens een hoogte van maximaal 2,00 meter.

2.2.3 **Verkeer en vervoer**

Wegenstructuur

Daar het plangebied in een uithoek van het industrieterrein ligt, verdient een (grote) eindlus, met name voor het gemotoriseerd verkeer, de voorkeur boven dode einden op particuliere terreinen. Keerbewegingen van zoekend (vracht)verkeer wordt daarmee voorkomen. Uitgangspunt is daarom dat de wegenstructuur zodanig ontworpen wordt, dat er zo min mogelijk doodlopende stukken ontstaan. De hoofdontsluiting van het plangebied zal lopen via de Waardsedijk-Oost.

Parkeren

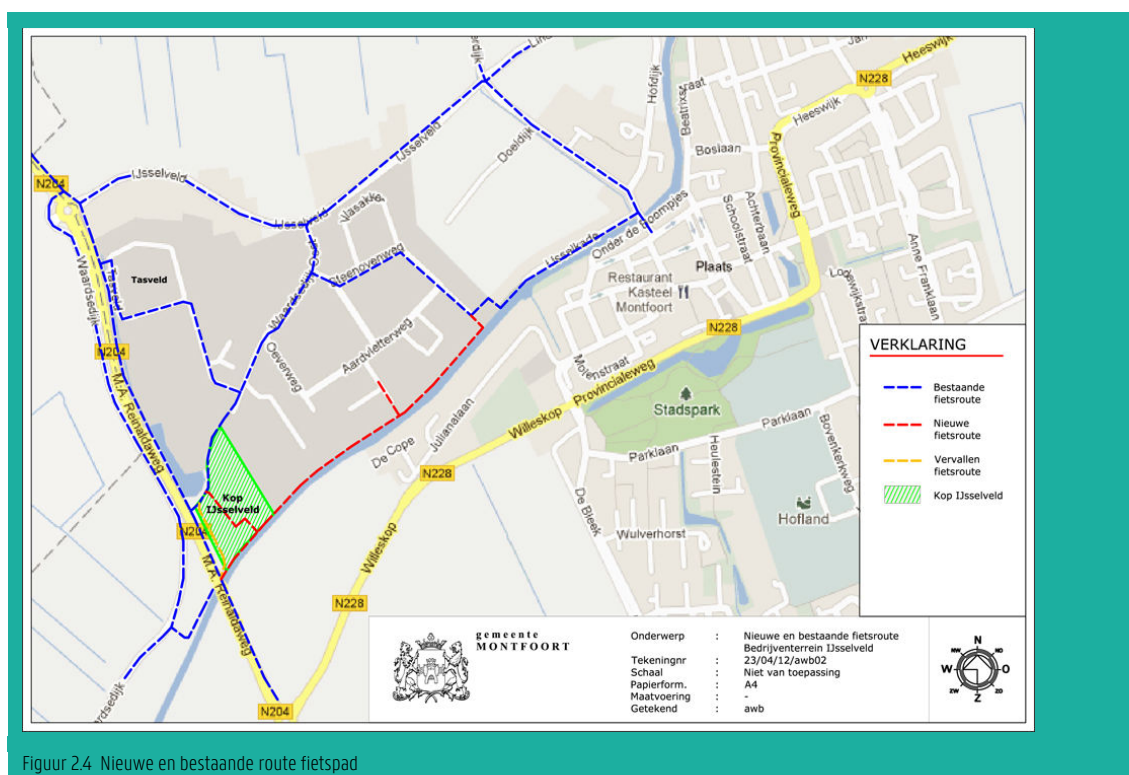
Uitgangspunt bij de ontwikkeling is dat parkeren plaatsvindt op eigen terrein, zoveel mogelijk aan de zij- en achterkant van de bebouwing. Langsparkeren op de openbare weg is dus ongewenst. Op zichtlocaties van de Reinaldazone (R), Hollandse

IJsselzone (H) en de Waardsedijk Oostzone (N) bij voorkeur geen parkeren aan de zichtzijde en ook geen ontsluiting, met uitzondering die van het fietspad.

Er mogen maximaal twee inritten per perceel zijn, waarbij een inrit bij voorkeur niet breder is dan 7,00 meter.

2.2.4 Fietsverkeer

Bij het ontwerp van de verkeersstructuur wordt rekening gehouden met het fietspad over het Jaagpad langs de Hollandse IJssel. Dit fietspad is in 2012 gerealiseerd en ligt in het verlengde van het bestaande fietspad onder het viaduct N204 en vormt een directe verbinding voor fietsverkeer tussen Oudewater en de kern van Montfoort. Dit fietsverkeer hoeft hierdoor niet meer via het bedrijventerrein te rijden, waardoor het stukje fietspad tussen het Jaagpad en het fietspad over de Waardsedijk-Oost is komen te vervallen. Voor het bestemmingsverkeer is een verbinding tussen (de Kop) IJsselveld en het Jaagpad echter wel wenselijk, maar dat kan ook op een ander punt in het plan worden ingepast. De wel noodzakelijke fietsoversteek(/-steken) moet(en) duidelijk en overzichtelijk worden vormgegeven. Bij de oostelijke ontsluiting van het plangebied dient rekening te worden gehouden met een fietsdoorsteek naar het toekomstige fietspad over het Jaagpad.



2.2.5 Groen

Voor wat betreft het groen dient de hoofdgroenstructuur zoals die er is langs de Waardsedijk en de N204 aangehouden te worden. Daarnaast dient de groenstructuur zoals die er is op het bedrijventerrein doorgezet te worden. Het type en de soort beplanting en bomen dienen aan te sluiten op die op het bestaande bedrijventerrein IJsselveld.

hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 **Inleiding**

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening wordt in dit bestemmingsplan inzicht gegeven op de invloed van het van toepassing zijnde beleid ten opzichte van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. In dit hoofdstuk worden de verschillende beleidskaders weergegeven waarmee rekening moet worden gehouden. De Wro gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid is opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of algemene regels. De Wro regelt dat concrete beleidsbeslissingen van het Rijk en de provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. De inhoud van het bestemmingsplan moet in overeenstemming zijn met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, en het provinciale ruimtelijke beleid. In dit hoofdstuk zal hier nader op worden ingegaan.

Het bestemmingsplan moet passen in de beleidskaders van Rijk, provincie en gemeente. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidskaders samengevat.

3.2 **Nationaal beleid**

3.2.1 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie vervangt de Nota ruimte, Nota mobiliteit (gedeeltelijk), de structuurvisie Randstad en nog een aantal kleine plannen. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028 en is aangegeven welke nationale belangen daarbij aan de orde zijn. Deze tijdshorizon is gesteld omdat in de loop van de tijd nieuwe ontwikkelingen en opgaven kunnen vragen om bijstelling van de rijksdoelen

Nederland moet concurreren en daarnaast bereikbaar, leefbaar en veilig zijn, dat is het streven van het rijk. Het rijk voorziet dit door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De ruimtelijke structuur van Nederland heeft zich ontwikkeld van steden in een landelijk gebied naar stedelijke regio's in interactie met landelijke en cultuurhistorische gebieden. Dit maakt Nederland sterk en onderscheidend in de wereld. Die samenhang van het internationale en regionale schaalniveau wil het rijk behouden, laten groeien en versterken. Nederland heeft met zijn internationale oriëntatie en open economie een hoog welvaartsniveau opgebouwd. Een netwerk van hoogwaardige internationale verbindingen van weg, spoor, water en lucht, met daarbinnen de mainports als belangrijke knooppunten is de basis voor die internationale concurrentiepositie. De 3 hoofddoelen van de structuurvisie zijn:

- ▶ Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- ▶ Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.
- ▶ Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;

Conclusie

Aan de ambities en richtlijnen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn opgenomen wordt in het onderhavig bestemmingsplan voldaan. Specifiek beleid ten aanzien van bedrijventerreinen is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte niet opgenomen. Dit is gedecentraliseerd naar de Provincie.

3.2.2 Barro

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel het Barro genoemd, heeft medio 2009 als ontwerp ter inzage gelegen, destijds nog als AMvB Ruimte. Begin 2012 is de SVIR vastgesteld, de basis waarop de regelgeving van het Barro gebaseerd is. Op 1 oktober 2012 is het Barro volledig in werking getreden.

Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dit betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich daarbij primair richt tot de gemeenten. Daarnaast kan het Barro aan de gemeenten opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De volgende onderwerpen uit het Barro moeten worden vertaald in bestemmingsplannen: (1) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, (2) Kustfundament, (3) Grote Rivieren, Waddenzee en Waddengebied, (4) Defensie, (5) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, (6) Rijksvaarwegen, (7) Hoofdwegen en spoorwegen, (8) Elektriciteitsvoorzieningen, (9) EHS, (10) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en de (11) uitbreidingsruimte van het IJsselmeer.

Daarnaast bevat het besluit om het Barro aan te vullen een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit is de volgende wijziging: Gemeenten en provincies zijn verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan is niet in strijd met een van de onderwerpen uit het Barro. Wel maakt dit bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk, om deze reden is in de onderstaande paragraaf de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Dit bestemmingsplan maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk, vanwaar de ladder verder is uitgewerkt. De ladder voor duurzame verstedelijking moet het volgende inhouden:

- 1** Er moet beschreven worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- 2** Indien uit de beschrijving onder 1 blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
- 3** indien uit de beschrijving onder 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Hieronder staat per punt de toepassing op het plangebied beschreven.

- 1** In de beleidsplannen van de gemeente, regio en van de provincie wordt de uitbreiding van het bedrijventerrein al voor geruime tijd aangegeven als mogelijke ontwikkeling;
- 2** Momenteel ligt het plangebied nog buiten de rode contour, maar bij de herijking (eind 2014 - begin 2015) komt het plangebied binnen de rode contour te liggen. Binnen de gemeente Montfoort is behoefte aan 14 hectare bedrijventerrein. Aangezien de ontwikkeling de afronding van een bestaand bedrijventerrein betreft, leent deze locatie zich uitstekend voor de voorgenomen ontwikkeling;
- 3** Niet van toepassing.

Conclusie

De uitbreiding van het bedrijventerrein past binnen de gegeven ladder in de Barro. Het bestemmingsplan is daarmee niet in strijd met het Barro.

3.2.4 Convenant bedrijventerreinen 2010 - 2020

Het Rijk heeft een kaderstellende rol in het bedrijventerreinenbeleid. In het convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 hebben het Rijk, provincies en de gemeenten hierin onder andere afgesproken om de planning en de programmering van bedrijventerreinen in regionaal verband te verbeteren. De deelnemende partijen streven allen naar een zorgvuldig ruimtegebruik, het behoud van openheid van het landschap en kwalitatief en kwantitatief voldoende bedrijventerreinen. Het doel van dit convenant is om gezamenlijk 'een succesvol, duurzaam en economisch verantwoord bedrijventerreinenbeleid af te spreken'. Het uitgangspunt bij de ontwikkeling van de bedrijventerreinen is de zogenaamde SER-ladder¹.

Daarnaast zien de partijen de urgentie om gezamenlijk actie te ondernemen om de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen versneld op te pakken omdat wachten kan leiden tot een ongewenst proces van ruimtelijke, economische en sociale verwaarlozing. Ook worden er maatregelen genomen om veroudering tegen te gaan door duurzaam beheer en onderhoud van bestaande bedrijventerreinen, om daarmee de toekomstvastheid en kwaliteit van de bedrijventerreinen te borgen en een nieuwe inhaalslag voor herstructurering te voorkomen.

Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein mogelijk. In de provinciale beleidsstukken en het onderliggende bestemmingsplan is voldoende onderbouwing opgenomen om de kwaliteit van het bedrijventerrein te waarborgen.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening 2013-2025

De Provinciale ruimtelijke structuurvisie (PRS) en Provinciale ruimtelijke verordening (PRV) zijn op 4 februari 2013 door de Raad van State vastgesteld. De PRS en PRV vervangt het oude Streekplan Utrecht 2005 – 2015 en de oude Provinciale ruimtelijke verordening (september 2009). In deze paragraaf zijn de hoofdlijnen, doelstellingen en het van toepassing zijnde beleid uit de PRV en PRS beschreven.

In het provinciale beleid is Utrecht opgedeeld in verschillende regio's, waarbij Montfoort in de regio Utrecht-West valt. Belangrijke kwesties die hier spelen zijn: waar gaan we nog woningen bouwen, bodemdaling in het Groene Hart en windenergie. Deze kwesties hebben geen raakvlakken met het plangebied. Bij het concretiseren van het ruimtelijk beleid binnen de hoofdlijnen van de Provinciale structuurvisie worden 2 prioritaire keuzes gemaakt: inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling en versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied. Vanuit deze hoofdlijnen zijn de drie volgende pijlers voor de ruimtelijke ontwikkeling opgesteld:

1. een duurzame leefomgeving;
2. vitale dorpen en steden;
3. landelijk gebied met kwaliteit;

De tweede doelstelling, vitale dorpen en steden, is van belang voor het plangebied. Over bedrijventerreinen wordt daarbij vermeld: De regionale economie moet qua ontwikkeling vooral zijn gericht op vitaliteit en innovatie, aansluitend bij de economische kracht van de regio (zorg-, kennis- en creatieve economie en duurzaamheidseconomie). Het aanbod aan vestigingsmilieus sluit hier bij aan. Bestaande bedrijventerreinen worden aantrekkelijk en duurzaam door herstructurering. Ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen kan uitsluitend in relatie met de herstructurering van bestaande terreinen en wordt op regionaal niveau afgestemd.

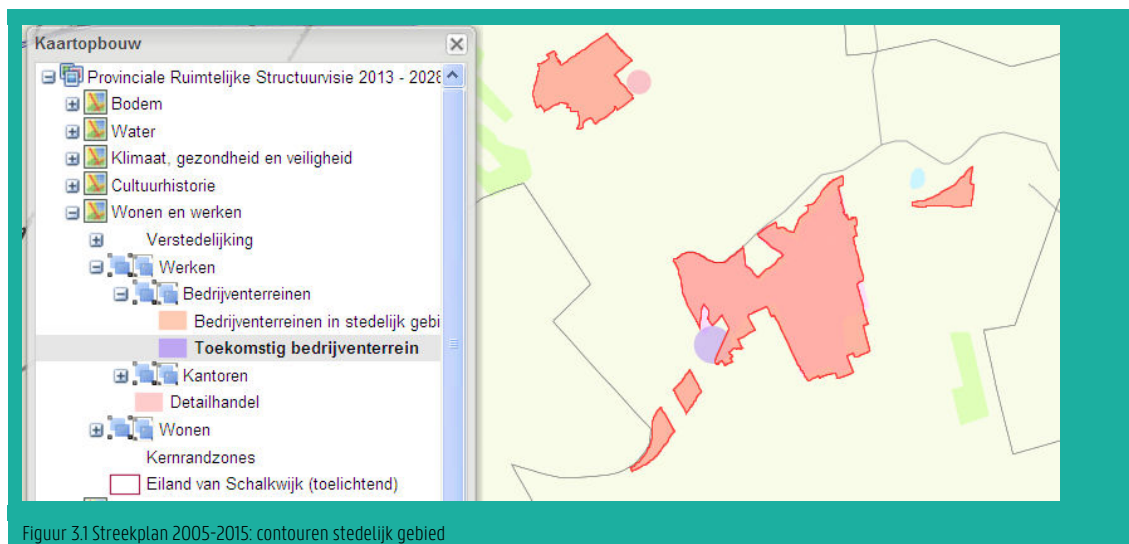
Verder wordt specifiek voor bedrijventerreinen het volgende beleid voorgeschreven. De provincie Utrecht heeft economisch gezien een sterke uitgangspositie. Om deze positie te behouden en nieuwe kansen te benutten, is de (ruimtelijk-)economische strategie voor de komende jaren gericht op:

¹ SER ladder: Voor het inpassen van de ruimtebehoeften voor de functies wonen, bedrijvigheid en infrastructuur stelde de SER een ladder voor. De SER ladder werkt volgens het principe waarin herstructurering de eerste optie is, meervoudige ruimtegebruik de 2^e optie is en er daarna pas gekeken wordt naar de uitbreidingsmogelijkheden.

- ▶ Het versterken van die bedrijfssectoren die veel gebruikmaken van kennis en creativiteit (Life Sciences, creatieve industrie en duurzaamheidseconomie);
- ▶ Het zoveel als mogelijk accommoderen van de dynamiek van de al in onze provincie gevestigde bedrijven.

Voor bedrijventerreinen ligt het accent op het accent ligt op revitalisering, intensivering en/of herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. Nieuwe locaties, zowel in het stedelijk gebied als uitbreiding, kunnen alleen worden ontwikkeld als de noodzaak is aangetoond en er een concrete relatie is met de uitvoering van herstructurering of transformatie van bestaand bedrijventerrein. Daarnaast hecht de Provincie aan regionale samenwerking op het gebied van bedrijventerreinenbeleid. Hier zijn echter enkele uitzonderingen op gemaakt. Er zijn een aantal uitbreidingslocaties die de Provincie qua locatie ruimtelijk aanvaardbaar vinden, maar waarover nog geen ontwerpplanologisch besluit genomen is, is door de Provincie op de kaart Wonen en Werken aangeduid met een paarse bol. Voor Kop IJsselveld is een paarse bol opgenomen, zie figuur 3.1.

Het principe van de rode contour uit de oude Verordening is in de nieuwe Verordening overgenomen. Er is vastgelegd dat er in principe geen verstedelijking buiten de rode contouren (geen nieuwe vestiging of uitbreiding van stedelijke functies, intensieve recreatieve functies of bebouwing voor extensieve recreatieve functies) mag plaatsvinden. Alleen onder bepaalde voorwaarden kunnen bebouwingscontouren (rode contour) worden aangepast. Momenteel ligt Kop IJsselveld nog buiten de rode contour. Middels het opnemen van de paarse bol wordt aangegeven dat de locatie in een later stadium opgenomen wordt in de rode contour. De rode contour wordt iedere 4 jaar geactualiseerd door de Provincie, en wordt bepaald aan de hand van omvang van het bedrijventerrein, het ruimtebeslag, de eventueel aanwezige fysieke waarden en ruimtelijke belangen.



Daarnaast is in de Verordening opgenomen dat toekomstige bedrijventerreinen alleen mogelijk als ze in overeenstemming zijn met een kwalitatief goed regioconvenant. In dat regioconvenant is in ieder geval de toepassing van de “duurzame verstedelijkingsladder” (voorheen de SER-ladder, zie paragraaf 3.2.3) verder uitgewerkt zodat er een relatie is tussen de herstructureringsopgave, planning en fasering en het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein. Ook worden er in principe geen nieuwe kantoorlocaties toegestaan op bedrijventerreinen.

Conclusie

Het toekomstige bedrijventerrein Kop IJsselveld valt momenteel nog buiten de rode contour, maar bij de herijking van de rode contour over twee jaar wordt de dit aangepast. De locatie is opgenomen als toekomstige bedrijventerrein en hiermee past de ontwikkeling binnen het Provinciale beleid. De ontwikkeling voldoet ook aan de andere richtlijnen uit het nieuwe Provinciale beleid.

3.3.2 Intensief ruimtegebruik op de Utrechtse bedrijventerreinen (2001)

Er is een tekort aan bedrijfsruimte in de provincie Utrecht, maar de mogelijkheden voor uitbreiding van bedrijventerreinen zijn beperkt. Veel beter zou het zijn om bestaande terreinen intensiever te gebruiken.

Dat kan bijvoorbeeld door ondergronds te bouwen, of door gestapeld bouwen. Ook kan bestaande ruimte intelligenter gebruikt worden, bijvoorbeeld door parkeren, opslag, afvalinzameling en groenvoorzieningen te centraliseren en kantoren zo min mogelijk uren per dag onbemand te laten. Geluidwallen en bufferzones kunnen eveneens creatiever ingevuld worden dan nu vaak het geval is.

Opmerkelijk is ook dat bij het inrichten nieuwe bedrijventerreinen er nog weinig aandacht is voor het al dan niet intensief gebruik. Het rapport intensief ruimtegebruik op Utrechtse bedrijventerreinen bevat ideeën om intensiever ruimtegebruik te stimuleren, een analyse van een aantal Utrechtse bedrijventerreinen en een checklist voor het beoordelen van bestemmingsplannen op intensief ruimtegebruik.

De provincie heeft in 2006 voor de Utrechtse gemeenten een 'kennisteam' opgericht. Dit is een groep provincieambtenaren van diverse disciplines die gemeenten adviseert over de (her)ontwikkeling van bedrijfsterreinen. Gemeenten kunnen bij het team terecht met vragen over de duurzame inrichting, het provinciale locatiebeleid en de mobiliteitstoets. De provincie wil hiermee de kennisuitwisseling over zorgvuldig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit op bedrijventerreinen stimuleren.

3.3.3 Conclusie Provinciaal beleid

Als het verzoek tot het verleggen van de rode contour gehonoreerd wordt is het bestemmingsplan niet in strijd met het provinciale beleid op het gebied van ruimtelijke ordening. De doelen die gesteld worden in het beleid met betrekking tot bedrijventerreinen werken door in de definitieve inrichting van het plangebied en vormen derhalve geen belemmering voor de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionaal convenant bedrijventerreinen Utrecht – West

De gemeenten De Ronde Venen, IJsselstein, Lopik, Montfoort, Oudewater, Stichtse Vecht en Woerden werken samen in regionaal verband, onder de naam Utrecht-West. Utrecht-West is een aantrekkelijk woon-werkgebied in het Nationale landschap het Groene Hart. Vanwege deze ligging wil de regio zorgvuldig omgaan met groen en landschap. Tegelijkertijd vragen ook andere functies om ruimte: de regio wil ook ruimte bieden aan bedrijven. De bedrijventerreinen in Utrecht-West zijn immers de dragers van een groot deel van de regionale werkgelegenheid en bieden ruimte aan bedrijven die van strategisch en structureel belang zijn voor een duurzame economische ontwikkeling. De gemeenten in Utrecht-West willen nu de samenwerking voor wat betreft bestaande en nieuwe bedrijventerreinen verder uitbouwen; gezamenlijk aantrekkelijke en duurzame terreinen behouden en realiseren binnen de grenzen van het Groene Hart, met oog voor intensief en duurzaam ruimtegebruik en landschappelijke inpassing. De gemeenten zijn zich bewust van het spanningsveld tussen rood en groen en zetten zich gezamenlijk in voor het ontwikkelen van duurzaam en ruimtelijk ingepaste bedrijventerreinen binnen de drie subregio's. Er zijn verschillende doelen gesteld in het convenant maar de focus ligt sterk op herstructurering, kwaliteitsverbetering en het behalen van ruimtewinst op bedrijventerreinen. Kop IJsselveld is in het Convenant bedrijventerreinen Utrecht – West opgenomen als ontwikkellocatie.

3.4.2 De vraag naar bedrijventerreinen in Utrecht-West (sep 2011)

Het regionale convenant tussen de gemeenten in Utrecht-West is een voorwaarde van de provincie voor de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen. De vraag naar bedrijventerreinen in Utrecht – West is door Stogo in 2011 onderzocht. Dit onderzoek vormt de onderbouwing van bovenstaand regionaal convenant. Het onderzoek richt zicht op het regionaal economisch profiel van de regio en de daaruit voortvloeiende vraag. Uit het onderzoek blijkt dat er binnen de gemeente Montfoort nog behoefte is aan veertien hectare bedrijventerrein. Voorts leiden de uitgevoerde economische structuuranalyses en onderzoeken tot de volgende aanbevelingen:

- ▶ Ga uit van een ruime reservering in het regioconvenant;
- ▶ Kies voor een gespreide opvang van de ruimtevraag;
- ▶ Zet in op gemengde bedrijventerreinen;
- ▶ Start planologische procedures voor de aanleg van bedrijventerreinen;
- ▶ Stel een uitgifte protocol op;
- ▶ Voer vervolgesprekken met ruimtevragers;
- ▶ Werk flankerend beleid uit;

- ▶ Monitor de vraag;
- ▶ Richt de herstructurering op herontwikkeling van verouderd vastgoed;
- ▶ Ontwikkel en visie op de leegstand van kantoren.

3.4.3 Conclusie regionaal beleid

De doelen die in het regionale bedrijventerreinen beleid gesteld worden hebben ieder haar uitwerking op Kop IJsselveld. Er wordt een gedeelte geherstructureerd en duurzaamheid landschappelijke inpassing zijn belangrijk. Daarnaast is regionale samenwerking op het gebied van bedrijventerreinen een vereiste vanuit de Provincie, waardoor deze beleidsstukken bij de definitieve inrichting een belangrijke rol zullen spelen. Doordat locatie 'Kop IJsselveld' in het Convenant bedrijventerreinen Utrecht – West is opgenomen als ontwikkellocatie is het bestemmingsplan niet in strijd met het regionale beleid.

3.5 Gemeentelijk beleid

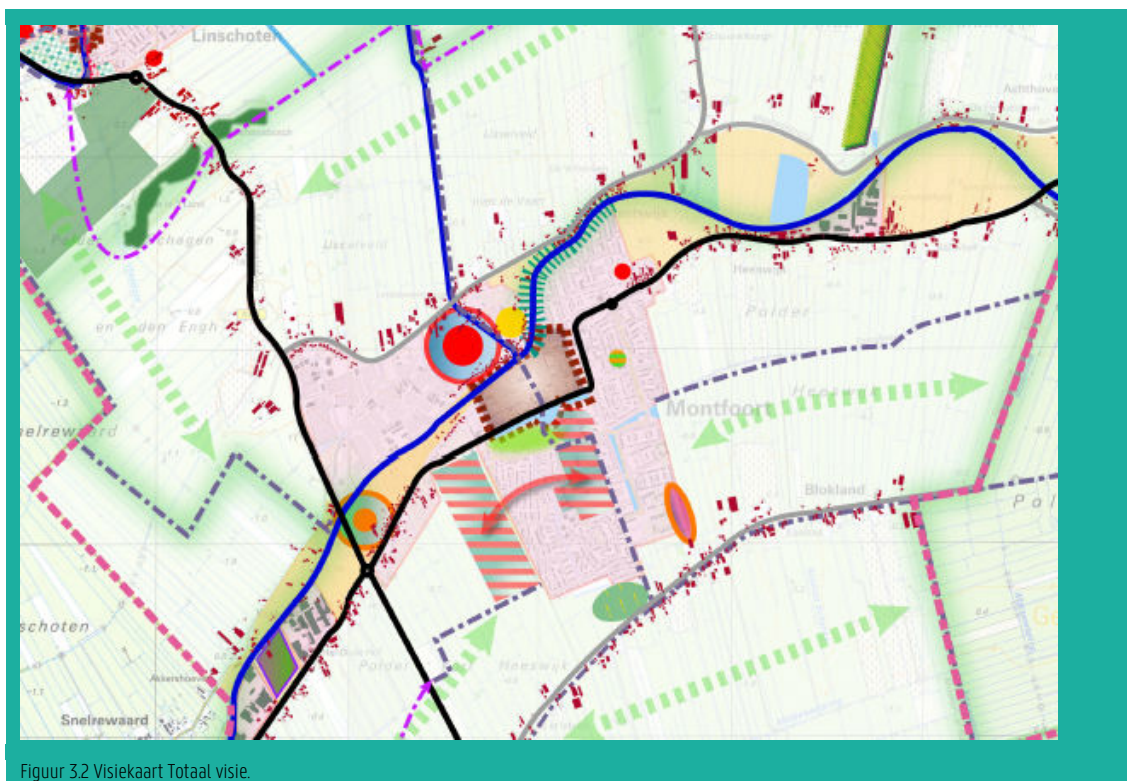
Vanzelfsprekend zal het bestemmingsplan Kop IJsselveld passen binnen of uitvoering geven aan diverse gemeentelijke beleidsvelden. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om gemeentelijk beleid op het gebied van verkeerscirculatie, parkeerbeleid, het verbeteren van openbaar vervoer, maar ook over werkgelegenheid, de inrichting en beheer van het openbaar gebied, de herontwikkeling van leegstaande panden of sociale veiligheid. Onderstaand wordt de totaal visie van de gemeente Montfoort verder beschreven.

3.5.1 Structuurvisie 2030

Begin 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders van gemeente Montfoort besloten om een dorpsvisie voor de kern Linschoten en een structuurvisie voor het gehele grondgebied van Montfoort opstellen. Dit is samengebracht in de TotaalVisie 2030. De TotaalVisie 2030 is door de gemeenteraad van Montfoort op 12 december 2011 vastgesteld.

Deze TotaalVisie 2030 geeft richting aan de (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen de gemeente en is de basis voor bestemmingsplannen. Daar vallen ook de Visie Binnenstad Montfoort 2030 en Dorpsvisie Linschoten 2030 onder. In de totaalVisie worden de volgende kernuitgangspunten voor bedrijfsvesting benoemd.

- ▶ Uitgangspunt voor structuurvisie is in te spelen op de huidige krapte. Om deze reden wordt ook buiten de rode contouren gezocht naar bedrijfslocaties;
- ▶ Grotere of hinderveroorzakende bedrijven binnen het stedelijke woongebied zijn daar niet op haar plek. Indien mogelijk moeten deze uitgeplaatst worden;
- ▶ Binnen de gemeente wordt in beperkte mate gezocht naar uitbreiding van de bedrijventerreinen buiten de rode contour. De zoeklocaties uit het Convenant Bedrijventerreinen en de Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie zullen leidend zijn.
- ▶ Naast de op de kaart aangegeven zoeklocatie Kop IJsselveld zal er in de verdere toekomst nog steeds een grote vraag naar nieuwe bedrijventerreinen bestaan. Hiervoor zullen op termijn nieuwe locaties gevonden moeten worden.
- ▶ Detailhandel en bedrijvigheid niet versnipperen door de kern/buitengebied, maar zo veel mogelijk op centrale plekken concentreren.
- ▶ Voorlopig wordt geen rekening gehouden met de komst van een nieuw regionaal bedrijventerrein.
- ▶ Samenwerking tussen gemeente en particulieren is belangrijk. Er dienen faciliteiten geschapen te worden om de handel en nijverheid, een belangrijke economische motor van Montfoort, te laten voortbestaan.



Figuur 3.2. Visiekaart Totaal visie.

3.5.2 Plan van Aanpak Duurzame Revitalisering

In 2006 is ten behoeve van de herstructurering van het bedrijventerrein het plan van aanpak duurzame revitalisering opgesteld. In dit Plan van Aanpak worden 2 scenario's geschetst voor de revitalisering van IJsselveld, namelijk een "Terughoudend scenario" en een "Vooruitstrevend scenario". De gemeente heeft gekozen voor het "Vooruitstrevende scenario", dat daarmee het uitgangspunt heeft gevormd voor het bestemmingsplan bedrijventerrein IJsselveld. De uitgangspunten die in het bestemmingsplan IJsselveld zijn opgenomen worden ook in dit bestemmingsplan daar waar mogelijk en nog steeds relevant aangehouden. In het plan van aanpak is opgenomen dat Kop IJsselveld in een later stadium zou worden ontwikkeld. Dit bestemmingsplan geeft daarmee invulling aan het plan van aanpak Duurzame Revitalisering.

3.6 Conclusies beleid

In diverse beleidsstukken worden aspecten genoemd die relevant zijn voor dit bestemmingsplan. Het beleid van het Rijk en Provincie zoals verwoord in 3.2. en 3.3. geeft randvoorwaarden voor zuinig ruimtegebruik, bebouwingscontouren en duurzame ontwikkeling op bedrijventerreinen. Tevens is er beleid voor het toestaan van specifieke functies op bedrijventerreinen zoals niet-zelfstandige kantoren, detailhandel, wonen of dienstverlening.

Wat betreft het gemeentelijk beleid is de TotaalVisie 2030 relevant. Het bestemmingsplan is niet in strijd met deze visie.

hoofdstuk 4 **Omgevingsaspecten**

4.1 **Inleiding**

De doelstelling van dit bestemmingsplan is om de ontwikkeling die voor ogen zijn binnen het plangebied in juridisch-planologische opzicht vast te leggen. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening wordt in dit bestemmingsplan inzicht gegeven in de wijze waarop het van toepassing zijnde beleid van invloed is op het plangebied. Het bestemmingsplan mag immers niet strijdig zijn met relevant beleid en dient daaraan uitvoering te geven. Omgevingsaspecten betreft aspecten als lucht, water, natuur, bodem en land die invloed hebben op het plangebied en waar het plangebied invloed op kan hebben. In dit hoofdstuk wordt verwoord hoe er met de aspecten rekening wordt gehouden

4.2 **Flora en Fauna**

4.2.1 **Inleiding**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient duidelijk te zijn welke invloed realisatie en aanpassing van gebouwen en bouwwerken heeft op de flora en fauna in en rond de projectlocatie. Het projectgebied ligt in een gemengd gebied en is momenteel deels bebouwd en deels agrarisch.

4.2.2 **Beleidskaders**

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 projectgebied valt niet binnen een Natura 2000 gebied; evenmin ligt een Natura 2000 gebied in de directe omgeving van het projectgebied.

Ecologische Hoofdstructuur

De belangrijkste peiler van het natuurbeleid van de provincie is het streven naar een samenhangend netwerk van natuurgebieden: de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en zogenaamde ecologische verbindingzones. Het doel van de EHS is het behoud van onze inheemse flora en fauna. De ligging van het projectgebied is niet in of nabij de EHS of beschermde natuurgebieden gelegen die mogelijke invloed zouden kunnen ondervinden van een dergelijke functiewijziging zoals in de omgevingsvergunning mogelijk wordt gemaakt.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet (Ffw) 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.

4.2.3 Onderzoek

In juni 2011 is er door AD.ECO een quick scan Flora en Fauna in het plangebied uitgevoerd. Dit onderzoek is toegevoegd als Bijlage 1. Uit dit onderzoek is gebleken dat:

Gebiedsbescherming: Het plangebied ligt niet in beschermingszone van een Natura 2000 gebied. Er is ook geen sprake van externe werking gezien de aard van de ingreep. Er is dus geen vergunning van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De Ecologische Hoofdstructuur loopt langs het plangebied in de vorm van de ecologische verbindingszone van de Hollandse IJssel. Hiermee zal in het plangebied rekening gehouden moeten worden bij het aankleden van de oeverzone. Deze moet zodanig zijn dat de toegewezen functies van de verbindingszone bevorderd worden.

Soortbescherming: Er zijn geen beschermde plantensoorten in het plangebied waarvoor ontheffing moet worden aangevraagd. De plannen bedreigen de in het gebied voorkomende insecten, amfibieën en zoogdieren niet in hun voortbestaan als soort. Daarnaast komen er geen reptielen of vissen voor in het plangebied. Werkzaamheden in het terrein betekend verandering van het leefgebied van de voorkomende vogelsoorten. Dit zal geen relevante gevolgen hebben voor het voortbestaan van de vogelsoorten of - populaties.

Nader onderzoek: Nader onderzoek is noodzakelijk voor:

- ▶ er moet nader onderzoek gedaan worden naar het al dan niet voorkomen van de rugstreeppad Dit kan het best op warme vochtige avonden na begin mei tot in de zomer;
- ▶ als grote bomen (meer dan 30 cm. op borsthoogte) gekapt gaan worden. Dan moet onderzoek gedaan worden naar boombewonende vleermuizen. In voorjaar en paarseizoen conform het vleermuisprotocol 2011;
- ▶ als het woonhuis gesloopt wordt dan moet eerst onderzoek gedaan worden naar gebouwbewonende vleermuizen. In voorjaar en paarseizoen conform het vleermuisprotocol 2011.

4.2.4 Nader onderzoek

Door de Groene Ruimte BV is in het plangebied nader onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van de Rugstreeppad en Vleermuizen. De conclusies en aanbevelingen van het rapport zijn hieronder opgenomen, het volledige onderzoek is al bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

Rugstreeppad

Er zijn geen verblijfplaatsen van Rugstreeppad aangetroffen; deze soort wordt momenteel uitgesloten in het plangebied.

Vleermuizen

- ▶ Er is een vaste verblijfplaats (zomerverblijfplaats/paarplaats) van de Gewone dwergvleermuis aangetroffen in het woonhuis. Het huis is waarschijnlijk niet geschikt als winterverblijf voor Gewone dwergvleermuizen.
- ▶ Er zijn twee essentiële vliegroutes aangetroffen langs het plangebied, te weten de rijen populieren langs het fietspad en de Hollandse IJssel en omgeving. Deze vliegroutes verbinden belangrijke verblijfplaatsen met jachtgebieden. De Hollandse IJssel wordt door meer soorten gebruikt dan de route langs de populieren en zou ook een functie als migratieroute kunnen hebben. In het plangebied zelf is geen vliegroute aangetroffen.
- ▶ In de populieren, nabij de vijver ten westen van het plangebied, bevindt zich een paarplaats van de Ruige dwergvleermuis. De paarplaats bevindt zich net ten westen van het plangebied. De ingreep kan echter wel invloed hebben op deze verblijfplaats. Hierbij speelt vooral de verlichting in het plangebied een rol.

Overige waarnemingen

In de populieren ten westen van het plangebied bevindt zich een Roekenkolonie. Een Roekenkolonie is jaarrond beschermd. Dat betekent dat de nesten niet of alleen onder bepaalde strenge voorwaarden mogen worden verwijderd. Daarnaast leeft direct ten westen van het plangebied een paartje Bosuilen. De uilen jagen ook in het plangebied en roepen vanuit de populieren. Er is geen verplichting tot specifieke maatregelen ten behoeve van deze Bosuilen.

Aanbevelingen:

- ▶ Alvorens verstorende activiteiten te plegen wordt een ontheffing ingevolge de FF-wet aangevraagd en verkregen voor overtreding van art. 11 van de FF-wet voor Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis. De ontheffingsaanvraag,

inclusief bijbehorend activiteitenplan, dient te worden aangevraagd bij de Dienst Regelingen van het ministerie van EL&I. Uiteraard dient bij de uitvoering aantoonbaar te worden gewerkt volgens de voorwaarden uit de ontheffing;

- ▶ Geadviseerd wordt om een ecologisch werkprotocol op te laten stellen, waarin is aangegeven en uitgewerkt op welke wijze met de aanwezige (streng beschermde en algemene) planten- en diersoorten wordt omgegaan, welke voorzorgsmaatregelen worden getroffen en welke mitigatie wordt gepleegd, opdat wordt voldaan aan de FF - wet incl. wettelijke zorgplicht (voor bijvoorbeeld de Roeken, Bosuilen en aanwezige kikkers). Uiteraard dient aantoonbaar volgens het werkprotocol te worden gewerkt;
- ▶ Indien de (sloop)activiteiten en/of het rooien van bomen plaatsvinden in een periode waarin broedgevallen niet zijn uit te sluiten, dan dient kort tevoren (maximaal enkele dagen) een broedgevallen onderzoek te worden uitgevoerd;
- ▶ Opdat de maatregelen volgens de wet- en regelgeving verlopen en de mitigerende maatregelen tot het beoogde resultaat leiden, worden alle werkzaamheden begeleid door een ter zake kundig ecooloog. Van de begeleiding wordt steeds verslag gedaan, zodat aantoonbaar conform de afspraken wordt gewerkt.

4.2.5 Conclusie

Ten behoeve van de aanwezigheid van de Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis wordt ontheffing aangevraagd. Daarnaast wordt er een ecologisch werkprotocol opgesteld ten behoeve van de andere aanwezige beschermde diersoorten en zullen de werkzaamheden wanneer mogelijk buiten het broedseizoen om gebeuren. Wanneer deze stappen zijn doorlopen vormt het aspect flora en fauna geen belemmering meer voor de ontwikkeling.

4.3 Waterparagraaf

4.3.1 Inleiding

De Watertoets is het resultaat van één van de acties uit de Startovereenkomst 'Waterbeleid 21e eeuw', die op 14 februari 2001 is ondertekend door het Rijk, het Interprovinciaal Overlegorgaan, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen. In de Startovereenkomst is vastgelegd dat de Watertoets vanaf het moment van ondertekening zal worden toegepast. Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is bovendien overleg met de waterbeheerder wettelijk verplicht.

De Watertoets wordt uitgevoerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, wat als gevolg heeft dat in alle ruimtelijke plannen een zogeheten waterparagraaf moet zijn opgenomen. De waterparagraaf omvat het advies van de waterbeheerder en een gemotiveerd besluit ten aanzien van de wateraspecten. Eventuele afwijkingen van het advies van de waterbeheerder worden gemotiveerd. Daarbij moet door de initiatiefnemer worden aangegeven hoe met die afwijking wordt omgegaan. In laatste instantie kan worden teruggegrepen op het nemen van verzachtende maatregelen of compensatie inclusief afspraken over financiering en uitvoering.

4.3.2 Beleidskaders

Nationaal Waterplan

Een belangrijke conclusie uit het Waterbeleid 21e eeuw - die overgenomen wordt in alle overige beleidsstukken - is om water meer ruimte te geven en te voorkomen dat de waterproblematiek in tijd of ruimte wordt afgewenteld. Er worden twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten aangegeven:

- ▶ Ten aanzien van waterkwantiteit: Vasthouden - Bergen - Afvoeren;
- ▶ Ten aanzien van waterkwaliteit: Schoonhouden - Scheiden - Zuiveren.

Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied naar de volgende aandachtspunten: Meer ruimte voor water en een relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

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. Wanneer er meer neerslag zal komen zullen de afvoer- en bergingsmogelijkheden in het stedelijke en landelijk gebied zwaarder worden 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.

Beleid Waterschap de Stichtse Rijnlanden

Het plangebied valt onder het beheergebied van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, die verantwoordelijk is voor het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer.

'Water voorop!' Waterbeheerplan 2010-2015

Het waterbeheerplan beschrijft in hoofdlijnen de belangrijkste doelen en maatregelen die het waterschap de komende zes jaar wil bereiken en uitvoeren. In het plan staat hoe Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden zorgt voor een duurzaam, schoon en veilig watersysteem. In het waterbeheerplan zijn onder andere de maatregelen voor de Europese kaderrichtlijn water (KRW) vastgelegd. Voor de maatregelen geldt een resultaatsverplichting voor eind 2015. De doelen die aan deze maatregelen ten grondslag liggen zijn vastgelegd in het Waterplan van de Provincie Utrecht. Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van Duurzaam waterbeheer. Het uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat het gebied hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel dat de planontwikkeling geen gevolgen heeft voor het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, 2002)

Water speelt een steeds grotere rol in onze samenleving. Functies zijn afhankelijk van de beschikbaarheid van water. Daarnaast verandert het klimaat. Daarom heeft water in de toekomst meer ruimte nodig. In de Waterstructuurvisie presenteert het waterschap zijn integrale visie op een duurzaam waterbeheer op de lange termijn. Doelen hierbij zijn:

- ▶ het gewenste veiligheidsniveau tegen overstroming en wateroverlast is gegarandeerd;
- ▶ er is sprake van een goede waterkwaliteit;
- ▶ de ecohydrologische variatie binnen het plangebied is hersteld;
- ▶ de bodemdaling is verminderd of zo mogelijk stopgezet;
- ▶ er zijn goede gebruiksmogelijkheden van het plangebied voor verschillende maatschappelijke functies;
- ▶ er is voldoende water van voldoende kwaliteit beschikbaar om dit mogelijk te maken;
- ▶ de landschappelijke betekenis van water is behouden of versterkt.

In de structuurvisie zijn gebiedsspecifieke doelstellingen en maatregelen gedefinieerd. Ook staan streefbeeld voor 2050 beschreven, gebaseerd op de volgende principes:

- ▶ vasthouden, bergen, afvoeren;
- ▶ voorkomen, scheiden of schoon maken van vuilemissies;
- ▶ vergroten zelfvoorzienendheid en duurzame inrichting;
- ▶ grondwater als ordenend principe.

Het streefbeeld kan niet los worden gezien van het toekomstige grondgebruik binnen ons beheersgebied. Enerzijds vraagt het streefbeeld op een aantal plaatsen om meer ruimte voor water. Anderzijds kan het streefbeeld alleen worden bereikt indien het grondgebruik meer op waterdoelstellingen wordt afgestemd. Voor de drie belangrijkste functies wonen/werken, landbouw en natuur is daarom in kaart gebracht of en hoe deze functies passen bij een duurzaam waterbeheer. Dit is in combinatie met het streefbeeld vertaald naar een visie op het toekomstig gewenste grondgebruik in ons werkgebied.

Milieubeleidsplan Montfoort en het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP)

Naast de bovengenoemde plannen zijn in de gemeente Montfoort het Milieubeleidsplan Montfoort en het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van toepassing. In het Milieubeleidsplan staat vermeld dat voor nieuwbouw rekening gehouden moet

worden met het schoon houden van water. Dit heeft met name met betrekking tot bouwmaterialen: het is van belang dat uitlogende materialen als zink, lood, koper en bitumen zonder KOMO-keurmerk niet worden toegepast, daar waar deze materialen in contact komen met het hemelwater, zoals dak, dakgoot en regenpijpen.

Het Rioleringsplan vermeld op welke manier afvalwater en regenwater wordt verwerkt en gezuiverd.

4.3.3 Onderzoek

Huidige situatie

Op het bedrijventerrein IJsselveld zijn diverse watergangen aanwezig. De primaire waterlopen in en rondom het plangebied zijn de volgende:

- ▶ De Hollandse IJssel, welke langs de zuidzijde van het bedrijventerrein is gelegen. Daarnaast zijn de kaden langs de Hollandse IJssel bestemd als waterkering. Rondom deze kaden ligt een beschermingszone in kader van de Keur van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Activiteiten en functies in deze zone hebben hierdoor beperkingen. Doel van de beschermingszone is het garanderen van de veiligheid van achtergelegen land;
- ▶ Langs de M.A. Reinaldaweg bevindt zich een watergang die ter hoogte van de het plangebied uitloopt in een vijver. Langs de Waardsedijk-Oost loopt ook een watergang die in de vijver stroomt.

De Waardsedijk-Oost vormt een scheidslijn tussen twee peilgebieden van het gehele bedrijventerrein IJsselveld. Kop IJsselveld valt binnen een gebied waar het vastpeil (zuidoostelijk deel van het bedrijventerrein) NAP -0,77 meter bedraagt. Het plangebied valt net buiten een boringsvrije zone van het waterwinningsgebied. De Grondwaterstand varieert van 1,3 tot 1,6 m – mv. Op het bedrijventerrein IJsselveld ligt een verbeterd gescheiden stelsel. Het stelsel voert dus regenwater gescheiden af. Op dit stelsel kan aangesloten worden.

Knelpunten

De riolering en de vijver langs de Waardsedijk-Oost, net ten noorden van het plangebied, welke wordt benut als overstort laten in functioneel opzicht te wensen over. Bij regen komen te grote hoeveelheden overstortwater uit de riolering en door de kleine sloten ontstaat er wateroverlast. De overstort komt uit op een kleine vijver die te snel overstort op de rest van het gebied. Dit zorgt voor wateroverlast in delen van het bedrijventerrein en bijvoorbeeld bij de manege. Door de kleinschaligheid van de onderhavige ontwikkeling kan met dit bestemmingsplan aan deze knelpunten geen verdere invulling worden gegeven.

Toekomstige waterhuishouding

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.

Binnen de plangrens bevindt zich in de huidige situatie circa 10.000 m² verharding. Voor de toekomstige verharding is uitgegaan van 90% van de bestemming Bedrijventerrein, dit is ruim 33.000 m². De toename van de verharding is ruim 23.000 m². Er zal dus 3.500 m² aan oppervlaktewater moeten worden gecompenseerd.

De watercompensatie zal plaatsvinden op het perceel M.A. Reinaldaweg 61, zoals weergegeven in figuur 4.1. Deze locatie ligt in het peilgebied waarin de locatie 'Kop IJsselveld' ligt.



Figuur 4.1 Watercompensatie.

De watercompensatie zal plaatsvinden in het peilgebied ten noorden van het peilgebied waarin Kop IJsselveld ligt. Wil de bergingslocatie daadwerkelijk de versnelde afvoer van regenwater vanuit het plangebied kunnen compenseren, is het belangrijk dat het water onderweg zo weinig belemmeringen ondervindt. De afstand tussen het plangebied en de bergingslocatie bedraagt meer dan twee kilometer. Door middel van hydraulische berekeningen is getoetst of de watergangen en de daarin gelegen kunstwerken, zoals stuwen en duikers, voldoende afvoercapaciteit hebben om het water vlot te kunnen afvoeren naar de bergingslocatie, zonder dat er ergens op het traject hogere piekwaterstanden zullen optreden. Uit de berekeningen blijkt dat het dwarsprofiel van de watergangen voldoende groot is, maar dat er enkele kunstwerken zijn die voor te veel opstuwing zorgen. Deze zijn in onderstaande afbeelding geel omcirkeld. Het betreft achtereenvolgens de duiker onder de IJsselveld, de daarachter gelegen stuw, twee duikers in landelijk gebied en de sifon onder de Wetering op IJsselveld. Als onderdeel van de watercompensatie zullen deze kunstwerken worden vergroot. De exacte dimensionering zal in overleg met het waterschap plaatsvinden, en worden vastgelegd in de watervergunning.

Het vergroten van de kunstwerken zal ook de kwetsbaarheid van het bestaande bedrijventerrein bij hevige buien, die nu regelmatig tot overlast leiden, flink verminderen.



Figuur 4.2 Kunstwerken

Beschermingszone

In het plangebied ligt een beschermingszone van de waterkering (Regionale Waterkering) langs de Hollandse IJssel. De beschermingszone is 42 meter ten noorden van de waterlijn. Echter zowel het waterschap als de provincie als de gemeente hebben de wens de status van de primaire C-kering te verlagen tot regionale kering. De wijziging van de status is onderdeel van het Deltaprogramma. Een besluit hierover wordt in 2014 pas voorzien. De uitbreiding van het bedrijventerrein is zeer belangrijk om een aantal bedrijven in de regio te behouden. Het tijdsad van het Deltaprogramma ervaart de gemeente daarom als onaanvaardbaar.

In het bestemmingsplan wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen over een zone van 42 meter. Daarnaast wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze dubbelbestemming te kunnen verwijderen tot een zone van 16,20 meter vanaf de waterlijn. Dit betreft de breedte van een zone van een regionale waterkering. Als voorwaarde om gebruik te mogen maken van deze wijzigingsbevoegdheid is dat zowel het hoogheemraadschap als de provincie hiermee instemmen.

Er mag niet gebouwd worden in de waterstaatswerkzone van de waterkering. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de beschermingszone van een waterkering dient de gemeente of de initiatiefnemer bij het waterschap een Keurontheffing aan te vragen. Voor werkzaamheden aan het watersysteem (zoals graven, dempen van water) dient de initiatiefnemer een Keurontheffing aan te vragen bij het waterschap. Voor het lozen van water op het oppervlaktewater is een WVO-vergunning (Wet Verontreiniging Oppervlaktewater) of een akkoordverklaring van het waterschap nodig.

4.3.4 Conclusie

Er zal 3.500 m² aan oppervlaktewater worden gecompenseerd in het peilgebied ten noorden van het peilgebied waarin Kop IJsselveld ligt. Daarnaast dient er bij de ontwikkelingen rekening te worden gehouden met de waterkering, aangezien bouwen in de beschermingszone vergunningsplichtig is. Als onderdeel van de watercompensatie zullen een aantal kunstwerken worden vergroot. De exacte dimensionering zal in overleg met het waterschap plaatsvinden, en worden vastgelegd in de watervergunning. Verder zijn er geen belemmering van de waterhuishouding in het plangebied te benoemen.

4.4 Bodem

4.4.1 Inleiding

In het kader van de onderzoeksplicht dient onder andere de bodemgesteldheid in het projectgebied in kaart gebracht te worden. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Functiewijziging is pas toegestaan als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe functie. Een bodemonderzoek heeft doorgaans een geldigheid van twee tot drie jaar als het gebruikt wordt ten behoeve van een bouw aanvraag. In veel gevallen kan deze termijn worden verruimd naar een periode van vijf jaar. Hierbij mag geen wezenlijke verandering in het gebruik of bodemgesteldheid van de locatie hebben plaatsgevonden.

4.4.2 Bodemonderzoek

In opdracht van de gemeente heeft IDDS ter plaatse van het plangebied een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Hierbij is onderzocht of de bodem geschikt is voor het toekomstige gebruik. Hieronder zijn conclusies van het bodemonderzoek opgenomen, het volledige onderzoek is toegevoegd als bijlage 3.

Grond:

- ▶ in de grond zijn bijmengingen met bodemvreemd materiaal (puin e.d.) waargenomen. Op het maaiveld zijn zintuiglijk asbestverdachte materialen waargenomen en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen. Tevens is plaatselijk in de grond een olie/waterreactie waargenomen;
- ▶ de grond is over het algemeen licht verontreinigd;
- ▶ plaatselijk zijn enkele verontreinigingsspots waargenomen. Ons inziens is er geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig op de onderzoekslocatie.

Grondwater

- ▶ het grondwater is licht verontreinigd met barium, molybdeen, cis + trans-1,2-Dichlooretheen en xylenen en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, vluchtige aromaten, VOCI en minerale olie.

Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden (grond) en/of de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende streefwaarden (grondwater) dient de hypothese onverdacht voor de onderzoekslocatie formeel te worden verworpen. Echter, de gemeten waarden zijn over het algemeen dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel ingevolge de Wet bodembescherming, niet noodzakelijk is.

De aangetroffen matige tot sterke verontreinigingen zijn ons inziens in voldoende mate in kaart gebracht en geven formeel geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De aangetroffen verontreinigingen betreft ons inziens geen geval van ernstige bodemverontreiniging en zijn sanerende maatregelen, conform de Wet bodembescherming, niet nodig.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan is de milieuhygiënische bodemkwaliteit in voldoende mate vastgesteld. Bij hergebruik van de gronden moet de grond wel getoetst worden aan de kwaliteitsnormen die door het Besluit bodemkwaliteit aan de betreffende toepassing worden verbonden.

4.4.3 Asbestonderzoek

Naast het bodemonderzoek is ook een asbestonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 4 toegevoegd. Aan de hand van de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

Visuele inspectie (maaiveld, verhard terrein)

- ▶ op het maaiveld van de onderzoekslocatie is zeer plaatselijk asbesthoudend materiaal aangetroffen.

Visuele inspectie (maaiveld, onverhard terrein)

- ▶ op het maaiveld van de onderzoekslocatie is asbesthoudend materiaal aangetroffen.

Diepere bodemlagen (verhard terrein)

- ▶ in het onderzochte grondmengmonster MAS03 is asbest aangetroffen;
- ▶ de totale gewogen asbestconcentratie bedraagt 11,70 mg/kg.ds.

Diepere bodemlagen (onverhard terrein)

- ▶ in de onderzochte grondmengmonsters is geen asbest aangetroffen.

Gelet op de onderzoeksresultaten kan de hypothese verdachte locatie voor het onderzochte perceel ten aanzien van asbest worden verworpen. Het aangetoonde gehalte asbest is lager dan de interventiewaarde / rest concentratienorm. Derhalve wordt geconcludeerd dat de grond niet is verontreinigd met asbest. Geadviseerd wordt om het aangetroffen asbestmateriaal op het maaiveld te laten verwijderen middels hand-picking.

4.4.4 Conclusie

Uit het bodemonderzoek en het asbestonderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn om de toekomstige functie ter plaatse van het plangebied te kunnen realiseren.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Inleiding

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De 'Wet luchtkwaliteit' (2007) bevat een gebiedsgerichte aanpak via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL-programma is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De Wet milieubeheer (artikel 5.12 en verder) vormt de juridische grondslag voor het NSL. Daarnaast zijn de volgende 2 besluiten relevant, namelijk het Besluit derogatie en het Besluit maatregelen richtwaarden. Deze beide besluiten zijn op 1 september 2009 in werking getreden, met terugwerkende kracht vanaf 1 augustus 2009.

4.5.2 Beleidskaders

De programma-aanpak in de Wet luchtkwaliteit zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Met name doordat projecten waarvan vastgesteld is dat deze 'Niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Deze projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende 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 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. In de "Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term "niet in betekende mate".

4.5.3 Onderzoek

In het kader van bestemmingsplan 'Bedrijventerrein IJsselveld' is er onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit door Wissing stedenbouw en Ruimtelijke Vormgeving. Uit het onderzoek blijkt dat de luchtkwaliteit binnen dit bestemmingsplan aan alle

kwaliteitseisen voldoet en bovendien invloed van de uitbreiding van het bedrijventerrein niet groot is, zodat het voldoet aan het begrip "niet in betekenende mate". Het gehele onderzoek is opgenomen als Bijlage 5.

In dat onderzoek is ook onderzoek gedaan naar het toename van het aantal verkeersbewegingen als het agrarische gebied wordt vervangen door bedrijven. Deze omzetting heeft voor deze omgeving licht negatieve gevolgen. Doch ook op de minimale onderzoeksafstand (10 m uit de rand van de weg voor fijn stof (PM10), 5 m voor de overige stoffen) van de onderzochte weg wordt nog steeds aan alle grenswaarden voldaan

Door de steeds hogere eisen die aan de voertuigen worden gesteld neemt de kwaliteit van de lucht ter plekke verder toe, zodat in de toekomst (al in het onderzoeksjaar 2010) de luchtkwaliteit, ondanks de uitbreiding van het bedrijventerrein, sterk verbetert. Het overgrote deel van de aanwezige luchtverontreiniging wordt gevormd door de aanwezige achtergrondconcentratie (voor fijn stof meer dan 95 %) en slechts een beperkt deel wordt veroorzaakt door het wegverkeer op de onderzochte weg.

4.5.4 Conclusie

Er wordt momenteel al aan de grenswaarden voldaan en daar komt bij dat door de hogere eisen die aan de voertuigen worden gesteld de luchtkwaliteit in de toekomst zal verbeteren. Het aspect luchtkwaliteit staat de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan niet in de weg.

4.6 Geluid

4.6.1 Inleiding

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh), artikel 74 eerste lid, bevindt zich aan weerszijden van elke weg een geluidszone. Hierbij zijn wegen binnen een woonerf waar een maximumsnelheid geldt van 30 km/h uitgesloten. Voor nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen deze zone is akoestisch onderzoek noodzakelijk.

4.6.2 Beleidskaders

De zonebreedte (geluidszone) is afhankelijk van de aard van de weg (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. Volgens deze wet dienen nieuwe woningen aan grenswaarden te voldoen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB(Lden) voor wegverkeerslawaai. Voor stedelijk gebied geldt bij bestaande wegen een maximale ontheffing hogere grenswaarde van 63 dB(Lden) voor wegverkeerslawaai. Voor buitenstedelijk gebied (en hieronder valt ook de situatie van een woning in stedelijk gebied doch binnen de onderzoekszone van een auto(snel)weg) geldt een maximale ontheffingswaarde van 53 dB(Lden). Indien sprake is van vervangende nieuwbouw gelden onder speciale voorwaarden nog ontheffingsmogelijkheden tot 63 dB(Lden). Daarnaast geeft de Wgh aan wanneer een ontwikkeling een "reconstructie" genoemd kan worden. De gestelde norm hiervoor is dat als de geluidsbelasting op een geluidgevoelig object met meer dan 2 dB(Lden) toeneemt, sprake is van een reconstructie.

4.6.3 Onderzoek

Wegverkeerslawaai

In opdracht van de gemeente Montfoort is door de Milieudienst Noordwest Utrecht een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de uitbreiding van bedrijventerrein IJsselveld. De conclusies uit dat rapport zijn hieronder opgenomen. Het gehele rapport is opgenomen als bijlage 6 bij deze toelichting.

In het rapport is berekend welke geluidstoename in het slechtste geval (worst case) kan optreden als gevolg van verkeersaantrekkende werking. Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting ten hoogste 1,3 dB toeneemt. Hierbij is uitgegaan van geluidbelastingen vanaf 48 dB (Lden), de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai. Industrielawaai is in dit onderzoek niet meegenomen.

Op basis van de berekeningen blijkt dat ten gevolge van de uitbreiding van bedrijventerrein IJsselveld geen reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder optreedt. Akoestisch gezien zijn er ten aanzien van de uitbreiding geen problemen te verwachten. De geluidstoename vanwege de uitbreiding van het bedrijventerrein is zodanig beperkt, dat geen overmatige geluidhinder is te verwachten.

Industrielawaai

Op het nieuwe bedrijventerrein worden bedrijven toegestaan tot en met maximaal categorie 3.2, dan wel 4.1 of 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De geluidscontour van de toekomstige bedrijven is hierbij maatgevend geweest om te bepalen waar de verschillende maximale categorieën zijn toegestaan. Er is daarom geen sprake van milieuhinder voor omliggende woningen.

4.6.4 Conclusie

Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat zowel het aspect Industrielawaai als wegverkeerslawaai geen belemmering vormt voor het onderhavige bestemmingsplan.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Inleiding

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Er worden in dit kader twee normstellingen gehanteerd, te weten:

- ▶ het plaatsgebonden risico: richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- ▶ het groepsrisico: stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het plaatsgebonden risico rond inrichtingen en langs transportroutes waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen/verwerkt respectievelijk vervoerd.

4.7.2 Beleidskaders

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10-6 per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als buitenwettelijke oriëntatiewaarde.

4.7.3 Onderzoek

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of die om andere redenen aangemerkt kunnen worden als risicovol. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat vestigen van bedrijven die vallen onder het Bevi uitgesloten is. Daarnaast wordt er ook geen gevaarlijke goederen vervoerd per weg, spoor, water in de nabijheid van het projectgebied. Ook zijn in de directe omgeving van het projectgebied geen planologisch relevante leidingen gelegen. Het aspect kabels en leidingen zal daarom ook geen belemmering opleveren voor de verdere procedure van dit bestemmingsplan. .

4.7.4 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

4.8.1 Inleiding

Als gevolg van het Verdrag van Valletta, dat in 1992 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2007 zijn beslag heeft gekregen in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, is de Monumentenwet 1988 gewijzigd. Rijk en provincie stellen zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Eerst worden de relevante beleidsstukken behandeld waarna het onderzoek en conclusies beschreven worden.

4.8.2 Beleidskaders

Als gevolg van het Verdrag van Malta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, is de Monumentenwet 1988 gewijzigd. Rijk en provincie stellen zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, de Modernisering Monumentenzorg en de Visie Erfgoed en Ruimte.

2009 is door het rijk een nieuwe visie op de monumentenzorg geformuleerd genaamd Modernisering Monumentenzorg (MoMo). Eén van de pijlers in deze visie is het belang laten meewegen in de ruimtelijke ordening. Hierbij zal een verschuiving plaatsvinden van objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte aanpak. In het verlengde van deze pijler is een ander doel in de visie geformuleerd, namelijk het opstellen van een visie op erfgoed. Een belangrijk ander doel van deze nieuwe visie is het formuleren van een visie op erfgoed. De visie, Visie Erfgoed en Ruimte (VER) 'Kiezen voor Karakter', is gericht op het verbinden van de zorg voor het cultureel erfgoed met andere ruimtelijke ontwikkelingsopgaven op het gebied van onder meer economie, veiligheid en duurzaamheid. De visie zet overheden, initiatiefnemers, eigenaren, ontwikkelaars en ruimtelijk ontwerpers er toe aan om de waarde van het cultureel erfgoed in te zetten bij de ontwikkeling van gebieden. De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is aanvullend aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, waarin het kabinet de unieke cultuurhistorische waarde van nationaal belang planologisch borgt.

De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is de vervanging voor de in 2009 verlopen 'Nota Belverdere', waarin een visie is gegeven op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan.

Daarnaast is met ingang van 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. Hierin is opgenomen dat in het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

4.8.3 Onderzoek Cultuurhistorie

De webkaart van de Provincie Utrecht geeft aan dat het plangebied Kop IJsselveld geen cultuurhistorische waarden kent. Wel zijn in de omgeving enkele cultuurhistorische waarden te vinden, zo is de Waardsedijk aangewezen als Waardevol cultuurhistorisch lint. Met dit bestemmingsplan worden geen wijzigingen voorzien aan cultuurhistorische waarden, waardoor dit aspect geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.



Figuur 4.2 Cultuurhistorische kaart Provincie Utrecht

4.8.4 Verkennend onderzoek archeologie

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein IJsselveld' is in maart 2008 door ADC Archeoprojecten een verkennend archeologisch onderzoek gedaan in het plangebied. Daar wordt aangegeven dat Kop IJsselveld een middelhoge verwachting uit de Romeinse tijd heeft. Daarom wordt er door ADC geadviseerd om een verkennend inventariserend veldonderzoek door middel van een booronderzoek uit te voeren. Het gehele verkennende archeologische onderzoek is als bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd.

In opdracht van de gemeente Montfoort heeft IDDS Archeologie in april 2012 een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase, uitgevoerd aan de Waardsedijk Oost 11 en 13 in Montfoort, gemeente Montfoort.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek wordt verwacht dat in de top van de oeverafzettingen van de Hollandse IJssel archeologische resten kunnen voorkomen uit de Romeinse tijd tot en met de Nieuwe tijd, maar met name resten uit de (Late) Middeleeuwen. De resten worden verwacht in de bovenste meter van het plangebied. De resten worden verwacht op de oeverwal, die bedekt zal zijn met latere afzettingen van de Hollandse IJssel. Vanwege de ligging van de mogelijke resten boven de gemiddeld laagste grondwaterstand, zullen organische resten en bot naar verwachting slecht geconserveerd zijn. Niet-organische resten, zoals aardewerk, kunnen wel goed zijn bewaard. In het noordwesten van het plangebied, langs de Waardsedijk Oost, kunnen op circa 6 m onder maaiveld resten uit het Neolithicum voorkomen op de top van de oeverwal van de stroomrug van Oudewater.

Het veldonderzoek heeft uitgewezen dat het mogelijk is om in het plangebied archeologische resten aan te treffen uit het Neolithicum op de oudste oeverwal, van de stroomrug van Oudewater, vanaf - 2,2 m NAP in het noordwestelijke deel van het plangebied. Op de oeverwal van de Hollandse IJssel, in de westelijke helft van het plangebied, is het mogelijk om resten vanaf de Romeinse Tijd tot en met de Late Middeleeuwen aan te treffen op een diepte van circa -1,0 m NAP. De trefkans voor resten uit deze perioden is middelhoog. De aanwezige dorpskernen en versterkte huizen of kastelen in de omgeving dateren vrijwel uitsluitend uit de Late Middeleeuwen en zijn allemaal gelegen op de stroomruggen, kortom op locaties die niet overeenkomen met het plangebied.

In de top van de stroomrug in de ondergrond is een maaiveld gevormd die deels bestaat uit een humeuze laag op een diepte van -0,7 m NAP in de noordelijke helft van het plangebied en -1,0 m NAP in de zuidelijke helft van het plangebied. In deze laag kunnen resten voorkomen uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Bewoning uit deze perioden is bewezen in de omgeving van het plangebied. De verwachting voor resten uit deze perioden is hoog op basis van de aanwezige resten in omgeving en de gunstige ligging van het plangebied ten opzichte van het omliggende lagere en nattere landschap.

Het oude maaiveld is bedekt met overstromingsafzettingen, waarvan de humeuze top aan het maaiveld ligt. Hier is het mogelijk resten uit de Nieuwe Tijd aan te treffen, maar omdat deze laag sterk omgewerkt is en bovendien licht verbruind, is de kans voor het aantreffen van resten en sporen in situ uit deze periode laag.

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat het plangebied diverse niveaus bevat waarin archeologische resten mogen worden verwacht. Indien de werkzaamheden in de zuidwestelijke helft van het plangebied dieper reiken dan -0,5 m NAP (50 cm -mv) en in de noordoostelijke helft dieper reiken dan -1,0 m NAP (circa 100 cm -mv) is het mogelijk dat archeologische resten verloren gaan. Daarom wordt geadviseerd om voor de delen van het plangebied die dieper verstoord worden tot 20 cm boven dit archeologisch niveau een vervolgonderzoek uit te laten voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Bij dit proefsleuvenonderzoek moeten zowel het niveau van het oude maaiveld in het hele plangebied worden onderzocht als de top van de oeverwal in het noordwestelijke deel van het plangebied.

4.8.5 **Karterend archeologische onderzoek**

Als gevolg van de conclusie van het verkennende bodemonderzoek is een karterend archeologisch onderzoek uitgevoerd. De conclusies en aanbevelingen van dat rapport zijn hieronder opgenomen. Het volledige onderzoek is toegevoegd als bijlage 8.

Hoewel het verkregen beeld in grote lijnen overeenkomt met de situatie zoals die door Koekkelkoren & Haaring (2012) beschreven was, heeft het karterend booronderzoek een gedetailleerder beeld opgeleverd van de opbouw van de ondergrond van het plangebied dan het verkennend booronderzoek. De globale bodemopbouw in het plangebied (weergegeven op figuur 3 in het onderzoeksrapport) bestaat van boven naar beneden uit:

- ▶ verstoorde bovengrond (opgebrachte grond/bouwvoor, bestaande uit klei en zand);
- ▶ oeverafzettingen (klei);
- ▶ bedding- en kronkelwaardafzettingen (klei en zand);
- ▶ komafzettingen (klei en veen);
- ▶ stroomgordelafzettingen (klei en zand).

Analyse van historische kaarten van het hoogheemraadschap van Rijnland uit 1615 en 1647 heeft aangetoond dat in het plangebied bebouwing heeft bestaan. Het betreft waarschijnlijk een woning of boerderij aan de noordkant van de Hollandse IJssel (in het zuidelijke deel van het plangebied). Tijdens het bureau- en verkennend booronderzoek is deze huisplaats niet opgemerkt, waardoor in de boorstrategie van het karterend booronderzoek niet speciaal rekening gehouden is met het opsporen van deze huisplaats. Tijdens het karterend veldonderzoek zijn in de zone rond dit huis(erf) wel baksteenfragmenten aangetroffen. De resten van deze huisplaats zijn waarschijnlijk nog aanwezig in het plangebied. Deze vindplaats bevindt zich direct onder de bouwvoor (vanaf ca. 35 cm -Mv) tot circa 1 m -Mv, in de top van de ter plaatse aangetroffen oeverafzettingen. In de rest van het plangebied zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor de aanwezigheid van (intacte) archeologische vindplaatsen.

Aanbevelingen

Indien het mogelijk is om het zuidelijke deel van het plangebied, dat wil zeggen de strook grenzend aan de Hollandse IJssel (oranjebruine zone op figuur 4.3), te ontzien bij toekomstige ontwikkeling is archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk. De rest van het plangebied (groene en grijze zones op figuur 4.3) kan worden vrijgegeven.

Indien het niet mogelijk is om de zuidelijke strook van het plangebied te ontzien (bijvoorbeeld door middel van planaanpassing), wordt geadviseerd om de waarschijnlijk aanwezige resten van bebouwing uit de Nieuwe tijd in kaart te brengen door middel van een proefsleuvenonderzoek. De zone die in aanmerking komt voor vervolgonderzoek kan door middel van één proefsleuf (2 m breed) onderzocht worden, beginnend in het oostelijk deel van het plangebied. Het proefsleuvenonderzoek dient uitgevoerd te worden conform een hiertoe op te stellen Programma van Eisen. Een Programma van Eisen dient te worden opgesteld door een senior - archeoloog en ter goedkeuring te worden aangeboden aan de gemeente.



Figuur 4.3 Advieskaart archeologie

4.8.6 Conclusie

Aangezien het zuidelijke deel van het plangebied niet ontzien kan worden in de ontwikkelingen is het noodzakelijk voor dit gedeelte een proefsleuven onderzoek uit te voeren. Dit onderzoek zal in een later stadium aan deze paragraaf worden toegevoegd. Ter plaatse van waar nog een archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuvenonderzoek plaats moet vinden, is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Het cultuurhistorische aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

4.9.1 Beleidskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- 1 ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- 2 rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

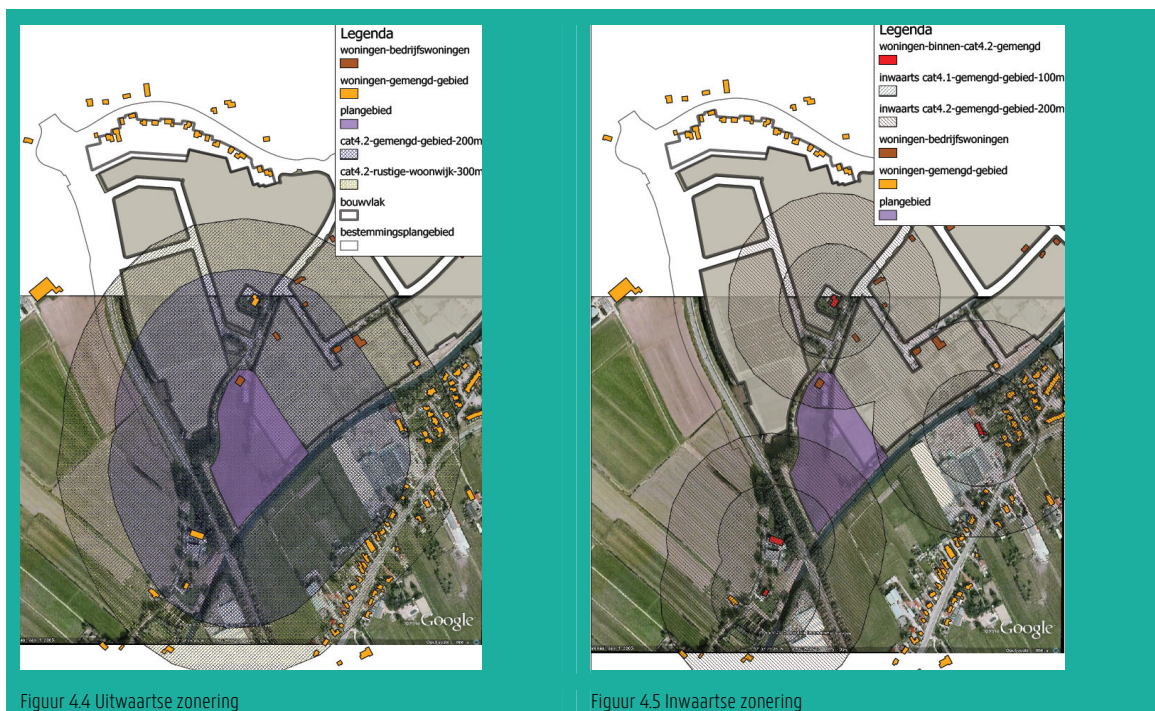
Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en gevoelige functies met betrekking tot milieu in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit bestemmingsplan gebruikgemaakt van een milieuzonering. Deze milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB).

4.9.2 Onderzoek

Bij milieuzonering volgens de VNG richtlijnen is de afstand van een milieucategorie naar woningen indicatief. Er kan gemotiveerd van worden afgeweken. De zonering is uitgevoerd in twee stappen:

Stap 1. Uitwaartse zonering (Figuur 4.4)

In deze stap is bepaald welke woningen binnen een straal van 200 meter en 300 meter vallen. Dit is het aandachtsgebied voor respectievelijk categorie 4.2 in gemengd gebied en categorie 4.2 bij rustige woonwijken. Mede door de geluiduitstraling vanwege de N204 en N228 en het aanwezig zijn van bedrijven in de lintbebouwing zijn de woningen in het aandachtsgebied 'rustige woonwijk' allen te karakteriseren als woningen in gemengd gebied. Daarmee is het aandachtsgebied 200 meter.



Figuur 4.4 Uitwaartse zonering

Figuur 4.5 Inwaartse zonering

Stap 2. Inwaartse zonering (Figuur 4.5)

De woningen binnen het aandachtsgebied hebben conform de VNG richtlijnen voor categorie 4.1 en categorie 4.2 respectievelijk een afstand nodig van respectievelijk 100 en 200 meter.

Bij de bepaling van de afstanden is geen rekening gehouden met dijklichamen en afschermingen. Het is namelijk niet mogelijk nu al aan te geven of een toekomstige hinderbron geluid betreft. Het kan ook geur zijn. Als het geluid betreft is het nog onbekend welke bronhoogte wordt gehanteerd. Met andere woorden of het dijklichaam wel afscherming biedt. In een later moment, kan bij inpassing van bedrijven een eventueel categorie 4.2 bedrijf onder voorwaarden wel op een 4.1 bestemming worden geplaatst.

4.9.3 Conclusie

In dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van een bedrijventerrein mogelijk gemaakt. Op de plankaart is aan de hand van de hierboven beschreven milieuzoneringen is op de plankaart van het bestemmingsplan een milieuzonering aangebracht. Is het zuidwestelijke puntje is milieucategorie 3.2 toegestaan. In de middelste zone is categorie 4.1 toegestaan, in het noordelijke gedeelte is 4.2 toegestaan (zonering is vergelijkbaar met 100m en 200m lijn uit figuur 4.5). Door deze zonering worden er milieugevoelige functies aangetast. Omdat de ontwikkeling aansluitend op een bestaand bedrijventerrein wordt gerealiseerd worden geen andere bedrijven gehinderd door de ontwikkeling. Derhalve kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling niet in de weg wordt gestaan door omliggende woningen of bedrijven.

4.10 Verkeer

4.10.1 Inleiding

Door het uitbreiden van het bedrijventerrein IJsselveld zal de verkeersintensiteit op de Waardsedijk-Oost en IJsselveld toenemen. De verwachting is dat de toename van verkeer binnen de normen, die gelden voor deze wegen, zal blijven. Hier wordt nog nader onderzoek naar verricht.

4.10.2 Onderzoek

Pm deze paragraaf wordt ingevoerd na ontvangen onderzoeksresultaten

4.10.3 Conclusies

Pm deze paragraaf wordt ingevoerd na ontvangen onderzoeksresultaten

hoofdstuk 5 **Uitvoerbaarheid**

5.1 **Economische uitvoerbaarheid**

Bij ontwikkelingen die middels het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk aan te tonen in hoeverre de beoogde plannen financieel haalbaar zijn en wie de risicodragende partij is. In dit kader is in afdeling 6.4 Wro bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen, indien een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen, bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken indien de plankosten anderzijds zijn verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst.

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een ontwikkelingsgericht plan. Derhalve is hier sprake van een bouwplan. Wanneer er sprake is van een bouwplan moet worden aangetoond of het plan economisch haalbaar is middels een exploitatieplan, dan wel een anterieure overeenkomst. Alle grond van de ontwikkellocatie is echter al in het bezit van de gemeente, waardoor een exploitatieplan of anterieure overeenkomst niet noodzakelijk is.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat dit bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

5.2 **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

5.2.1 **Inleiding**

In dit hoofdstuk worden de uitkomsten van het bestuurlijke vooroverleg (conform artikel 3.1 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. Het genoemde overleg zal plaatsvinden aan de hand van het concept ontwerp bestemmingsplan. De eventuele inspraakreacties en zienswijzen zullen in dit hoofdstuk verwoord worden.

5.2.2 **Overleg artikel 3.1.1 Bro**

Het concept ontwerp bestemmingsplan is aan de verschillende overlegpartners aangeboden. Door de het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden en door de Kamer van Koophandel is een reactie op het bestemmingsplan ingediend. De reacties zijn voor zover mogelijk in het bestemmingsplan verwerkt. Beide overlegreacties zijn opgenomen als bijlage 9 bij dit bestemmingsplan.

5.2.3 **Inspraak**

Op donderdagavond 18 augustus heeft er een inloopavond plaatsgevonden over de ruimtelijke modellen Kop IJsselveld. Er zijn ca. 40 omwonenden en geïnteresseerden komen kijken. De sfeer onder de aanwezigen was positief gestemd. Alle aanwezigen konden hun reactie kenbaar maken via een reactie formulier. Er zijn 6 reactieformulieren binnengekomen. Er zijn bijna geen reacties gekomen op de specifieke modellen, maar wel een aantal algemene aandachtspunten meegegeven. Deze aandachtspunten zijn daar waar mogelijk meegenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

5.2.4 **Zienswijzen**

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter visie ligt, kunnen zienswijzen ingediend worden. In deze paragraaf wordt de inhoud van de zienswijzen geschetst en wordt aangegeven wat de consequenties zijn voor het bestemmingsplan.

hoofdstuk 6 **Juridische planbeschrijving**

6.1 **Inleiding**

In dit bestemmingsplan wordt gestreefd naar de juridische vastlegging van de bestaande ruimtelijke en juridische functies binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is opgesteld als een globaal plan. Voor dit bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van de landelijke richtlijn Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Hierin zijn verplichtingen opgenomen ten aanzien van de opbouw en presentatie van het bestemmingsplan. De landelijke richtlijn SVBP is opgenomen in de Wro. Daarnaast geldt per 1 oktober 2010 de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze wet introduceert nieuwe begrippen voor bestaande instrumenten, zonder deze (ingrijpend) inhoudelijk te wijzigen. Het bestemmingsplan is hiermee in lijn gebracht. Het huidige bestemmingsplan ter plaatse van Kop IJsselveld is een globaal/gedetailleerd bestemmingsplan. Voor dit bestemmingsplan is gekozen voor een globaal bestemmingsplan. De globale systematiek komt tot uiting in de plankaart, waarin slechts een aantal bestemmingen worden geregeld. Individuele panden van bedrijven worden niet gedetailleerd op de plankaart vastgelegd, dit om toekomstige ontwikkelingen niet onnodig te belemmeren.

6.2 **Planregels**

6.2.1 **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

Begrippen (artikel 1) en Wijze van meten (artikel 2)

De begrippen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, worden in artikel 1 nader gedefinieerd. Bij toetsing van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel opgenomen definities van de begrippen. Naast begrippen zijn in het bestemmingsplan hoogte- en andere maten opgenomen die van belang zijn bij het bouwen van bouwwerken. Artikel 2 van de regels geeft een nadere omschrijving hoe de bedoelde maten gemeten moeten worden.

6.2.2 **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

Artikel 3 – Bedrijventerrein

Het grootste gedeelte van de gronden van plangebied heeft de bestemming bedrijventerrein. De voor bedrijventerrein aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven, kantoren, dienstverlening en bijbehorende voorzieningen (zoals parkeren). De maximale toegestane milieucategorie is afhankelijk van de geluidcontour 3.2, 4.1 of 4.2. De maximale bouwhoogte binnen deze bestemming bedraagt 11 meter. In de zone langs de M.A. Reinaldaweg is een maximale bouwhoogte van vijftien meter toegestaan. Binnen deze bestemming zijn windmolens toegestaan met een maximale bouwhoogte van 20 meter. De in het artikel opgenomen parkeernormen zijn gebaseerd op de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' uit 2012.

Artikel 4- Groen

Dit voorschrift geldt voor de in het plangebied aanwezige en als zodanig bestemde groenvoorzieningen. Door hier ook de functie water te noemen is het mogelijk binnen de groenbestemming ook water aan te leggen. De bebouwingsmogelijkheden in lid 2 zijn beperkt tot bouwwerken geen gebouwen zijnde (geen gebouwen dus), zoals lantaarnpalen, straatmeubilair, enzovoort. De maximum hoogte is bepaald op 3 m. Daarnaast zijn langzaamverkeersverbindingen toegestaan.

Artikel 5- Water

De hoofdwatgangen en waterbergingen in het plangebied zijn bestemd voor water. Door deze bestemming is het behoud van dit oppervlaktewater zeker gesteld. De bebouwingsmogelijkheden binnen water zijn beperkt tot bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van het water, zoals duikers en bruggen.

Artikel 6 – Waarde – Archeologie

In dit artikel worden de aanwezige archeologische waarden in het zuiden van het plangebied beschermd. In de huidige regeling mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd. Wanneer aanvullend onderzoek is uitgevoerd kan middels een wijzigingsbevoegdheid deze bestemming worden verwijderd.

Artikel 7 – Waterstraat - Waterkering

De waterkering, inclusief de beschermingszone, heeft de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering gekregen. Deze dubbelbestemming beschermt de waterkering. Op een deel van de gronden met de dubbelbestemming is een wro-zone - wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering onder bepaalde voorwaarden te kunnen verwijderen.

6.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8- Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

Artikel 9- Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een algemene regeling voor een geringe overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte onderdelen van gebouwen. De overschrijding van de bouwgrenzen dient wel beperkt te zijn. Voorts is een regeling opgenomen van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 10- Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is opgenomen om ondergeschikte afwijkingen van het bestemmingsplan met een algemene bevoegdheid mogelijk te maken. De regeling voorziet in een duidelijke begrenzing van het toepasbaar bereik van de afwijking.

Artikel 11- Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarmee door middel van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro het mogelijk is enige flexibiliteit in het plan aan te brengen. Het gaat hierbij om een bevoegdheid en houdt geen verplichting in. Deze bevoegdheid mag nadrukkelijk niet worden gebruikt om zodanig aanzienlijke wijzigingen van bestemmingen te bewerkstelligen, dat daarmee de essentie van het plan wezenlijk wordt veranderd.

Artikel 12 - Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

In dit artikel wordt geregeld waar de voorschriften van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening op van toepassing zijn.

Artikel 13 - Overige regels

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling.

6.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

Het overgangsrecht ten aanzien van het bouwen staat verwoord in artikel 3.2.1 Bro. Dit artikel is, rekening houdend met de terminologie uit de Wabo, één op één overgenomen in dit bestemmingsplan. Een bouwwerk dat op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt aanwezig is dan wel planologisch mogelijk is, mag gedeeltelijk worden vernieuwd, veranderd of in het geval van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De aard van het gebouw mag hierbij niet veranderen en ook mag de omvang niet worden vergroot. Eventuele uitbreiding is slechts mogelijk met een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag. Het tweede lid gaat in op het gebruik van (on)bebouwde gronden en bouwwerken, dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Ander strijdig gebruik is niet toegestaan.

Artikel 15 Slotregel

Het laatste artikel van het bestemmingsplan betreft de slotregel, waarin de naam, zoals de regels aangehaald kunnen worden, is opgenomen.

hoofdstuk 7 **Overzicht Bijlagen**

- ▶ **Bijlage 1:** Flora en Fauna onderzoek; Ad.Eco ecologisch onderzoek- en adviesbureau, juni 2011.
- ▶ **Bijlage 2:** Nader onderzoek vleermuizen en Rugstreeppad, De Groene Ruimte, oktober 2012, Projectnummer : 12314
- ▶ **Bijlage 3:** Milieukundig bodemonderzoek, IDDS, oktober 2012, Kenmerk : 1108D529/DBI/rap1
- ▶ **Bijlage 4:** Asbestonderzoek, IDDS, oktober 2012, Kenmerk : 1108D529/DBI/rap2
- ▶ **Bijlage 5:** Luchtkwaliteitsonderzoek, Wissing, 2008
- ▶ **Bijlage 6:** Akoestisch onderzoek uitbreiding bedrijventerrein IJsselveld; Milieudienst Noord-west Utrecht, 12-4-2012, kenmerk: 60080
- ▶ **Bijlage 7:** Archeologisch onderzoek; IDDS archeologie; april 2012, projectnummer: 28980511/49046.
- ▶ **Bijlage 8:** Archeologisch vooronderzoek: een karterend veldonderzoek, Raap, februari 2013, Notitie 4429
- ▶ **Bijlage 9:** Overlegreactie Kamer van Koophandel.
- ▶ **Bijlage 10:** Wateradvies HDSR

Regels

Plankaart

