

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	Toekomstige situatie	3
hoofdstuk 3	Beleid	7
3.1	Inleiding	7
3.2	Nationaal beleid	7
3.3	Provinciaal beleid	8
3.4	Gemeentelijk beleid	9
3.5	Conclusies beleid	13
hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	14
4.1	Inleiding	14
4.2	Flora en Fauna	14
4.3	Waterparagraaf	15
4.4	Bodem	18
4.5	Luchtkwaliteit	20
4.6	Geluid	21
4.7	Externe veiligheid	22
4.8	Cultuurhistorie en archeologie	23
4.9	Molenbiotoop	26
4.10	Bedrijven en milieuzonering	27
4.11	Verkeer en parkeren	28
4.12	Duurzaamheid	28
hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	30
5.1	Economische uitvoerbaarheid	30
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
hoofdstuk 6	Juridische planbeschrijving	32
6.1	Inleiding	32
6.2	Planregels	32
hoofdstuk 7	Overzicht Bijlagen	34

Toelichting

hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 28 februari 2013 ontving de gemeente het principeverzoek van Bunnik Projecten B.V. voor het realiseren van twintig appartementen op het perceel Lieve Vrouwegracht 16-20 in Montfoort. De raad heeft op 1 juli 2013 een positief besluit genomen over de stedenbouwkundige randvoorwaarden en het opstellen van een bestemmingsplan voor de voorgestane ontwikkeling. De stedenbouwkundige randvoorwaarden hebben betrekking op:

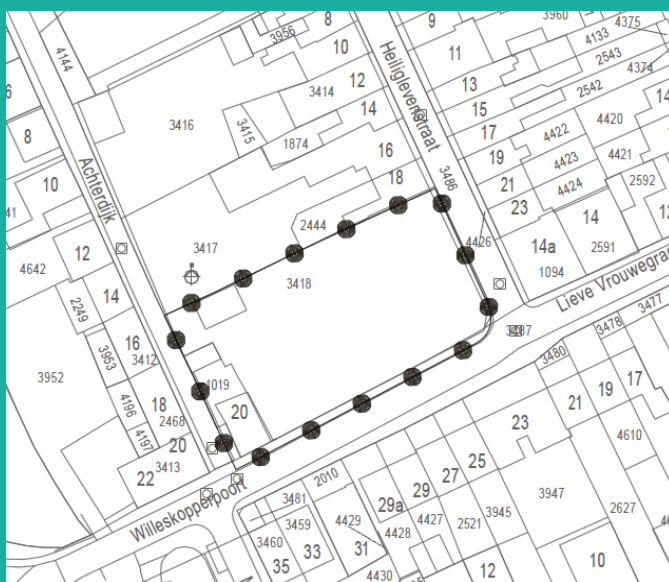
- Maximaal 20 appartementen in de huursector;
- Maximaal drie bouwlagen met kap, met uitzondering van de hoek Lieve Vrouwegracht-Achterdijk, waar maximaal drie bouwlagen zijn toegestaan;
- Minimaal 26 parkeerplaatsen op eigen terrein.

De ontwikkeling van appartementen op deze locatie past zowel binnen de Visie Binnenstad 2030 als binnen de Nota Volkshuisvesting. Hiervoor wil de gemeente het nu nog braakliggend terrein met de bestemming 'Bedrijf' omzetten naar wonen. De voorgestane ontwikkelingen passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkelingen toch juridisch-planologisch mogelijk te maken, is voortliggend 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 op de locatie Lieve Vrouwegracht te reguleren.

1.2 Ligging plangebied

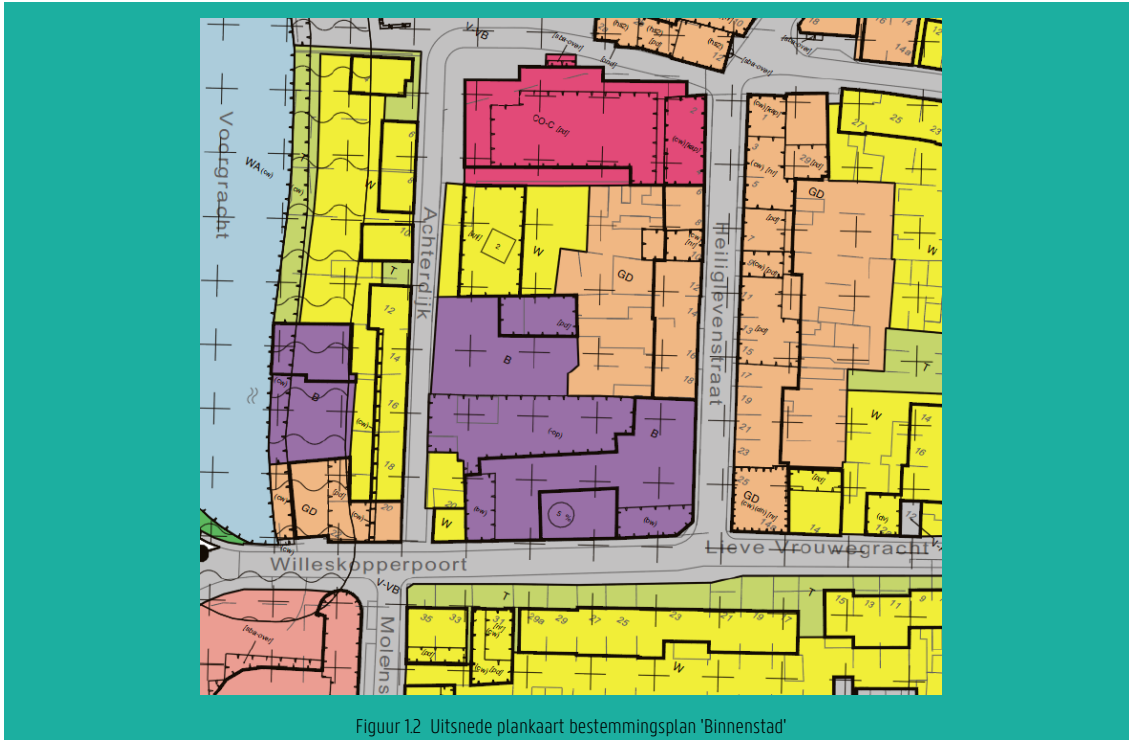
Het plangebied ligt in het westen van de binnenstad van Montfoort, provincie Utrecht, en is ongeveer 1550 m² groot. Het perceel is onderdeel van een groter bouwblok. Het plangebied wordt begrensd door de Lieve Vrouwegracht, Heiliglevenstraat en Achterdijk. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de bestaande bebouwing in het bouwblok.



Figuur 1.1 Ligging plangebied

1.3 Vigerende Bestemmingsplannen

Het perceel Lieve Vrouwegracht 16-20 is gelegen in het bestemmingsplan 'Binnenstad'. Binnen dit bestemmingsplan heeft het deels de bestemming 'Wonen' en deels de bestemming 'Bedrijf'. Het realiseren van maximaal 20 appartementen is op grond van de bepalingen die bij deze bestemming horen, niet mogelijk. Het onderhavige bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk om de nieuwe situatie planologisch-juridisch vast te leggen.



1.4 Planvorm

Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader waarbinnen de ontwikkeling van Lieve Vrouwegracht 16-20 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 Lieve Vrouwegracht 16-20 wordt vertaald. De gekozen juridische vorm voor dit bestemmingsplan is een gedetailleerd bestemmingsplan. Voor deze vorm is gekozen, omdat het bouwplan reeds in een ver gevorderd stadium is.

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**

In de huidige situatie is het perceel nagenoeg onbebouwd. Alleen op perceel nr. 20 staat nog een oud pandje. In het verleden hebben op het terrein twee bijzondere panden gestaan. Een pand dat dienst heeft gedaan als secretarie van de voormalige gemeente Willeskop en café de Zwaan. Beiden panden zijn gesloopt, waarna het terrein in gebruik is genomen door een garagebedrijf. Het terrein ligt nu al jaren braak. Met de realisatie van het initiatief zal de braakliggende locatie opnieuw worden bebouwd en een gat in de bebouwing van de binnenstad worden gedicht. Het oude pand op de hoek Lieve Vrouwegracht/Achterdijk wordt gesloopt.

De stads kern heeft een compacte en samenhangende structuur van bouwblokken. De percelen in de binnenstad zijn over het algemeen smal en diep, met bebouwing die direct aan de straat is gebouwd. De woningen in dit deel van Montfoort bestaan over het algemeen uit twee tot drie lagen met een kap. De bebouwing is divers, nieuwe en oude woningen, individuele woningen en grootschalige complexen en monumenten wisselen elkaar af. Het plangebied vormt het zuidelijke deel van een min of meer gesloten binnenstadblok.

De Lieve Vrouwegracht is één van de buurtontsluitingswegen van de binnenstad en heeft daartoe een breder profiel dan de overige wegen in de binnenstad. De overige straten hebben een smaller profiel en worden voornamelijk gebruikt door bestemmingsverkeer.



Figuur 2.1 Huidige situatie omgeving plangebied

2.2 **Toekomstige situatie**

Bij de ontwikkeling van het bouwplan is rekening gehouden met de stedenbouwkundige randvoorwaarden uit het raadsbesluit van 1 juli 2013. Na verkennende schetsplannen en het gevoerde overleg met overheden, adviseurs en informatie van de bevolking is voor de bebouwing van dit braakliggend terrein het solitair gebouw als uitgangspunt genomen. Het gebouw bestaat uit 3 bouwlagen met een vierde setback verdieping (teruggelegen bouwlaag). De bouwmassa en architectuurstijl refereren aan het voormalige Hotel De Zwaan die op de locatie heeft gestaan. Voor deze expressionistische bouwstijl is een kapverdieping op de vierde bouwlaag niet passend. In tegenstelling tot de stedenbouwkundige randvoorwaarden is er daarom voor gekozen de vierde bouwlaag uit te voeren als een setback. Daarnaast is het bouwplan in plaats van 20 appartementen verder uitgewerkt met 18 appartementen. Met een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per woning betekent dit dat er met 18

woningen minimaal 23,4 parkeerplaatsen op eigenterrein gerealiseerd moeten worden. In plaats van het absolute aantal van 26 parkeerplaatsen uit de stedenbouwkundige randvoorwaarden, is het aantal parkeerplaatsen afgestemd op het werkelijke aantal woningen met de bijbehorende parkeernorm. In de paragraaf bebouwing en verkeer en parkeren wordt het bouwplan gedetailleerder beschreven.

2.2.1 **Bebouwing**

In binnenstedelijke situaties vindt men van oudsher grotere solitaire gebouwen zoals een gemeentehuis, ziekenhuis, "bejaardenhuis" en school. Deze gebouwen kenmerken zich vaak door een heldere symmetrische opbouw waarbij de entree zich aan de belangrijkste straat bevindt en duidelijk gemarkeerd is. Deze gebouwen kennen een grotere bouwhoogte dan de, ook hier, in de straatgevels aanwezige individuele panden die veelal uit 1 of 2 lagen met kap bestaan. De bouw en goothoogte van deze individuele panden varieert en is vanwege de vroeger toegepaste hogere verdiepingshoogte veelal hoger dan de huidige vergelijkbare nieuwbouwwoningen.

De Lieve Vrouwegracht is de belangrijkste en breedste straat en hier bevindt zich de in het midden gelegen entree van het woongebouw. Het gebouw is streng symmetrisch waarmee klassieke opbouw en de allure van het solitaire gebouw benadrukt wordt. De horizontale opbouw met basement, 2 lagen en 3e teruggelegen laag onderstreept dat.

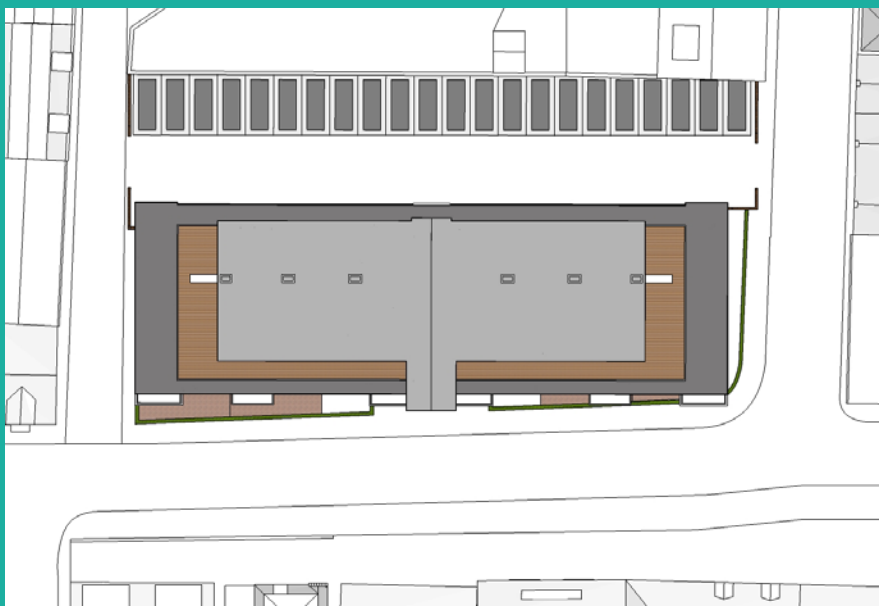
De bouwhoogte aan de beide smalle dwarsstraten bedraagt 3 lagen en sluit daarmee aan op de kleinschaliger bebouwing ervan. De voorgevel krijgt dieptewerking en plastiek door de naar voren springende gevel van de, op zuid georiënteerde, loggia's, die een fractie terugligt ten opzichte van de entree. De formele entree wordt bevestigd door de gevel hier over de volle bouwhoogte op te trekken. Tegenover deze verticaliteit staat de horizontale accentuering door de platte daken met overstek en de in het metselwerk opgenomen betonbanden die doorlopen als vensterbank ter plaatse van de staande gevelramen. De ornamenten ter plaatse van enkele loggia's versterken de monumentaliteit van het gebouw.

De platte daken met overstek en het spel van horizontaal en verticaal waren ook kenmerkend voor het Hotel de Zwaan dat zich op deze plaats bevond. De toegepaste architectuurstijl refereert aan het voormalige Hotel De Zwaan.

Via de entree met lift en trap bereikt men de woningentrees aan de achterzijde, op de 1e en 2e verdieping vanaf een korte galerij. De vluchttrappenhuizen zijn opgenomen in de totale bouwmassa zodat ook sprake is van duidelijk stedelijke zijgevels.

De voorgestelde materialen en kleuren zijn, een warmrode handvorm baksteen met donkere voeg, lichtgrijze (naturel) betonbanden, witte kozijnen met donkere draaiende delen en warm grijze eterniet potdekseldelen (bovenste laag en galerij). In het woongebouw bevinden zich 18 appartementen waaronder 2 grotere appartementen op de teruggelegen 3e verdieping. Aan weerszijden van de entreezone liggen de woningbergingen en utilitaire ruimten.

Ten aanzien van de kwaliteit van de architectuur heeft afstemming plaatsgevonden met Welstand. Aandacht is gevraagd voor een aantal onderwerpen die niet zozeer een directe relatie hebben met de planologische aspecten als wel met de architectonische uitwerking. De commissie heeft geadviseerd om witte geveldelen in de achtergevel en de set back van een kleur te voorzien. Tevens wordt geadviseerd om de witte dakrand op de 3^e bouwlaag rondom van een overstek te voorzien en om het horizontale karakter waar mogelijk te versterken. Over deze aspecten en over materialen en kleuren wordt blijvend met Welstand overleg gevoerd.



Figuur 2.2 Situatietekening bouwplan oktober 2013



Figuur 2.3 3D impressie bouwplan vanaf de hoek Lieve Vrouwegracht en Heiliglevenstraat, oktober 2013

2.2.2 Verkeer en vervoer

De gemeente Montfoort heeft geen parkeerbeleid en dus toetst de gemeente bouwplannen op basis van de ASVV. In oktober 2012 is de ASVV 2004 geactualiseerd. Op basis van de ASVV 2012 ligt de parkeernorm tussen de 0,7 en 1,5 per woning inclusief 0,3 bezoekersparkeerplaatsen. Gezien de doelgroep senioren wordt een parkeernorm van 1,3 voldoende geacht. Hiermee is rekening gehouden met de ligging van de locatie in het centrum, de stedelijkheidsgraad van de gemeente Montfoort is weinig stedelijk en het type woning is huur, etage, duur. Voor de locatie is gerekend met een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per woning. De doelgroep voor de woningen is senioren in het segment huur. De oppervlakte van de woning is circa 90 m² BVO.

Het bouwplan bevat 18 appartementen. Dit betekent dat er minimaal 23,4 parkeerplaatsen op eigenterrein gerealiseerd moeten worden. Aan de achterzijde van het gebouw bevinden zich 22 parkeerplaatsen en 2 bredere parkeerplaatsen onder het gebouw. Het parkeerterrein wordt ontsloten via de Heiliglevenstraat en de Achterdijk. De parkeervoorziening achter het gebouw heeft nu een klein parkeeroverschot van 0,6 parkeerplaatsen.

Het aantal te realiseren parkeerplaatsen wijkt af van het raadsbesluit van 1 juli 2013, waarin werd aangegeven dat er tenminste 26 plaatsen moeten worden gerealiseerd. Dit aantal van 26 plaatsen is gerelateerd aan het eveneens in het raadsbesluit genoemd aantal van 20 woningen met een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per woning. Het is vanuit oogpunt van parkeernormering verdedigbaar dat het uiteindelijk te realiseren aantal parkeerplaatsen gelijk is aan het aantal woningen maal de parkeernorm.

Op 15 december 2009 heeft de gemeenteraad een besluit genomen tot een gefaseerde aanpak van de parkeerproblematiek in de binnenstad van Montfoort en tot het instelling van een parkeerbonds van waaruit nieuw aan te leggen parkeervoorzieningen bekostigd zouden moeten worden. In januari 2012 is door de gemeenteraad besloten in de binnenstad één parkeerschuiфzone in te stellen. De ontwikkellocatie Lieve Vrouwegracht is gelegen binnen de blauwe zone. Aan de Willeskopperpoort worden 3 nieuwe parkeervakken aangelegd.



Figuur 2.4 3D impressie bouwplan vanaf de achterzijde, overzicht parkeerplaatsen, oktober 2013

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 de locatie is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte niet opgenomen. Dit is gedecentraliseerd naar de provincie en de gemeente.

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) Rijkswaagen, (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 De ontwikkeling van appartementen past zowel binnen de Visie Binnenstad 2030 als binnen de Nota Volkshuisvesting van de gemeente Montfoort. In paragraaf 3.4.2 wordt de Visie Binnenstad 2030 nader toegelicht. In paragraaf 3.4.4 wordt de Nota Volkshuisvesting toegelicht waarbij huisvesten met behoud leefbaarheid en identiteit van het centrum een belangrijk uitgangspunt is;
- 2 De locatie Lieve Vrouwegracht 16-20 ligt in het westen van de binnenstad van Montfoort en was vroeger bebouwd maar ligt momenteel grotendeels braak. Dit zorgt voor een groot gat in de straatwand in een omgeving met veelal gesloten wanden. Dit plan is een herstructureringsopgave waarbij de beschikbare grond optimaal wordt benut.
- 3 Niet van toepassing.

Conclusie

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

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. 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 binnenstedelijke woningbouw wordt daarbij vermeld: 'In ons ruimtelijk beleid maken we de hoofdkeuze om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling. Ons streven is dat ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Daarom vinden wij het belangrijk dat er aandacht is voor deze kwaliteit. Wij willen stimuleren dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspannen om de binnenstedelijke opgave te realiseren'.

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.

Conclusie

De ontwikkeling van het plangebied is een herstructureringsopgave en draagt daarmee bij aan het verbeteren van de vitaliteit en leefbaarheid van de binnenstad van Montfoort. Bij het bouwplan is aandacht voor de kwaliteit van de woningen en de inpassing in de woonomgeving (zie ook Hoofdstuk 2 planbeschrijving). Het bestemmingsplan is daarmee niet in strijd met de Provinciale ruimtelijke structuurvisie (PRS) en Provinciale ruimtelijke verordening (PRV).

3.4 Gemeentelijk beleid

Vanzelfsprekend zal het bestemmingsplan Lieve Vrouwegracht 16-20 passen binnen of uitvoering geven aan diverse gemeentelijke beleidsvelden. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om gemeentelijk beleid op het gebied van verkeerscirculatie, parkeerbeleid, volkshuisvesting, de herontwikkeling van leegstaande panden of sociale veiligheid. Onderstaand wordt de TotaalVisie van de gemeente Montfoort verder beschreven.

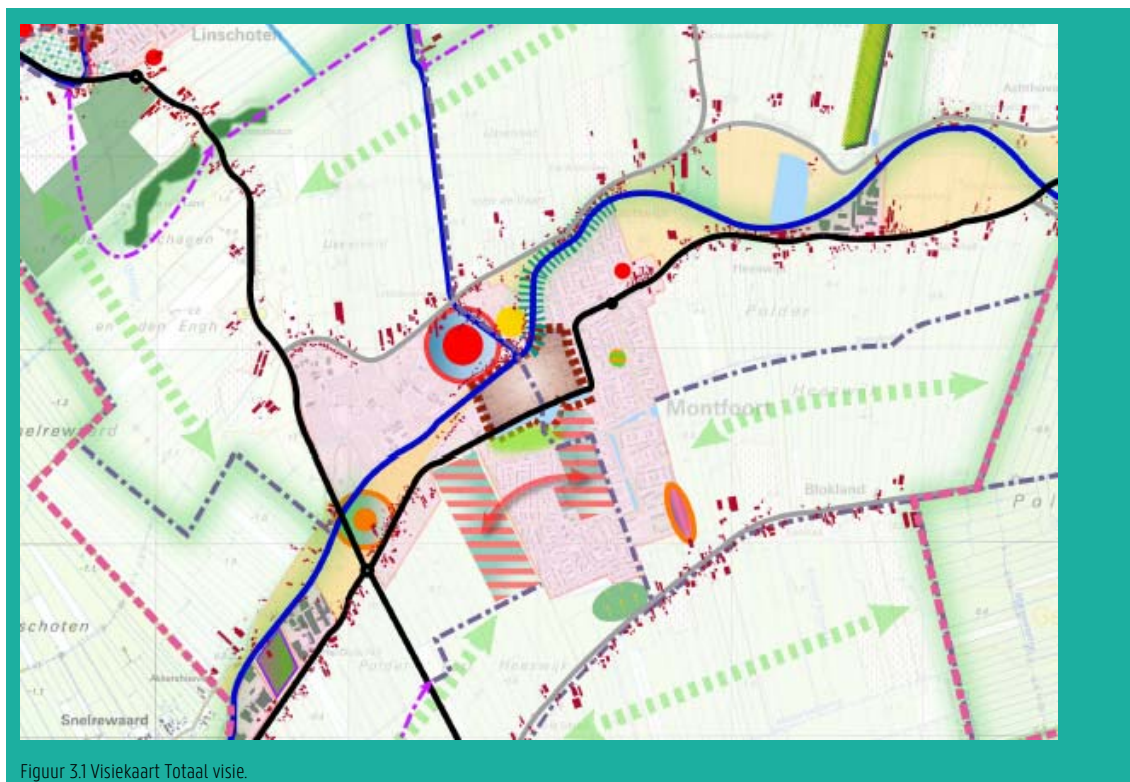
3.4.1 Structuurvisie 2030

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 stedenbouwkundige ontwikkelingen en wonen benoemd.

- Bij woningbouwlocaties wordt nadrukkelijk gekeken naar inbreidingsmogelijkheden en herstructurering.
- Bij bouw/inbreiding/herstructurering is het belangrijk de gewenste doelgroep te bedienen (met name senioren en starters). Gebieden met een eenzijdige bouw van eengezinswoningen worden gezien als transformatielocaties.
- Bij het ontwikkelen van bouwlocaties zal rekening gehouden worden met de molenbiotoop van Molen De Valk.

De locaties in de binnenstad van Montfoort worden in de Visie Binnenstad Montfoort behandeld.



Figuur 3.1 Visiekaart Totaal visie.

3.4.2 Visie binnenstad 2030, gemeente Montfoort

In november 2007 is de Visie binnenstad 2030 vastgesteld. De visie zal als leidraad dienen voor de herinrichting van de binnenstad van Montfoort. Het projectgebied ligt in de binnenstad van Montfoort. De agendapunten uit die visie zijn:

Het versterken van de identiteit en het karakter van de historische binnenstad van Montfoort;

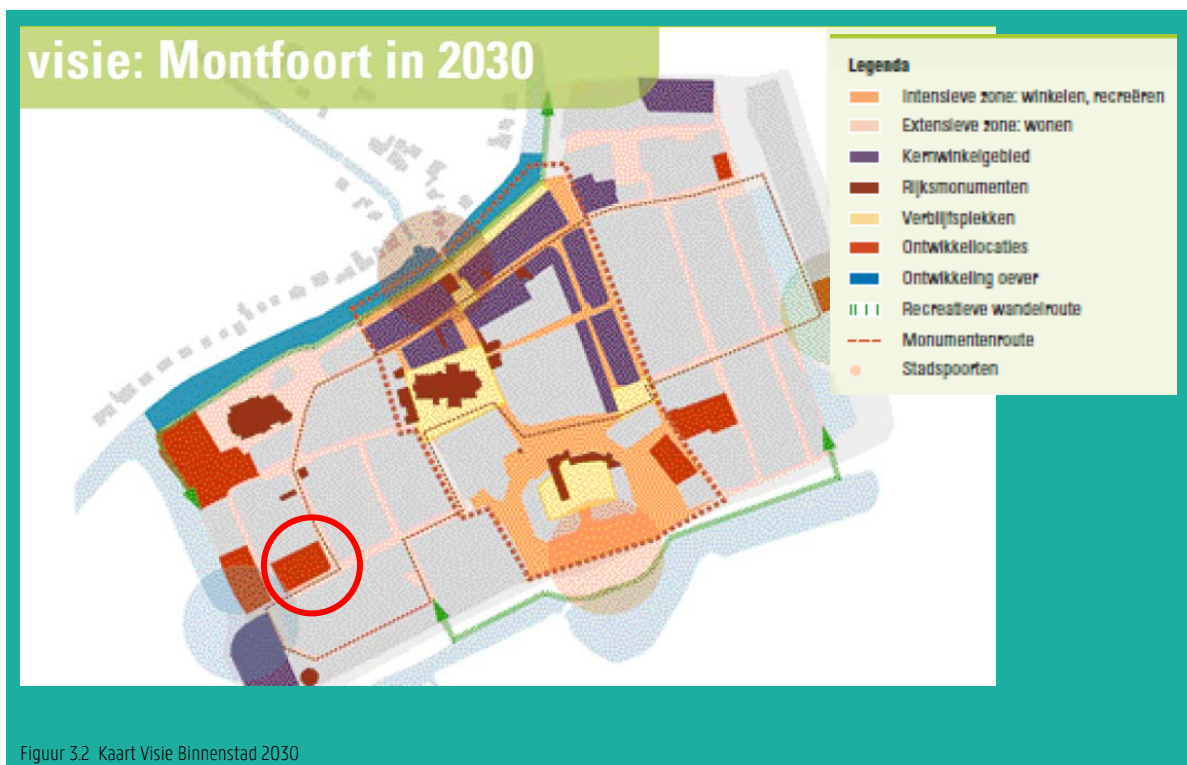
- De binnenstad van Montfoort biedt voldoende aanbod van wonen, welzijn en zorg;
- De binnenstad ontwikkelen als toeristische trekpleister van de regio;
- Handhaven en indien versterken detailhandel en werkgelegenheid;
- Streven naar een sociale en veilige leefomgeving;
- De verblijfskwaliteit van de binnenstad verbeteren.

De belangrijkste punten voor het projectgebied uit de Visie binnenstad 2030 zijn:

- Nieuwbouwwoningen worden met name gericht op ouderen en starters en deze woningen moeten levensloopbestendig zijn;
- Parkeren bij nieuwbouwlocaties dient goed opgelost te worden.

Met beide punten wordt in het plan rekening mee gehouden. De locatie zelf is op die visiekaart aangegeven als ontwikkellocatie, zie figuur 3.2.

De ontwikkeling van het appartementengebouw op de locatie Lieve Vrouwegracht 16-20 past binnen de Visie binnenstad 2030.



Figuur 3.2 Kaart Visie Binnenstad 2030

3.4.3 Beeldkwaliteitplan Binnenstad Montfoort

Voor de locatie Lieve Vrouwegracht geldt het beeldkwaliteitsplan Binnenstad Montfoort dat op 31 januari 2011 is vastgesteld. De binnenstad is onderverdeeld in deelgebieden met ieder zijn eigen criteria. Bij de uitwerking van het bouwplan moeten de criteria van het beeldkwaliteitsplan in acht worden genomen.

Karakteristieken

In het beeldkwaliteitplan is een onderscheid gemaakt naar gebouwen en openbare ruimte. Het beeldkwaliteitplan is richtinggevend bij de ontwikkeling van nieuwe projecten in de gebouwde omgeving. In de opzet van het beeldkwaliteitplan is een onderscheid gemaakt tussen de beeldbepalende karakteristieken (die kenmerkend zijn voor de binnenstad) en dat deel van de aanwezige bebouwing of openbare ruimte dat niet past binnen deze karakteristieken (dissonanten). De beeldbepalende karakteristieken dienen als inspiratiebron en als toetsingskader. De beeldbepalende karakteristieken behorende bij de verschillende gebiedsdelen worden op hoofdlijnen beschreven. De ontwikkellocatie is gelegen in het deelgebied centrum en gemengd gebied.

Richtlijnen

Ten aanzien van het bouwen zijn in het voorgenomen beeldkwaliteitsplan richtlijnen opgenomen met betrekking tot de positie op het erf, de hoofdvorm van het bouwwerk, het gevelaanzicht, materialen en kleuren, detaillering en erfafscheidingen. De hier van toepassing zijnde richtlijnen betreffen die van het centrum en gemengd gebied. Voor deze richtlijnen wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan.

Dissonant

De locatie aan de Lieve Vrouwegracht wordt in het beeldkwaliteitsplan als dissonant genoemd. Volgens de beschrijving zorgt het grotendeels braakliggend terrein voor een groot gat in de straatwand in een omgeving met veelal gesloten wanden. Dit draagt niet bij aan de beeldkwaliteit.

De ontwikkeling van het appartementengebouw op de locatie Lieve Vrouwegracht 16-20 past binnen het deelgebied centrum en gemengd. Uit hoofdstuk 2 planbeschrijving blijkt dat met het nieuwe appartementengebouw aangesloten is op de karakteristiek van de omgeving.

3.4.4 Nota Volkshuisvesting 2011-2020 Montfoort

De nota Volkshuisvesting is het document waarin de gemeenteraad het woonbeleid en haar ambities op het gebied van het wonen vastlegt. De nota Volkshuisvesting dient onder meer als basis en leidraad voor de beoordeling van nieuwbouwplannen, prestatieovereenkomsten met woningcorporaties, afspraken en overeenkomsten met marktpartijen alsmede ten behoeve van overleg in regionaal verband en met hogere overheden over het Structuurvisie en de Nota Ruimte. De volgende beleidslijnen worden benoemd.

- Huisvesten specifieke doelgroepen: starters, senioren, statushouders, gehandicapten en huishoudens met een laag inkomen: De gemeente Montfoort wil in staat zijn een evenwichtige en rechtvaardige woonruimteverdeling te realiseren, de sociale samenhang en eigen identiteit op langere termijn behouden en haar inwoners van voldoende en kwalitatief goede woonruimte te voorzien. Er zal met name aandacht uit gaan naar specifieke doelgroepen die, gelet op hun financiële mogelijkheden of specifieke wensen, maar moeilijk aan bod komen op de woningmarkt in de gemeente. Het gaat om de doelgroepen starters, senioren, huishoudens met een laag inkomen, gehandicapten en statushouders.
- Huisvesten met behoud leefbaarheid en identiteit: kernenbeleid: Door het ontstaan van één grote sociale huurwoningmarkt in het grootste deel van de provincie Utrecht, is het voor inwoners van kleine kernen veel moeilijker geworden om aan een sociale huurwoning in de eigen kern te komen. De leefbaarheid en sociale cohesie kan hierdoor onder druk komen te staan. De volgende beleidsdoelstelling is dan ook geformuleerd: Voor Linschoten hebben woningzoekenden met een maatschappelijke of economische binding aan Linschoten voorrang op andere woningzoekenden bij het toewijzen van een woning.
- Huisvesten met Zorg, wonen-zorg-welzijn integraal benaderen: In de nota van 2005 is gesteld dat de gemeente Montfoort vindt dat alle inwoners van de gemeente vanuit de eigen woonsituatie zolang mogelijk mee moet kunnen doen aan de samenleving. De doelstellingen hier bij zijn: Inwoners met een hulpvraag moeten zo lang als mogelijk zelfstandig wonen buiten een instelling en er is voldoende aanbod van intramurale verpleeghuiszorg om aan de lokale vraag te voldoen.
- Huisvesten met regie, de rol van de gemeente: Bij het bereiken van de beleidsdoelstellingen is samenwerking met woningcorporaties en marktpartijen noodzakelijk. De gemeente wil echter wel de regie in handen houden. De regierol van de gemeente is naar alle partijen helder geformuleerd, is de bijbehorende doelstelling.

Met de bouw van seniorenwoningen in de huursector geeft de ontwikkeling aan de Lieve Vrouwegracht invulling aan de Nota Volkshuisvesting. Daarnaast staat de betreffende locatie aangegeven als één van de woningbouwopgaven tot 2020.

3.4.5 Parkeerbeleid

Op 15 december 2009 heeft de gemeenteraad een besluit genomen over een voorstel van het college betreffende het parkeerbeleid. Het voorstel van het college staat voor een afname van de parkeerdruk in het centrum van Montfoort. In het besluit is gekozen voor een gefaseerde aanpak om zo goed mogelijk te voldoen aan de behoeftes die er op ieder moment zijn. De eerste stap omvat maatregelen die op korte termijn gerealiseerd kunnen worden, de tweede stap omvat maatregelen die kunnen worden opgenomen wanneer de behoefte daar is. De eerste realisatiestap omvat de volgende maatregelen:

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

Stap twee omvat:

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

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

De voorkeur gaat uit naar het oplossen van de parkeerruimte op eigenterrein eventueel door middel van een (verdiepte) stallingsgarage. Daarnaast mag woningsplitsing niet leiden tot een hogere parkeerdruk. Bij woningsplitsing moet het parkeren op een goede manier worden opgelost bij voorkeur op eigen terrein.

Parkeerfonds

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

Voor de ontwikkeling voor het onderhavig plan wordt de parkeerbehoefte voorzien op eigen terrein. Het aantal voorziene parkeerplaatsen ten behoeve van de Lieve Vrouwegracht voldoet aan de normen van het parkeerbeleid. In de paragraaf 2.2.2 is uitgebreid ingegaan op de motivering van de toe te passen parkeernormen en de wijze waarop daaraan in het plan wordt voldaan.

3.4.6 Conclusie gemeentelijk beleid

Bij de ontwikkeling aan de Lieve Vrouwegracht is rekening gehouden met de gemeentelijke beleidsstukken. Derhalve is het bestemmingsplan niet in strijd met het gemeentelijke beleid, in de meeste beleidsstukken wordt de ontwikkeling van herstructurering en de doelgroep senioren juist gestimuleerd.

3.5 Conclusies beleid

De beoogde ontwikkeling vindt aansluiting bij de verschillende beleidsstukken op diverse niveaus, doordat met de ontwikkeling in ruime mate sprake is van kwaliteitsverbetering op het onderhavige perceel. Daarnaast is de ontwikkeling met geen van de bovenstaande beleidsstukken in strijd.

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 braakliggend.

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 en conclusie

In augustus 2013 is er door LOO PLAN een quick scan Flora en Fauna in het plangebied uitgevoerd. Dit onderzoek is toegevoegd als Bijlage 1. Uit dit onderzoek is gebleken dat:

Aan de hand van de resultaten van het veldbezoek is getoetst welke effecten de geplande werkzaamheden op de beschermde soorten kunnen hebben. De aard van de werkzaamheden (en kennis hiervan) is hierbij essentieel.

Mogelijke effecten die op kunnen treden zijn:

- Verstoring door aanwezigheid van mensen en (groot) materieel.
- Verstoring door geluid, licht en trillingen.
- Tijdelijk ongeschikt worden van leefgebied (door aanleg werkstroken, materiaalopslag e.d.).
- Doden of verwonden van individuen van een populatie.
- Verdwijnen van nestgelegenheid.
- Verlies van leefgebied (verblijfplaatsen, foerageergebied en essentiële verbindingzones) door verandering van grondgebruik.

Wanneer er geen beschermde soorten aanwezig zijn (of verwacht worden) kan het project zonder aanvullende maatregelen doorgang vinden. Als het op basis van de quickscan aannemelijk is dat er beschermde soorten (kunnen) voorkomen én dat de voorgenomen plannen deze zouden kunnen beïnvloeden, zijn er vervolgstappen nodig.

Gebiedsbescherming:

De voorgenomen werkzaamheden hebben geen invloed op gebiedsbescherming. De beschermde gebieden (Natura 2000 en EHS) liggen op ruime afstand. De ingreep heeft een beperkte uitstraling, waarbij de beschermde natuurwaarden geen nadelige effecten ondervinden.

Beschermde soorten:

Er komen, met uitzondering van broedende vogels, geen beschermde soorten voor op het betreffende perceel.

De voorgenomen werkzaamheden kunnen zonder aanvullende maatregelen worden uitgevoerd

Voorwaarden:

Afhankelijk van het tijdstip waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd dient rekening gehouden te worden met broedende vogels. Vogels die broeden mogen nimmer verstoord worden.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan

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 driertrapsstrategieën 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 vermeldt op welke manier afvalwater en regenwater wordt verwerkt en gezuiverd.

4.3.3 Onderzoek

In opdracht van Bunnik Projecten is een watertoets uitgevoerd ten behoeve van de woningbouwplannen aan de Lieve Vrouwegracht 16-20 in Montfoort. Omdat in het vigerende bestemmingsplan wonen niet wordt toegestaan moet een juridisch-planologische procedure worden doorlopen. Ten behoeve hiervan dienen onder andere de geohydrologische effecten van de bouwplannen onderzocht te worden. Wettelijk is een voorkeursvolgorde vastgelegd voor het bergen van hemelwater:

1. hergebruik voor huishoudelijke of bedrijfsdoeleinden
2. infiltratie in de (boven) grond
3. lozen op het oppervlaktewater
4. afvoeren via de riolering met een verbeterd gescheiden rioolstelsel

De volledige watertoets is opgenomen in bijlage 2.

Grondwaterbeschermingsgebied

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

4.3.4 Conclusie

Het plan voor de nieuwbouw van 18 appartementen en parkeervoorziening aan de Lieve Vrouwegracht leidt in juridisch-planologische opzicht niet tot toename aan verhard en bebouwd oppervlak. Hoewel het verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie natuurlijk wel toeneemt, wordt de wateropgave gerelateerd aan hetgeen planologisch is toegestaan. Vroeger hebben op de locatie een hotel en autosloperij gestaan en het vigerende bestemmingsplan biedt die mogelijkheid nog steeds en dus ook de mogelijkheid tot verharding.

Het plan dient aan het actuele beleid van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, de gemeente Montfoort en de Provincie Utrecht te voldoen, waarvoor inspanningen zijn benodigd:

1. Het plangebied ligt in een grondwaterbeschermingsgebied. Voor het funderen van het gebouw moet een melding in het kader van de Provinciale Milieuverordening bij provincie Utrecht worden gedaan. Zij kan regels meegeven over de toe te passen fundering. Voor gebouwen geldt dat geen uitlogende materialen mogen worden toegepast. Het parkeren van motorvoertuigen

moet plaatsvinden op een terrein met aaneengesloten verharding. Dit kan overigens waterpasserende verharding zijn. Ook voor realisatie van de verharding is melding nodig bij de provincie.

2. Het Hoogheemraadschap hanteert een minimale ontwateringsdiepte van 1,0 meter als beleidsuitgangspunt. De ophoging van het plangebied met circa 0,6 meter heeft gevolgen voor de toegankelijkheid. De daarbij behorende maatregelen zijn financieel niet haalbaar gebleken voor het plan.

3. Op basis van de beslisboom, de slechte doorlatendheid van de bodem en de hoge grondwaterstand zijn hergebruik en buffering aandachtspunten. Hergebruik van het hemelwater dat op de bebouwing valt, is voor dit bouwplan te kostbaar gebleken en hetzelfde geldt voor het lozen op oppervlaktewater. In het plan is er derhalve voor gekozen het schone hemelwater van het gebouw en het parkeerterrein aan te sluiten op het bestaande gemengde rioleringsstelsel.

4. Vooralsnog verwacht de gemeente Montfoort dat de capaciteit van het rioleringsstelsel ter plaatse voldoende is om te voorzien in de lozingsbehoefte van de 18 woningen en het hemelwater. Bij de omgevingsvergunningaanvraag wordt dit berekend. Indien uit de berekening een andere conclusie blijkt, zal worden bezien in hoeverre buffering van hemelwater op, aan, in of onder het gebouw kan bijdragen tot een oplossing.

4.4 Bodem

4.4.1 Inleiding

In het kader van de onderzoekspllicht 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 bouwvraag. 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

Aanleiding en doel

Door Bunnik Projecten uit IJsselstein is aan Arnicon Acorius de opdracht verstrekt tot uitvoering van een uitgebreid verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de Lieve Vrouwegracht 16-20 te Montfoort. De locatie heeft een totale oppervlakte van ca. 1.500 m² en is grotendeels braakliggend. Aanleiding tot het uitvoeren van het onderzoek is de voorgenomen herontwikkeling van de locatie.

Het doel van het verkennend bodemonderzoek is inzicht te verkrijgen of en in hoeverre het voormalige, dan wel het huidige gebruik van de locatie geleid kan hebben tot verontreiniging van de bodem. Het onderzoek is zodanig uitgevoerd, dat een milieuhygiënische beoordeling kan worden gegeven ten aanzien van het (toekomstige) gebruik van de locatie.

Naast de doelstelling van bovengenoemd verkennend onderzoek zijn tevens de onderstaande nevendoelen opgesteld:

- Vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de partij grond om de mogelijkheden voor hergebruik buiten de locatie te kunnen bepalen (Partijkeuring);
- Bepalen indicatieve milieuhygiënische kwaliteit van de aanwezige puinlaag.
- Onderzoek naar de aanwezigheid van asbest in de puinlaag cq. puinhoudende grond.

Vooronderzoek en hypothese

Uit het vooronderzoek is niet gebleken dat, na de sanering van 1997, op of nabij de onderzoekslocatie bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Daarom is de locatie als "onverdacht" aangemerkt ten aanzien van bodemverontreiniging. Uit eerder onderzoek blijkt sprake te zijn van een puinlaag in de ondergrond (0,5 - 0,9 m-mv) op het midden van het terrein (circa 450 m²). De puinlaag is als mogelijk asbestverdacht aangemerkt.

Gecombineerd verkennend bodemonderzoek en partijkeuring

Op de locatie is in verband met de afvoer van grond (tot een diepte van 1,0 m-mv) een partijkeuring uitgevoerd. De gegevens van deze partijkeuring zijn tevens gebruikt voor het verkennend onderzoek. Uit laboratoriumonderzoek is gebleken dat de

partij grond toepasbaar is als kwaliteitsklasse WONEN. Voor de volledige rapportage van de partijkeuring wordt verwezen naar bijlage 3 Verkennend Bodemonderzoek (en daarin vervolgens bijlage 10).

De grondwaterstand is tijdens de uitvoering van de boringen waargenomen op een diepte van 1,5 m-mv. Bij zintuiglijk onderzoek zijn in de grond plaatselijk tot een diepte van 2,5 mmv lichte tot sterke bijmengingen met puin waargenomen. De in de eerdere rapportages (uit 2004) aangegeven contouren van de ondergrondse 450 m³ lijken daardoor niet zo eenduidig als op de toenmalige tekeningen zijn aangegeven. Bovendien ook puin in de bovengrond is aangetoond. De grootste brokken puin en de sterkste bijmenging wordt inderdaad aangetroffen in het middendeel, maar de puinhoudende lagen bevinden zich bijna over het gehele terrein. Ondanks de sterke bijmengingen van puin is er geen sprake van een aaneengesloten puinlaag. Er is sprake van grond met sterke bijmengingen. In alle gevallen betreft het waarschijnlijk achterblijfselen van de voormalige bebouwing (veelal bakstenen, bouwpuin).

Uit de getoetste analyseresultaten is gebleken dat de bovengrond licht verontreinigd is met kwik, lood en PAK. In de ondergrond (0,5 tot 2,0 m-mv) zijn geen verontreinigingen van de onderzochte componenten aangetroffen. In voor het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

Onderzoek puinlaag (asbest en samenstellingsonderzoek)

In de grond onder de puinverharding zijn licht verhoogde gehalten molybdeen en nikkel aangetroffen. Deze zijn waarschijnlijk gerelateerd aan de bovenliggende puinlaag. In de puinlaag is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetroffen. Op basis van de samenstellingsparameters valt de sterk puinhoudend grond indicatief volgens het Besluit Bodemkwaliteit in de categorie toepasbare bouwstof. Opgemerkt wordt dat dit onderzoek niet volgens het Besluit Bodemkwaliteit is uitgevoerd en derhalve als indicatief dient te worden gezien. Bovendien is er geen onderzoek gedaan naar de uitloging van het puin.

Betrouwbaarheid

De onderzoeksresultaten worden representatief geacht voor de bodemkwaliteit van de locatie. Voor de betrouwbaarheid van het onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3 bij het bestemmingsplan (en daarin vervolgens bijlage 7 van het bodemonderzoek).

4.4.3 Aanvullend Bodemonderzoek

Een van de aanbevelingen uit het voornoemde bodemonderzoek bestond uit het doen van een aanvullend onderzoek naar het perceel Lieve Vrouwegracht 20. Dit perceel moet echter nog worden ontdaan van een aantal opstallen waardoor een volledig grondonderzoek op dit perceel nog niet mogelijk is. In de periode oktober-november 2013 is door Arnicon Acorius een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd naar de onbebouwde delen van de locatie Lieve Vrouwegracht 20.

Uit de analyseresultaten van het perceel (sectie A, nr. 1019) aan de Lieve Vrouwegracht 20 blijkt dat in het mengmonster van de ondergrond MM2 (boringen 01 (0,5 tot 2,0 m-mv) en 02+04 (0,5 tot 1,0 m-mv) naast de licht verhoogde gehalten koper, kwik, zink een matig verhoogd gehalte aan lood zijn aangetroffen. In het mengmonster van de bovengrond (MM1-B) zijn geen verhoogde gehalten van de onderzochte componenten aangetoond. Vervolgens is het mengmonster MM2-O opnieuw ingezet voor heranalyse op lood. Op basis van de analyseresultaten van heranalyse dient het mengmonster mogelijk te worden uitgesplitst.

De omvang van de verhoogde waarde moet nog verder worden onderzocht. De voorlopige analyseresultaten zijn als bijlage 8 toegevoegd. Ten behoeve van de vaststelling zal het volledige onderzoek aan het bestemmingsplan worden toegevoegd.

4.4.4 Conclusie

Verkennd bodemonderzoek

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd, dat de hypothese "onverdacht" voor bodemverontreiniging formeel dient te worden verworpen. Dit naar aanleiding van de aangetroffen lichte verontreinigingen met kwik, lood en PAK. Deze verontreinigingen geven echter geen aanleiding tot het verrichten van een nader onderzoek of het nemen van saneringsmaatregelen. De locatie wordt geschikt geacht voor de beoogde woonbestemming.

Onderzoek puinlaag (asbest en samenstellingsonderzoek)

Op basis van de resultaten van het asbestonderzoek wordt geconcludeerd dat de verdenking van bodemverontreiniging met asbest niet terecht is. Op het maaiveld, in de (puinhoudende) grond is geen asbesthoudend materiaal aangetroffen. Op basis van de verkregen onderzoeksgegevens geldt dat bij grondwerkzaamheden ter plaatse van onderhavige locatie geen veiligheidsklasse van toepassing is.

Aanbevelingen

Eventuele afvoer van grond dient plaats te vinden conform de regelgeving in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt om eventueel vrijkomende grond op de locatie her te gebruiken. Voor hergebruik als bodem binnen de locatie is het Besluit bodemkwaliteit niet van toepassing.

Aan hergebruik van licht verontreinigde grond zijn beperkingen verbonden. Wanneer grond van de locatie vrijkomt en elders wordt toegepast, dient in principe te worden gehandeld conform het Besluit bodemkwaliteit. Indien grond vrijkomt is de gemeente waar de grond wordt toegepast bevoegd gezag ten aanzien van de bestemming van de grond.

Voor verwijdering van de leeflaag moet toestemming worden gegeven door de provincie.

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 Goede ruimtelijke ordening

Ruimtelijke plannen die procedures doorlopen conform de Wet op de ruimtelijke ordeningen dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie en te bepalen of de mate van blootstelling acceptabel is.

Situatie plangebied

De locatie heeft op dit moment de bedrijfsbestemming. Voorheen maakte een garagebedrijf gebruik van de locatie. Het plan beoogt de realisatie van een appartementencomplex met maximaal 20 woningen. Hiervoor is een wijziging van het bestaande bestemmingsplan noodzakelijk.

Conform de Regeling niet in betekende mate zal bovengenoemde ontwikkeling niet in betekende mate bijdragen aan de concentraties stikstofdioxide en fijn stof en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit.

4.5.4 Conclusie

De ontwikkeling van het terrein draagt niet in betekenende mate bij aan de concentraties stikstofdioxide en fijn stof. Dit betekent dat de ontwikkeling voldoet aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit.

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

SPA heeft in augustus 2013 ter plaatse van het plangebied een akoestischonderzoek uitgevoerd. Hierbij is onderzocht of de locatie geschikt is voor het toekomstige gebruik. Hieronder zijn conclusies van het akoestischonderzoek opgenomen, het volledige onderzoek is toegevoegd als bijlage 4.

Aan de Lieve Vrouwegracht 16-20 in Montfoort wil men een nieuw appartementengebouw realiseren. Nabij het plangebied liggen enkele drukke wegen. Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing van de plannen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd en is de situatie beoordeeld aan de hand van de Wet geluidhinder en de Wet ruimtelijke ordening. Doel van dat onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting binnen het plangebied voor zover deze wordt veroorzaakt door het relevante wegverkeer.

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom. Het plangebied ligt in de geluidzone van de N228 (Willeskop). Voor de Lieve Vrouwegracht, de Heiliglevenstraat en de Achterdijk geldt een maximale rijsnelheid van 30 km/uur. Ondanks het feit dat er geen sprake is van een geluidzone langs deze wegen, is in het voorliggende onderzoek de geluidbelasting ten gevolge van deze wegen toch berekend. Dit omdat:

- de gemeente in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing de belangen van het realiseren van het bouwplan af moet wegen tegen de mogelijke hinder door de geluidbelasting;
- bij het realiseren van de appartementen deze geluidbelasting meegenomen kan worden bij de beoordeling van de geluidwering in het kader van het Bouwbesluit. Hiermee wordt het woonklimaat verbeterd.

De overige wegen liggen op grotere afstand van het plangebied en/of de verkeersintensiteit is er dusdanig gering, dat deze wegen niet relevant zijn met betrekking tot de geluidbelasting.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de gezoneerde weg, N228, bij de nieuwe appartementen ruim lager zal zijn dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder. Deze wet vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan. Er hoeven dus geen hogere waarden vastgesteld te worden.

Voor de 30 km/uur wegen geldt dat de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder, zoals deze geldt voor gezoneerde wegen, alleen overschreden wordt ten gevolge van het verkeer op de Lieve Vrouwegracht en de Heiliglevenstraat. De geluidbelasting ten gevolge van deze wegen bedraagt maximaal 58 dB op de appartementen. Dit is hoger dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder, maar ruim lager dan de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting van 63 dB, zoals deze geldt voor gezoneerde wegen.

Op basis hiervan wordt gesteld dat de geluidbelasting ten gevolge van deze 30 km/uur wegen aanvaardbaar is. Daarbij zijn de geluidbelastingen op de nieuwe appartementen vergelijkbaar met de geluidbelastingen op de bestaande woningen langs deze wegen. Omdat 30 km/uur wegen volgens de Wet geluidhinder niet gezoneerd zijn, kan voor de geluidbelasting van deze wegen geen hogere waarde worden verleend.

In verband met een goede ruimtelijke ordening en een goed woonklimaat, is het aan te bevelen om bij de bepaling van de geluidwering van de gevels rekening te houden met de bijdrage van deze 30 km/uur wegen.

4.6.4 Conclusie

Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect wegverkeerslawaaai geen belemmering vormt voor het onderhavige bestemmingsplan.

Omdat de gecumuleerde geluidbelasting van alle wegen samen tot 64 dB uitkomt, dient vanuit het Bouwbesluit een gevelweringsonderzoek overlegd te worden om aan te tonen dat een maximaal toelaatbaar binnenniveau van 33 dB gehandhaafd kan worden.

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

Bedrijven – Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Er zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Bedrijven – Overige veiligheidswetgeving

Er zijn in de directe omgeving geen bedrijven gevestigd met een overig veiligheidsrisico. Propaantanks zijn in ons bedrijvenbestand in dit gedeelte van de gemeente Montfoort niet bekend.

Transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water

Er moet rekening gehouden worden met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en water. Wegen, spoorwegen en vaarwegen met structureel en grootschalig vervoer van gevaarlijke stoffen liggen niet in de buurt van het plan.

Gemeentelijke routing

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen die aansluiten op de rijksweg A12 is in de gemeente Montfoort een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Over de vastgestelde route mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. De route loopt niet langs of door het plangebied.

Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren.

Er kan langs het plangebied dus wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-routeplichtige stoffen (zoals benzine) en routeplichtige stoffen (zoals propaan), maar de frequentie daarvan is (door het lokale karakter van het transport) dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Er moet rekening worden gehouden met transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Volgens de "provinciale risicokaart" ligt er in of bij het plangebied géén buisleiding voor transport van gevaarlijke stoffen zoals aardgas of benzine waar rekening mee gehouden zou moeten worden. Het gasnet voor huishoudens en bedrijven valt niet binnen het kader van externe veiligheid.

Elektromagnetische straling

Er zijn in de omgeving geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken.

Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

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.

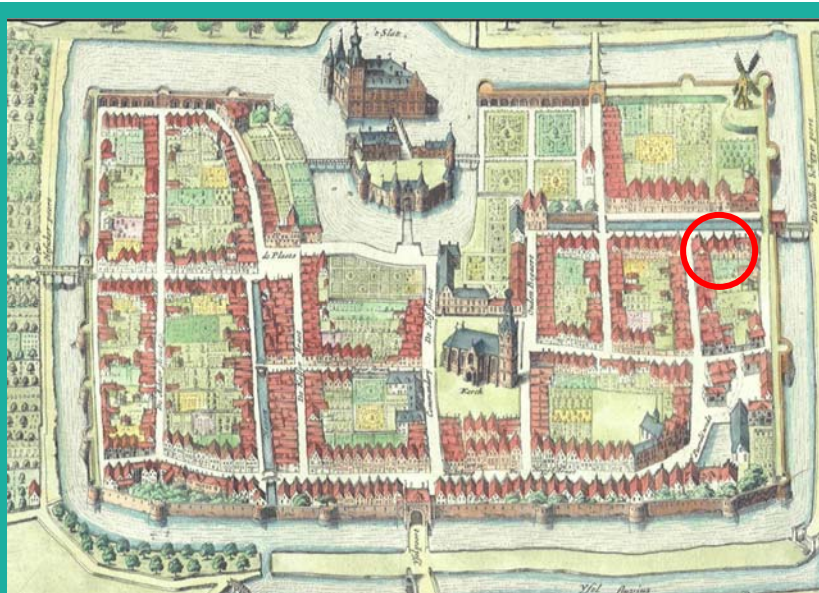
De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is de vervanging voor de in 2009 verlopen 'Nota Belvedere', waarin een visie is gegeven op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan.

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

Montfoort is ontstaan aan de zuidoever van de Hollandse IJssel. Aan de noordzijde is het zicht op de rivier en op Montfoort het meest oorspronkelijk. Deze zijde van de historische kern is niet ingesloten door 20e eeuwse uitbreidingen. Het riviergezicht van de oude stad wordt gekenmerkt door de Hollandse IJssel, de manifeste bedrijfsbebouwing, de markante waterpoort annex (voormalig) stadhuis, de brug, de sluis en de dorps buitenstad.

Het plangebied ligt in het de binnenstad van Montfoort die cultuurhistorisch van belang is. De binnenstad van Montfoort bezit veel bijzondere en historische bouwwerken, ook het stratenpatroon, de relictten van de oude vesting en de relatie met het water is historisch waardevol. In de Visie Binnenstad Montfoort 2030 staat een uitgebreide omschrijving over de historie van de binnenstad.



Figuur 4.1 Plattegrond van Blau, Montfoort omstreeks 1649t

Het plangebied ligt aan één van de historische entrees van de binnenstad. Op de plattegrond van 1649 is duidelijk te zien dat in de straat Lieve Vrouwegracht een gracht was opgenomen. Dit verklaart het brede profiel van de straat.

Omstreeks 1960 heeft er op het plangebied een pand gestaan dat dienst heeft gedaan als secretarie van de voormalige gemeente Willeskop en café de Zwaan. Dit gebouw vormde één van de solitaire gebouwen binnen de structuur van kleinschalige individuele panden. De solitaire gebouwen kenmerken zich vaak door een heldere symmetrische opbouw waarbij de entree zich aan de belangrijkste straat bevindt en duidelijk gemarkeerd is. Deze gebouwen kennen daarnaast een grotere bouwhoogte. Het solitaire gebouw en de architectuurstijl van Hotel/café De Zwaan is als uitgangspunt genomen bij het ontwerp van het bouwplan.



Figuur 4.2 Hotel de Zwaan, omstreeks 1960

4.8.4 Verkennend onderzoek archeologie

Archeologische Monumentenkaart (AMK) Provincie Utrecht

Volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) behoort het plangebied tot een gebied met een hoge archeologische verwachting. In deze gebieden is de kans op het voorkomen van archeologische resten groot. Bodemingrepen die kunnen leiden tot versterking van archeologische resten dienen daarom zoveel mogelijk te worden vermeden. Ingeval die ingrepen niet kunnen worden voorkomen is het noodzakelijk om een verkennend archeologisch onderzoek uit te voeren.

Beleidsnota Archeologie gemeente Montfoort

Op 14 maart 2011 heeft de gemeenteraad besloten om de beleidsnota 'Archeologiebeleid gemeente Montfoort' vast te stellen. In de beleidsnota Archeologie zijn de bekende vindplaatsen en de verschillende verwachtingsgebieden op de maatregelenkaart vertaald in zeven beleidscategorieën, zie Figuur 2.8. Dat wil zeggen soorten zones/terreinen, waaraan een eigen planologisch beschermingsregime wordt gekoppeld. De beleidscategorieën hebben op de maatregelenkaart elk een eigen kleur gekregen en zijn middels de legenda voorzien van aanduidingen/voorschriften over ontheffingen, onderzoekseisen en -methoden. Hiermee wordt inzichtelijk gemaakt of en waar nader archeologisch (voor)onderzoek nodig is bij ruimtelijke planvorming en bodemingrepen. Het plangebied heeft de waarde categorie 2, AMK-terrein/gewaardeerde vindplaatsen (stadskern Montfoort en historische dorpskern Linschoten). Binnen deze categorie geldt een onderzoeksverplichting indien het plangebied groter is dan 50m² en de diepte bodemingreep meer dan 30 cm-mv.

Onderzoek

Ten behoeve van het initiatief is in augustus 2006 een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De onderzoeksresultaten worden onderstaand verwoord.

Uit het archeologisch onderzoek blijkt dat tijdens het inventariserend veldonderzoek één archeologische vindplaats uit de Middeleeuwen/Nieuwe tijd is aangetroffen. De aangetroffen vindplaats is grotendeels door een eerder uitgevoerde bodemsanering tot grote diepte of in zijn geheel ontgraven. Lokaal zijn nog wel archeologische resten aanwezig die mogelijk informatie opleveren over de ontwikkeling van Montfoort. Aanbevolen wordt om de ontgravingen plaats te laten vinden door

middel van een opgraving met beperkingen (archeologische begeleiding). Daarnaast wordt aanbevolen om de sloop van de Lieve Vrouwegracht 20 (in het bijzonder de verwijdering van de fundamente) archeologisch te laten begeleiden.

Voor de sloopbegeleiding van opgraving met beperkingen dient een Programma van Eisen opgesteld te worden, dat door een deskundig archeoloog en door het bevoegd gezag (het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Montfoort) goedgekeurd dient te worden.

4.8.5 Conclusie

Archeologie:

Voorafgaand aan deze bouwwerkzaamheden zal de bestaande bebouwing binnen het plangebied worden gesloopt. Daarnaast zal de bodem tot ca. 1m onder maaiveld worden afgegraven. Daarnaast wordt de nieuwbouw voorzien van heipalen. Tijdens de werkzaamheden die met de bouw gepaard gaan zullen aanwezige archeologische resten worden vernietigd. In opdracht van Bunnik Projecten is een PvE opgesteld (bijlage 5). Dit PvE voorziet in een drietal onderzoeken, te weten een archeologische sloopbegeleiding van de bestaande bebouwing, een proefsleuvenonderzoek en een eventuele doorstart naar een opgraving. Dit alles dient in een zo kort mogelijk tijdsbestek te worden uitgevoerd om vertraging van de bouw te voorkomen.

Het proefsleuven onderzoek zal in een later stadium aan deze paragraaf worden toegevoegd. De locatie heeft daarom nu nog de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie-2'.

Cultuurhistorie:

Het cultuurhistorische aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Daarnaast is de historische context van de plek als uitgangspunt genomen voor het ontwerp.

4.9 Molenbiotoop

Windvang, uitzicht en belevingswaarde zijn belangrijk voor de omgeving van een molen. De omgeving van de molen wordt ook wel aangeduid als 'Vrijwaringszone-molenbiotoop'. De molenbiotoop heeft betrekking op de hele omgeving van een molen, voor zover die van invloed is op het functioneren van die molen als maalwerktuig én als monument. Het streven in Montfoort is dat bij nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de molenbiotoop van molen De Valk zodat de molen goed kan blijven functioneren en er geen onveilige situatie ontstaat. In de provinciale "Uitvoering beleidslijn Wro" verwoordt de provincie dit als volgt:

- Binnen een straal van 100 meter mag geen bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- Binnen een straal van 100 tot 400 meter mag de maximale hoogte in het stedelijk gebied niet meer dan 1/30 zijn van de afstand tussen bouwwerk of beplantingen de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek.

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

De binnenstad van Montfoort is een stedelijk gebied waarvoor de 1 op 30 regel geldt. Nieuw op te richten gebouwen en andere bouwwerken mogen zich niet verder uitstrekken boven de onderste punt van de verticaal staande wiek dan 1:30 (vanaf onderste punt van de verticaal staande wiek dient een schuine lijn te worden getrokken met een stijging van telkens 1 meter hoogte per 30 meter afstand) van de afstand gemeten tussen het op te richten bouwwerk en het middelpunt van de molen. Burgemeester en wethouders kunnen afwijking verlenen ten behoeve van het oprichten van hogere gebouwen en andere bouwwerken, wanneer sprake is van het algemeen belang en op grond van een zorgvuldige belangenafweging.

Het nieuwe appartementengebouw ligt vrijwel geheel in de 100 meter zone. Slechts circa 7 meter van de noordoostelijke hoek van het gebouw ligt in de 400 meter zone.

In de zone tot 100 meter mogen geen bouwwerken worden opgericht die hoger zijn dan de onderkant van de verticaal staande wiek. De onderkant van de wiek ligt op 3,66 meter ten opzichte van de voet van de molen. De voet van de molen ligt circa 4,50 meter hoger dan de Lieve Vrouwegracht. De bouwhoogte van de ontwikkeling mag conform de biotoop niet hoger zijn dan $(3,66 + 4,50 =) 8,16$ meter. De molenbiotoop wordt overschreden met respectievelijk 1 meter en 4 meter voor de bovenste setback verdieping.

In overleg met de gemeente en de molenstichting is onderzocht of de overschrijding acceptabel is. Het nieuwe appartementengebouw staat vanuit de molen direct in de lijn van de kerk. Dit betekent dat de benodigde wind vanuit de richting van de kerk al zeer beperkt is. In diverse gesprekken met de molenaars is aangegeven om de oostzijde van het appartementengebouw te beperken tot 3 bouwlagen. Aan deze wens is met het huidige ontwerp voldaan. Niet alleen is gekozen om de oostzijde van het gebouw lager uit te voeren maar ook de westzijde van het gebouw in 3 bouwlagen uit te voeren. De setback (4e laag) komt door deze keuze nagenoeg in de luwte van de kerk te liggen.



Figuur 4.3 Windvang van de molen

Conclusie

De molenbiotoop vormt geen belemmering voor het bouwplan. Omdat overeenstemming is bereikt met de molenaar wordt de 'Vrijwaringszone-molenbiotoop' niet meer opgenomen in dit bestemmingsplan.

4.10 Bedrijven en milieuzonering

4.10.1 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). Bij milieuzonering volgens de VNG richtlijnen is de afstand van een milieucategorie naar woningen indicatief. Er kan gemotiveerd van worden afgeweken.

4.10.2 Onderzoek

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal bedrijven en een supermarkt gelegen. Het dichtstbijzijnde bedrijf is gelegen ten noorden van het plangebied, direct grenzend aan de locatie. In het bestemmingsplan 'Binnenstad' is binnen de bestemming Bedrijf bedrijfsmatige activiteiten, behorende tot categorieën 1 t/m 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, toegestaan. De richtafstand voor categorie 2 in een omgevingstype gemengd gebied is maximaal 10 meter. De afstand tussen het bedrijfsperceel en het bouwvlak van het nieuwe appartementengebouw is ruim 10 meter. Het bouwplan voldoet hiermee aan de gestelde richtafstand.

4.10.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.11 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Willeskopperpoort die rechtstreeks in verbinding staat met de provinciale weg.

Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling

Een ruimtelijke ontwikkeling mag niet leiden tot problemen bij de verkeersafwikkeling of tot parkeeroverlast. Het parkeren is volledig opgelost op eigenterrein. Er is hierdoor geen parkeeroverlast op de omgeving. De bouw van 18 woningen aan de Lieve Vrouwegracht leidt tot een beperkte extra verkeersbelasting van de omliggende wegen. Op basis van de CROW publicatie 256 is de verkeersgeneratie van de woningen bepaald. Daarbij is uitgegaan van gemiddeld 6 ritten per etmaal per woning. Voor een totaal van 18 woningen komt dit neer op circa 108 ritten per etmaal. Strikt genomen bestaat er voor 30 km/u wegen geen intensiteitscriterium (geen maximale verkeersintensiteit). Wel worden door het CROW richtlijnen gehanteerd voor maximaal wenselijke intensiteiten op erftoegangswegen. Deze richtlijnen zijn beschreven in de ASVV. Voor 30 km/u wegen wordt een wenselijke bovengrens aangehouden van 5.000 á 6.000 motorvoertuigen per etmaal. Wanneer sprake is van hogere verkeersintensiteiten kan de leefbaarheid worden aangetast in de vorm van verminderde oversteekbaarheid en overlast ten aanzien bijvoorbeeld het wegverkeerslawaai. De Lieve Vrouwegracht is één van de toegangswegen naar de binnenstad van Montfoort. De toename kan eenvoudig worden opgevangen in de bestaande verkeersstroom en zal niet de wenselijke bovengrens overschrijden.

4.11.1 Conclusie

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

4.12 Duurzaamheid

Het onderliggende plan voor het appartementencomplex met maximaal 20 woningen biedt mogelijkheden ten aanzien van duurzaamheid. In dit advies wordt het kader voor duurzaam bouwen en geboden ondersteuning door de gemeente toegelicht.

Wettelijk kader

De wettelijke eisen aan nieuwbouw van woningen staan in het bouwbesluit. De volgende eisen worden gesteld bij nieuwbouw en/of verbouwingen:

1. Een minimale isolatiewaarde van $R_c=3,5$ voor dichte uitwendige scheidingsconstructies;
2. Een maximale U-waarde van 1,65 voor ramen (glas en kozijn) en deuren;
3. Een minimale EPC waarde afhankelijk van het type gebouw. De EPC dient berekend te worden middels de EPG methodiek;
4. Milieuprestatie Gebouw (MPG).

Milieuprestatie Gebouw (MPG):

In 2013 geldt vanuit het Bouwbesluit de verplichting om bij de aanvraag omgevingsvergunning Bouwen een berekening aan te leveren van de Milieuprestatie van een gebouw. De verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen met nevenfuncties groter dan 100 m². De initiatiefnemer kan op twee manieren aantonen te voldoen aan het Bouwbesluit:

- zelf documenten aanleveren waarmee aangetoond wordt dat voldaan is aan het Bouwbesluit;
- het aanleveren van een SBK-bewijs MPG, hetgeen voldoende bewijs is dat voldaan is aan het Bouwbesluit

Stichting Bouwkwiteit (SBK) geeft op de website www.milieuprestatiebewijs.nl informatie over het aanvragen van een SBK-bewijs. Voor het aanvragen moet een berekening worden aangeleverd, voor maken van een berekening is een gratis licentie beschikbaar bij de Omgevingsdienst voor de software van GPR Gebouw.

Gemeentelijk beleid

De gemeente concretiseert duurzaam bouwen door een ambitie te formuleren voor het programma GPR gebouw. GPR gebouw is een praktisch programma waarmee duurzaam bouwen in een rapportcijfer op vijf thema's wordt uitgewerkt: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. De gemeente hanteert hierbij een ambitie van minimaal een 7 per thema.

Aanbod gemeente:

Om duurzaam bouwen te ondersteunen, biedt de gemeente voor alle bouwprojecten het gratis gebruik van de software GPR-gebouw aan.

4.12.1 Conclusie

Het plan moet voldoen aan de eisen ten aanzien van duurzaamheid uit het Bouwbesluit. Daarnaast heeft de gemeente een ambitie ten aanzien van duurzaamheid, waarvoor aan de initiatiefnemer gratis een licentie voor het gebruik van het instrument GPR-gebouw kan worden verstrekt.

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. Tussen Bunnik Projecten BV en de gemeente Montfoort is een anterieure overeenkomst gesloten.

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 **Inspraak en overleg**

Voor het bouwplan is in april 2013 een inspraakavond gehouden. Over het algemeen was er een positieve sfeer. Veel omwonenden vinden de nieuwe plannen mooi. Velen zijn blij dat er eindelijk iets gaat gebeuren op deze locatie. Wel wordt door sommigen nog aandacht gevraagd voor de bouwhoogte en het parkeren. Het verslag van de inspraakavond is als bijlage 6 toegevoegd.

Over het concept ontwerp bestemmingsplan is in zake art. 3.1.1 Bro (voor)overleg gevoerd. Het concept ontwerp bestemmingsplan is voorgelegd aan het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Zij hebben een positief advies gegeven (bijlage 7). Omdat de ontwikkeling een binnenstedelijke ontwikkeling betreft is geen vooroverleg met de provincie noodzakelijk.

5.2.3 **Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan gaat in het kader van afdeling 3.4 van de Awb 6 weken ter inzage. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen indienen. Eventuele zienswijzen zullen in een aparte Nota Zienswijzen worden behandeld, waarbij tevens zal worden aangegeven wat de consequenties zijn voor dit bestemmingsplan. Hierna zal het plan ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Na vaststelling ligt het vastgestelde plan gedurende 6 weken ter inzage met de mogelijkheid tot het instellen van beroep en/of het aanvragen van voorlopige voorziening bij de Raad van State. Indien er geen beroep wordt ingesteld, is er sprake van een onherroepelijk 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 gedetailleerd plan. Voor dit bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van de landelijke richtlijn Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). 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 Lieve Vrouwegracht 16 - 20 is een gedetailleerd bestemmingsplan. Voor dit bestemmingsplan is gekozen voor een gedetailleerd bestemmingsplan. De gedetailleerde systematiek komt tot uiting in de plankaart, waarin de bestemmingen op het toekomstig gebruik worden afgestemd. Bouwvlak en hoogte- en (bouw)aanduidingen zijn specifiek op de plankaart vastgelegd, dit om het ontwikkelde bouwplan enerzijds mogelijk te maken, anderzijds aan omwonenden voldoende rechtszekerheid te bieden met betrekking tot het te realiseren bouwplan.

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 – Tuin

De bestemming Tuin is bedoeld voor tuinen en erven, waaronder parkeervoorzieningen. Als bouwwerken zijn alleen erf/tuinafscheidingen met een beperkte hoogte toegestaan

Artikel 4- Wonen

De bestemming Wonen is specifiek afgestemd op het te realiseren bouwplan.

Aantal woningen, bouwgrenzen en hoogtematen zijn vastgelegd

Ook is vastgelegd, dat er nadere eisen kunnen worden gesteld aan ondermeer de ruimtelijke kwaliteit, straatbeeld en veiligheid.

Artikel 5 – Waarde – Archeologie 2

In dit artikel worden de aanwezige archeologische waarden in het plangebied beschermd. Er mag alleen gebouwd worden, als de archeologische belangen zich daartegen niet verzetten.

6.2.3 **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

Artikel 6- 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 7- 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 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 8- Algemene aanduidingsregels

Hier zijn regels opgenomen om de molenbiotoop van een historische molen te vrijwaren van onevenredige aantasting van zichtlijnen en windvang. Ook is een grondwaterbeschermingszone geregeld om de drinkwatervoorziening veilig te stellen.

Artikel 9- Algemene afwijkingsregels

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.

6.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 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 11 Slotregel

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

hoofdstuk 7 **Overzicht Bijlagen**

- ▶ **Bijlage 1:** Quicksan Flora- en Faunawet
LOO Plan, augustus 2013
- ▶ **Bijlage 2:** Watertoets, Lieve Vrouwegracht 16-20
SPA Ingenieurs, september 2013
- ▶ **Bijlage 3:** Uitgebreid verkennend bodemonderzoek Lieve Vrouwegracht 16-20
Arnicon Acorius, september 2013
- ▶ **Bijlage 4:** Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï-Wet geluidhinder, Lieve Vrouwegracht 16-20
SPA Ingenieurs, augustus 2013
- ▶ **Bijlage 5:** Archeologisch PvE KNA 3.2
VU, augustus 2013
- ▶ **Bijlage 6:** Verslag Inspraakavond
Gemeente Montfoort, april 2013
- ▶ **Bijlage 7:** Wateradvies
Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, september 2013
- ▶ **Bijlage 8:** Aanvullend bodemonderzoek Lieve Vrouwegracht 20
Arnicon Acorius, november 2013 (definitieve rapportage nog toe te voegen)
- ▶ **Bijlage 9:** Raadsbesluit 1 juli 2013
- ▶ **Bijlage 10:** Welstandadvies
Welstand en Monumenten Midden Nederland, 3 oktober 2013
- ▶ **Bijlage 11:** Advies milieuaspecten
Omgevingsdienst Regio Utrecht

