

11049

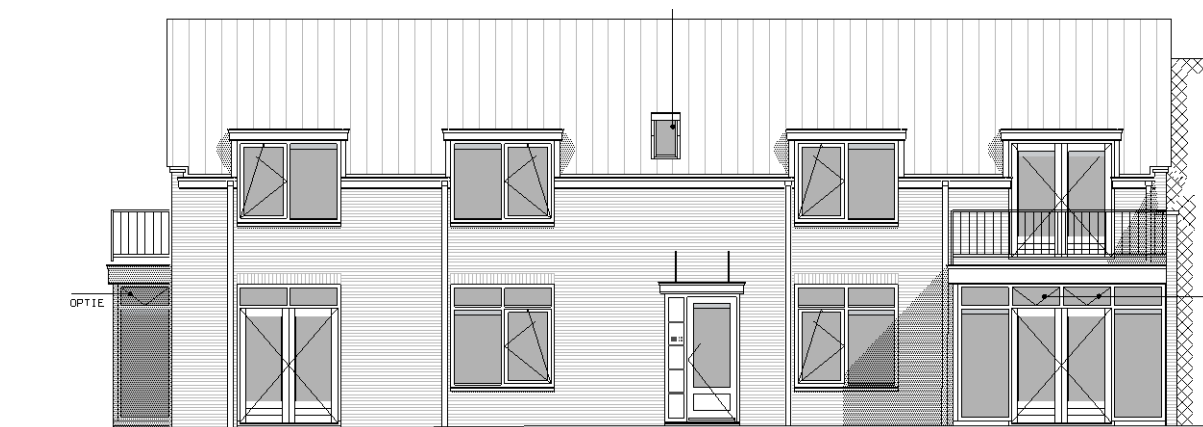
**4 APPARTEMENTEN AAN DE BERGSTRAAT 5 TE MONTFOORT
i.o.v. DE KAMPER DEVELOPMENT BV**

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

DATUM : 30-03-2012

WIJZ. : 02-08-2012

WIJZ. : 02-10-2012



VOORGEVEL

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	2
2	Beschrijving plangebied en project	3
2.1	Plangebied	3
2.2	Beschrijving project	4
3	Beschrijving geldend bestemmingsplan en afwijking	8
3.1	Vigerende planologische situatie	8
3.1	Afwijking van het bestemmingsplan.....	8
4	Relatie bouwplan met overheidsbeleid	9
4.1	Rijksbeleid	9
4.2	Provinciaal beleid	9
4.3	Gemeentelijk beleid	10
5	Ruimtelijke impact van het project	12
5.1	Ruimtelijke gevolgen	12
5.2	Functionele gevolgen	13
5.3	Cultuurhistorische gevolgen	13
6	Archeologie en natuur	14
6.1	Archeologie	14
6.2	Flora en fauna	15
7	Milieuaspecten	17
7.1	Externe veiligheid	17
7.2	Milieuzonering	18
7.3	Bodem.....	18
7.4	Luchtkwaliteit.....	19
7.5	Stank.....	19
7.6	Geluid.....	20
7.6	Asbest	20
7.7	Duurzaam bouwen	20
8	Verkeer, watertoets en belemmeringen	21
8.1	Verkeer en parkeren.....	21
8.2	Watertoets	21
8.3	Belemmeringen	21
9.1	Economische uitvoerbaarheid.....	23
9.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid (Inspraak).....	23

1 Inleiding

De Kamper Development BV heeft opdracht gegeven tot het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing houdt verband met het verzoek aan de gemeente Montfoort tot het verlenen van medewerking aan het bouwplan voor het vestigen van 4 appartementen.

Het ingediende principeverzoek voor het realiseren van vier appartementen is positief ontvangen. De beantwoording van d.d.15-02-12 van dit principeverzoek is als volgt:

Planologische beoordeling

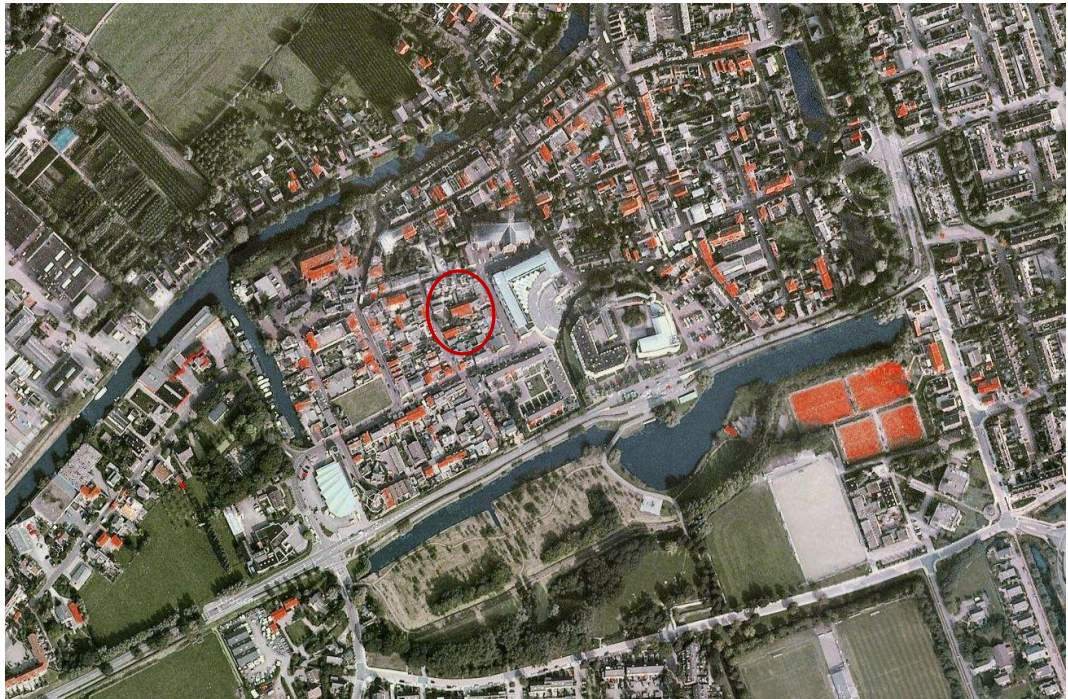
Uw plan is gelegen in het bestemmingsplan 'Binnenstad', waarmee het niet in overeenstemming is. Medewerking aan het plan is slechts mogelijk door middel van een planologische afwijkingsbesluit ex artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarbij het plan dient te zijn voorzien van een goede ruimtelijk onderbouwing.

Voor u ligt de ruimtelijke onderbouwing behorend bij het verzoek voor een omgevingsvergunning voor de herontwikkeling van de locatie Bergstaat 5 ten behoeve van de realisatie van 4 appartementen.

2 Beschrijving plangebied en project

2.1 Plangebied

Het onderhavige perceel is gelegen in het fraaie centrumgebied van Montfoort. Om een indruk te krijgen van het plangebied zijn hieronder een aantal foto's opgenomen.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto Google Maps



Afbeelding 2.2 Luchtfoto Google Maps



Afbeelding 2.3 Projectfoto

2.2 Beschrijving project

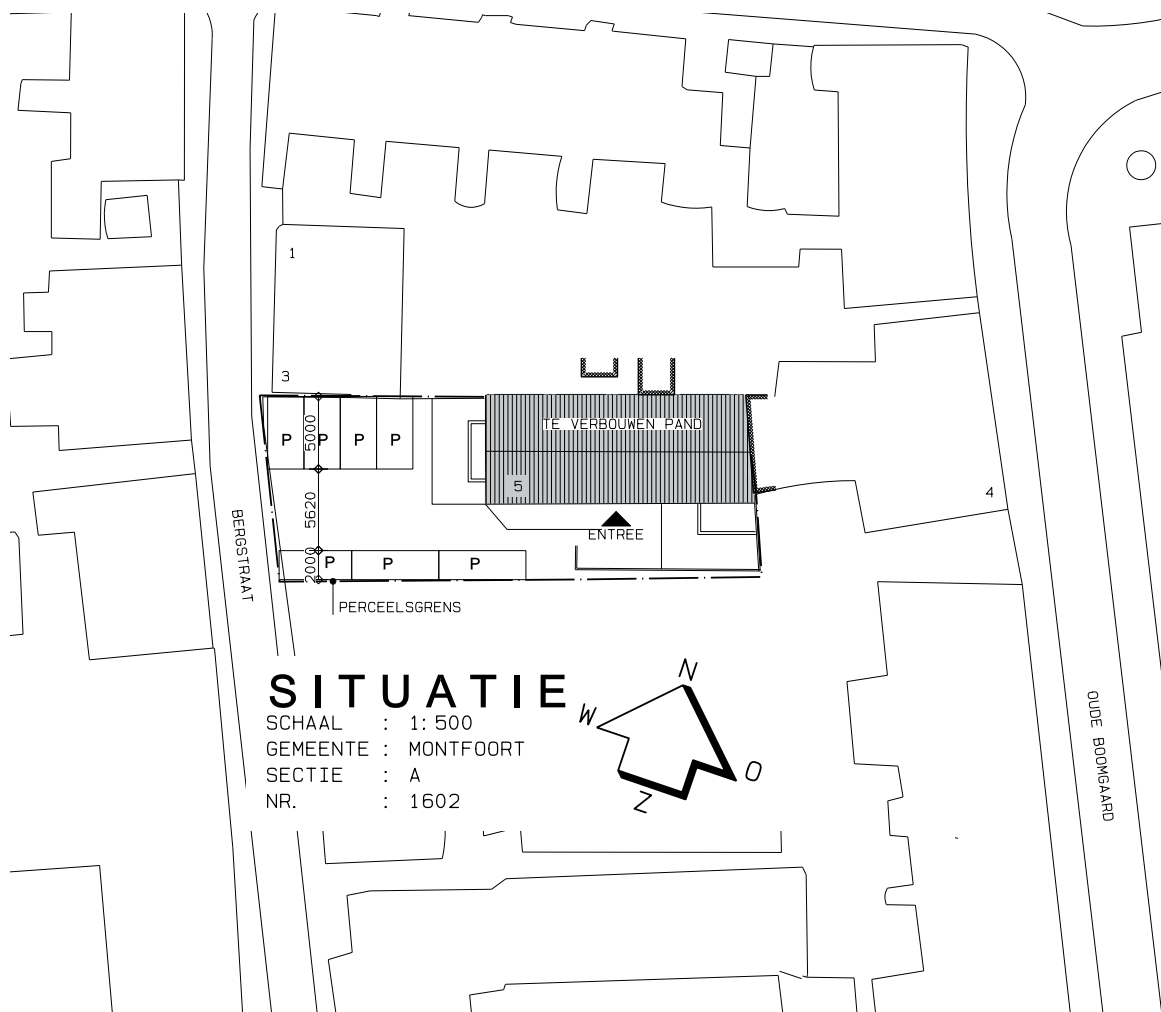
Het perceel heeft een oppervlak van ca. 423 m² en is nu bebouwd met:

- Een schuur van ca. 132 m²
- Een berging van ca. 53 m²

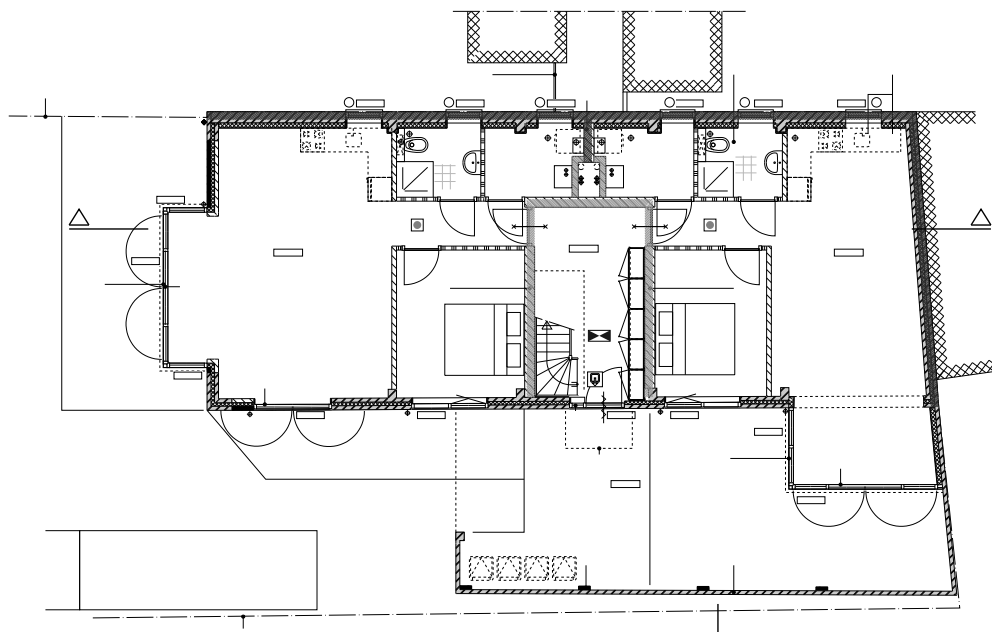
Het perceel waarop het plan betrekking heeft, staat kadastraal bekend als gemeente Montfoort, sectie A, nummer 1602.



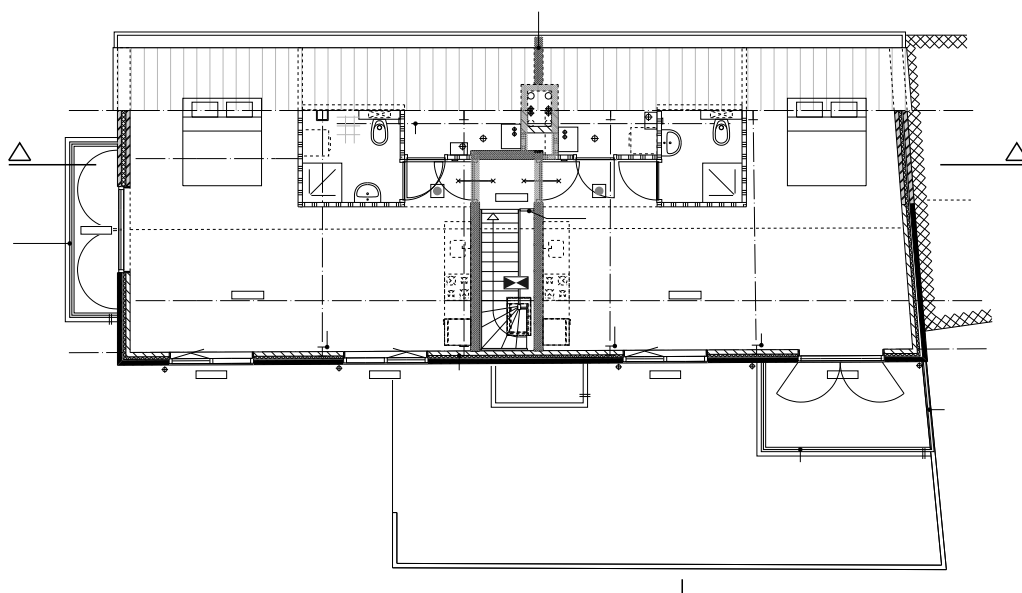
Afbeelding 2.3 Kadastrale kaart



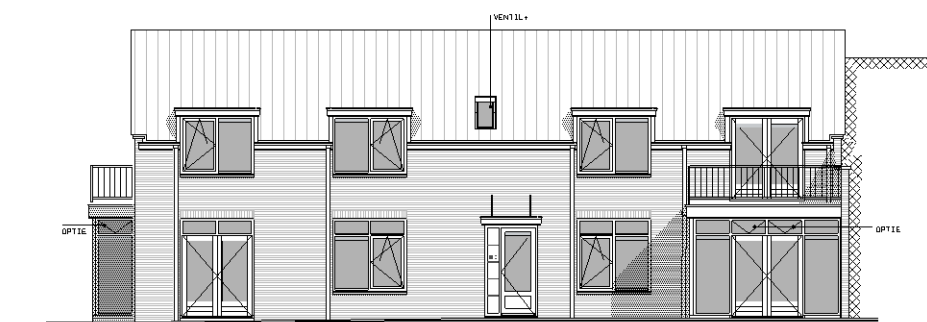
Afbeelding 2.4 Situatietekening



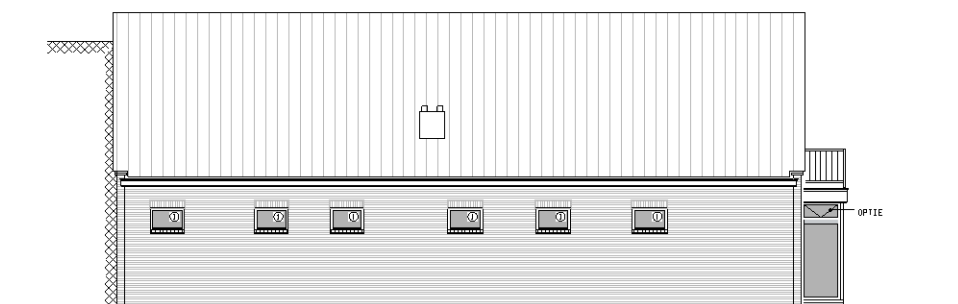
Afbeelding 2.5 Begane grond



Afbeelding 2.6 1^e Verdieping



VOORGEVEL



ACHTERGEVEL



LINKER ZIJGEVEL

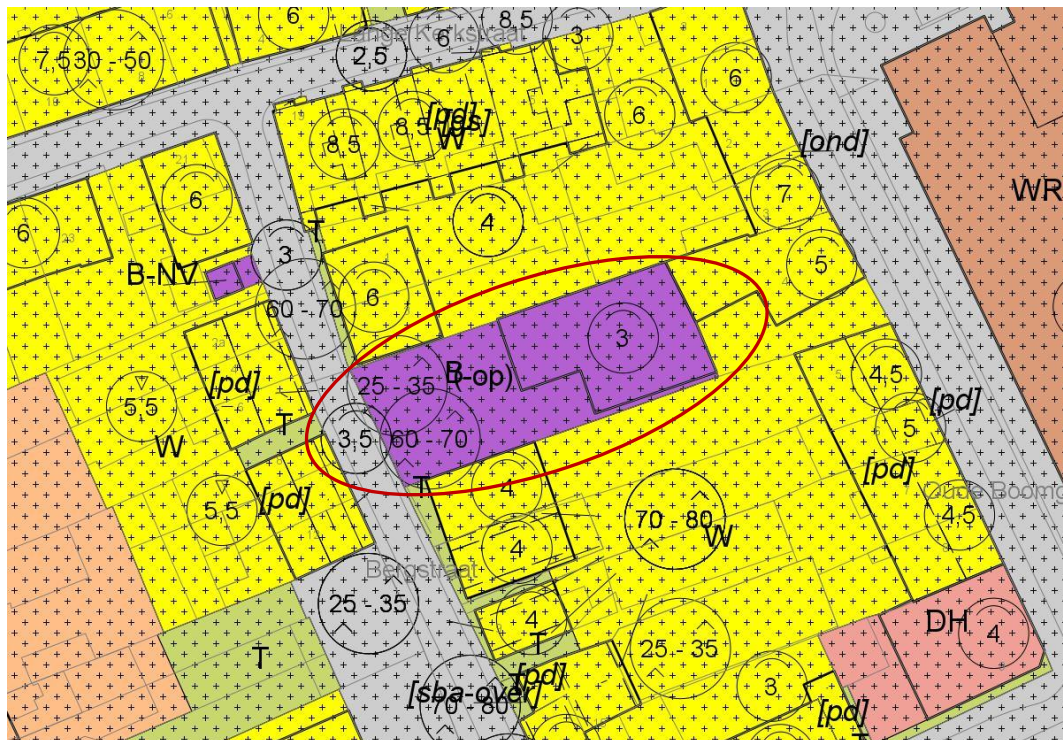
Afbeelding 2.7 Gevels

3 Beschrijving geldend bestemmingsplan en afwijking

3.1 Vigerende planologische situatie

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Binnenstad' zoals dat is vastgesteld door de raad op 31 januari 2011. Dit bestemmingsplan is op 21 maart 2012 onherroepelijk geworden.

Uit de plankaart blijkt dat voor het aan de orde zijnde perceel aan de Bergstaat de bestemming 'Bedrijf' heeft, met aanduiding 'opslag'. Het perceel heeft een archeologische dubbelbestemming en de maximale goothoogte bedraagt 3 meter. Een gedeelte van de plankaart is hieronder weergegeven.



Afbeelding 3.1 Plankaart bestemmingsplan 'Montfoort Binnenstad'.

3.1 Afwijking van het bestemmingsplan

De voorgenomen herontwikkeling wijkt op de volgende wijze af van dit bestemmingsplan:

- De functie wonen past niet binnen de bestemming 'bedrijf';
- De goothoogte is hoger dan 3 meter.

4 Relatie bouwplan met overheidsbeleid

4.1 Rijksbeleid

In juni 2008 heeft het kabinet met het oog op de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening de Realisatieparagraaf van het Nationaal ruimtelijk beleid vastgesteld. Deze paragraaf geeft inzicht in welke nationale belangen het kabinet heeft gedefinieerd en op welke wijze het rijk deze wil verwezenlijken. Het overzicht van de nationale belangen in de Realisatieparagraaf zijn gebaseerd op een analyse van de Planologische Kernbeslissingen van het Rijk, waaronder de Nota Ruimte.

In het kader van deze planologische afwijking zijn de volgende nationale belangen uit de Nota Ruimte relevant:

- Bundeling van verstedelijking en economische aspecten, waaronder wordt verstaan optimale benutting van bestaand bebouwd gebied en locatiebeleid bedrijven en voorzieningen;
- Rijksbufferzones vrijwaren van verdere verstedelijking;
- Bescherming van nationale landschappen;
- Het projectgebied is niet gelegen in de rijksbufferzone.

Het bouwplan is niet van dusdanige omvang dat strijdigheden kunnen ontstaan met bovengenoemd rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

De 'provinciale ruimtelijke structuurvisie' (PRS) en de 'provinciale ruimtelijke verordening' zijn in 2009 vastgesteld. Het ontwerp PRS 2013-2028 ligt momenteel ter inzage.

In dit concept PRS wordt er over Montfoort vermeld:

"Het woningbouwprogramma voor de kernen Montfoort en Linschoten is 350 woningen: 270 binnen de rode contouren (binnenstedelijk) en 80 erbuiten (uitbreiding).

De uitbreiding is voorzien op een deel van de huidige sportvelden in Linschoten. De sportvelden worden voor een gedeelte verplaatst naar een nog nader te bepalen locatie buiten de rode contouren. De woningbouw is 59 nodig als financiële drager. Deze verplaatsing mag niet ten koste gaan van de aanwezige landschappelijke kernkwaliteiten van het Groene Hart. Een visie op de kernrandzone van Linschoten is hiervoor noodzakelijk.

Voor de kern Montfoort is een uitbreiding ten zuiden van het bestaande bedrijventerrein IJsselveld met maximaal 2 hectare in het segment 'Modern gemengd' opgenomen. Bij de planuitwerking moet er in verband met de waterveiligheid voldoende afstand worden gehouden tot de Hollandse IJssel. Voor de verkeersafwikkeling van dit nieuwe terrein mag er in verband met de doorstroming geen nieuwe ontsluiting op de N204 worden gerealiseerd."

Op grond van het voorgaande kan worden vastgesteld dat herontwikkeling van de locatie past binnen de binnenstedelijke uitbreiding van 270 woningen en dat er dus geen belemmeringen optreden.

4.3 Gemeentelijk beleid

Totaalvisie Montfoort 2030

De totaalvisie Montfoort is in 2011 vastgesteld. Een onderdeel hiervan is de visie op de binnenstad.

Koers en ambitie

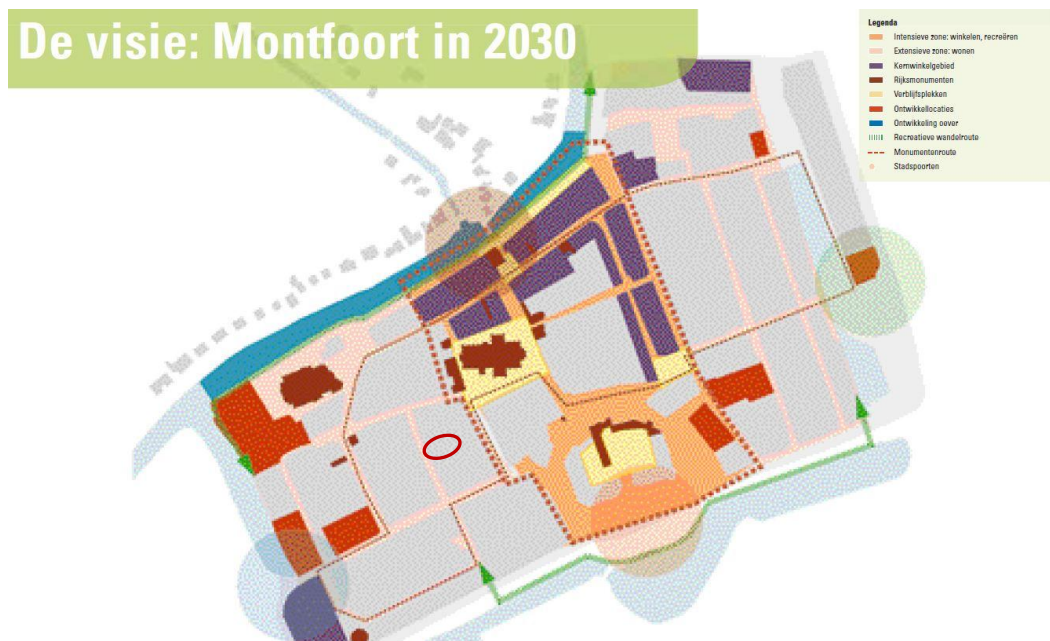
Montfoort heeft in 2007 de visie binnenstad vastgesteld. Hierin is een duidelijke ambitie uitgesproken: de binnenstad richt zich niet alleen op de eigen bevolking, maar Montfoort wil zichzelf breder op de kaart te zetten en een graantje meepikken van ontwikkelingen in de omgeving. "Montfoort zorgt voor zichzelf en kijkt om zich heen". Montfoort kiest er dus voor om de lat hoog te leggen en zowel naar 'binnen' als naar 'buiten' te kijken. Dit betekent dat naast een antwoord geven op de vraag, er ook actief naar kansen gezocht moet worden.

In de "Visie Binnenstad 2030" wordt aangegeven dat:

- Het versterken van de identiteit en het karakter van de historische binnenstad.
- De binnenstad van Montfoort biedt voldoende aanbod van wonen, zorg en welzijn.
- De binnenstad ontwikkelen als toeristische trekker in de regio/Lopikerwaard
- Handhaven en indien mogelijk versterken van detailhandel en werkgelegenheid.
- Streven naar een sociale en veilige leefomgeving in Montfoort.
- De verblijfskwaliteit van de binnenstad verbeteren.

In de "Totaalvisie 2030" is het bieden van voldoende woningen een speerpunt. In het projectgebied worden 4 woningen toegevoegd. Dit is in lijn met de structuurvisie Montfoort.

Op grond van het voorgaande kan worden vastgesteld dat herontwikkeling van de locatie Bergstraat 5 past binnen het beleid van de gemeente Montfoort.



Afbeelding 4.1 Visie Montfoort (rode rondje is de planlocatie)

Nota Volkshuisvesting

De gemeenten Montfoort en Lopik willen gemeenten zijn die nu en op langere termijn in staat zijn een evenwichtige en rechtvaardige woonruimteverdeling te realiseren en haar inwoners van voldoende en kwalitatief goede woonruimte te voorzien. In het woonbeleid betekent dit echter dat er met name aandacht uit moet gaan naar een beperkt aantal specifieke doelgroepen die, gelet op hun financiële mogelijkheden of specifieke wensen, maar moeilijk aan bod komen op de woningmarkt in Montfoort en Lopik. Het gaat dan om de doelgroepen starters, senioren, mensen met lage inkomens, gehandicapten en statushouders.

Deze beleidslijn van de gemeenten is niet in strijd met de ontwikkeling van de locatie.

Parkeerbeleid

De gemeenteraad heeft in 2009 het parkeerbeleid vastgesteld. Hierin is een gefaseerde aanpak van de parkeerdruk in de binnenstad van Montfoort vastgelegd. De eerste stap hierin is het maken van duidelijkere parkeerregels. Momenteel gelden er verschillende regels, waarbij blauwe zones en parkeerverboden door elkaar heen worden gebruikt. Om meer duidelijkheid te scheppen, heeft de gemeente voorgesteld om de gehele binnenstad tot een zogenoemde parkeerschijfzone te maken. Binnen een parkeerschijfzone is het mogelijk om gebieden aan te wijzen met een afwijkende parkeerduur, variërend van maximaal een half uur tot onbeperkt parkeren.

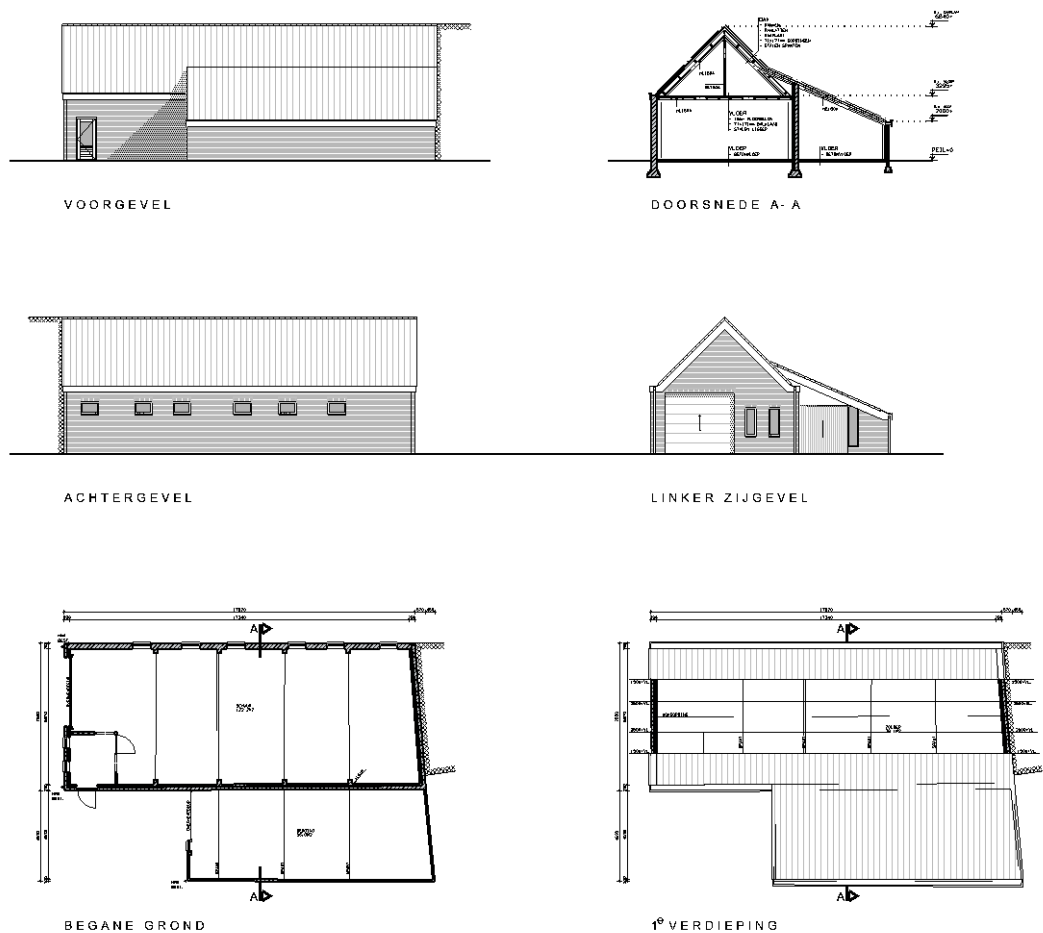
Parkeren zal op eigen terrein opgelost worden en is dan ook niet in strijd met de ontwikkeling van de locatie.

5 Ruimtelijke impact van het project

5.1 Ruimtelijke gevolgen

De hoofdbebouwing (schuur) wordt verbouwd. De kap wordt verhoogd. Het grondoppervlak blijft hetzelfde. De berging gebouwd tegen de hoofdbebouwing aan wordt gesloopt. Hiervan blijft echter wel de muur gehandhaafd en krijgt de functie van erfafscheiding. Het hoofdvolume krijgt aan de voorgevel en linkerkant een erker.

Daar het hier gaat om een verbouwing waarbij de oppervlakte en het volume van het hoofdgebouw in beperkte mate wijzigt, zijn er geen nauwelijks ruimtelijke gevolgen. Afbeelding 5.1 en 5.2 geven de ruimtelijke gevolgen weer.



Afbeelding 5.1 Bestaande situatie



Afbeelding 5.2 Ontwerp

5.2 Functionele gevolgen

Als gevolg van onderhavig project zal de functie wijzigen in wonen. Er zullen 4 appartementen worden gerealiseerd. De functionele relatie met de omgeving zal in geringe mate wijzigen. Wonen is de hoofdactiviteit. De functie wonen past in het gemeentelijk beleid en is als zodanig een gewenste verandering. Voor deze functie moet er op eigen terrein minimaal 5 parkeerplekken worden gecreëerd. Aan deze parkeereis is voldaan.

5.3 Cultuurhistorische gevolgen

Het gebouw is niet aangemerkt als gemeentelijk c.q. rijksmonument. Voor het tot stand komen van een positief welstandsadvies is het plan voorgelegd bij de welstandscommissie Midden Nederland. Zij hebben over het plan in principe positief geadviseerd.

6 Archeologie en natuur

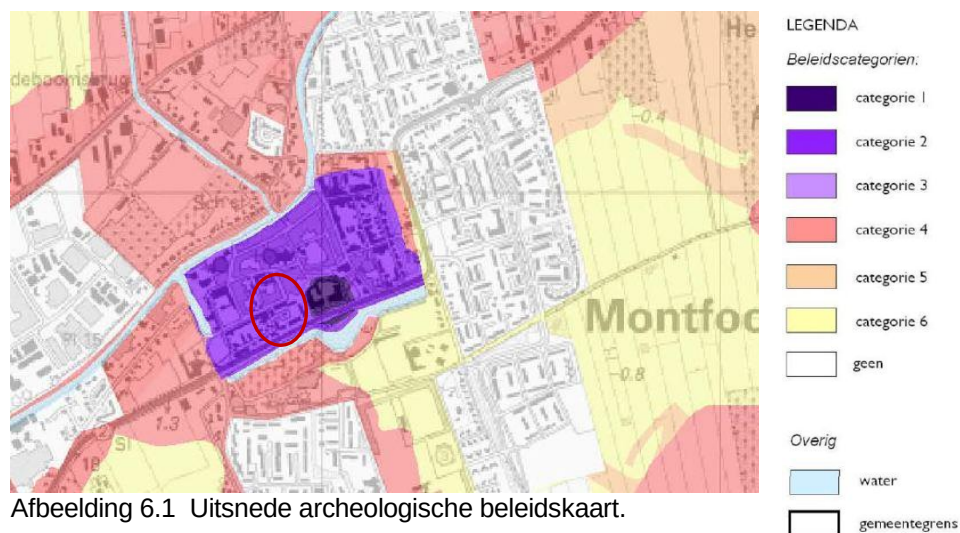
6.1 Archeologie

Vigerende wetgeving

De Monumentenwet regelt dat gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening dienen te houden met belangrijke archeologische waarden die zich in de bodem bevinden. Daarom heeft de gemeente Montfoort, samen met Lopik, Oudewater en Woerden, een beleidsnota archeologie opgesteld. In deze beleidsnota wordt omschreven op welke manier de gemeente Montfoort archeologische waarden in de bodem wil beschermen. Doel van de beleidsnota is:

1. Het in kaart brengen van waar in de gemeente de kans op het aantreffen van archeologie groot is en waar klein.
2. Aangeven wanneer archeologisch onderzoek verplicht gesteld wordt en wanneer men hiervan vrijgesteld is.

Het plangebied ligt in een AMK-terrein-50. Voor dit gebied geldt dat bij een bodem ingreep dieper dan 30cm archeologisch onderzoek verplicht is. Omdat er bij de ontwikkeling geen roeringen dieper dan 30cm in de bodem plaatsvinden, kan archeologisch onderzoek achterwege blijven.



6.2 Flora en fauna

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) in werking getreden. De Nbw 1998 biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura 2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Nbw 1998 in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen speciale beschermingszones aangewezen in het kader van de Vogelrichtlijn, zodat uit dien hoofde geen beperkingen worden opgelegd aan realiseren van de geplande verbouwing.

Per 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. Deze wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt van de wet is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor o.a. reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de bouw van woningen, geldt de volgende vrijstellingsregeling:

1. een algemene vrijstelling voor algemene soorten;
2. een vrijstelling voor beschermde soorten en vogels op voorwaarden, dat gehandeld wordt volgens een door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie goedgekeurde gedragscode.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd bij het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

De Flora- en faunawet bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora of fauna veroorzaakt, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. Het betreft bij dit pand voornamelijk een interne verbouwing. Er worden nauwelijks exterieure gebouwdelen gesloopt. Derhalve zullen de verbouw activiteiten naar verwachting geen significant negatief effect hebben op eventueel voorkomende exemplaren van vogels of vleermuizen.

Op 26 juni 2012 is er een veldinspectie uitgevoerd op de locatie door de firma Hamabest. Hierbij is sporenonderzoek gedaan naar uitwerpselen en onderzoek gedaan in toegankelijke ruimten en in spouwmuren en daken. De resultaten hiervan zijn weergegeven in de quickscan, rapport R12.280-GML-F02, dd 02 oktober 2012. De quickscan is opgesteld in overleg met de Milieudienst zuidoost-utrecht, dd 16 mei 2012 en is toegespitst op het vleermuisonderzoek. Naast het vleermuisonderzoek is er gekeken of er andere beschermde soorten voorkwamen, zoals bijvoorbeeld de huismus. Er zijn echter geen sporen of exemplaren waargenomen binnen het plangebied. Op basis van onderhavige quickscan is beoordeeld of er voor de voorgenomen ingreep in het plangebied procedurele gevolgen zijn betreft de Flora- en faunawet en overige vigerende relevante wetgeving.

Conclusie van dit rapport is als volgt:

- *Er zijn geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen binnen het daadwerkelijke plangebied.*
 - o *Op basis van deze bevindingen kan geconcludeerd worden dat er in de huidige situatie geen procedurele gevolgen zijn betreft de voorgenomen ingreep.*
 - o *Ondanks het feit dat de verwachting is dat er geen vleermuizen aanwezig zijn in de opstal, dienen de dakpannen rustig en met de nodige zorg te worden verwijderd, omdat volledige uitsluiting van aanwezigheid nooit mogelijk is.*
- *Ten aanzien van de ingrepen is nog een algemeen geldende voorwaarde vanuit de flora- en faunawet van toepassing:*
 - o *Op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood.*

Het advies dat wordt gedaan in dit rapport is als volgt:

Bij de toekomstige inrichting van het plangebied kan rekening worden gehouden met het stimuleren van natuurwaarden. Bij nieuwe beplanting (heggen, heesters en bomen) is het gebruik van inlandse, bloem- en vruchtdragende soorten aan te bevelen. Gebruik van inlandse soorten is vooral voor insecten en daarmee voor vleermuizen, maar ook voor vogels, geschikt. Er kunnen, indien bouwtechnisch mogelijk, zogenaamde "vogelvides" worden geplaatst om nestgelegenheid voor huismussen te creëren.

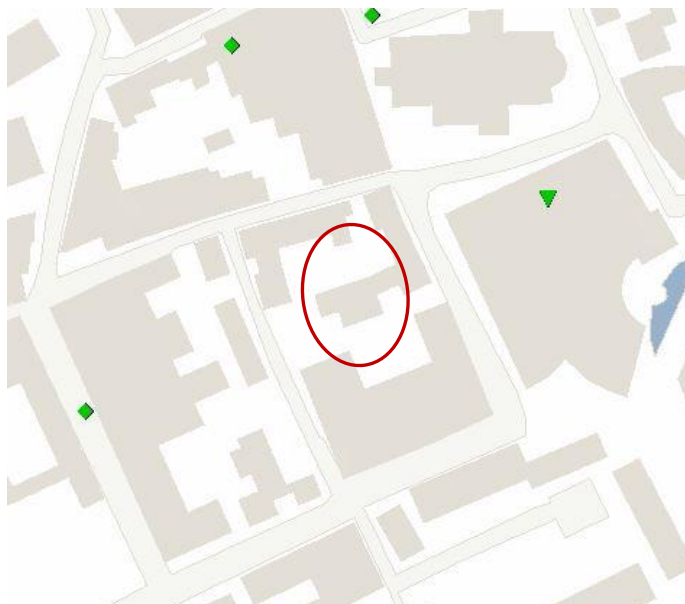
Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de Flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan deze planontwikkeling.

7 Milieuaspecten

7.1 Externe veiligheid

In verband met onderhavig plan, zijn de bestaande activiteiten en inrichtingen in de omgeving van het gebouw, die kunnen zorgen voor externe veiligheidsrisico's, nader bekeken. Volgens de Provinciale risicokaart Externe Veiligheid is er ten aanzien van de locatie geen sprake van risicodragende contouren of zones.



Afbeelding 7.1 Uitsnede Risicokaart.

Hieronder de externe veiligheid expliciet uitgesplitst per onderdeel;

Bedrijven – Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

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

Bedrijven – Overige veiligheidswetgeving

Er zijn in de directe omgeving verder geen bedrijven gevestigd met een overig veiligheidsrisico. Propaantanks zijn in het 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.

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 over de M.A. Reinaldaweg tot en met het bedrijventerrein IJsselveld.

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 met ontheffing (zoals propaan), maar de frequentie daarvan is 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 "Risico-evaluatie vervoer gevaarlijke stoffen per buisleiding van 25 april 2003 (AVIV Adviserende ingenieurs)" én de Belemmeringenkaart "infrastructuur" van het Streekplan 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 normale gasnet voor huishoudens en bedrijven valt overigens niet binnen het kader van externe veiligheid.

Conclusie

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat bouwplan in overeenstemming is met het beleid betreffende externe veiligheid.

7.2 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om te kijken naar de omliggende functies in relatie tot de nieuwe functie: past de nieuwe functie in de omgeving?

Dit is zowel van belang vanuit de nieuwe functie als gedacht vanuit de omgeving. Door middel van een zonering in het kader van de Wet ruimtelijke ordening en de aan te houden afstanden vanuit de Wet milieubeheer wordt dit geregeld.

Er zijn in de directe omgeving verder geen industriële of agrarische bedrijven gevestigd die een belemmering veroorzaken voor het nieuwbouwplan van 4 appartementen. Ook de bedrijven zullen hiervan geen hinder ondervinden (geen beperkingen).

7.3 Bodem

Door LAWIJN milieu-advies te Polsbroek is in opdracht van De Kamper Development BV te Montfoort een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Bergstraat 5 te Montfoort. Dit rapport is gedateerd op juli 2012 en heeft als kenmerk Rapportnr.: 12.1462-A1. Het onderzoek is uitgevoerd conform de onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek, zoals vermeld in de NEN 5740 van het Nederlands Normalisatie Instituut (2009).

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- In de opgebrachte laag zand in de bovengrond van de locatie, c.q. de bodemlaag onder de verharde toplaag, is een lichte verontreiniging met PCB geconstateerd. Zintuiglijk zijn resten puin en grind waargenomen in de bovengrond. In de bovengrond ter plaatse van de aanbouw zijn visueel enkele stukjes plaatmateriaal waargenomen (asbestverdacht).
- In de ondergrond van de locatie zijn lichte verontreinigingen met koper, kwik en lood aangetroffen. Zintuiglijk zijn puinresten en sporen kolengruis waargenomen in de ondergrond.
- In het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn lichte verontreinigingen met molybdeen en kwik aangetroffen, en is een licht verhoogde concentratie barium gemeten, welke vermoedelijk kan worden beschouwd als een verhoogde achtergrondwaarde.

Aan de hand van de visuele waarnemingen bestaat aanleiding voor de uitvoering van bodemonderzoek naar de aanwezigheid van asbestverontreiniging, volgens de richtlijnen van de NEN 5707, middels inspectiegaten en/of -sleuven. Vanwege de aanwezigheid van een betonvloer in de bestaande gebouwen is uitvoering van dergelijk onderzoek momenteel niet goed mogelijk. Volgens de op dit moment bekende plannen zal de vloer van de berging waar de verontreiniging is aangetroffen, bij de herinrichting van de locatie worden verwijderd en vervangen. Indien hier voor wordt gekozen zal er aanvullend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Indien de vloer niet wordt verwijderd, is het nodig om de herkomst van het asbesthoudend materiaal na te gaan. Dit is nodig om te bepalen of een onderzoek naar asbest in de bodem, conform de NEN5707, buiten het gebouw noodzakelijk is.

7.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Sinds 1 januari 2009 is tevens het 'Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. In het kader van deze wet- en regelgeving dient gekeken te worden of een bepaalde functie niet te veel luchtvervuiling veroorzaakt.

Deze nieuwe wet- en regelgeving maakt onderscheid tussen projecten die "in betekende mate" en "niet in betekende mate" (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Op basis van de nieuwe Wet en regelgeving is voor projecten die 'niet in betekende mate' de luchtkwaliteit verslechteren (tot 1500 woningen of 33.333 m² b.v.o. kantoorruimte per ontsluiting) geen luchtkwaliteitonderzoek meer noodzakelijk. Dit plan is een NIBM-plan waarmee geen verder onderzoek nodig is.

7.5 Stank

Het plangebied valt milieutechnisch niet onder een stankcirkel of andere gevolgen van een algemene maatregel van bestuur. Er zijn geen inrichtingseisen als gevolg van een milieuvergunning.

7.6 Geluid

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven, 30 km/uur-gebieden en wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart blijkt dat de geluidsbelasting aan de gevels van aanliggende woningen op 10 meter uit de meest nabijgelegen rijstrook 48 dB(A) of minder bedraagt. Het plangebied ligt in een 30 km/ uur-gebied. Deze wegen zijn dan ook gedezoneerd, zodat akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is. Knelpunten met betrekking tot wegverkeerslawaaï is voor deze wegen dan ook niet aanwezig. Het bouwplan ligt formeel gezien binnen de geluidzone van de provinciale weg N228. Gezien de afschermende werking en de afstand van het bouwplan tot de weg (130 meter) kan echter met zekerheid worden vastgesteld dat aan de voorkeurswaarde van 48dB L_{den} wordt voldaan.

Ten aanzien van het aspect geluid (wegverkeerslawaaï) zijn er geen belemmeringen.

7.6 Asbest

Op 26 juni 2012 heeft Hamabest BV de schuur aan de Bergstraat 5 te Montfoort, in opdracht van De Kamper Development BV, geïnventariseerd op de aanwezigheid van asbesthoudende producten, asbest besmette materialen. De asbestinventarisatie betreft een 'type A inventarisatie' met als doel het systematisch en volledig inventariseren van alle direct waarneembare asbest, asbesthoudende producten, asbest besmette producten in onderhavig bouwwerk.

Tijdens onderhavige inventarisatie zijn in de schuur geen visueel waarneembare asbesthoudende materialen aangetroffen. Wel dient opgemerkt te worden dat visueel asbestverdacht materiaal onder de betonverharding is waargenomen. Om de omvang van deze asbestverontreiniging vast te stellen is een bodemonderzoek conform de NEN5707 noodzakelijk. Dit onderzoek kan enkel geschieden na verwijdering van de betonvloer.

7.7 Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is gericht op het beperken van de negatieve milieuaspecten in alle fasen van het bouwproces en het vergroten van de ecologische kwaliteiten van het leefgebied. Concreet betekent dit het terugdringen van verspilling van grondstoffen, het verlengen van de levensduur, een flexibeler gebruik van gebouwen en het bevorderen van hergebruik van bouwmaterialen.

Het voorgestelde ontwerp draagt bij aan duurzaam bouwen door i.p.v. sloop een bestaand pand te hergebruiken. De bestaande opslagruimte maakt plaats voor een woningfunctie. Het energieverbruik wordt beperkt door het gebouw goed te isoleren, hoogrendement glas te plaatsen en een energiezuinige installatie te plaatsen. De gezondheid van de bewoners wordt gewaarborgd door de ruimten te voorzien van voldoende daglicht en ventilatie.

8 Verkeer, watertoets en belemmeringen

8.1 Verkeer en parkeren

Voor de woonfunctie moet er op eigen terrein minimaal vijf parkeerplekken worden gecreëerd. Dit is een eis die genoteerd staat in het antwoord op het principeverzoek van d.d. 15 februari 2012. Op het perceel zal worden voorzien in ten minste vijf parkeerplaatsen zodat aan deze eis wordt voldaan.

Als gevolg van de herontwikkeling zal het aantal autobewegingen aan de Bergstaat nauwelijks toenemen ten opzichte van de huidige situatie. De toename is beperkt en heeft geen onevenredige verkeersaantrekkende werking en er is sprake van een acceptabele verkeerssituatie.

8.2 Watertoets

Als gevolg van het onderhavige bouwplan vindt er geen toename van het verhard oppervlak plaats. Het bouwplan heeft derhalve geen gevolgen voor de waterafvoer.

8.3 Belemmeringen

In het perceel van het te realiseren project bevinden zich geen kabels en leidingen die een belemmering zouden kunnen vormen.

Kabels en leidingen

Er is een Klick-melding uitgevoerd op 08-04-2011 voor de betreffende locatie (referentienummer: 11G116611).

Van de volgende beheerders zijn kabels en leidingen in het plangebied aanwezig:

- KPN: kabels en of leidingen;
- Stedin: Gas lage druk;
- Stedin: hoogspanning.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat er zich geen planologisch relevante leidingen in het plangebied bevinden.

Privaatrechtelijk belemmeringen

Er zijn bij het te realiseren project geen privaatrechtelijke aangelegenheden in het geding die een belemmering zouden kunnen vormen.



- ☒ 120013736 - 1
- ☒ Gas hoge druk
- ☒ Gas lage druk
- ☒ Middenspanning
- ☒ Datatransport
- ☒ Laagspanning
- ☒ Water
- ☒ Riool vrijval
- ☐ Plantopo
- ☐ Eigentopo
- ☒ GB_120013736

9 Uitvoerbaarheid

9.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij ontwikkelingen die middels een omgevingsvergunning, waarbij dit document de onderbouwing van vormt, 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 anderszins zijn verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst.

Met deze ruimtelijke onderbouwing worden 4 appartementen mogelijk gemaakt. Door de realisatie van appartementen is hier sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Bro. Derhalve is het opstellen van een exploitatieplan noodzakelijk, tenzij het plan anderszins is verzekerd, middels een anterieure overeenkomst. Tussen de ontwikkelaar en de gemeente wordt een anterieure overeenkomst afgesloten, waarmee de gemeente gevrijwaard wordt van het maken van kosten. In de overeenkomst is opgenomen dat eventuele planschade, die voortvloeit uit de planologische wijziging, verhaald zullen worden op de initiatiefnemer. Hierdoor is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. De overeenkomst wordt afgesloten voorafgaand aan de ter visie legging van deze ruimtelijke onderbouwing.

9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid (Inspraak)

Volgens het Awb afdeling 3.4 zal de omgevingsvergunning gedurende de zes weken ter inzage liggen. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen indienen. In een separate nota worden de eventueel ingediende zienswijzen verwerkt en voorzien van beantwoording. Eventuele wijzigingen aan de ruimtelijke onderbouwing worden hierna verwerkt.

Gezien de beperkte impact van het plan op de omgeving, is het niet nodig om inspraak te doen. Belanghebbende kunnen gedurende de termijn van terinzagelegging hun zienswijze kenbaar maken.