

Ruimtelijke Onderbouwing 'Woning Jan Hoenlaan t.o. 1'

De heer F.P.M. de Goey

Projectbesluit



Ruimtelijke Onderbouwing 'Woning Jan Hoenlaan t.o. nummer 1'

De heer F.P.M. de Goey
Projectbesluit

Rapportnummer: 211x04700.062758_3

Datum: 14 januari 2011
Datum vaststelling: 5 april 2011
Contactpersoon opdrachtgever: De heer F.P.M. de Goey

Projectteam BRO: Jochem Visser, Wouter Zweerink

Trefwoorden: Woningbouw, ruimtelijke onderbouwing, projectbesluit, Montfoort

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte

Beknopte inhoud: Om de ontwikkeling van een woning aan de Jan Hoenlaan t.o. nummer 1 mogelijk te maken, dient een projectbesluit te worden gevoerd. Een goede ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van het projectbesluit. Voorliggend rapport vormt deze goede ruimtelijke onderbouwing.

BRO Vestiging Amsterdam
1058 AA Amsterdam
Baarsjesweg 224
T +31 (0)20 506 19 99
F +31 (0)20 506 19 90
e-mail: amsterdam@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

SAMENVATTING EN ADVIES	3
1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding en doelstelling	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
2. HET PROJECTGEBIED	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Algemeen	7
2.3 Bestaande situatie	7
2.4 Planologische situatie	8
2.4.1 Vigerend bestemmingsplan	8
2.4.2 Toekomstig bestemmingsplan	8
3. TOEKOMSTIGE SITUATIE	9
3.1 Projectgebied	9
3.2 Toekomstige situatie	9
4. BELEIDSANALYSE	13
4.1 Inleiding	13
4.2 Inleiding	13
4.3 Lokaal beleid	14
5. MOTIVATIE	17
5.1 Inleiding	17
5.2 Milieu- en waardeaspecten	17
5.3 Bodem	18
5.4 Waterhuishouding	19
5.5 Verkeer en parkeren	22
5.6 Geluid	23
5.7 Luchtkwaliteit	24
5.8 Kabels en leidingen	26
5.9 Externe veiligheid	26

6. WAARDEASPECTEN	29
6.1 Inleiding	29
6.2 Natuur	29
6.2.1 Natuurwetgeving	29
6.2.2 Onderzoek	30
6.2.3 Conclusie	32
6.3 Archeologie	32
 7. UITVOERBAARHEID	 35
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
7.2 Economische uitvoerbaarheid	35
7.2.1 Kostenverhaal	35

SAMENVATTING EN ADVIES

De heer F.P.M. de Goey is voornemens een woning met een bijgebouw te realiseren tegenover de Jan Hoenlaan 1 te Montfoort, de projectlocatie staat kadastraal bekend als gemeente Montfoort sectie B nummer 2174. De ontwikkeling past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan Heeswijk-Oost. Om de ontwikkeling mogelijk te maken voert de gemeente een projectbesluit. Met dit instrument kan worden afgeweken van het bepaalde in het vigerende bestemmingsplan.

Om de afwijking van het bestemmingsplan te motiveren is een ruimtelijke onderbouwing nodig. Hierin dienen ruimtelijke, functionele, milieu- en waardetechnische aspecten in relatie met de voorgenomen ontwikkeling te worden behandeld. Voorliggend rapport vormt deze ruimtelijke onderbouwing.

Op basis van de ruimtelijke onderbouwing zijn er geen bezwaren vanuit de genoemde aspecten ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. Het advies is dan ook de ontwikkeling zoals deze voorligt toe te staan.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

De heer F.P.M. de Goey (en familie) is eigenaar van de percelen die zijn gelegen aan de Jan Hoenlaan ten zuiden van de Jan Hoenlaan 2 en ten noorden van de woonkavel Heeswijk 21 te Montfoort (deze locatie wordt verder aangeduid als: Jan Hoenlaan t.o. 1). Deze gronden en de bebouwing die zich daarop bevindt zijn in gebruik als een soort van erf c.q. dierenweide, een en ander in gebruik bij de heer B.C.A. de Goey. Het gebied ligt als een soort van enclave aan de Jan Hoenlaan in de woonwijk Heeswijk-Oost. De belanghebbenden hebben het gebied altijd beschouwd als een mogelijke woningbouwlocatie die dient voor de afronding van de bestaande woonwijk. Inmiddels hebben belanghebbenden concrete ontwikkelingsplannen voor een woning met bijgebouw op de projectlocatie.

Hiertoe is een bouwvergunning ingediend bij de gemeente Montfoort. De gemeente is voornemens medewerking te verlenen aan de ontwikkeling middels een projectbesluit. In principe is het niet meer mogelijk een projectbesluit te voeren, echter er zijn een aantal uitzonderingen, zie hiervoor onderstaand kader.

Omdat met de Wabo de (eerste fase) bouwvergunning is komen te vervallen, kunnen projectbesluiten na 1 oktober nooit meer onherroepelijk worden. Gevolg hiervan is dat een dergelijk projectbesluit nooit gelijkgesteld kan worden met een omgevingsvergunning en dus nooit de planologische strijdigheid van een bouwactiviteit waarvoor na 1 oktober een omgevingsvergunning wordt gevraagd, zal kunnen opheffen. Dit betekent dat voor de activiteit opnieuw, maar dan onder de Wabo met een omgevingsvergunning, toestemming moet worden verleend. Om dit te voorkomen dienen initiatiefnemers zorg te dragen dat vóór 1 oktober een eerste fase bouwaanvraag is ingediend.

Blijkens de aangeleverde stukken (bekendmaking op gemeentepagina in huis-aan-huis-blad) is de bouwaanvraag reeds gedaan in juni 2010. Om de woning te realiseren kan dus nog steeds een projectbesluit worden aangewend.

Een onderdeel van een projectbesluit is een goede ruimtelijke onderbouwing. Voorliggend rapport vormt deze onderbouwing, in dit rapport wordt aan de hand van verschillende kaders (beleid, milieu, waarde en dergelijke) het voornemen getoetst en de haalbaarheid gemotiveerd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Jan Hoenlaan t.o. nummer 1 te Montfoort. Het gebied wordt aan de westzijde begrensd door de Jan Hoenlaan. De zuidelijke grens wordt gevormd door een woning Heeswijk 21 en de noordelijke grens feitelijk door het dierenverblijf. De oostelijke grens wordt gevormd door een grasveld. In onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied aangegeven. Het beoogde woningbouwterrein is ontsloten op de Jan Hoenlaan.



Afbeelding 1. Luchtfoto plus projectgebied omkaderd (bron © 2009 Google TM, Image © 2010 Aerodata International Surveys)

2. HET PROJECTGEBIED

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft allereerst het projectgebied in de bestaande situatie. Eveneens wordt er ingegaan op de situatie na realisatie van het project.

2.2 Algemeen

Het bouwperceel tegenover Jan Hoenlaan 1 is kadastraal bekend als gemeente Montfoort sectie B nummers 2151, 2175 en 2174 en heeft een oppervlakte van circa 3420 m². Het gebied bestaat uit een erf c.q. particuliere dierenweide met enige bebouwing daarop (ten behoeve van de dieren).

2.3 Bestaande situatie

Op basis van een analyse van de bestaande situatie is een aantal ruimtelijke kwaliteiten aan te wijzen. Uitgangspunt is het behouden en waar mogelijk versterken van de kwaliteiten binnen het plangebied. Deze kwaliteiten houden verband met de ruimtelijke structuur, verkeersstructuur, water- en groenstructuur en de functionele structuur. De kwaliteiten worden hieronder benoemd.

De omgeving van het projectgebied bestaat in hoofdzaak uit woningbouw. Het betreft een moderne uitbreidingswijk van Montfoort. De wijk is vrij eenvoudig qua opzet waarbij de voorgevels allen gericht zijn op de straat. Opvallend is dat in de directe omgeving de woningen in hoofdzaak zijn opgericht als zijnde 2-onder-1 kap woning. Hiermee wordt gelijk een beeld gegeven van de ruimtelijke structuur.

De groenstructuur in de directe omgeving is passend bij een woonwijk. Enkele groenvoorzieningen doen zich voor in de vorm van plantsoenen en bomen naast de particuliere groenvoorzieningen (tuinen). Het projectgebied zelf is aan de westzijde en zuidzijde afgerond middels een groene haag en in de huidige situatie staat ook aan de oostzijde een haag. Water komt in het plangebied en de directe omgeving niet voor.

De verkeerstructuur van de directe omgeving is zodanig gedimensioneerd dat deze passend is bij de woonwijk. Het projectgebied zelf kent in de huidige situatie geen verkeerstructuur.

2.4 Planologische situatie

2.4.1 Vigerend bestemmingsplan

Volgens het thans vigerende bestemmingsplan Heeswijk-Oost geldt ter plaatse van de ontwikkeling de bestemming 'Erven, beperkte bebouwing – E(b)'. De gronden zijn bestemd als erven en/of tuinen bij woningen, met de daarbij behorende bouwwerken. Voor een goed begrip van de ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse wordt in het verband van deze bestemming in herinnering gebracht de reactie van de provinciale planologische commissie van 10 maart 1989. De PPC wijst erop dat een relatief groot deel van het plan de voornoemde bestemming heeft. Gelet op de ligging van het terrein grenzend aan bestaand en toekomstig woongebied en voorts gelegen aan een nieuwe te realiseren ontsluitingsweg ware het wenselijk deze gronden te zijner tijd eveneens aan te wenden voor woondoeleinden.

In de toelichting op het genoemde plan is op bladzijde 29 en volgend onder 5.3 het resultaat van het vooroverleg met de PPC verwerkt. Op bladzijde 30 is expliciet ten aanzien van de bestemming Erven –E(b) vermeld dat de genoemde gronden voorhands zijn te reserveren voor eventueel toekomstige woondoeleinden.

2.4.2 Toekomstig bestemmingsplan

De gemeente Montfoort heeft een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding voor de wijk Heeswijk-Oost. Dit bestemmingsplan wordt op 13 december 2010 vastgesteld en zal op zijn vroegst op 9 maart 2011 in werking treden. Alhoewel nog niet vigerend (want een ontwerpbestemmingsplan) wordt er wel stilgestaan bij dit plan. Dit bestemmingsplan kent twee bestemmingen toe aan de projectlocatie: Wonen en Tuin. In onderstaande uitsnede is de locatie weergegeven.

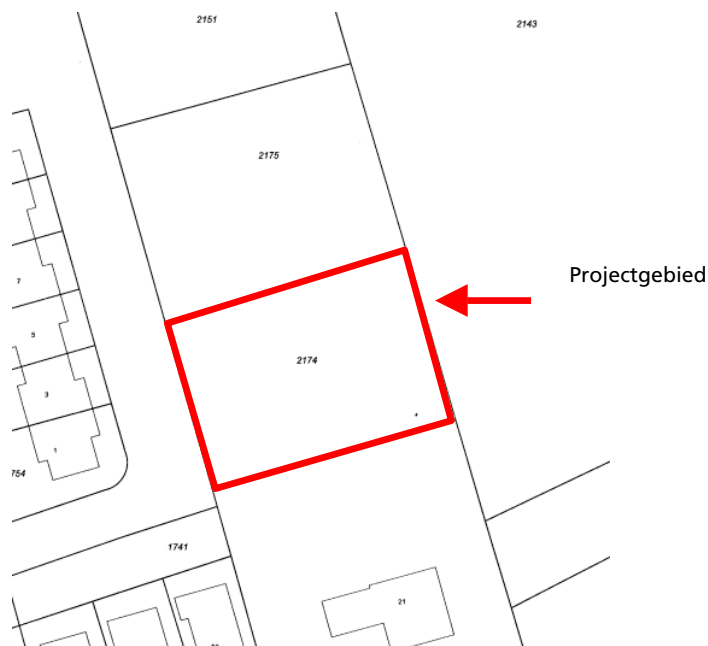


Afbeelding 2. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Heeswijk (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Projectgebied

Het project heeft betrekking op het (in het verleden verkavelde) gebied dat is verdeeld in drie bouwpercelen van elk 1140 m². Voor de voorliggende ontwikkeling gaat het om het kavel 2174 (deze is direct naast de woning Heeswijk 21 gelegen). Op deze kavel wordt de bouw van een nieuwe woning met een bijgebouw voorgesteld.



Afbeelding 3. Uitsnede kadastrale kaart (bron: gemeente Montfoort)

3.2 Toekomstige situatie

Op de kavel 2174 is initiatiefnemer voornemens een woning met bijgebouw te realiseren. Hiertoe is reeds een bouwvergunning aangevraagd met de gemeente Montfoort. De woning betreft een vrijstaande woning. Het bijgebouw doet dienst als garage. Bij het ontwerp van de woning is niet alleen rekening gehouden met het gemeentelijke welstandsbeleid en de redelijke eisen van welstand. Het plan past in de beeldkwaliteit die mag worden aangehouden voor de wijk Heeswijk-Oost. Eveneens is er goed gekeken naar de maat, schaal en vorm van de verschillende woningen die in de directe omgeving reeds zijn gerealiseerd. Hieruit is een ontwerp naar voren gekomen dat zicht voegt naar de omgeving. Hiermee wordt de ruimtelijke

verschijningsvorm van dit deel van de wijk gewaarborgd. In de onderstaande afbeeldingen zijn enkele impressies opgenomen. Uit de overzichtstekening blijkt dat de posities en oriëntaties van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend zijn. De aandacht die is besteed aan het ontwerp van de nieuwbouw resulteert in een kwalitatieve impuls voor de wijk Heeswijk-oost.

Ontwerp in relatie tot ontwerpbestemmingsplan Woonwijken

Aangezien op de projectlocatie geen bouwvlak is ingetekend zijn voor deze plek



Afbeelding 4. Overzichtstekening (bron: Breddels Architecten BNA)



Afbeelding 5. 3d-visualisaties (bron: Breddels Architecten BNA)

geen hoogtes vastgesteld. In de omgeving van de geplande woning is een goot-hoogte toegestaan van 5,5 meter tot en met 6,5 meter, de bouwhoogte is maximaal 10 meter. In onderstaande tekening is een zijaanzicht van de woning opgenomen. Hieruit is op te maken dat de maatvoering zich voegt naar de toegestane maten in de omgeving. Ook de bovenkant dakrand van 6,8 meter valt binnen de toegestane maten indien de algemene ontheffingsregel van 10% afwijking in acht wordt genomen.



Afbeelding 6. Zijaanzicht (bron: Breddels Architecten BNA)

Op een perceel met een oppervlakte groter dan 1.000m² is een bijgebouw van maximaal 125 m² toegestaan. De nieuwe woning is gelegen op een perceel met een oppervlakte groter dan 1.000 m² en er is sprake van een bijgebouw van 79 m². Vrijstaande woningen mogen maximaal 2 bijgebouwen mogen hebben, in dit ontwerp is er maar sprake van 1 bijgebouw. De goothoogte van bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen van de woning mag maximaal 3 meter zijn en de bouwhoogte mag maximaal 5 meter bedragen. Het bijgebouw behorend bij de nieuwe woning heeft een goothoogte van 2,4 meter en een bouwhoogte van 5 meter. Er zijn een aantal regels omtrent dakkapellen (aan de voorzijde) opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Op dit huis zitten 2 dakkapellen, waarvan 1 aan de voorzijde. Deze dakkapel voldoet aan alle regels die ervoor gesteld worden. Binnen de bestemming Tuin mogen geen gebouwen worden opgericht, de bijgebouwen zijn (deels) binnen de bestemming gelegen. Echter, qua maat en schaal past het bijgebouw wel binnen de kaders van het bestemmingsplan.

Conclusie

Een toets aan het ontwerpbestemmingsplan is niet verplicht want dit is nog geen vigerend bestemmingsplan. Het geeft wel een uitstekend beeld van de inpassing van de nieuwe woning met bijgebouw in de omgeving. Niet alleen vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit voegt de nieuwe woning zich naar de omgeving. Ook bezien vanuit de regelgeving zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Woonwijken kan worden geconcludeerd dat de ontwerpers van de woning en het bijgebouw er voor hebben gezorgd dat de gebouwen passend zijn in de omgeving.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat het projectbesluit noodzakelijk is om af te wijken van het bepaalde in het bestemmingsplan Heeswijk-Oost.

4. BELEIDSANALYSE

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt op grond van relevant beleid een analyse uitgevoerd. Het doel is aan te tonen dat de ontwikkeling binnen de kaders van relevant (lokaal) beleid past).

4.2 Inleiding

Streekplan provincie Utrecht 2005 - 2015

Het Streekplan van de provincie Utrecht is op 13 december 2004 vastgesteld. In het kader van de Wet ruimtelijke ordening is op 1 juli 2008 het streekplan omgezet naar een provinciale structuurvisie. Deze omzetting is beleidsneutraal, dit betekent dat er in de structuurvisie geen nieuw beleid is opgenomen.

Het plan heeft een planhorizon die loopt tot 2015. Centraal staat het invulling geven aan verschillende ruimtelijke opgaven ten aanzien van onder meer wonen, water, verkeer en bedrijvigheid. Volgens provinciaal beleid is het gewenst nieuwe bouwmogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied goed te benutten. Daarnaast is de ambitie nadrukkelijk gericht op stedelijke vernieuwing en kwaliteitsvergroting in het bestaand stedelijk gebied. Dit heeft geleid tot een ruimtelijk beleid dat compactheid van bebouwingskernen nastreeft. Beleidsmatig is dit onder meer vertaald in een ruimtelijke afbakening van bebouwingskernen door zogeheten rode contouren. Het gebied waar de nieuwe woning wordt gerealiseerd is gelegen binnen de rode contour en wordt aangeduid als stedelijk gebied.



Afbeelding 7. De rode contour om Montfoort (bron: provincie Utrecht)

Conclusie

De ontwikkeling van de woning aan de Jan Hoenlaan t.o. 1 past binnen de kaders van het provinciaal beleid.

4.3 Lokaal beleid

Nota Volkshuisvesting 2006-2010, Montfoort en Lopik

De gemeente Montfoort (en de gemeente Lopik) heeft de nota Volkshuisvesting 2006 – 2010 opgesteld om haar woonbeleid en ambities ten aanzien van wonen vast te leggen. De nota dient te worden gelezen als basis en leidraad voor de beoordeling van bouwplannen en overeenkomsten met derden (zoals ontwikkelaars en woningbouwcorporaties). Tevens wordt het document gebruikt als overlegstuk in regionaal verband en met hogere overheden over het streekplan en de nota Ruimte.

De visie van de gemeenten Montfoort (en Lopik) is vierledig:

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

De bovenstaande beleidslijnen worden als volgt vertaald:

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

Woningmarktonderzoek Montfoort en Aanvullende notitie kernuitwerking

De gemeente Montfoort heeft een woningmarktonderzoek laten uitvoeren. Hieruit blijkt dat de kwantitatieve opgave beperkt is. Het blijft wel belangrijk om het woningaanbod van 2-onder-1 kap en vrijstaande woningen te vergroten. Ook van belang is meer aanbod te creëren in woningtypen waarbij een ruime opzet, inclusief een tuin belangrijk is (zoals bij vrijstaande woningen).

Uit de aanvullende notitie blijkt dat de additionele woningbehoefte voor de kern Montfoort op 390 woningen (uitgaande van migratiesaldo = 0). Met name in de periode 2010 – 2015 is de woningbehoefte groot. Uit de notitie blijkt ook dat bij bijna alle woningtypen (in de koop sector) tekorten ontstaan. De grootste tekorten zitten bij de middeldure 2-onder-1 kap/ vrijstaande woningen.

Conclusie

De realisatie van één woning past binnen het beleid van de gemeente Montfoort.

Beleidsnota Archeologie

De gemeente heeft beleid opgesteld ten aanzien van archeologie. In paragraaf 7.3 wordt hier nader op ingegaan.

5. MOTIVATIE

5.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen het milieubeleid en de ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien het ruimtelijk- en milieubeleid naar elkaar toe. Ook op rijksniveau werkt deze tendens door in het gevoerde beleid.

De milieukwaliteit vormt derhalve een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies (zoals bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden zowel ten opzichte van elkaar (interne zonering) als van milieugevoelige functies zoals wonen (externe zonering).

In dit hoofdstuk wordt onder meer ingegaan op de volgende milieuaspecten: bedrijven en milieuzonering, bodemkwaliteit, waterhuishouding, geluidshinder en kabels/leidingen.

5.2 Milieu- en waardeaspecten

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'¹. De inhoud van de milieuzonering wordt bepaald aan de hand van drie bouwstenen, te weten richtafstandenlijst, omgevingstypen en functiemenging. In de richtafstandenlijst zijn bedrijven opgenomen, ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan, afhankelijk van het omgevingstype, worden afgeweken van deze richtafstanden. Tenslotte geeft de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor een functiemenging een overzicht van bedrijfsactiviteiten die vanuit oogpunt van hinder en gevaar goed inpasbaar zijn in gebieden met functiemenging, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

¹ VNG, *Bedrijven en milieuzonering*, 2009

Conclusie

In het plangebied is geen bedrijvigheid aanwezig. Ook zijn er in de nabije omgeving geen bedrijven gelegen die enige vorm van milieuhinder kunnen vormen voor de ontwikkeling van de nieuwe woning.

5.3 Bodem

Een beoordeling van de haalbaarheid van een ontwikkeling is verplicht. Het bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van deze afweging. Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Er is een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd om inzicht te krijgen in de bodemkwaliteit. Dit onderzoek is uitgebreid met een sonderingsonderzoek (zie bijlage). Gedurende het onderzoek zijn er 9 boringen verricht waarvan 1 boring is voorzien van een peilbuis. Uit de grondmonsters zijn mengmonsters samengesteld van de bovengrond en van de ondergrond (zie voor het volledige onderzoek de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing). De hypothese die voor plangebied was opgesteld luidde: er is geen aanleiding om een bodemverontreiniging te verwachten. Deze hypothese is met het onderzoek bevestigd.

In de bovengrond zijn twee van de onderzochte parameters verhoogd aangetoond ten opzichte van de achtergrond waarde, namelijk koper en lood. In de ondergrond zijn er enkele verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetoond voor de onderzochte parameters, namelijk kobalt, nikkel en PCB's. De tussenwaarde wordt geen enkele keer overschreden. In het grondwater zijn er geen verhogingen aangetoond ten opzichte van de streefwaarde. De lichte verhogingen vormen geen aanleiding tot het uitvoeren van nader bodemonderzoek en/of sanering.

Het verkennend bodemonderzoek is voor advies voorgelegd aan de Milieudienst Noord-West Utrecht. Per brief³ heeft de milieudienst te kennen gegeven geen bezwaren te hebben tegen het voorgenomen bouwplan. Aan het hergebruiken of afvoeren van eventueel vrijkomende grond uit de ondergrond (dieper dan 0,5 m benden maaiveld) worden enkele voorwaarden gesteld. De reactie van de milieudienst is tevens als bijlage opgenomen.

² Bottomline projectbegeleiding b.v., *Bodemonderzoek ten zuiden van de Jan Hoenlaan 2 te Montfoort*, project 217 d.d. 7 juli 2010

³ d.d. 10 januari 2011, kenmerk 2010-2950

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling kan ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit doorgang vinden. Voor het eventueel hergebruiken of afvoeren van grond uit de ondergrond gelden een aantal voorwaarden.

5.4 Waterhuishouding

Water en ruimtelijke ordening zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik (waterberging). Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding (vervuiling van het oppervlaktewater).

Het projectgebied maakt in waterhuishoudkundig opzicht deel uit van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, die als waterbeheerder voor de polderwateren optreedt. Bij veranderingen in de inrichting dan wel het beheer van het water binnen het projectgebied dient in een vroegtijdig stadium het overleg gezocht te worden tussen de gemeente en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Bij het opstellen van de waterparagraaf is rekening gehouden met de vooroverlegreactie die het hoogheemraadschap heeft ingediend in het kader van het bestemmingsplan Woongebieden. Het hoogheemraadschap is op meerdere momenten bij het planproces betrokken.

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn de WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water, de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Waterplan van de provincie Utrecht, het Waterbeheerplan 2010-2015 van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Hierbij zijn de bekende driestapsstrategieën leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit)

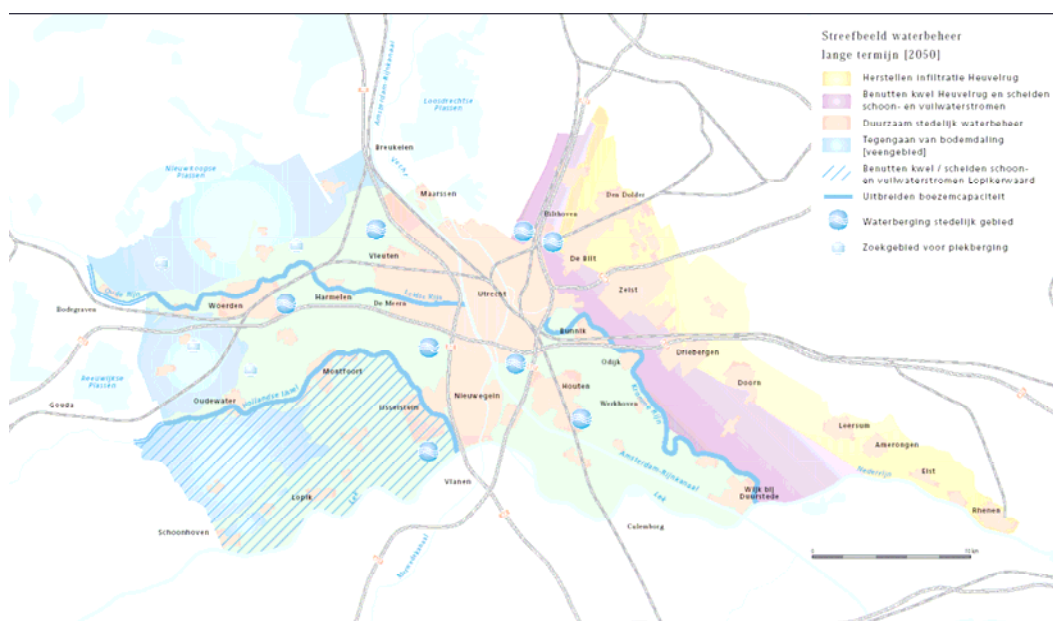
Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. De meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden: '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. 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

Vasthouden, bergen, afvoeren is ook het leidend principe in de Waterstructuurvisie, ofwel de toekomstvisie van het waterschap. Deze toekomstvisie is vastgelegd op onderstaande kaart, waarin het streefbeeld voor het waterbeheer op de lange termijn (2050) is weergegeven.



Afbeelding 8. Waterstructuurvisie: Streefbeeld waterbeheer lange termijn (2050)

Het plangebied is in stedelijk gebied gelegen, voor dit gebied geldt het 'duurzaam stedelijk waterbeheer' als belangrijkste streefbeeld.

Kenmerken watersysteem en gewenste ontwikkelingen

Ligging en gebruik

Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied van de kern Montfoort. In de huidige situatie is het plangebied een grasland.

Bodem

De bodem in het plangebied en directe omgeving bestaat uit rivierkleigronden. Rivierkleigronden zijn gerijpte zavel- en kleigronden, die door meanderende rivieren zijn afgezet. In het plangebied geldt grondwatertrap VI Dit betekent dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand ligt tussen 40 en 80 cm-mv. De gemiddeld laagste grondwaterstanden liggen in elk geval dieper dan 120 cm-mv.

Oppervlaktewater

In de directe nabijheid van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Op circa 300 meter ten noorden van de planlocatie ligt de Hollandse IJssel. Het plangebied ligt niet binnen de beschermingszone van bij dit oppervlaktewater behorende boezemkeringen.

Riolering

In het bestaande stedelijk gebied van Montfoort ligt een gemengd rioolstelsel.

Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkelingen

Uitgangspunten hoogheemraadschap (op grond van de reactie van het hoogheemraadschap op het bestemmingsplan woongebieden).

- Hemelwater vanaf de nieuwe verharding kan ter plaatse infiltreren door het aanleggen van technische ondergrondse voorzieningen. In dat geval hoeft er van het waterschap geen compenserende waterberging in de vorm van oppervlaktewater te worden gegraven;
- Wanneer het perceel wordt opgehoogd, dient dit met goed doorlatend materiaal te gebeuren;
- Wanneer tijdens de uitvoering blijkt dat infiltratie niet mogelijk is, dient er extra oppervlaktewater te worden gegraven ten behoeve van compensatie toename verhard oppervlak. De richtlijn voor het graven van extra water is 15% van de toename van verhard oppervlak.

De ruimtelijke onderbouwing is aangeboden aan het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden voor een vroegtijdig wateradvies. Dit advies d.d. 13-12-2010 is in de bijlage opgenomen. De waterparagraaf is opgesteld mede naar aanleiding van dit advies.

Toekomstige situatie

Toename verhard oppervlak

Het nu nog onverharde perceel wordt in de beoogde situatie deels verhard. De toename van het verharde oppervlak zal bestaan uit dakoppervlak en erfverhardingen. Het nieuwe dakoppervlak (hoofdgebouw en bijgebouw) bedraagt circa 200 m². De nieuwe van de erfverhardingen worden in deze fase geschat op circa 150 m². De toename van het verhard oppervlak bedraagt daarmee 350 m².

Hemelwaterbehandeling

Het hoogheemraadschap geeft in haar randvoorwaarden aan dat hemelwater van de nieuwe verhardingen ter plaatse geïnfiltreerd kan worden door het aanleggen van technische ondergrondse voorzieningen. Voor het bepalen van de omvang/ dimensionering van dergelijke voorzieningen in de bodemdoorlatendheid ter plaatse bepalend. Gegevens van de doorlatendheid ter plaatse zijn niet bekend. Het hoogheemraadschap heeft in haar reactie d.d. 13-12-2010 aangegeven dat aan haar medegedeeld dat de bodemopbouw ter plaatse van een project ten oosten van de Jan Hoenlaan t.o. 1 goed genoeg is voor infiltratie.

In dezelfde reactie wordt aangegeven dat indien bij de planuitwerking blijkt dat de doorlatendheid ter plaatse niet voldoende is, het niet noodzakelijk is om extra oppervlakte water te realiseren ten behoeve van compensatie van de toenemende verharding. De toename is immers kleiner dan 500 m² en heeft een minimaal effect op het oppervlaktewatersysteem. In de overweging is het feit meegenomen dat er geen oppervlaktewater in de buurt van het plangebied is.

Afvoer afvalwater

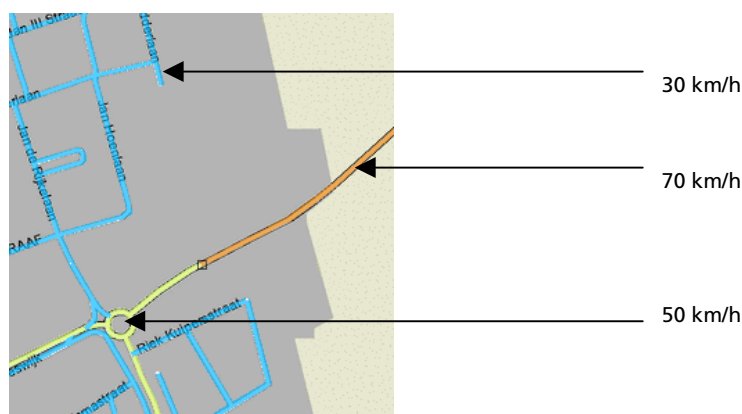
Huishoudelijk afvalwater zal op de perceelsgrens worden aangeboden aan het gemeentelijk stelsel.

5.5 Verkeer en parkeren

Er is sprake van de toevoeging van één woning aan de woonwijk Heeswijk-Oost. Het aantal verkeersbewegingen op de Jan Hoenlaan zal als gevolg van deze woonfunctie niet noemenswaardig toenemen. Het bouwkegel is in de bestaande situatie voldoende ontsloten. Parkeren vindt op eigen terrein plaats.

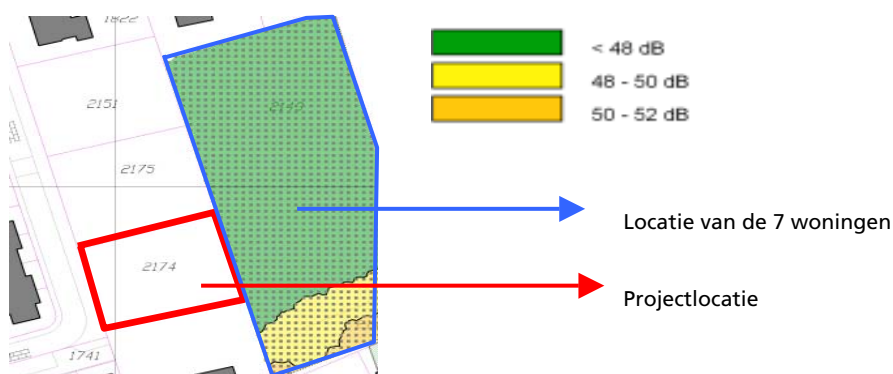
5.6 Geluid

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (WGH) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet Geluidhinder⁴ in werking getreden. Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km/h gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden.



Afbeelding 9. Uitsnede kaart www.maximumsnelheden.nl

In nevenstaande afbeelding zijn de wegen opgenomen die vanuit akoestisch oogpunt (wegverkeerlawaaai) beschouwd moeten worden. De woningen worden gerealiseerd aan de Jan Hoenlaan. Dit betreft een weg met een maximumsnelheid van 30 km/h, akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Gezien het feit dat hier sprake is van een woonwijk en er reeds veel mensen wonen is het redelijkerwijs te verwachten het leefklimaat binnen de nieuwe woning in orde zal zijn.



Afbeelding 10. Geluidsbelasting (bron: bestemmingsplan Woonwijken, gemeente Montfoort)

Voor de realisatie van 7 woningen ten zuiden van de Johan de Ridderlaan nummer 1 is (in het kader van het bestemmingsplan Woonwijken) bekeken of er sprake was

⁴ Modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase.

van geluidshinder. Hieruit blijkt dat er ter plaatse van deze ontwikkeling van de 7 woningen de geluidsbelasting niet boven de 48 dB uitkwam. Derhalve vormt weg-verkeerlawaaï geen belemmering voor de ontwikkeling van de woning aan de Jan Hoenlaan t.o. 1.

5.7 Luchtkwaliteit

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten op de gezondheid hebben.

Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer (Wm) gewijzigd. In hoofdstuk 5 is een paragraaf luchtkwaliteitseisen toegevoegd (paragraaf 5.2). Deze vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het doel van de wet is het beschermen van mens en milieu tegen negatieve effecten van luchtverontreiniging. Daartoe zijn in de wet grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀), lood, koolmonoxide, benzeen, ozon, arseen, cadmium, nikkel en benzo(a)pyreen opgenomen. De grenswaarden voor stikstofdioxide en benzeen gelden vanaf 2010. Voor de overige stoffen zijn de grenswaarden reeds van kracht.

De grenswaarden zijn op basis van gezondheidskundige aspecten bepaald, maar ook onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden, zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn, zoals kinderen en ouderen. Bij concentraties onder de 40 µg/m³ neemt de kans op effecten wel geleidelijk af, al is voor fijn stof geen gezondheidskundige grenswaarde vast te stellen.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid⁵:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

⁵ let wel op een zorgvuldige belangenafweging, en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Het NSL is de kern van de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit. Dit programma moet de onderbouwing leveren van het 'derogatieverzoek' van het Rijk aan de Europese Unie (EU). Het NSL is een bundeling van alle ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit verbeteren om er voor te zorgen dat per 2011 respectievelijk 2015 wel overal in Nederland aan de grenswaarden wordt voldaan. Het Rijk coördineert het programma. De EU heeft echter nog geen besluit over het derogatieverzoek genomen.

AmvB en mr niet in betekenende mate

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AmvB) en ministeriële regelingen (mr), waaronder de AmvB en mr niet in betekenende mate (NIBM). Deze AmvB en mr legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

De 3% grens is van toepassing, vanaf het moment dat het NSL definitief is vastgesteld (zie artikel 2, lid 2, Besluit NIBM). In de periode tussen de inwerkingtreding van het Besluit NIBM en de definitieve vaststelling van het NSL wordt een NIBM-grens gehanteerd van 1%. Dit staat gelijk aan 0,4 µg/m³. De systematiek voor het bepalen of een project NIBM is, is vóór en na de inwerkingtreding van het NSL gelijk.

NIBM projecten kunnen, juridisch gezien, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie maar ook om de personen in de omgeving daarvan.

Luchtkwaliteit in relatie tot het project

Er zijn bepaalde gevallen waarbij woningbouwontwikkelingen als 'niet in betekende mate' bijdragend aan de luchtkwaliteit worden beschouwd:

3% criterium, voorschrift 3A.2:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg.
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;

Conclusie

Er wordt slechts één nieuwe woning bijgebouwd. Vanuit het wettelijk kader gezien draagt de ontwikkeling in niet betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. Dit is ook reëel: op zijn hoogst zullen er 2 tot 3 auto's meer door het gebied rijden, deze zullen nauwelijks voor noemenswaardige extra verkeersbewegingen leiden, en daarmee is ook gemotiveerd dat de ontwikkeling vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit niet bezwaarlijk is.

5.8 Kabels en leidingen

Er zijn voor zover bekend geen kabels en leidingen in het plangebied gelegen die een beschermingszone vereisen die in dit bestemmingsplan geregeld moet worden. Dit blijkt ook uit het ontwerpbestemmingsplan Woonwijken, in dit bestemmingsplan zijn ter plaatse van de ontwikkeling geen beschermingszones aangegeven.

5.9 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water, spoor en door buisleidingen. Ook de risico's die zijn verbonden aan het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid.

Productie en bijvoorbeeld vervoer van gevaarlijke stoffen leggen beperkingen op aan de directe omgeving en dus de ruimtelijke ontwikkeling. Zo zijn tussen bijvoorbeeld LPG-tankstations en woningen veiligheidsafstanden nodig. Om de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk benutten, is het noodzakelijk het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid goed af te stemmen.

In het beleid wordt onderscheid gemaakt in twee normeringen, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Deze basisnorm bepaalt dat het risico om te overlijden aan een ongeluk met een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen (10^{-6}). Dat betekent dat een omwonende van bijvoorbeeld een gevaarlijke fabriek maximaal maar één keer per 1 miljoen jaar mag overlijden door een ongeluk in die fabriek. Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die een jaar lang permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk.

Het groepsrisico (GR) legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het risico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij

een risicolocatie 10, 100 of 1000 slachtoffers tegelijk vallen. Dit risico is daardoor een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde. Dit is geen norm, maar een ijkpunt. Veranderingen boven of onder deze waarde moeten worden verantwoord. Hierbij kan aandacht worden besteed aan de veiligheid van de risicovolle situatie, de gevolgen voor de omgeving, de hulpverlening en de zelfredzaamheid van omwonenden.

Risicobronnen

Mogelijke risicobronnen waarbij in ruimtelijke besluitvorming rekening moet worden gehouden zijn:

- transport van gevaarlijke stoffen (per spoor, weg, water, buisleidingen);
- bedrijvigheid (inrichtingen die vallen onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)).

Risicokaart

Op de risicokaart van de provincie Utrecht staat aangegeven op welke locaties er risicovolle inrichtingen aanwezig zijn, dergelijke inrichtingen kunnen een belemmering vormen voor ontwikkelingen waar gevoelige bestemmingen worden opgericht.

Conclusie

Volgens de risicokaart zijn de ruime omgeving van de ontwikkelingslocatie geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Tevens zijn er geen buisleidingen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de ontwikkeling van de woning met bijgebouw.

6. WAARDEASPECTEN

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de waardeaspecten natuur en archeologie.

6.2 Natuur

In het plangebied zijn natuurwaarden te verwachten. Er is daarom een verkennend natuuronderzoek uitgevoerd, een zogenaamde quick-scan. Hierna volgen de resultaten van deze quick-scan.

6.2.1 Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de Structuurvisie is uitgewerkt.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit tabel 2 en tabel 3 van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor soorten uit tabel 3 moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. De ontheffing kan alleen worden verkregen indien de ruimtelijke ontwikkeling een groot maatschappelijk belang vertegenwoordigt en er geen alternatieven voorhanden zijn. Voor soorten van tabel 2 geldt dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. De gedragscode voor de bouwsector is in april 2009 goedgekeurd en sindsdien toepasbaar.

6.2.2 Onderzoek

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is gebruik gemaakt van (lucht)foto- en kaartmateriaal, aangevuld met vrij beschikbare gegevensbronnen. Het gaat hierbij om algemene en provinciale verspreidingsatlassen. Natuurloket is geraadpleegd: er zijn echter geen gegevens aangekocht omdat er van het km-hok waarin het plangebied ligt geen goede of gedetailleerde gegevens beschikbaar zijn.

Het plangebied ligt in de kernrandzone aan de noordoostzijde van Montfoort. Het plangebied wordt omringd door woonbebouwing, maar ook door groen in de vorm van hobbyweides. De tuinen in het plangebied zijn relatief groot en groen van karakter.

Het plangebied zelf is in gebruik als (deel van een) hobbyweide. Het veld wordt intensief begraasd door herten. De vegetatie is daardoor zeer kort en bestaat uit gras en begrazingstolerante kruidachtige soorten. Ten westen van het veld ligt een strook met boom- en struikbeplanting. De beplanting is gevarieerd en bestaat zowel uit coniferen als loofbomen, en zowel inheemse als exotische soorten. Ten oosten van het veld loopt een hekwerk met daarachter een haag. In het plangebied is geen bebouwing aanwezig. Ook oppervlaktewater is niet aanwezig in en rondom het plangebied.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden. In een straal van 5 kilometer rondom het plangebied liggen geen wettelijk beschermde natuurgebieden. Vanuit het plan hoeft geen rekening gehouden te worden met wettelijke gebiedsbescherming.

Het plangebied ligt buiten door de Provincie Utrecht begrensde gebieden van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In de planontwikkeling hoeft geen rekening gehouden te worden met planologische gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid.

Soortenbescherming

De vegetatie in het plangebied is slecht ontwikkeld door de intensieve begrazing met herten. In een veld met een dergelijke begrazingsdruk komen slechts enkele kruidachtige soorten voor en kunnen wettelijk beschermde plantensoorten worden uitgesloten.

Er zullen enkele algemeen beschermde grondgebonden zoogdiersoorten van beschermingsniveau 1 gebruik van het terrein kunnen maken, zoals Veldmuis, Egel, Mol en Huisspitsmuis. Voor dergelijke soorten geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. In het gebied zijn geen geschikte biotopen aanwezig voor strenger beschermde grondgebonden zoogdiersoorten.

Vaste verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen worden aangetroffen in gebouwen en bomen. In het plangebied zijn geen holle bomen of gebouwen aanwezig, zodat het voorkomen van vleermuiskolonies kan worden uitgesloten. Het plangebied kan wel onderdeel uitmaken van een foerageergebied (jachtgebied) van vleermuizen. Foerageergebied is alleen beschermd als het van essentieel belang is voor een verblijfplaats, d.w.z. als bij het verdwijnen van het foerageergebied ook de verblijfplaats zou verdwijnen. In voorliggend geval gaat het om een zeer beperkte ontwikkeling en blijft er genoeg foerageergebied in de omgeving over, waardoor eventuele verblijfplaatsen in de omgeving van het plangebied niet in het geding zijn.

In de beplantingen aan de westzijde van het plangebied zullen verschillende vogelsoorten tot broeden kunnen komen. Het zal hierbij gaan om algemene soorten die in tuinen voorkomen, zoals Merel, Roodborst, Winterkoning, Houtduif, etc. De aanwezigheid van jaarrond beschermde broedvogels in de beplanting (bijvoorbeeld roofvogelnesten) is redelijkerwijs uit te sluiten.

De beplanting zal deels moeten worden verwijderd voor het aanleggen van een inrit. Daarnaast is het denkbaar dat er beplanting verwijderd wordt voor het creëren van uitzicht vanuit de te realiseren woning. De vogelnesten die in de beplanting kunnen voorkomen zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Het is aan te bevelen om de beplantingen waarin vogels kunnen broeden te verwijderen in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode september-maart. Indien dit niet mogelijk is, is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden de beplanting te laten controleren op aanwezige broedvogels. Wanneer dan geen vogels op het terrein nestelen, kan alsnog begonnen worden met de ingreep. Een ontheffing voor vogels is in dit geval niet nodig.

In het plangebied zijn geen oppervlaktewateren aanwezig. Het plangebied heeft daardoor geen waarde voor vissen of als voortplantingsbiotoop voor amfibieën. Door het intensieve gebruik en het ontbreken van kernbiotopen in de omgeving zal het ook geen waarde hebben als landbiotoop voor amfibieën en reptielen. Het voorkomen van vissen, amfibieën en reptielen in het plangebied kan redelijkerwijs worden uitgesloten.

Het voorkomen van beschermde ongewervelde soorten is tenslotte met voldoende zekerheid uit te sluiten. Dergelijke soorten stellen zeer specifieke eisen aan hun leefomgeving.

6.2.3 Conclusie

Het is aan te bevelen om de beplantingen waarin vogels kunnen broeden te verwijderen in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode september-maart. Indien dit niet mogelijk is, is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden de beplanting te laten controleren op aanwezige broedvogels. Wanneer dan geen vogels op het terrein nestelen, kan alsnog begonnen worden met de ingreep. Een ontheffing voor vogels is in dit geval niet nodig.

6.3 Archeologie

In 1998 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Ter uitvloeisel van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. Een belangrijk uitgangspunt van het Verdrag van Malta en het rijksbeleid is dat het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) voor gaat op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot). Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (1 september 2007) worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta geïmplementeerd.

Beleidsnota

De gemeente Montfoort is bezig met het opstellen van een beleidsnota Archeologie, op het moment van het opstellen van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is de nota nog een concept. In de beleidsnota wordt omschreven op welke manier de gemeente Montfoort archeologische waarden in de bodem wil beschermen. Het doel van de beleidsnota is driedig:

1. Het in kaart brengen 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 grondgebied van Montfoort is verdeeld in verschillende verwachtingsgebieden:

- Hoge verwachting;
- Middelhoge verwachting;
- Lage verwachting;
- Geen verwachting.

Het plangebied is gelegen in een zone met een hoge verwachting. Volgens de maatregelenkaart behorende bij de beleidsnota valt het plangebied onder categorie 4.

De beleidsdoelstelling voor deze categorie is archeologisch vooronderzoek om de archeologische verwachting nader te specificeren, maar dan alleen bij grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen en bodemingrepen. Vervolgens wordt besloten of nader onderzoek nodig is, dan wel planaanpassing of vrijgave van het gebied. De onderzoeks eis geldt indien het plangebied groter is dan 200 m² en bodemingreep dieper gaat dan 50 cm – maaiveld.

De totale (grond)oppervlakte van de van de woning en bijgebouw bedraagt ca. 230 m², de fundering is gelegen op circa 1 meter onder peil (= maaiveld perceel), daarnaast is er sprake van een kelder die op 2,88 meter onder peil ligt. Hierbij wordt wel opgemerkt dat het huidige maaiveld is gelegen op ca 80 – 100 centimeter onder het maaiveld van de straat. Om gelijk met de straat te komen zal het huidige maaiveld van het perceel met de genoemde 80 - 100 centimeter moeten worden opgehoogd. Hiermee komt de fundering feitelijk te liggen op het niveau van het huidige maaiveld van het perceel en wordt de kelder slechts op 1,88 meter onder het nieuwe maaiveld gerealiseerd. Opgemerkt moet worden dat de bodemingreep dan nog steeds dieper is dan 50 cm – maaiveld. Volgens de archeologienota is het verplicht om onderzoek uit te voeren. Echter, de gemeente Montfoort heeft laten weten dat voor het perceel ten zuiden van de Johan de Ridderlaan reeds onderzoek⁶ is uitgevoerd. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat er geen archeologische waarden in de grond zitten. De gemeente heeft aangegeven dat op grond van het eerder uitgevoerde onderzoek voor de ontwikkeling van de woning aan de Jan Hoenlaan t.o. 1 geen archeologisch onderzoek hoeft te worden uitgevoerd.

⁶ Dit betreft het volgende onderzoek: Becker en Van de Graaf; Horn, M. (Drs.) (2010-10-28) , Johan de Ridderlaan 1, Montfoort, Gemeente Montfoort

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de realisatie van de woning aan de Jan Hoenlaan t.o. 1 maakt onderdeel uit van het projectbesluit dat de gemeente Montfoort zal voeren. Dit projectbesluit wordt ter inzage gelegd waarna reacties kunnen worden ingediend. Na de ter visielegging zullen deze reacties worden beoordeeld en beantwoord door gemeente en initiatiefnemer. Indien er aanleiding toe is wordt projectbesluit aangepast.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Met de invoering van de Grondexploitatiewet als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening is het verhaal van kosten verplicht. De wetgever acht het wenselijk dat de gemeente en ontwikkelaar het onderling eens worden over het kostenverhaal (zoals bepaalt in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening). Voor vaststelling van het – daarvoor in aanmerking komende – planologische besluit dient vast te liggen op welke wijze het kostenverhaal wordt gedekt.

7.2.1 Kostenverhaal

Voorliggend project voorziet onder andere in de bouw van één woning (met bijgebouw) en betreft derhalve een bouwplan waarvoor in principe een exploitatieplan dient te worden opgesteld (artikel 6.2.1 Bro). In afwijking hiervan behoeft de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een projectbesluit, geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. De uitvoering van de in dit projectbesluit rechtstreeks mogelijk gemaakte ontwikkeling is in handen van één ontwikkelende partij, te weten de heer F.P.M. de Goey.

In artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is het volgende bepaald: Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

De initiatiefnemer heeft een planschadeanalyse laten uitvoeren. Op grond daarvan wordt gesteld dat van planschade in redelijkheid geen sprake is. Tussen initiatiefnemer en gemeente wordt een planschadeovereenkomst gesloten. Hierin wordt vastgelegd dat alle eventuele planschade voortvloeiend uit de voorgenomen ontwikkeling verhaald wordt op initiatiefnemer.

