

Toelichting en Regels, behorende bij het bestemmingsplan
"Hofland-Oost" van de gemeente Montfoort

Opdrachtgever:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente
Montfoort

Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving b.v.
Barendrecht

Barendrecht, juni 2008
Gewijzigd september 2009

Kaartnummer	Procedurefase	Datum
01	Concept	Mei 2008
02	Voorontwerp voor inspraak/overleg	18 juni 2008
	na inspraak/overleg	
03	Ontwerp voor zienswijzen	April 2009
	na zienswijzen	Augustus 2009
04	Vastgesteld Raad	21 september 2009

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	1
1.1 Aanleiding.....	1
1.2 Bestemmingsplanmethodiek	1
1.3 Leeswijzer	3
2 BESCHRIJVING PLANGEBIED	5
2.1 Planbegrenzing.....	5
2.2 Plangebied in groter verband	6
2.3 Geldende bestemmingsplannen	7
3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN	8
3.1 Ruimtelijke hoofdstructuur	8
3.2 Bebouwing	12
3.3 Speel- en groenvoorzieningen	13
3.3.1 Speelvoorzieningen	13
3.3.2 Groenstructuur	14
3.4.1 Interne verkeersstructuur	17
3.4.2 Parkeren	17
4. BELEIDSKADERS.....	19
4.1 Inleiding	19
4.2 Ruimtelijk beleid.....	19
4.2.1 Nota Ruimte	19
4.2.2 Realisatieparagraaf	19
4.2.3 Nota Belvédère	22
4.2.4 Nationaal Milieubeleidsplan 4	22
4.2.5 Streekplan	23
4.2.6 Zicht op Montfoort en Linschoten	24
4.3 Cultuurhistorie en landschap	24
4.3.1 Archeologie	24
4.3.2 Cultuurhistorische Hoofdstructuur	29
4.3.3 Landschap	29
4.4 Waterhuishouding	30
4.4.1 Europese Kaderrichtlijn Water	30
4.4.2 Vierde Nota Waterhuishouding	30
4.4.3 Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21e eeuw.....	31
4.4.4 Waterhuishoudingsplannen provincie Utrecht.....	31

4.4.5 Nieuwe Waterwet	32
-----------------------------	----

5 OMGEVINGSASPECTEN..... 33

5.1 Bodem	33
-----------------	----

5.2 Luchtkwaliteit	34
--------------------------	----

5.3 Geluid.....	35
-----------------	----

5.4 Externe veiligheid	35
------------------------------	----

5.4.1 Vervoer van gevaarlijke stoffen.....	36
--	----

5.4.2 Kabels en leidingen.....	36
--------------------------------	----

5.4.3 Bedrijven	37
-----------------------	----

5.5 Flora en fauna	37
--------------------------	----

5.5.1 Vogel- en Habitatrichtlijnen	37
--	----

5.5.2 Flora- en Faunawet	38
--------------------------------	----

5.6 Duurzaam plangebied	40
-------------------------------	----

5.7 Waterhuishouding	43
----------------------------	----

5.7.1 Beschrijving plangebied	43
-------------------------------------	----

5.7.2 Bodemopbouw en geohydrologie	43
--	----

5.7.3 Toekomstige waterhuishouding.....	44
---	----

5.7.4 Beheer en onderhoud watergangen.....	45
--	----

5.7.5 Oordeel waterschap	46
--------------------------------	----

6. JURIDISCHE ASPECTEN 47

6.1 Opbouw van het plan	47
-------------------------------	----

6.2 Bestemmingsregeling.....	47
------------------------------	----

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 50

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID..... 51

9. BIJLAGEN (LIJST SEPARATE STUKKEN) 68

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Montfoort is voornemens de vigerende bestemmingsregelingen van alle bestemmingsplannen in de gemeente te actualiseren. De actualisatie van het bestemmingsplan Hofland-Oost dient als pilot-project voor de actualisering en digitalisering van de overige bestemmingsregelingen in de gemeente Montfoort. Het bestemmingsplan dient gecodeerd te worden volgens de standaard IMRO codering.

De doelstelling van de gemeente is het actualiseren van de vigerende bestemmingsregeling van het bestemmingsplan Hofland-Oost en het integreren van de nog te realiseren deelplannen 4, 5 en 6. Voor zover het plan de bestaande woonbuurt aangaat, zal het erop gericht zijn om de kwaliteit van het betreffende plangebied in visueel-ruimtelijk en functioneel-ruimtelijk opzicht te waarborgen en de bestaande situatie te consolideren. Daarbij dient er echter rekening mee te worden gehouden dat in de toekomst wenselijke of noodzakelijke wijzigingen niet per definitie onmogelijk moeten worden gemaakt. Waar mogelijk zal er daarvoor de nodige flexibiliteit worden ingebouwd om gewenste ontwikkelingen mogelijk te houden.

De gemeente stelt aan het eindresultaat van het bestemmingsplan een aantal eisen:

- het bestemmingsplan verwoordt het actuele rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid;
- het bestemmingsplan is overzichtelijk, leesbaar en toepasbaar voor iedereen;
- het bestemmingsplan is uniform in regels en voorschriften aan de overige bestemmingsplannen in de gemeente Montfoort;
- het bestemmingsplan is conform Handboek digitaal uitwisselbare bestemmingsplannen Groene Driehoek, maart 2007;
- het bestemmingsplan berust op een intern en extern draagvlak.

De toelichting bevat een inventarisatie en analyse van de buurt Hofland-Oost en omgeving, waarin de huidige en toekomstige situatie in beeld wordt gebracht. Alle voorliggende vragen aangaande het plangebied worden aan de orde gesteld en beantwoord. Ook is een stedenbouwkundige opzet opgenomen voor de nog te realiseren deelplannen (zie hoofdstuk 3). Deze opzet is juridisch vertaald in het bestemmingsplan, bestaande uit plankaart en regels.

1.2 Bestemmingsplanmethodiek

Het huidige bestemmingsplan ‘Hofland-Oost’ uit 1996 is een globaal eindplan. Het bestemmingsplan had tot doel om, aansluitend aan Tabakshof-Oost, de woningbehoefte van de kern Montfoort vanaf 1995 tot het jaar 2005 op te vangen.

Hofland-Oost, met een oppervlakte van circa 16 ha waarin ca. 350 woningen in deelplan 1, 2 en 3 gebouwd zijn, bevindt zich aan de zuid-oostkant van het stedelijk gebied van Montfoort, ten oosten van het plan "Hofland".

In het verkavelingsplan is rekening gehouden met nog 22 woningen voor deelplan 4 en ca. 80-93 te bouwen woningen voor deelplan 5 en 6. Deze zijn nog niet gerealiseerd.

Voor het gehele gebied zal een redelijk gedetailleerde bestemmingsregeling worden vervaardigd, hoewel enige flexibiliteit zal worden nagestreefd, waardoor kleine veranderingen en ontwikkelingen mogelijk blijven. Nu doet zich de situatie voor dat een deel van het plangebied is gerealiseerd (circa 350 woningen), maar dat er in de komende jaren nog circa 115 woningen zullen worden gerealiseerd in de deelplannen 4, 5 en 6. De bestaande woningen worden gedetailleerd bestemd. De nieuwe woningen kennen een meer globale bestemmingsregeling.

De overheid slaat een nieuwe weg in: die van grootschalige digitalisering. Dit komt tot uitdrukking in tal van inspanningen die landelijk worden verricht in het kader van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen, de Wet op de basisregistraties en naar verwachting de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Doel is steeds een professionele, herkenbare en inzichtelijke overheid. Ook met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en de daarin opgenomen wettelijke verankering van DURP (Digitaal Uitwisselbare Ruimtelijke Plannen) vanaf 1 januari 2010 wordt bij deze inspanningen aangesloten en nader inhoud gegeven aan het realiseren van deze doelstellingen.

Als onderdeel van dit wettelijke traject is door een ambtelijke werkgroep van de 'Groene Driehoek'-gemeenten Lopik, Montfoort en Oudewater gewerkt aan een handboek voor de digitalisering van bestemmingsplannen. Het handboek is ontwikkeld voor en door de drie gemeenten gezamenlijk. Het bevat afspraken waarmee digitale bestemmingsplannen in de Groene Driehoek in de toekomst een zelfde opbouw, vormgeving en presentatie krijgen en, waar mogelijk en wenselijk, een zelfde inhoud. Maar ook staan in het handboek technische en andere eisen waar digitale bestemmingsplannen aan moeten voldoen om volgens nationaal en provinciaal opgelegde normen uitwisselbaar te zijn met andere overheden, met name met de provincie. Het handboek van de provincie Utrecht heeft dan ook als basis gediend voor dit handboek.

Het handboek is de leidraad bij het geven van opdrachten aan derden voor het (digitaal) vervaardigen en aanleveren van bestemmingsplannen.

Opdrachtnemers gaan uit van de eisen die erin zijn geformuleerd. Het dient dus als basis voor de feitelijke digitalisering van alle bestemmingsplannen binnen de drie gemeenten. Op deze wijze wordt niet alleen voldaan aan de afspraken die met de provincie Utrecht zijn gemaakt ten aanzien van uitwisselbaarheid van bestemmingsplannen, maar ontstaat ook een meer uniforme wijze van presentatie van het belangrijkste ruimtelijke beleid binnen de 'Groene Driehoek'-gemeenten.

Door het aanbieden van de plannen via de publieksbalie of internet wordt het voor de burgers en bedrijven in Oudewater, Montfoort en Lopik een stuk makkelijker om bestemmingsplannen te raadplegen, te interpreteren en te begrijpen.

In de Nota van Uitgangspunten zijn voor het bestemmingsplan de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- een gedetailleerd bestemmingsplan worden opgesteld, zij het met de nodige flexibiliteit;
- toepassing van het Handboek digitaal uitwisselbare bestemmingsplannen Groene Driehoek, maart 2007;
- IMRO; uitwisselbaarheid van documenten en bestanden, aan de bestemmingen/aanduidingen worden van te voren afgesproken coderingen toegekend, vanwege de digitale uitwisselbaarheid van het bestemmingsplan;
- zo min mogelijk verschil in systematiek tussen beheersplan en ontwikkelingsplan;
- collectieve ruimte: Stringent in de hoofdgebouwen;
- private domein: flexibel in de regeling voor aan-, uit- en bijgebouwen.
- juridische borging van het beeldkwaliteitplan voor de deelplannen 4, 5 en 6: het beeldkwaliteitplan wordt gekoppeld aan het bestemmingsplan. Daarnaast wordt het beeldkwaliteitplan onderdeel van de Welstandsnota.

1.3 Leeswijzer

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

Het tweede hoofdstuk beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Hierbij komen meerdere onderwerpen aan bod.

De stedenbouwkundige opzet komt in het derde hoofdstuk aan de orde, waarbij wordt ingegaan op de deelplannen 4, 5 en 6.

Hoofdstuk vier behandelt het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid dat van toepassing is op het plangebied en de directe omgeving.

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

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

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

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

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Planbegrenzing

De plangrens van het huidige bestemmingsplan 'Hofland-Oost' wordt gevormd door de Bovenkerkweg in het westen; de Tiendweg vormt de noordgrens. Aan de oostkant grenst het plangebied aan het weide landschap. De zuidgrens van het plangebied grenzen aan de kavels van Blokland.



Abbeelding 1. Plangrens nieuw bestemmingsplan Hofland-Oost

In vergelijking met de plangrens van het vigerende bestemmingsplan wordt de plangrens van het nieuwe bestemmingsplan aan de zuidzijde uitgebreid met deelplan 5 en 6. Aan de oostzijde van het plangebied wordt de plangrens uitgebreid met deelplan 4.

2.2 Plangebied in groter verband

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

Het plan Hofland-Oost vormt de voorlopige afronding van het stedelijk gebied van Montfoort in zuid-oostelijke richting.

Oostelijk en zuidelijk van het plangebied liggen respectievelijk de polders Heeswijk en Blokland. Deze polders maken deel uit van het stiltegebied Blokland Broek. De grens van dit stiltegebied ligt op 100 m afstand van de oostgrens van de bebouwing van Montfoort.



Figuur 1. Stiltegebied nabij Montfoort. Bron: Streekplan Utrecht

Ten zuiden van het plangebied ligt de weg Blokland, die gekenmerkt wordt door een extensieve bebouwing in lintstructuur. Dit karakteristieke element vormt de basis van waaruit de polder, waarin het plangebied ligt, is ontgonnen. Westelijk van het plangebied is de wijk Hofland gelegen met ten noorden daarvan een aantal sportvelden en een sporthal, eveneens grenzend aan het plangebied. Aan de noordkant grenst het plangebied aan de wijk Tabakshof en het stadspark.

2.3 Geldende bestemmingsplannen

De geldende bestemmingsplannen zijn:

- bestemmingsplan “Hofland-Oost”, gemeente Montfoort raadsbesluit d.d. 28 oktober 1996, goedgekeurd 3 juni 1997
- bestemmingsplan “Buitengebied”, gemeente Montfoort, vastgesteld in 2000, Agrarische doeleinden, gebied met waardevolle openheid, gedeeltelijk goedgekeurd 29 mei 2001;
- Bestemmingsplan “Buitengebied”, gemeente Linschoten, vastgesteld in 1982, en goedgekeurd 15 november 1983.

3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

In dit hoofdstuk wordt het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag ligt aan de wijk Hofland-Oost op verschillende aspecten besproken. Er wordt ingegaan op de ruimtelijke hoofdstructuur, bebouwing, speel- en groenvoorzieningen en het aspect verkeer.

3.1 Ruimtelijke hoofdstructuur

Aan het ontwerp van het woongebied Hofland-Oost liggen een aantal algemene uitgangspunten ten grondslag. Deze uitgangspunten zijn gehanteerd in het reeds gerealiseerde deel en zullen tevens worden toegepast in het te ontwikkelen deel.

Goede overgang bebouwing en open weidelandschap

Allereerst is het ontwerp gericht op het creëren van een goede overgang van het stedelijk gebied naar het aangrenzende open weidelandschap.

Dit komt mede tot uiting in de vormgeving van de bebouwingsrand aan de oostkant van het plan. Door de afbouw van het woongebied in de richting van Blokland wordt een logische afronding van het stedelijk gebied van Montfoort gevormd en wordt de karakteristieke lintstructuur langs Blokland in zijn waarde gelaten.



Afbeelding 2. Verkavelingsplan Hofland-Oost uit 1995

Aansluiting plan bij bestaande elementen en richting van het landschap

Ter verankering van het plan in het landschap is in het ontwerp aansluiting gezocht bij bestaande elementen en richtingen in en rondom het plangebied. Allereerst zijn dat de aanwezigheid van de lager gelegen natte plek (omgeving Tiendweg) en de hoger gelegen droge plek (omgeving Blokland) in het gebied. Daarnaast vormt de Bovenkerkweg aan de westkant een belangrijk element. Verder vormt de parcellering van sloten in noord-zuid richting binnen het plangebied een belangrijk ontwerp uitgangspunt.



Afbeelding 3. Bestaande elementen van het landschap

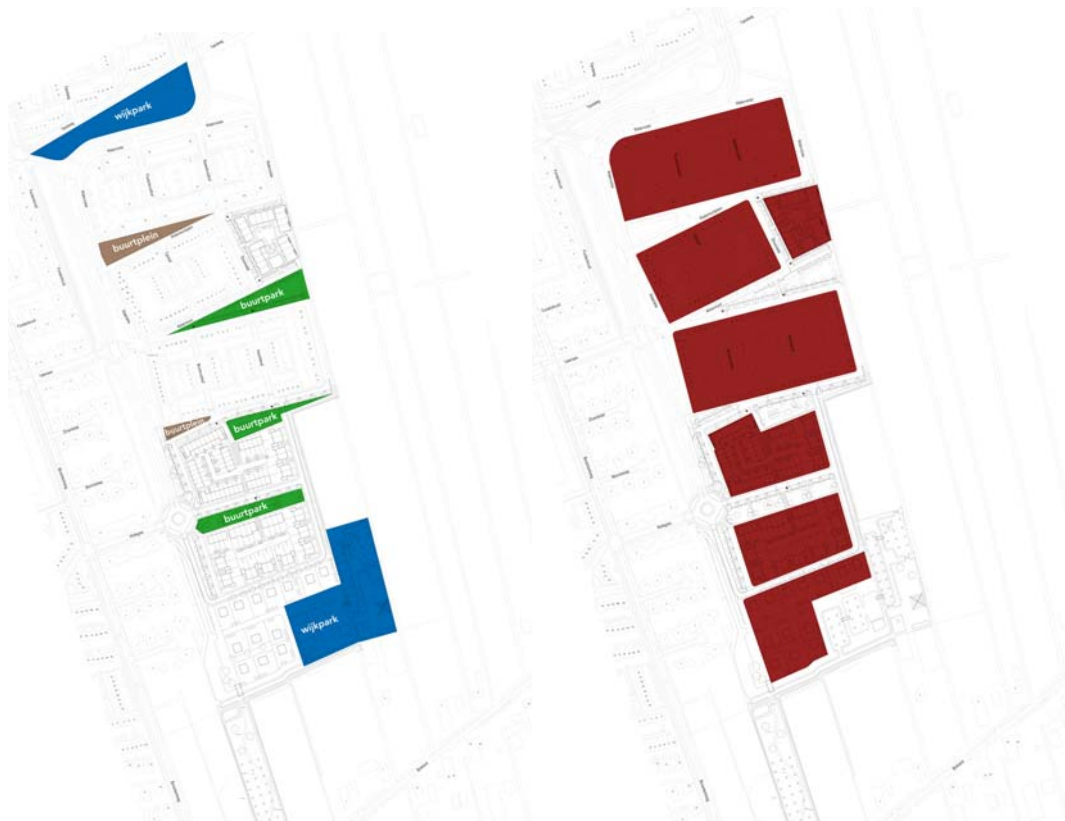
Wigvormige ruimten

Door het toepassen van wigvormige ruimten is een "nieuwe" richting, oost-west gericht, in het plan geïntroduceerd die voortkomt uit de belangrijkste zichtrelatie met het aangrenzende weidegebied in oostelijke richting. Een confrontatie van deze richting met die van de Tiendweg levert een wigvormig element op ter plaatse van de lage natte plek. Hier is de ecologische en landschappelijke doorkoppeling tussen weidegebied en parkgebied gelegd in de vorm van een wijkpark.

De andere wigvormige ruimten zijn in de eerste 3 deelplannen op twee manieren in het plan neergelegd: als een naar buiten gerichte groene hof waarmee het landschap naar binnen wordt gehaald (de buitenhoven: buurtparkjes) en als een naar binnen gerichte stenige hof (de binnenhoven: buurtpleinen). Op deze wijze wordt in het plan zowel aansluiting gevonden bij het landelijke karakter van het veenweidegebied als bij het stedelijke karakter van de bestaande kern.

Voor deelplan 5 is gekozen voor twee wigvormige ruimten die zich openen naar het weide gebied. Door te kiezen voor twee grotere bouwblokken met daarbinnen een parkeervoorziening, worden de groene plantsoenen niet gedomineerd door de auto. Tussen deelplan 5 en 6 zit geen wigvormige ruimte.

Deelplan 6 wordt landschappelijk aangelegd, wat zorgt voor een bufferzone en een natuurlijke overgang naar Blokland.



Afbeelding 4. Wigvormige ruimten

Bouwblokken als scheggen in landschap



Afbeelding 5. Stedenbouwkundig plan juli 2009 deelgebieden 4, 5 en 6

3.2 Bebouwing

De bebouwingsstructuur van het bestaande deel en het nieuw te ontwikkelen deel past binnen de opgezette hoofdstructuur uit 1995. De bebouwing is geënt op het karakter van de deelgebieden en ruimten binnen het plan. Zo is voor het 'Hofwonen' in de laanzone tussen de Wederiksingel en de Bovenkerkweg een bebouwing van vrijstaande woningen gerealiseerd, waarbinnen de bestaande bebouwing aan de Bovenkerkweg goed is ingepast. De woningen aan de wigvormige ruimten bestaan uit rijwoningen. De bebouwingsrand aan het oostelijk weidegebied heeft een meer transparant karakter door het toepassen van geschakelde woningen in de vorm van twee onder een kap. Dit principe zal ook in Deelplan 5 worden toegepast. Deelplan 6 beslaat 13 vrijstaande woningen en een landschappelijk park met de te realiseren oppervlaktewatercompensatie.

In de verkavelingsopzet zijn de woningen steeds georiënteerd op de openbare ruimte en zijn de tuinen achter de woningen naar elkaar toe gesitueerd, zodat een duidelijk onderscheid ontstaat tussen openbaar en privé. In deelgebied 5 grenzen de achtertuinen van de woningen aan de binnen het bouwblok gelegen achterstraat.

Door de herhaling van wigvormige buurtpleinen en -parken met de hierop georiënteerde woningen ontstaat een opeenvolging van bouwblokken die ten opzichte van elkaar gedraaid liggen.

De pleinen en parkjes vormen als het ware de scharnieren tussen de bouwblokken. Door hier aaneengesloten woningen te situeren, ontstaat er een sterke bewanding van deze ruimten, waardoor de opzet van het plan wordt versterkt.

De woningen aan het wijkpark (zichtzone) zijn eveneens op deze ruimte georiënteerd. Hierdoor wordt tevens aansluiting verkregen bij de bestaande woningen aan de Tiendweg, de zuidrand van de wijk Tabakshof, die het wijkpark aan de noordzijde begrenzen.

Aan de oostkant van het landschappelijke park bij deelplan 6 wil de gemeente in de toekomst eventueel de scouting realiseren. De gemeente heeft daarom besloten aanvullend onderzoek te verrichten naar dit onderwerp. De gemeente wil geen overhaaste beslissing nemen maar een weloverwogen keuze en belangenafweging kunnen maken. Dat is op dit moment nog niet mogelijk. Om de woningbouw niet onnodig te vertragen zal het perceel Blokland 4 de bestemmingen 'Groen en water', 'Wonen' en 'Tuin' krijgen.

Aanvullend onderzoek zal moeten uitwijzen hoe groot het belang van de situering van de scouting in het gebied is. Hierbij zullen uiteraard ook de belangen van de bewoners worden afgewogen. Wanneer helderheid is over de keuze zal al dan niet een aparte bestemmingsplanprocedure worden opgestart.

3.3 Speel- en groenvoorzieningen

3.3.1 Speelvoorzieningen

Er is nu tijdelijk een trapveldje gerealiseerd op de locatie van deelplan 4 gelegen tussen Watermuntplein, Dauwnetel en Akkermunt. Als deelplan 4 wordt bebouwd met woningbouw zal de speelplek op een andere locatie worden gerealiseerd. In overleg met bewoners is er gekozen om de parkeerplaats in de groene wig tussen fase 2 en 3 anders in te richten. De parkeerplaatsen worden anders in de buurt ingedeeld, waardoor er ruimte ontstaat voor een trapveld/speelvoorziening.

De overige speelvoorzieningen worden gerealiseerd in de groene wiggen van fase 5. Daarnaast wordt in fase 6 een landschappelijk park aangelegd met in het noorden ruimte voor speelvoorzieningen.

In de bestaande bouwblokken zijn kleinere speelplekken gesitueerd voor peuters en kleuters waar een goede sociale controle mogelijk.



Afbeelding 6 locaties voor een speelvoorzieningen

3.3.2 Groenstructuur

De beplanting en inrichting van de openbare ruimte steunt de hoofdopzet van het plan. De groenstructuur van het plangebied bestaat uit:

Wederiksingel

De hoofdontsluitingsroute de Wederiksingel heeft door de gescheiden rijbanen met groene middenberm en door zijn ligging langs het water en ruim in het groen het karakter van een "parkway". Dit parkachtige karakter wordt verder ondersteund door het slingerende verloop van de weg en de inrichting van de oevers en bermen met gras en de hierop verspreid gesitueerde bomen.

Bovenkerkweg

Langs de Bovenkerkweg is de laanbeplanting verder doorgezet richting Tiendweg, waardoor de hele westrand van het plan (en de hier liggende laanzone) een samenhangend laanprofiel heeft.

Wijkpark

Het wijkpark gelegen aan de Tiendweg heeft door toepassing van grasoevers en verspreide boombeplanting een verblijfskarakter gekregen. Het park ten zuiden van Hofland Oost krijgt een landschappelijk karakter in aansluiting op Blokland.

Wigvormige ruimten

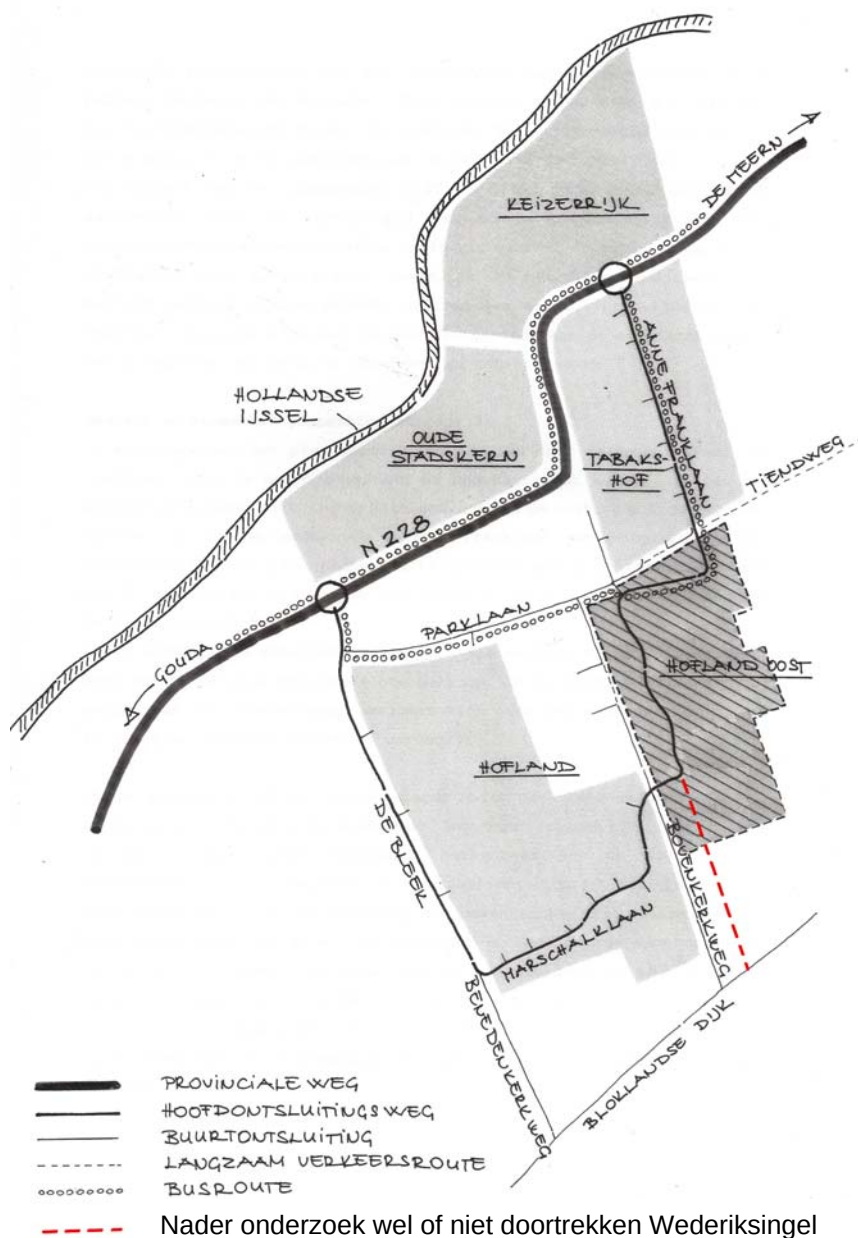
De inrichting van de bestaande wigvormige buurtpleinen en buurtparken is wisselend uitgevoerd in groen en verharding. De buurtpleinen waar geparkeerd wordt hebben een groen karakter gekregen door middel van hagen en bomen. De buurtparken zijn wisselend vormgegeven met groen en verharding en hebben soms een stenig karakter door de aanwezige parkeerplaatsen.

De buurtparken in deelplan 5 krijgen allemaal een groene en parkachtige inrichting. Alleen in het buurtpark tussen de twee woonblokken in vindt het parkeren aan één zijde van de ruimte plaats waardoor het groene beeld niet wordt verstoord door de geparkeerde auto's. De woningen in deelplan 5 grenzen nagenoeg allemaal aan een belangrijke groene ruimte, de Wederiksingel met zijn parkachtige inrichting, de groene wiggen en het open landschap ten oosten van de buurt.

3.4 Verkeer

De verkeersstructuur van Hofland-Oost vormt een onderdeel van de hoofdverkeersstructuur van het stedelijk gebied van Montfoort ten zuiden van de provinciale weg N228. De hoofdstructuur is erop gericht de wijken aan de oostkant (Tabakshof en Tabakshof-Oost) te ontsluiten via de Anne Franklaan en in het verlengde hiervan de Wederiksingel in de wijk Hofland-Oost. Bijlage VI bevat een verkeersanalyse van Hofland-Oost.

De wijk Hofland wordt aan de westkant via de Bleek op de N228 aangesloten. Via de Maarschalklaan zijn de twee hoofdontsluitingswegen met elkaar verbonden.



Afbeelding 7. Verkeersstructuur

In de noordwest-hoek van Hofland-Oost is vanaf het verlengde van de Anne Franklaan een aansluiting gemaakt op de Parklaan. Deze verbinding heeft een alternatieve busroute mogelijk gemaakt, die extra betekenis heeft voor de wijken Tabakshof, Tabakshof-Oost, Hofland en Hofland-Oost. Door verkeersremmende maatregelen op de Parklaan wordt sluipverkeer uit Hofland richting de oostelijke aansluiting op de N228 en andersom uit Hofland-Oost naar de westelijke aansluiting op de N228 geweerd. De sportvelden zijn via de Parklaan en de Bovenkerkweg bereikbaar.

Om het doorgaande verkeer en hoge snelheden op de rechte Bovenkerkweg te beperken, is tijdens de realisatie van de eerste deelplannen van Hofland-Oost het noordelijk deel van de Bovenkerkweg afgesloten voor autoverkeer. Het autoverkeer vanaf Blokland richting de N228 wordt nu geleid via de Wederiksingel en de Anne Franklaan.

Een ander belangrijk aandachtspunt voor de verkeersstructuur van Montfoort is het wel of niet doortrekken van de Wederiksingel naar Blokland en het wel of niet afsluiten van de Bovenkerkweg voor gemotoriseerd verkeer.

Voor dit bestemmingsplan is een verkeerskundig advies uitgebracht door het verkeersbureau VIA. Dit advies is in bijlage VI opgenomen. In het verkeersadvies staat dat het de voorkeur heeft om de Bovenkerkweg open te houden voor verkeer. Er zijn op de Bovenkerkweg geen ongevallen geregistreerd. Ook voldoet de huidige inrichting aan alle landelijk opgestelde richtlijnen. Daarmee is de Bovenkerkweg objectief verkeersveilig. Daarnaast blijven de intensiteiten op de Bovenkerkweg na de bouw van de nieuwe woningen binnen de daarvoor geldende normen. Daarnaast blijkt uit het verrichte verkeersonderzoek dat het doortrekken van de weg niet noodzakelijk is in het kader van de bouw van Hofland Oost.

Omdat tijdens de procedure is gebleken dat er veel voorstanders en tegenstanders zijn over het wel of niet doortrekken van de Wederiksingel naar Blokland heeft de gemeente besloten aanvullend onderzoek te verrichten naar dit onderwerp. De gemeente wil geen overhaaste beslissing nemen maar een weloverwogen keuze en belangenafweging kunnen maken. Dat is op dit moment niet mogelijk. Om de woningbouw niet onnodig te vertragen zal het perceel waarop de eventuele weg kan worden geprojecteerd buiten dit bestemmingsplangebied worden gehouden.

Aanvullend onderzoek zal moeten uitwijzen hoe groot het belang van de aanleg van de nieuwe weg naar Blokland is. Hierbij zullen uiteraard ook de belangen van de bewoners van Hofland Oost en van de omwonenden in zowel Blokland als aan de Bovenkerkweg worden afgewogen. Wanneer helderheid is over de keuze zal al dan niet een aparte bestemmingsplanprocedure worden opgestart.

3.4.1 Interne verkeersstructuur

Het bestaande deel van de wijk heeft vier ontsluitingspunten op de Wederiksingel. Deelplan 5 krijgt een nieuw ontsluitingspunt aan de bestaande rotonde in oostelijke richting en ten zuiden van de rotonde op de Wederiksingel.

De interne ontsluiting van de woonbuurten is zodanig ontworpen dat sluipverkeer door Hofland-Oost, evenwijdig aan de ontsluitingsweg zo veel mogelijk wordt voorkomen. Daartoe is het woongebied onderverdeeld in vijf deelgebieden. Tussen de deelgebieden 2 en 3 zijn er geen autoverbindingen, maar fietsers en voetgangers kunnen via de 'groenen wiggen' van het ene naar het andere deelplan. De groene wiggen vormen de scheiding tussen de deelgebieden. De naar buiten gerichte groene wig in het eerste plandeel wordt niet doorsneden door autoverkeer, waardoor het groene karakter en de interne samenhang van dit hof is verzekerd.

De opdeling van de auto-ontsluitingsstructuur in delen zorgt er tevens voor dat de verkeersintensiteit op de woonstraten zeer laag blijft. Een hoge verkeersveiligheid en een lage geluidbelasting zijn op deze wijze gewaarborgd.

De ventweg langs de Wederiksingel gaat telkens over in een fietspad en vormt zo evenmin een doorgaande route voor autoverkeer, doch biedt slechts parkeermogelijkheden ten behoeve van de hier gelegen woningen.

Aan de westzijde van de Wederiksingel is over de gehele lengte van het plangebied een langzaamverkeersroute aangelegd, deze sluit aan de noordkant aan op de Tiendweg (langzaamverkeer naar het open weidegebied) en aan de zuidkant via de Bovenkerkweg op Blokland. Naast de fietsverbinding om de wijk is er ook een verbinding voor langzaamverkeer door de wijk.

Deze route heeft in tegenstelling tot de Bovenkerkweg meer een verblijfskarakter (passieve recreatie) dan een doorgangskarakter. De vrijstaande woningen tussen de Wederiksingel en de Bovenkerkweg zijn ontsloten via (doodlopende) aansluitingen haaks op de Bovenkerkweg. De meest noordelijke aansluiting loopt voor een deel evenwijdig aan de singel. De voortuinen van de hier gelegen woningen zijn op de singel georiënteerd, de achtertuinen sluiten aan op de achtertuinen van de reeds bestaande woningen aan de Bovenkerkweg. De woningen in de singelzone hebben uitsluitend zij- of voortuinen die grenzen aan de singel en de hierlangs gelegen langzaamverkeersroute. Storende beelden langs deze singel van schuttingen, schuurtjes, etc. worden zo beperkt.

3.4.2 Parkeren

Deelplan 1 t/m 3

Gezien de problematiek van het parkeren in de oudere wijken van Montfoort als gevolg van te weinig parkeerplaatsen in de woonomgeving is voor het eerste deel van de wijk Hofland-Oost gekozen voor een ruimere parkeernorm. Deze parkeernorm sloot enerzijds aan op de landelijke tendens van het toenemend autobezit, anderzijds paste deze norm binnen het

rijksbeleid waarin de toename van de automobilititeit werd beperkt. In de eerste drie plandelen is uitgegaan van gemiddeld 1,5 parkeerplaatsen per woning zonder garage. Voor woningen met garage dienen gemiddeld 0,5 parkeerplaatsen in het openbaar gebied per woning te worden gerealiseerd. Op het erf van deze woningen zijn 2 opstelplaatsen (inclusief de garage) gerealiseerd. Voor gestapelde woningen is uitgegaan van totaal 1 parkeerplaats per woning.

Deelplan 4, 5 en 6

Teneinde de kwaliteit van de openbare ruimte alsmede het woon- en leefklimaat van het woongebied zo groot mogelijk te maken dient er naar te worden gestreefd de dominantie van de auto in het straatbeeld te beperken. Het parkeren vindt daarom op de volgende manieren plaats:

- Op eigen terrein bij vrijstaande en geschakelde woningen, door middel van het aanbrengen en in het bestemmingsplan vastleggen van 2 parkeerplaatsen op eigen erf;
- De rijwoningen worden waar mogelijk voorzien van een garage en opstelplek;
- Parkeren op eigen terrein in de achtertuin van de woningen, parkeerplaatsen zijn bereikbaar via een achterstraat;
- In beperkte mate parkeren in de openbare ruimte in de vorm van aangelegde haakse parkeerplaatsen en informele parkeerplaatsen langs de straten.

De gemeente Montfoort hanteert voor de seniorenhof in deelplan 4 een parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning. Voor deelplan 5 en 6 wordt een hogere parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning zonder onderverdeling naar woningcategorieën toegepast.

De norm voor bezoekersparkeren in de openbare ruimte is 0,3 parkeerplaatsen per woning. Voor de vrijstaande en geschakelde woningen moeten minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd (wordt normatief gerekend als 1,7 conform het CROW)

De uitgangspunten voor dit bestemmingsplan voor wat betreft dit aspect zijn:

- Het huidige woongebied (deelplan 1-3) kent geen parkeerproblemen; er worden geen extra parkeerplaatsen aangelegd.
- Zoveel mogelijk de dominantie van de auto in het straatbeeld beperken.
- Parkeernorm is 2 parkeerplaatsen per woning zonder onderverdeling naar woningcategorieën, inclusief 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers.
- Voor de uitwerking van de inrichting van de wegen moet het concept Duurzaam Veilig worden gehanteerd.

4. BELEIDSKADERS

4.1 Inleiding

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

De paragrafen zijn ingedeeld naar thema. Onderscheid wordt gemaakt tussen de verschillende overheidsniveaus.

4.2 Ruimtelijk beleid

4.2.1 Nota Ruimte

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

Onderliggend plan is een goed voorbeeld van ontwikkeling. In het stedenbouwkundige ontwerp is rekening gehouden met demografische en economische trends. Dit is onder meer terug te zien aan het feit dat er extra aandacht is voor starters- en seniorenwoningen.

In de Nota Ruimte zijn verschillende stedelijke en landelijke gebieden aangewezen. Montfoort valt volgens de bij de Nota Ruimte horende PKB-kaart 9 onder het gebied “Groene Hart”.

4.2.2 Realisatieparagraaf

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

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

verwezenlijking daarvan zijn gebundeld in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

De Realisatieparagraaf is tot stand gekomen in nauw overleg met het Interprovinciaal Overleg (IPO), de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en de Unie van Waterschappen (UvW). Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen de medeoverheden over de voorbereiding van bestemmingsplannen en projectbesluiten overleg te voeren met het Rijk.

In het document worden de PKB's ingedeeld in drie categorieën: "netwerken en steden", "water en groen" en "gebieden en thema's".

Bij planvoorbereiding dient getoetst te worden of het project bij kan dragen aan de realisering van de PKB's, of dat er mogelijk conflicten zijn tussen de PKB's en het plan(voornemen).

De volgende PKB's zijn van belang voor het bestemmingsplan Hofland Oost:

NETWERKEN EN STEDEN	(07)	Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. O.a.: glastuinbouw, bebouwing buitengebied, recreatiecomplexen, locatiebeleid (bedrijven en voorzieningen incl. detailhandel)	
	(09)	Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid	*
WATER EN GROEN	(12)	Het op orde brengen en houden van de regionale watersystemen , ter bescherming van het land tegen wateroverlast , de veiligstelling van de zoetwatervoorraden , het voorkomen van verdroging en onnodige bodemdaling, watertekorten en verzilting , de verbetering van de kwaliteit van grond-en oppervlaktewater , de zorg voor een goede ecologische waterkwaliteit en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit	
	(18)	Bestemming en nadere ontwikkeling leefgebieden van (inter)nationaal beschermde soorten	
GEBIEDEN EN THEMA'S	(23)	Randstad Holland: Ruimte scheppen in de Randstad om de grote ruimtevraag voor onder meer wonen en werken te accommoderen	

Op de volgende manier komen de PKB's aan bod in dit plan:

(07) In dit geval is sprake van gebundelde bebouwing in het buitengebied van de gemeente Montfoort. De provincie heeft in haar streekplan aangegeven dat de planlocatie geschikt is voor uitbreiding van het bebouwde gebied van de gemeente. Door de gebundelde verstedelijking wordt versnippering van het buitengebied zo veel mogelijk voorkomen.

(09) Door middel van onderzoeken is de milieukwaliteit en externe veiligheid in dit bestemmingsplan geborgd, zie hoofdstuk 5 van deze toelichting.

(12) In overleg met het waterschap De Stichtse Rijnlanden is het stedenbouwkundig plan zodanig aangepast dat de waterhuishouding binnen het gebied niet verslechterd, zie ook paragraaf 5.7 van deze toelichting.

(18) In het kader van de flora- en faunawet is voor dit project ontheffing aangevraagd. Dit ten behoeve van de verplaatsing van het leefgebied van twee steenuilen die in het plangebied voorkomen. Zie voor een beschrijving paragraaf 5.5.

(23) De wijk Hofland Oost draagt bij aan de invulling van de ruimtevraag voor de functie wonen.

4.2.3 Nota Belvédère

In de Nota Belvédère is een visie op de samenhang tussen cultuurhistorie en ruimtelijk beleid opgenomen. Het doel is tweeledig; verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van het cultureel erfgoed. Het plangebied is gelegen in de Lopikerwaard dat is gelegen in het Belvédèregebied. De provincie Utrecht heeft het Belvédèrebeleid verankerd in het streekplan.

De Lopikerwaard vormt samen met de Krimpenerwaard wat betreft landschap en schaal één geheel en vormen het grootst aaneengesloten veenweidegebied van Nederland. Ze zijn op de Cultuurhistorische Waardenkaart aangegeven als gebieden met hoge gecombineerde cultuurhistorische waarden. Op de Stapelkaart zijn ze aangegeven als gebieden met hoge historisch-geografische waarden. De karakteristieke lange en smalle kavels van het slagenlandschap zijn typerend voor de cope-ontginningen van het veen. Het veenweidelandschap wordt gezien als fysieke drager met als specifieke kenmerken de visuele openheid en weidsheid. In het rivierbedijkingslandschap zijn de rivierdijken, karakteristieke lintbebouwing en dijkmagazijnen belangrijke cultuurhistorische waarden.

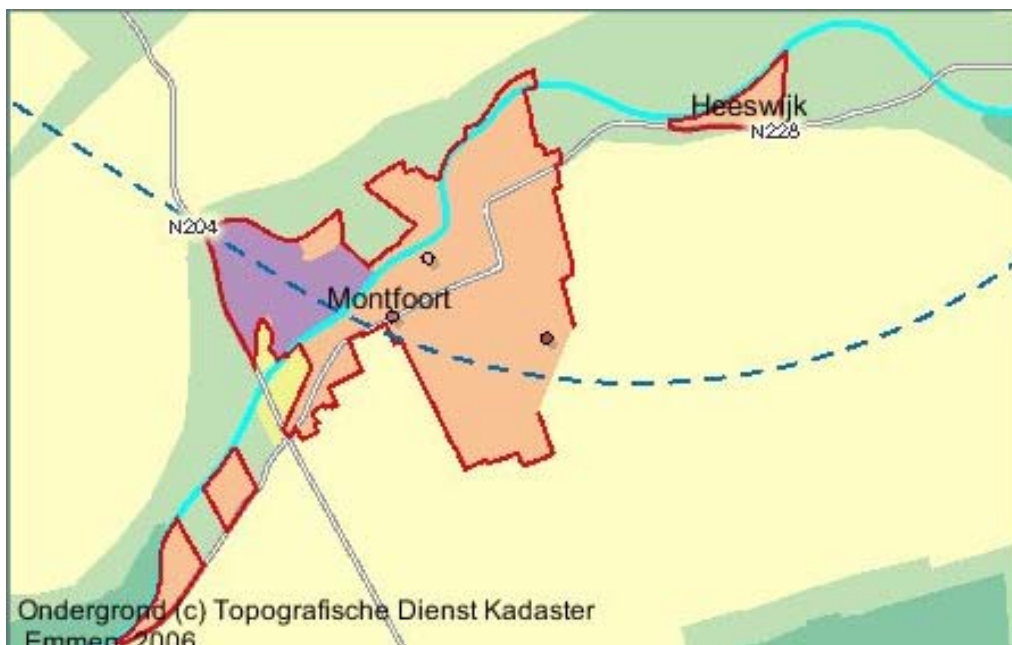
Natuurontwikkelingsplannen worden bij voorkeur gebaseerd op cultuurhistorische waarden. In de toekomst is een betere inbreng van de cultuurhistorische waarden (onder andere het verkavelingspatroon, het slotenstelsel en de visuele openheid) bij landinrichting en natuurontwikkeling noodzakelijk om de waarden in stand te houden.

4.2.4 Nationaal Milieubeleidsplan 4

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

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

4.2.5 Streekplan



Afbeelding 8. Uitsnede plankaart Streekplan Utrecht

In het streekplan Utrecht 2005-2015 is een gedeelte van de wijk Hofland-Oost al weergegeven binnen de rode contour. De rode contour die om Montfoort getekend is loopt niet helemaal rond, aan de zuidoostkant van Montfoort wordt de rode contour onderbroken. In het streekplan is aangegeven dat op deze locatie uitbreiding van woningbouw plaats zal vinden. Hierbij wordt gesteld dat er ongeveer 80 woningen gebouwd kunnen worden. Het streekplan stelt het volgende over Montfoort:

Voor de gemeente Montfoort zijn wij uitgegaan van een woningbouwprogramma van 410 woningen. Deze kunnen voor een groot deel worden gerealiseerd door middel van het benutten van restcapaciteit, nieuwe inbreidings- en transformatielocaties. Dat geldt zowel voor Montfoort als voor Linschoten. In Montfoort is in aanvulling daarop aan de oostzijde nog een afrondende uitbreiding aanvaardbaar van maximaal 80 woningen. Dit in aansluiting op de meest recente uitbreiding Hofland-Oost. Hierbij moet het stedenbouwkundig ontwerp en de inrichting afgestemd worden op de periodiek natte omstandigheden en voldoende ruimte voor waterberging. Zowel de situering als het feitelijke aantal is mede afhankelijk van de beperkingen door een zuidelijk gelegen agrarisch bedrijf. Als blijkt dat de totale capaciteit van 80 woningen niet haalbaar is, zal in overleg met de gemeente een alternatieve locatie worden gezocht voor het resterende deel.

Het past niet in het ruimtelijk beleid om, tegen de achtergrond van het restrictieve beleid voor het Groene Hart, meer uitbreidingsruimte te overwegen. Opvang van uit te plaatsen bedrijven kan op het in dit streekplan opgenomen regionale bedrijventerrein in Woerden.

In overleg met de Provincie is het aantal van 80 woningen buiten de rode contour verhoogd naar 93 woningen.

4.2.6 Zicht op Montfoort en Linschoten

De ontwikkeling van het woongebied in Hofland-Oost is gebaseerd op de ontwikkelingsvisie voor Montfoort, zoals deze is neergelegd in het rapport "Zicht op Montfoort en Linschoten"

Hierin wordt het verband tussen de beperkte groeimogelijkheden en negatieve gevolgen voor het draagvlak van bestaande voorzieningen en bevolkingssamenstelling naar voren gebracht. Bovendien biedt stilstand in de ruimtelijke ontwikkeling onvoldoende ruimtelijke kwaliteit gezien de huidige ruimtelijke situatie. Voor deze ruimtelijke kwaliteit van de kernen in het Groene Hart is de relatie met de omgeving van groot belang. De kwaliteit van de randen bepaalt mede de kwaliteit van het landschap en andersom bepaalt het landschap mede de kwaliteit van de kernen. Het bouwen van woningen kan de economische basis zijn voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het overgangsgebied tussen de nederzetting en de omgeving. Ontwikkeling van de locatie Hofland-Oost moet derhalve een bijdrage leveren aan de verankering van de nederzetting in het landschap. Dit betekent concreet voor nieuwbouw op deze locatie: aansluiten op het kleinschalige karakter van de stroomruggronden, inspelen op de coulissewerking van de boomgaarden en op de lage, natte ligging van een deel van het gebied aansluitend op de Tiendweg en het stadspark.

4.3 Cultuurhistorie en landschap

4.3.1 Archeologie

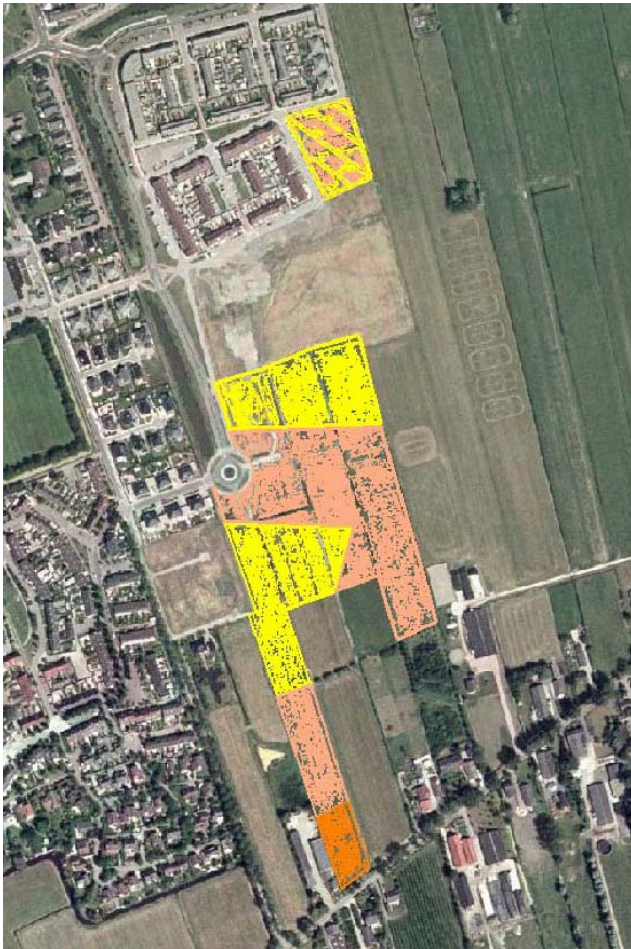
In 1998 heeft het Nederlandse parlement het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed goedgekeurd. Dit zogeheten Verdrag van Malta voorziet in de bescherming van cultureel erfgoed door onder andere de risico's op aantasting ervan te beperken. Dit kan door het archeologisch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

Op de IKAW (Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden) wordt de planlocatie voor een deel aangeduid met een middelhoge en voor de rest met een hoge verwachtingswaarde.

Grontmij Nederland b.v. heeft op 17 oktober 2007 een rapport uitgebracht naar aanleiding van een archeologisch bureauonderzoek dat uitgevoerd is in het plangebied. In dit rapport wordt geadviseerd om de archeologische verwachting in het veld te toetsen door het uitvoeren van inventariserend veldonderzoek. Door Grontmij is daarom in augustus 2008 een archeologisch vervolgonderzoek op basis van proefboringen uitgevoerd. Bij het booronderzoek is geboord in een 40 x 50 boorgrid en zijn boringen meestal tot 2,0 m-mv uitgevoerd. Het bevoegd gezag heeft besloten het boorgrid te verdichten en boringen dieper te laten uitvoeren. De diepere boringen zijn bedoeld om de Buitenzorgse stroomgordel, waarvan afzettingen dieper dan 2,0 m –mv verwacht worden, ook aan te boren. De verdichting is nodig om een grotere kans te hebben op het vinden van archeologische resten. Door ADC ArcheoProjecten is in mei 2009 een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een karterend booronderzoek uitgevoerd. Naar aanleiding van dit onderzoek zijn in het plangebied vijf locaties aangetroffen waar op basis van de bodemopbouw en archeologische indicatoren archeologische vindplaatsen benoemd zijn. Indien bodemversturende activiteiten binnen de gekarteerde gebieden voorzien zijn, wordt door ADC aanbevolen een vervolgonderzoek uit te voeren door middel van proefsleuven. Het proefsleuven onderzoek vindt eind augustus 2009 plaats. De resultaten uit dit onderzoek zullen in dit bestemmingsplan worden verwerkt. In onderstaande paragrafen zijn de conclusies opgenomen van de verschillende onderzoeken. De complete onderzoeken zijn opgenomen in bijlage IV.

Archeologische bureauonderzoek oktober 2007

De Stuivenbergse Stroomrug, gelegen ter hoogte van de weg Blokland kan archeologische resten bevatten die dateren vanaf de Romeinse Tijd. Gezien de relatief hoge en droge ligging ten opzichte van de directe omgeving, heeft de stroomrug een zeer geschikte bewoningslocatie gevormd. De archeologische verwachting voor het zuidelijke deel van het deelplangebied fase 5 is derhalve hoog.



Afbeelding 9. Onderzoekslocaties en verwachtingswaarden. Bron: Grontmij
Geel: lage verwachting, roze: middelhoge verwachting, oranje: hoge verwachting.

De geomorfologische kaart geeft aan dat er verder noordwaarts in deelplangebied fase 5 ook nog lage ruggen in het land voorkomen. Ook dit gebied kan in de (pre-)historie bewoond zijn geweest. Er zijn in het (recente) verleden echter geen aanwijzingen gevonden die duiden op bewoning in dit gebied. Dit kan te maken hebben met het feit dat er na de veenontginningen geen noemenswaardige bodemingrepen hebben plaatsgevonden, waardoor eventueel aanwezige archeologische resten (nog) niet aan het licht zijn gekomen. Dit deel van deelplangebied 5 en het deel in de noordelijke helft van deelplangebied fase 5 waarin volgens de IKAW een hoge trefkans geldt, heeft derhalve een middelhoge verwachting op archeologische resten vanaf de Romeinse Tijd.

Het uiterst noordelijk deel en een centraal-westelijk deel van deelplangebied fase 5 hebben een lage verwachting. Het betreffen komgronden, laaggelegen gebieden met een hoge grondwaterstand, die in het verleden niet geschikt zijn geweest voor bewoning. De archeologische verwachting voor die delen is derhalve laag.

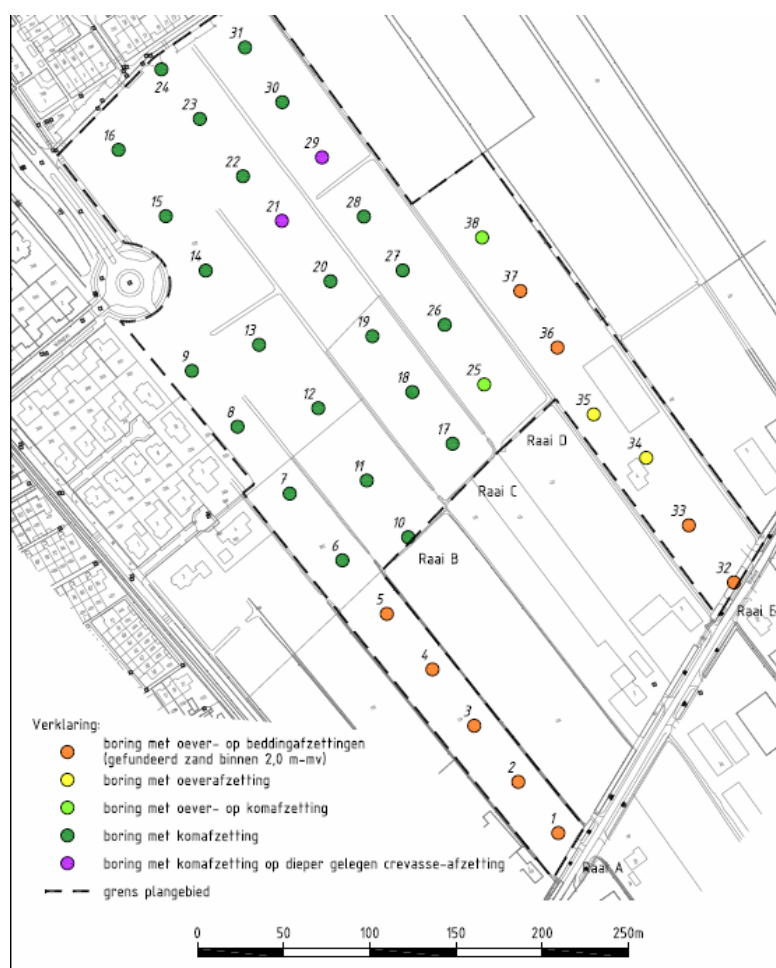
Wat geldt voor het uiterst noordelijk deel en een centraal-westelijk deel van deelplangebied 5 geldt grotendeels ook voor deelplangebied fase 4. De situatie daar is echter gecompliceerder door de mogelijke aanwezigheid in de ondergrond van een vertakking van het systeem van de Stuivenbergse Stroomgordel. Daarom zou het gebied van fase 4 voorlopig beschouwd moeten worden als van middelhoge verwachting.

De mogelijke in het gebied voorkomende archeologische waarden en resten kunnen dateren vanaf de Romeinse Tijd.

Archeologisch vervolgonderzoek

De onderstaande samenvatting van het archeologisch vervolgonderzoek op basis van proefboringen is overgenomen uit het rapport 690 van Grontmij.

In opdracht van de gemeente Montfoort heeft Grontmij Nederland B.V. in augustus 2008 een archeologisch onderzoek uitgevoerd in verband met geplande woningbouw in plangebied Hofland-Zuid, fase 4, 5 en 6, te Montfoort. Dit onderzoek heeft bestaan uit een inventariserend veldonderzoek. De met de bouw gepaard gaande grondwerkzaamheden kunnen een directe bedreiging vormen voor eventueel in de ondergrond aanwezige archeologische waarden.



Afbeelding 10. Locatie proefboringen. Bron: Grontmij.

Uit het eerder uitgevoerde bureauonderzoek was gebleken dat plangebied Hofland-Zuid, fase 4 en 5 deels in een zone ligt met een middelhoge tot hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de periode Laat-Neolithicum tot en met de Nieuwe Tijd. Deze verwachting voert hoofdzakelijk terug op de geologische, geomorfologische en bodemkundige gesteldheid van het gebied. Eventueel aanwezige archeologische resten kunnen worden gerelateerd aan de mogelijke aanwezigheid van oeverafzettingen van de Stuivenbergse stroomgordel in het zuiden en zuidoosten van deelgebied fase 5 in de ondergrond, alsmede het voorkomen van vertakkingen van dit systeem in de overige delen van het plangebied.

De tijdens het booronderzoek in het veld vastgestelde paleo-geografische opbouw, komt goed overeen met de resultaten van bureauonderzoek. De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven op de tijdens het bureauonderzoek opgestelde verwachtingskaart, is door het booronderzoek grotendeels bevestigd. Tijdens het booronderzoek zijn echter geen vegetatie- of cultuurlagen, danwel archeologische indicatoren aangetroffen die kunnen duiden op de aanwezigheid van mogelijke archeologische resten in het plangebied. Op grond hiervan kan worden gesteld dat er, ondanks de middelhoge tot hoge archeologische verwachting, die geldt voor het zuidelijke en zuidoostelijke deel van deelgebied fase 5 en het uiterste zuidwestelijke deel van deelgebied fase 4, naar alle waarschijnlijkheid geen archeologische vindplaatsen voorkomen. Naar verwachting zal er als gevolg van de geplande werkzaamheden dan ook geen verstoring van archeologische waarden optreden. Op grond van het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten, wordt ten aanzien van plangebied Hofland-Zuid fase 4 en 5 geen vervolgonderzoek aanbevolen. De geplande ingrepen kunnen hier, voor zover het de conditie archeologie betreft, zonder beperkingen worden uitgevoerd.

Karterend booronderzoek mei 2009

In opdracht van gemeente Montfoort heeft ADC ArcheoProjecten een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een karterend booronderzoek uitgevoerd voor het plangebied Hofland Zuid fase 5 in Montfoort (gemeente Montfoort). In het plangebied zal woningbouw plaatsvinden. Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van een projectprocedure ten behoeve van een wijziging in het bestemmingsplan en was noodzakelijk om te bepalen of bij de voorgenomen activiteiten de kans bestaat dat archeologische resten in de ondergrond worden aangetast.

Archeologische resten worden verwacht op oever-, of crevasse-afzettingen en kunnen bestaan uit resten van nederzettingen. Als gevolg van afdekking met klei zijn in het rivierengebied vindplaatsen over het algemeen goed geconserveerd. Vindplaatsen worden over het algemeen gekenmerkt door een archeologische laag met hierin archeologische indicatoren als: spikkels of brokjes houtskool, stukjes bot, aardewerkfragmenten, spikkels en brokjes verbrand leem. Op afzettingen van de Buitenzorgse stroomgordel in het noorden

van het plangebied kunnen resten voorkomen vanaf het Neolithicum tot het moment dat deze stroomgordel is afgedekt door jongere komgronden. Op afzettingen van de Stuivenbergse stroomgordel kunnen resten voorkomen vanaf het begin van de Bronstijd tot en met de

Nieuwe Tijd. Op historische kaarten komt vanaf begin 19e eeuw geen bebouwing binnen het plangebied voor, derhalve wordt de aanwezigheid van resten uit de tweede helft van de Nieuwe Tijd uitgesloten.

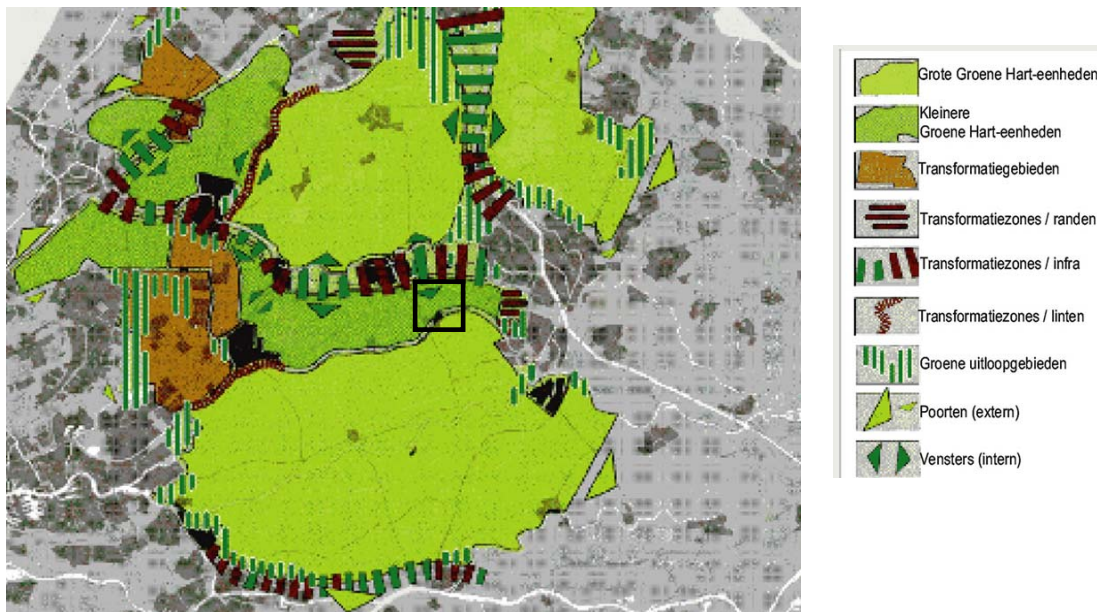
Er zijn 94 boringen met een diepte tussen de 150-400 cm -mv geplaatst in een 20 x 25 grid met een 7 cm edelmanboor en een 3 cm guts. In het plangebied zijn vijf locaties aangetroffen waar op basis van de bodemopbouw en archeologische indicatoren archeologische vindplaatsen benoemd zijn. Na beoordeling van dit onderzoek door de gemeentelijke archeoloog en de archeoloog van de provincie is geconstateerd dat het niet duidelijk is of het wel om vindplaatsen gaat. Om dit nader te onderzoeken zijn in augustus 2009 twee van de vijf vindplaatsen door middel van een proefsleuvenonderzoek verder onderzocht. Uit dit proefsleuvenonderzoek is gebleken dat er geen sprake is van vindplaatsen. Van de drie niet-onderzochte vindplaatsen wordt ook verondersteld dat het niet om vindplaatsen gaat. De provincie heeft ingestemd met deze resultaten.

4.3.2 Cultuurhistorische Hoofdstructuur

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) is beschreven in de cultuurhistorische atlas Tastbare Tijd van de provincie Utrecht. Dit document brengt de waardevolle structuren in de provincie in kaart. De afzonderlijke monumenten, landschapselementen en archeologische monumenten zijn in beeld gebracht. De CHS is ruimtelijk verankerd in het Streekplan 2005-2015 van de provincie Utrecht. Uitgangspunt van het provinciaal erfgoedbeleid is: behoud door ontwikkeling. Het agrarische lint Blokland is op de kaart aangegeven als cultuurhistorisch waardevol onder andere vanwege de strokenverkaveling, de wetering en waardevolle boerderijen. Het beleid van de Provincie is gericht op het veilig stellen van deze waarden. In het bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden door een strook van ca. 80 meter langs Blokland een aanduiding op te nemen met cultuurhistorische waarde.

4.3.3 Landschap

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



Abbeelding 11. Kwaliteitszonering Groene Hart. Bron: Nota Ruimte

Om ontwikkelingen in en om het Groene Hart te regisseren, heeft de provincie in haar streekplan Rode Contouren aangegeven (zie 3.2.4). Bij het aangeven van deze rode contouren is rekening gehouden met de uitbreiding van Montfoort in de vorm van Hofland-Oost.

4.4 Waterhuishouding

4.4.1 Europese Kaderrichtlijn Water

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

4.4.2 Vierde Nota Waterhuishouding

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

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

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

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

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

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

4.4.4 Waterhuishoudingsplannen provincie Utrecht

Het waterhuishoudingplan geeft het waterbeleid weer van de provincie Utrecht. In 1999 is het tweede waterhuishoudingplan opgesteld. Deze liep tot 2003, maar is met twee jaar verlengd. In het tweede waterhuishoudingplan wordt, door middel van een aantal uitgangspunten, het waterbeleid vorm gegeven.

- Watersysteembenadering, taken met betrekking tot het beheer van het watersysteem worden in samenhang uitgevoerd. Tevens dient rekening gehouden te worden met de duurzaamheid van de watersystemen;
- Voor een efficiënt waterbeleid en organisatie van het waterbeheer is afstemming met sectorale beleidsplannen en andere overheidsorganen van belang. Het beleid van de provincie is gericht op 'water als ordenend principe';

- Een evaluatie van het waterhuishoudingplan, elke twee jaar, waarin bekeken wordt of en in welk mate de gestelde doelen zijn behaald.

Tevens worden in het waterhuishoudingplan gebiedsgerichte functies, oppervlaktewaterfuncties en aanduidingen onderscheiden. Per functie wordt aangegeven welke belang in een gebied de nadruk krijgt met behulp van welke doelen.

Inmiddels is het derde waterhuishoudingplan uitgebracht. In het derde waterhuishoudingplan zijn recente ontwikkelingen in het waterbeheer geïntegreerd in het waterbeleid. Duurzaam waterbeheer is het belangrijkste uitgangspunt in het plan. De provincie hanteert bij het selecteren van maatregelen om wateroverlast te bestrijden een voorkeursvolgorde van vasthouden-bergen-afvoeren. Een ander belangrijk element in het plan zijn de gebiedsgerichte projecten. Verschillende beleidsvelden worden hierin gecombineerd.

In het gebiedsgerichte beleid blijkt het plangebied in het gebiedsdoel 'Klei en Bonk' te vallen. Het waterbeleid in dit deelgebied is als volgt:

- Water lift mee met ruimtelijke ontwikkelingen;
- Waterkwaliteit tenminste op basisniveau;
- Waterknelpunten oplossen.

Het derde waterhuishoudingplan is in 2005 vastgesteld en heeft een looptijd tot 2010.

4.4.5 Nieuwe Waterwet

De nieuwe Waterwet die mogelijk medio 2009 in werking zal treden benoemt de gemeentelijke taken op het gebied van waterbeheersing, o.a. de verplichting voor gescheiden stelsels voor bijvoorbeeld hemelwaterafvoer.

5 OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Bodem

Voor dit het bestemmingsplan Hofland-Oost heeft Grontmij een bodemonderzoek uitgevoerd.

De volgende conclusies en aanbevelingen komen uit het onderzoek voort:

Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en waterbodem ter plaatse van de locatie Hofland-Zuid te Montfoort.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese 'onverdacht' locatie formeel gezien niet juist is. De hypothese dient formeel te worden verworpen op basis van overschrijdingen van streefwaarden in grond en het grondwater.

In de grond en het grondwater overschrijden verschillende parameters de streefwaarde. De tussenwaarde, de waarde waarboven nader onderzoek vereist is, wordt nergens overschreden. De resultaten geven in deze context geen aanleiding tot uitvoering van een nader onderzoek.

In landbouwgebieden komen pesticiden (som DDT/DDD/DDE) vaak in verhoogde gehalten voor in de waterbodem door gebruik van deze bestrijdingsmiddelen op het akkerland. Voor de waterbodemkwaliteit geldt dat deze zodanig is dat het slib vanuit milieuhygiënisch oogpunt niet verwijderd hoeft te worden. Wanneer om civieltechnische redenen toch besloten wordt het slib te verwijderen geldt dat het klasse 3 slib afgevoerd dient te worden naar een erkend verwerker. Klasse 0 slib is vrij verspreidbaar op de locatie. Klasse 2 mag binnen een afstand van 20 m vanaf de watergang verspreid worden.

Op grond van de resultaten van onderhavig onderzoek kan geconcludeerd worden dat de aangetoonde bodemkwaliteit (grond en grondwater) en waterbodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling van het terrein voor woningbouw.

Nader onderzoek naar de bodemgesteldheid is niet noodzakelijk. Het bodemonderzoek is opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan.

5.2 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer in werking getreden. Deze 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met $0,4 \text{ microgram/m}^3$ voor zowel PM_{10} als NO_2 .

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

De bijlage geeft een omschrijving van een aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrageneutraal). Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 1000 woningen.

Het bestemmingsplan Hofland-Oost voorziet in de realisatie van ca. 100 nieuwe woningen. Nieuwe hoofdwegen of andere ontwikkelingen die leiden tot een toename van de verkeersbewegingen of op een andere manier bijdragen aan een toename van vervuilende stoffen in de atmosfeer worden niet toegestaan. Binnen een afstand van 1000 m zijn geen andere (grootschalige) ontwikkelingen bekend.

Bij een eerder onderzoek (zie bijlage I) naar deze kleinschalige locatie in het bestemmingsplan Hofland-Oost bleek dat ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan. De maximale toename voor NO_2 bedraagt $0,4 \text{ microgram/m}^3$, de toename voor PM_{10} is nog minder.

Dit project valt dus onder het begrip "niet in betekenende mate" en hoeft niet verder onderzocht te worden in het kader van de Wet milieubeheer.

5.3 Geluid

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

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

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

Voor dit bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie hiervan luidt als volgt:

Met SRM I zijn voor de Wederiksingel de globaal de ligging van de 48, 53 en 58 dB(Lden) contouren in het vrije veld bepaalt. Dit geeft de volgende afstanden:

Weg	48 dB(Lden)	53 dB(Lden)	58 dB(Lden)
Wederiksingel Noord	20.5 m	9 m	3.5 m

Daarnaast is de geluidsbelasting berekend bij de op de kortste afstand van de weg gelegen woningen. Voor de Wederiksingel ten noorden van de rotonde is de kortste afstand tussen een woning en de weg 20.5 m. de hierbij berekende geluidsbelasting bedraagt 48 dB(Lden). Voor alle woningen wordt dus aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(Lden) voldaan. Het complete geluidsonderzoek is opgenomen in bijlage II.

5.4 Externe veiligheid

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

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

5.4.1 Vervoer van gevaarlijke stoffen

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

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

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

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

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

Langs het plangebied zijn geen land- of waterwegen gelegen die dienen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Hiervoor zijn de risico-atlas wegvervoer en hoofdvaarwegen van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat geraadpleegd.

5.4.2 Kabels en leidingen

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

5.4.3 Bedrijven

BRZO Bedrijven

In het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO 1999) staan criteria die aangeven welke bedrijven zoveel gevaarlijke stoffen hebben, dat er een risico van een zwaar ongeval bestaat. Voor deze bedrijven gelden (nog) strengere regels dan normaal.

Er wordt binnen de groep BRZO-bedrijven onderscheid gemaakt tussen een zware en een lichtere categorie. De lichtere categorie wordt ook wel PBZO (preventiebeleid zware ongevallen) –bedrijven genoemd, omdat ze een preventiebeleid moeten hebben en een veiligheidsbeheersysteem (VBS). Voor bedrijven van de zware categorie geldt dit ook, maar deze moeten tevens een risicoanalyse uitvoeren en een veiligheidsrapport (VR) opstellen. Die bedrijven worden daarom ook wel VR(plichtige)-bedrijven genoemd. In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen BRZO bedrijven gelegen.

Bevi

Het Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteiteisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen) is in werking getreden per 27 oktober 2004.

Doel van dit besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen beperken tot een aanvaardbaar minimum.

Conform artikel 5 van het Bevi moeten de (nieuwe) grenswaarden/richtwaarden worden toegepast bij de vaststelling van een bestemmingsplan. Het Bevi is van toepassing op vergunningsplichtige (op grond van de Wm) risicovolle bedrijven en de nabijgelegen gevoelige objecten.

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen Bevi bedrijven gelegen. Op basis van het verrichte onderzoek wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staan.

5.5 Flora en fauna

5.5.1 Vogel- en Habitatrichtlijnen

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

5.5.2 Flora- en Faunawet

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

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

Bureau Waardenburg bv heeft een quickscan naar het voorkomen van beschermde flora en fauna uitgevoerd in het plangebied. De conclusie uit het rapport "Beoordeling beschermde soorten Hofland-Oost, Montfoort" van 25 oktober 2007 is in deze toelichting opgenomen. Het rapport is opgenomen in de bijlagen van deze toelichting, als bijlage III.

Beschermde soorten

In tabel 1 zijn de zeker of waarschijnlijk in het plangebied voorkomende strikt(er) beschermde soorten opgenomen, met een korte aanduiding van de effecten van de voorgenomen ingreep, en de eventuele noodzaak voor ontheffingsaanvraag. Hierbij is er van uitgegaan dat de mitigerende en compenserende maatregelen zoals verwoord in de volgende paragraaf zullen worden uitgevoerd.

Tabel 1 Voorkomen van en effecten op beschermde soorten en overtredingen Flora en Faunawet

Soort	Voorkomen	Effecten	Welke verbodsbe-palingen overtreden?	Ontheffing nodig?
kleine modderkruiper	zeker	verlies leefgebied, vernietiging individuen	artikel 9, 11, 13	ja, lichte toetsing
bittervoorn	zeker	verlies leefgebied	artikel 9, 13	ja, uitgebreide toetsing
rugstreeppad	waarschijnlijk	verlies leefgebied, vernietiging individuen	artikel 9, 11, 13	ja, uitgebreide toetsing
steenuil	zeker	verstoring, verlies leefgebied	artikel 11	ja, uitgebreide toetsing

Van de kleine modderkruiper, de bittervoorn en de rugstreeppad is de gunstige staat van instandhouding niet in het geding. De soorten komen algemeen voor in de omgeving en er vindt slechts zeer beperkte aantasting van leefgebied plaats. De steenuil staat als kwetsbaar op de Rode Lijst, omdat de soort in Nederland in een ongunstige staat van instandhouding verkeert.

De ingreep brengt de gunstige staat van instandhouding mogelijk verder in het geding. Een ontheffing in het kader van de flora- en faunawet is noodzakelijk om de geplande werkzaamheden te mogen uitvoeren.

In de paragrafen 3.2 t/m 3.4 van het genoemde rapport zijn aanbevelingen opgenomen om schade aan genoemde soorten te voorkomen of te compenseren.

Voorkomen Steenuil

Aangezien het leef- en fourageergebied van de Steenuil met de ontwikkeling van Hofland Oost verstoord wordt, zijn mitigerende maatregelen noodzakelijk. Dit betekent dat er voor deze soort op redelijke afstand een alternatief leefgebied aanwezig moet zijn of gerealiseerd moet worden. In het onderzoek van bureau Waardenburg is hier nader op ingegaan (zie de bijlage). De alternatieve nestlocatie dient op een relatief rustige plek te liggen. De ontheffing voor een alternatieve nestlocatie is aangevraagd.



Afbeelding 12. Huidige nestlocatie van de steenuil (rode stip) en locaties waar middels het aanplanten van knotwilgen (groene stippen) en het plaatsen van nestkasten (blauwe stippen) nieuwe nestlocaties kunnen worden gerealiseerd (bron luchtfoto: Google Earth). De locaties waar de gemeente Montfoort nestlocaties wil realiseren zijn niet op deze kaart ingetekend maar liggen in de directe omgeving. Bron: Bureau Waardenburg.

5.6 Duurzaam plangebied

De gemeente Montfoort wil meer invulling geven aan duurzaamheid en duurzaam bouwen. In de Nota Volkshuisvestingsbeleid 2006-2010 is hier meer diepgang aan gegeven. Andere nota's van de gemeente zoals Themamiddag Duurzaam Bouwen Gemeente Montfoort, 22 november 2004 en Duurzaam Bouwen Specifiek voor Hofland-Oost 4e fase, worden in de planontwikkeling betrokken. Daarnaast werkt de gemeente Montfoort met het programma GPR-gebouw, Gemeentelijke PRaktijkrichtlijnen duurzaam bouwen, voor de wijken Hofland-Oost 4e en 5e fase en Voorvliet. Dit computerprogramma hanteert een 6-tal thema's te weten:

- Energie
- Materiaal
- Afval
- Water
- Gezondheid
- Woonkwaliteit.

Per thema wordt door de gemeente het ambitieniveau aangegeven, met als uitgangspunt dat het Bouwbesluit een 5 scoort op een schaal van laag naar hoog 1-10. De gemeente heeft de ambitie uitgesproken op basis van de GPR versie 3.2 het niveau voor de 6 thema's gemiddeld een 7,0 te scoren.

Algemeen

De gemeente Montfoort wenst in Hofland-Oost Deelplan 4 en 5 een duurzaam ingericht en functionerend woongebied tot stand te brengen. Duurzame gebiedsontwikkeling is een breed begrip. Het betekent dat de mens geen rooibouw op het milieu pleegt, maar het betekent ook een leefbare en veilige buurt, voldoende parkeergelegenheid en speelplekken, een flexibele woonbuurt waar veranderingen in de tijd mogelijk zijn.

Basiselementen voor duurzaamheid

De term duurzaamheid heeft een brede betekenis en wordt vaak op verschillende manieren geïnterpreteerd. De definitie beperkt zich niet alleen tot milieu en natuur maar bestrijkt de gehele leefomgeving. Ons inziens dient het begrip dus op een brede manier te worden geïnterpreteerd. Duurzaamheid zit:

- in een duurzame ruimtelijke structuur (het ontwerp). Ieder gebied waar gebouwd wordt heeft zijn eigen mogelijkheden die optimaal dienen te worden benut;
- In de toepassing van principes van duurzame stedenbouw waartoe onder meer worden gerekend het zuinig omgaan met energiebronnen, het voorkomen van toekomstige problemen op milieugebied en op het gebied van de sociale structuur, het verminderen van de uitstoot van CO₂;
- in de gebruikskwaliteit van de wijk, de woonomgeving, en de woning (goede ontsluiting en voldoende parkeermogelijkheden, prettige woonomgeving, kavels en woningen);
- in een sociaal veilige omgeving en routes;
- in het imago van de wijk: het moet moeiteloos kunnen concurreren met andere wijken in Montfoort.

Doelen

- Het EPC dient maximaal 0,72 te bedragen;
- Het EPL dient minimaal 7 te bedragen;
- Passieve zonne-energie.

EPC

De Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) is een wettelijke norm voor de te berekenen energiezuinigheid van 1 woning. In 2006 is de landelijke eis voor de EPC verlaagd van 1,0 naar 0,8. Om te voorkomen dat, wanneer bepaalde aannames tegenvallen, het gewenste niveau meteen niet meer gehaald wordt, is het verstandig uit te gaan van een EPC die 10% onder het wettelijke vereiste ligt, dus maximaal 0,72.

EPL

EPL is geen wettelijk instrument, maar een communicatie-instrument om de energiezuinigheid van een complete wijk van een rapportcijfer te kunnen voorzien. Bij grotere bouwlocaties (>250 woningen) is de EPL (Energie Prestatie op Locatie) minimaal 7, maar deze zou ook voor Hofland-Oost kunnen worden nagestreefd. Dit betekent een 10% EPC verbetering indien alleen maar gebouwgebonden maatregelen genomen worden. Door het toepassen van duurzame energie (individueel of collectief) kan een hogere (gunstigere) EPL bereikt worden. Tevens wordt er een reductie van de CO₂ uitstoot gerealiseerd.

Passieve zonne-energie

Met passieve zonne-energie wordt bedoeld dat energie van zonlicht wordt benut zonder speciale apparatuur. Woningen worden zodanig georiënteerd dat de zon maximaal naar binnen kan schijnen. In het stedenbouwkundige plan is hier rekening mee gehouden door circa 70% van de woning een zongerichte oriëntatie te geven.

Middelen

Verbeteren van het bouwkundig pakket: gebalanceerde ventilatie, lage temperatuur verwarming (lager dan 55°C), aandacht detaillering thermische bruggen, toepassing van Hoog rendements ramen (HR ++);

Actieve zonne-energie door toepassing van thermische en/of photovoltaïsche zonne-energie. Door toepassing van zonne-collectoren kan het aandeel duurzame energie toenemen, evenals de CO₂-reductie. De toepassing vraagt een relatief hoge investering; Toepassing van warmtepompen.

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. In de waterparagraaf van deze nota is dit aspect verder uitgewerkt.

Mobiliteit

Twee belangrijke principes om te komen tot een duurzaam verkeerssysteem zijn het bevorderen van het fietsgebruik en het openbaar vervoer en het toepassen van de principes van duurzaam veilig. Ten aanzien van het eerste punt wordt er met name voor de korte afstanden een alternatief geboden voor het autogebruik door snelle en aantrekkelijke fietsroutes. De langzaam verkeersroutes dienen op een sociaal veilige manier te worden uitgevoerd.

Het gehele woongebied wordt uitgevoerd als een 30 km-zone, waardoor de verkeersonveiligheid en de overlast door auto's flink omlaag wordt gebracht. Snelheidsremmende maatregelen kunnen hierop een aanvulling vormen, zoals (omgekeerde) verkeersdrempels.

In het plangebied wordt door middel van de kavelomvang van de vrijstaande, geschakelde woningen en dure rijwoningen het parkeren op eigen erf geregeld hetzij voor de woning of achter de woning bereikbaar via een backalley. Dit beperkt de hoeveelheid verharding in het openbaar gebied, waardoor die vooral op een kwalitatieve manier kan worden ingericht. Het parkeren ten behoeve van de overige rijwoningen vindt wel plaats in het openbaar gebied en geconcentreerde parkeerhoven achter de woning.

5.7 Waterhuishouding

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt dat overleg met het waterschap plaats moet vinden tijdens het voorbereiden van een bestemmingsplan (artikel 3.1.1). Ook staat er in dit besluit dat in de toelichting van het bestemmingsplan moet worden beschreven op welke manier rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Door Grontmij is een waternotitie opgesteld aan de hand van uitgangspunten die het waterschap heeft geformuleerd. Deze notitie staat in de bijlagen (bijlage V) bij deze toelichting. In deze paragraaf worden de belangrijkste aspecten uit de notitie aangehaald.

5.7.1 Beschrijving plangebied

Het te ontwikkelen plangebied is gelegen tussen het inmiddels gerealiseerde Hofland-Oost en Blokland. Het noordelijk en westelijk grensgebied wordt begrensd door woningbouw. Het oostelijk gedeelte grenst aan agrarisch grasland, de zuidelijke grens grenst aan een lint van bomen. Het plangebied betreft overwegend grasland met tussenliggende sloten. Het meest noordelijke deel uitgezonderd.

5.7.2 Bodemopbouw en geohydrologie

De hoogteligging van het gebied varieert tussen 0,37 en 0,48 m-NAP. Het plangebied is gelegen in een gebied met een sterk wisselende grondslag. Geologische kaarten van het gebied geven aan dat in het gebied komgronden aanwezig zijn, gekenmerkt door klei en veenlagen afgewisseld door stroomgeulen, gedeeltelijk gevuld met zand. De stroomgeulen zijn in verschillende perioden ontstaan, waardoor de diepteligging van de zandlagen varieert. De bovenlaag van de ondergrond bestaat uit klei- en/of veenlagen, die goed samendrukbaar zijn. In het algemeen overheersen in dit gebied de kleilagen. In het zuidelijke deel van het terrein komen ook veenlagen voor.

5.7.3 Toekomstige waterhuishouding

In de toekomstige situatie zullen in fase 5 en 6 nog respectievelijk 80 en 13 woningen gebouwd worden. In fase 4 zullen in totaal 22 grondgebonden seniorenwoningen gerealiseerd worden. In figuur 1 is een structuurschets van de toekomstige situatie weergegeven.

Om de robuustheid van het watersysteem en ook de waterkwaliteit in de toekomst te kunnen garanderen hebben het waterschap en de gemeente enkele eisen opgenomen. Deze eisen zijn:

- Het plangebied wordt voorzien van een verbeterd gescheiden stelsel (vgs) dat wordt aangesloten op het reeds gerealiseerde stelsel;
- De hemelwateroverstorten van het vgs zullen op open water uitkomen;
- Bestaande (grond)waterpeilen blijven gehandhaafd. De grens tussen de peilgebieden kunnen in overleg met het waterschap worden verlegd;
- Huidige bergingscapaciteit van water dient gehandhaafd te blijven, uit te breiden met nieuw
- open water om afvoer van nieuw verhard oppervlak te kunnen bergen. Demping betekent compensatie in hetzelfde peilgebied;
- 13% van de toename aan verhard oppervlak moet worden ingericht als (open water) berging;
- Tijdig aanvragen van vergunningen bij geplande wijzigingen aan de watergangen, conform keur. Voor grondwateronttrekkingen moet een Wvovergunning worden aangevraagd en tevens voor het lozen van regenwater op het water;
- Mogelijkheden voor beheer en onderhoud van watergangen door gemeente en waterschap.
- Maximale afvoer is 1,5 liter/sec/ha, het hoofdwatersysteem en gemalen zijn op basis van deze norm gedimensioneerd.

Keuze voorkeursmodel

Om aan de norm voor watercompensatie te voldoen, is het stedenbouwkundig ontwerp op het punt water aangepast. Zo is er aan de zuidoosthoek van het plangebied (fase 6) meer water gepland. Op basis van de door het waterschap en de gemeente geformuleerde uitgangspunten is er voor gekozen om onderstaand model te kiezen met bebouwing in aansluiting op bestaande bebouwing.



Op basis van de verkaveling van april 2009 is door bureau Wissing een berekening gemaakt van de toename aan verhard oppervlak en het oppervlak aan watercompensatie dat daardoor nodig is. Er wordt op basis van bovengenoemde verkaveling 28.163m² aan verharding toegevoegd, 13% hiervan is 3661m². Het te dempen water bevat 1629 m². In totaal bedraagt de waterbergingsopgave 5290 m². In het bestemmingsplan wordt voor in de bestemming Water (hoofdwatergang) minimaal 1530 m² waterberging opgenomen, voor de bestemming Wonen-5 wordt minimaal 500 m² waterberging opgenomen en in de bestemming Groen-Water minimaal 3260 m².

5.7.4 Beheer en onderhoud watergangen

Het Waterschap de Stichtse Rijnlanden hanteert een standaard taakverdeling voor het beheer en het onderhoud van de watergangen binnen het beheersgebied. Deze taakverdeling staat in onderstaande tabel.

Activiteit	Primaire watergang ^{*1}	Tertiaire watergang ^{*1}
Bagger-onderhoud watergangen	Waterschap	Aangrenzende eigenaren
Ontvangstplicht bagger klasse 1 en 2	Aangrenzende eigenaren	Aangrenzende eigenaren
Ontvangstplicht bagger klasse 3 en 4	Waterschap voert bagger af naar depot	Waterschap voert bagger af naar depot
Groen-onderhoud nat profiel	Waterschap	Aangrenzende eigenaren
Groen-onderhoud droog talud	Eigenaren / Waterschap ^{*2}	Aangrenzende eigenaren
Groot onderhoud oevers natte Ecologische verbindingzone (natte EHS)	Waterschap, tenzij anders afgesproken	Eigenaren (incl. gemeente)
Onderhoud peilregelende kunstwerken (duikers, stuwen)	Waterschap	Waterschap
Onderhoud overige kunstwerken (bruggen, duikers)	Eigenaren	Eigenaren
Onderhoud doorstroomprofiel kunstwerken	Waterschap	Eigenaren / gebruikers
Onderhoud beschoeiingen	Eigenaren ^{*3}	Eigenaren / gebruikers
Bereikbaarheid oevers garanderen (schouwstrook)	Eigenaren ^{*4}	Eigenaren
Kroos verwijderen	Waterschap	Eigenaren
Zwerfvuil verwijderen	Waterschap	Eigenaren (incl. gemeente)
Kadavers verwijderen	Waterschap	Eigenaren (incl. gemeente)
Exotische planten verwijderen	Waterschap	Waterschap

Opmerkingen

*1	Primaire watergangen worden ook wel hoofdwatgangen genoemd. Deze watergangen zijn van regionaal belang voor aan- en afvoer van water en waterberging. Tertiaire watergangen zijn overige watergangen en wateren.
*2	Conform Legger waterschap. In deze Legger kunnen afwijkende afspraken opgesteld zijn.
*3	Het waterschap onderhoud beschoeiing indien de beschoeiing onderdeel van een vooroever is, of vlakbij kunstwerken ligt.
*4	Schouwstrook 5 meter breed voor hoofdwatgang. Waterschap kan handhavend optreden indien beheer en onderhoud niet mogelijk meer is door obstakels.

Voor het plangebied Hofland Oost geldt bovenstaande taakverdeling.

5.7.5 Oordeel waterschap

Het waterschap De Stichtse Rijnlanden heeft op twee momenten haar oordeel gegeven over de wateraspecten in voorliggend bestemmingsplan. De eerste reactie, verstuurd op 17 juli 2008, was afwijzend ten opzichte van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van deze reactie is het aspect water in het bestemmingsplan nader uitgewerkt conform de randvoorwaarden die het waterschap gesteld heeft.

Na deze aanpassingen is het bestemmingsplan opnieuw naar het waterschap verzonden. Bij brief van 7 april 2009 heeft het waterschap aangegeven akkoord te gaan met de wateraspecten, mits er nog kleine aanpassingen aan het plan gedaan zouden worden. Deze aanpassingen zijn doorgevoerd in de toelichting en regels. Beide brieven zijn opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

6. Juridische aspecten

In deze paragraaf wordt in het kort ingegaan op de opbouw en inhoud van de regels van het bestemmingsplan 'Hofland-Oost'. In de voorgaande hoofdstukken is het beleid beschreven en het stedenbouwkundig plan toegelicht. De regels zijn niets meer en niets minder dan de juridische vertaling van de gemaakte keuzes voor dit plangebied.

Voor het bestemmingsplan is gekozen voor gedetailleerde bestemmingsregels, bijvoorbeeld de bestemming Wonen , en voor meer globale regels, bijvoorbeeld de bestemming Wonen - 2. De bestemmingen leveren directe bouwtitels op.

6.1 Opbouw van het plan

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

Op de plankaart met nummer 065011-B-01 zijn alle wettelijk vereiste gegevens ingetekend. Ook is het SVBP (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen) 2008 in acht genomen. Daardoor is het voor iedereen mogelijk om mede met behulp van het bijbehorende renvooi (verklaring van de bestemmingen op de plankaart) te zien welke bestemming(en) aan de gronden en opstellen binnen het plangebied gegeven is (zijn). In de regels kan men lezen wat binnen de verschillende bestemmingen mogelijk is. Het gaat hierbij zowel om gebruik als om bouwen.

6.2 Bestemmingsregeling

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

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

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

Artikel 3 Bedrijf – nutsvoorziening

Het plangebied kent een redelijk grote nutsvoorziening. Dit rechtvaardigt een aparte bestemming.

Artikel 4 Groen

Deze bestemming ziet op de groenstructuur in het gebied. Een belangrijke bepaling is dat op gronden met deze bestemming ook een ontsluiting mag worden gerealiseerd voor de voor Wonen – 3 en Wonen – 4 bestemde gronden.

Artikel 5 Groen - Water

Deze bestemming is opgenomen om de vereiste hoeveelheid waterberging binnen het plangebied mogelijk te maken.

Artikel 6 Tuin

Deze bestemming spreekt voor zich. De op deze gronden voorkomende erkers zijn geregeld. De bebouwingsregels staan – uiteraard – niet in de weg aan vergunningvrije bouwwerken. Het Besluit vergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken bevat regels voor die categorie bouwwerken.

Artikel 7 Verkeer

Deze bestemming regelt de hoofdontsluitingswegen en de bijbehorende bebouwing.

Artikel 8 Verkeer – woonomgeving

Deze bestemming ziet op de openbare ruimte rondom de woningen.

Artikel 9 Water

De waterpartijen zijn als zodanig bestemd. Oeververbindingen zijn mogelijk.

De artikelen 11 tot en met 14 bevatten bestemmingsregels voor de bestaande woningen en de nog te bouwen woningen in het gebied.

Artikel 10 Wonen

Dit is een gedetailleerde bestemming die de bestaande woningen in het plangebied beoogt te regelen. Voor de inhoud van de regeling is aangesloten op het vigerende bestemmingsplan 'Hofland-Oost'.

Artikel 11 Wonen – 2

Dit artikel geeft directe bouwtitels voor een woonhof, bedoeld voor seniorenwoningen. Dit betekent dat aangevraagde bouwvergunningen zonder extra procedure vergund kunnen worden. Belangrijke regels zijn het bebouwingspercentage en het maximum aantal wooneenheden. Het beeldkwaliteitplan 'Hofland-Oost, deelplan 4, 5 en 6 ' is juridisch bindend gemaakt door middel van het stelsel van nadere eisen. Dit stelsel geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om een nadere eis te stellen aan de situering, afmetingen, dakbeëindiging, de kapvorm en de nokhoogte van de bebouwing.

Daarnaast is het mogelijk voor burgemeester en wethouders om ontheffing te verlenen van de maximale goothoogte. Ook bij de toepassing van deze bevoegdheid wordt getoetst aan het beeldkwaliteitplan. Dit plan wordt tegelijk met het bestemmingsplan vastgesteld.

Artikelen 12 en 13 Wonen – 3 en Wonen - 4

Deze bestemmingen zijn zogenaamde globale eindregelingen. Globaal van karakter, maar met directe bouwtitels. Ook bij deze regelingen is het beeldkwaliteitplan van belang, namelijk bij de toepassing van het nadere eisenstelsel en de ontheffingsbevoegdheden. De bestemmingen verschillen niet veel van elkaar.

Artikel 14 en 15 Wonen – 5 en Wonen – 6

De dertien vrije kavels binnen het plangebied vallen onder deze bestemming.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De meeste grond van het plangebied is eigendom van de gemeente. Slechts een klein deel, 1500 m², betreft particuliere grond. In mei 2008 is overeenstemming bereikt over de aankoop van dit plandeel. Daarnaast is in dezelfde periode overeenstemming bereikt over de verplaatsing van een nabij gelegen melkveehouderij, die vanwege geurhinder moet worden verplaatst. Op grond van het stedenbouwkundige plan en de nodige verwerving is een grondexploitatie opgesteld. Het resultaat van de grondexploitatie is positief. Bovendien kent de grondexploitatie een laag risicoprofiel, als gevolg van de onlangs verkregen zekerheden over de verwerving en verplaatsing en het marktconforme karakter van het woningbouwprogramma.

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Reacties inspraak en overleg

Voorontwerpbestemmingsplan Hofland-Oost van de gemeente Montfoort
April 2009

1. Inleiding
2. Inspraakreacties en commentaar
3. Overleg en commentaar

I. Inleiding

Op grond van de Inspraakverordening 2003 betreft het gemeentebestuur de ingezetenen van de gemeente en belanghebbenden bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid, zoals de vaststelling van een bestemmingsplan. Dit wordt inspraak genoemd.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader hiervan gedurende vier werken voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders van Montfoort. Op 8 juli 2008 vond een inloopavond plaats. Tot 7 augustus 2008 kon een inspraakreactie worden ingediend. Enkele reacties zijn later ingediend. Alle reacties, die voor 1 september jl. zijn ingediend, zijn in deze nota opgenomen. Latere reacties kunnen niet meer worden beantwoord.

Naar aanleiding van de bekendmaking zijn 31 schriftelijke reacties ingediend. Zie hierna onder II.

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan voor overleg aangeboden aan een aantal direct betrokken overheidsinstanties. Zie hierna onder III.

In bijgaand verslag wordt gemotiveerd ingegaan op de reacties en wordt een standpunt ingenomen dat bepalend is voor de inhoud van het bestemmingplan.

II. Inspraakreacties en commentaar

1. Mevrouw A. van der Winden, Blokland 75, mede namens 27 andere families aan Blokland en Pijlkruid

De insprekers zijn ongerust over de volgende voornemens van de gemeente:

- a. De aanleg van een weg tussen de rotonde Wederiksingel en Blokland;
- b. De mogelijkheid van de scouting en de manege op het adres Blokland 4;
- c. 13 Kavels na aankoop van het perceel Versloot en wijziging bestemmingsplan;
- d. De grootte van de nieuw te bouwen stal op de nieuwe locatie van de familie Schalkwijk.

De insprekers verzoeken om een gesprek met de gemeente. Het gevoel heerst dat alleen met de nieuwe bewoners van Hofland-Oost rekening is gehouden en niet met de huidige bewoners van o.a. Blokland en Pijlkruid. Daarnaast is een aantal opmerkingen gemaakt over de bijeenkomst op 8 juli 2008: geen juridische status en niet gericht op de Wet ruimtelijke ordening.

Commentaar

Ad a.) Voor dit bestemmingsplan is een verkeerskundig advies uitgebracht. Dit advies is als bijlage bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan gevoegd. Op basis van het advies heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om de verbindingsweg uit het bestemmingsplan te halen. Om verkeerskundige redenen is de aanleg van deze weg op dit moment namelijk niet nodig.

Ad b.) De manege zal niet naar het perceel Blokland 4 worden verplaatst. De scouting wordt wel mogelijk. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt gewijzigd.

Ad c.) De gemeente heeft de gronden van Versloot aangekocht. De wijzigingsbevoegdheid is vervallen. De gronden zijn in het ontwerpbestemmingsplan direct bestemd tot wonen.
 Ad d.) De nieuwe stal van de familie Schalkwijk valt buiten het plangebied van het bestemmingsplan Hofland-Oost. De inspraakronde beperkt zich alleen tot dit bestemmingsplan.

Met de insprekers heeft medio februari 2009 een gesprek plaatsgevonden. De bijeenkomst op 8 juli jl. was een inloopavond waar belangstellenden hun mening konden geven over het voorontwerpbestemmingsplan Hofland-Oost. Deze avond was door de gemeente georganiseerd in het kader de inspraakronde. De inspraak is gebaseerd op de Inspraakverordening 2003 van de gemeente Montfoort. De procedure van het bestemmingsplan, die gebaseerd is op de Wet ruimtelijke ordening, moet nog gestart worden.

Deze procedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan ligt ter inzage van 7 mei t/m 17 juni 2009. Gedurende de termijn van terinzageliggig (6 weken) kan iedereen een zienswijze indienen bij de gemeenteraad. De gemeenteraad besluit daarna over de vaststelling van het bestemmingsplan en de ingediende zienswijzen.

2. R. P. van Mancius, Majoraan 7

- a. Zorg bestaat over de geluidsoverlast voor de huizen achter de Majoraan vanwege de nieuwe weg tussen de rotonde en Blokland. De wettelijke minimumeisen zijn mogelijk niet voldoende om het wooncomfort in stand te houden. Kan aan de westzijde van deze weg dichte begroeiing van voldoende hoogte aangelegd worden?
- b. De bestaande route via de Bovenkerkweg moet open blijven voor auto's. Hierdoor zal de verkeersdruk op het Wollegras afnemen en hoeft geen omweg te worden gemaakt naar Blokland.
- c. Geadviseerd wordt om bij de nieuwe vrijstaande woningen parkeergelegenheid te bieden voor twee auto's op eigen terrein. Dit voorkomt parkeerproblemen in de straat.

Commentaar

Ad a). De verbindingsweg is uit het bestemmingsplan gehaald. Om verkeerskundige redenen is de weg op dit moment namelijk niet nodig. Dit blijkt uit een verkeerskundig advies, dat voor het bestemmingsplan is opgesteld (zie de bijlage bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan). Voor geluidsoverlast hoeft dus niet te worden gevreesd.

Ad b). De bestaande route via de Bovenkerkweg blijft open voor autoverkeer.

Ad c). Bij het verkavelingsplan hoort een parkeerbalans. In de parkeerbalans wordt uitgegaan van een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Voor vrijstaande woningen wordt rekening gehouden met 2 opstelplekken op eigen terrein en voor de tweekappers 1 opstelplek op eigen terrein. Het advies is dus al in de parkeerbalans opgenomen.

3. M.A. Janmaat en P. van Weert, Watermuntplein 31

Verzocht wordt om de bouwvergunning van 28 maart 2007 voor het vergroten van de zolderruimte op het perceel Watermuntplein 31 in het bestemmingsplan op te nemen.

Commentaar

De bouwvergunning is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Voor alle woningen in deze fase is de mogelijkheid opgenomen om de zolderruimte te vergroten. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt gewijzigd.

4. H. en M. Langereis, Bergstraat 16

Verzocht wordt om meer kavels voor vrijstaande huizen. Aan de zuidkant van het plan zouden 13 kavels gerealiseerd kunnen worden in plaats van 7 kavels met een ruimere omvang (600 a 900 m³).

Commentaar

De gronden aan de zuidkant van het plan zijn bestemd tot wonen. Hier kunnen 13 woningen worden gerealiseerd. Op dit moment van de planvorming is nog geen informatie beschikbaar over woningtypen en kavelgroottes.

5. C.H. Vendrig – van Schaick, Bovenkerkweg 37

Op de plankaart ontbreekt de schapenstal. Op de gronden met de bestemming Tuin worden nog steeds schapen gehouden (voortzetting van oorspronkelijk agrarische grond).

Commentaar

De bestemming Wonen-1 is hierop aangepast.

6. Familie Van Echtelt, Valeriaan 12

- a. In de omgeving is nergens een speeltoestel te bekennen.
- b. In de huidige garage is kantoorruimte gerealiseerd. Verzocht wordt om dit als bedrijf/kantoorruimte in het bestemmingsplan op te nemen.
- c. In de regels staat dat maximaal 30 m² bijgebouwd mag worden. In de Valeriaan zijn echter al woningen met meer dan 50 m² uitgebouwd. Hoe wordt hiermee om te gaan in verband met eventuele uitbouwplannen?
- d. Gevraagd wordt om in het bestemmingsplan de mogelijkheid op te nemen om de tuin te onderkelderen.

Commentaar

Ad a). In de bestemming Verkeer – woonomgeving wordt het mogelijk om speelvoorzieningen te realiseren. Het ontwerpbestemmingsplan is hierop aangepast. Het bestemmingsplan verplicht overigens niet tot de aanleg van deze voorzieningen.

Ad b). Het perceel Valeriaan 1 is bestemd tot Wonen-1 en Tuin. In de bestemming Wonen-1 is een regeling opgenomen voor aan huis gebonden beroepen. Die houdt in dat enige beroepsuitoefening mogelijk is, mits de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft. Een aparte bestemming voor het kantoor/bedrijf is dan ook niet nodig. Bovendien zou dit de mogelijkheid creëren voor zelfstandige kantoor- of bedrijfsvestigingen. Dit is in een woonwijk niet wenselijk. Zie ook ons commentaar op de reactie van de Kamer van Koophandel Midden-Nederland onder III.

Ad c). Bestaande bijgebouwen, aan- of uitbouwen, die groter zijn dan de toegestane oppervlakte van 30m², worden in het ontwerpbestemmingsplan van een passende regeling voorzien. Die regeling houdt in dat bestaande bijgebouwen, aan- of uitbouwen groter dan 30 m² zijn toegestaan. Algehele vervanging is mogelijk. Het maximum oppervlak is het oppervlak dat nu aanwezig is behoudens het volgende.

De ontheffingsbevoegdheid voor dit type bouwwerken wordt verruimd naar 60 m², mits niet meer dan 60% van het totale bouwperceel wordt bebouwd. Het bestemmingsplan wordt dus aangepast.

Ad d). In het ontwerpbestemmingsplan wordt via een ontheffing de mogelijkheid geboden om het bouwperceel inclusief de tuin te onderkelderen. Het bestemmingsplan is op dit punt dus gewijzigd.

7. Bewoners Blokland 1, 3, 4, 6, 72 en 75 en Pijlkruid 7

De inloopavond op 8 juli 2008 heeft geen juridische status en is geen bijeenkomst gericht op de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan Hofland-Oost zijn gedachten die bij de gemeente leven, niet bij de bewoners. Teleurstelling over het voorgestelde plan. Verzoek om een gesprek. De bewoners willen inhoudelijk over de plannen meepraten en denken.

Commentaar

Met de insprekers heeft medio februari 2009 een gesprek plaatsgevonden. De bijeenkomst op 8 juli jl. was een inloopavond waar belangstellenden hun mening konden geven over het voorontwerpbestemmingsplan Hofland-Oost. Deze avond was door de gemeente georganiseerd in het kader de inspraakronde. De inspraak is gebaseerd op de Inspraakverordening 2003 van de gemeente Montfoort. De procedure van het bestemmingsplan, die gebaseerd is op de Wet ruimtelijke ordening, moet nog gestart worden.

Deze procedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De verwachting is dat dit van 30 april t/m 10 juni 2009 zal plaatsvinden. Gedurende de termijn van teinzageligging (6 weken) kan iedereen een zienswijze indienen bij de gemeenteraad. De gemeenteraad besluit daarna over de vaststelling van het bestemmingsplan en de ingediende zienswijzen (d.i. binnen 12 weken na de termijn van terinzageligging van het ontwerpbestemmingsplan).

8. M. Scheel

- a. Verzocht wordt om de plannen/ideeën en de status van die plannen van de scouting en de begraafplaats weer te geven.
- b. Inspreker is benieuwd of de verwachte prijzen/prijsklassen zullen veranderen door bijv. architect, grondstofprijzen etc..
- c. Verzocht wordt om het getoonde materiaal digitaal beschikbaar te stellen.
- d. Verzocht wordt om een duidelijke agenda/planning van de te doorlopen stappen en eventueel vertragende factoren in de bestemmingsplanprocedure.

Commentaar

Ad a). Het bestemmingsplan biedt de scouting de mogelijkheid om zich op het perceel Blokland 4 te vestigen. Op 22 september jl. heeft de gemeenteraad besloten dat de begraafplaats tussen de Kerkwegen ten noorden van de weg Blokland zal worden aangelegd.

Ad b). In dit stadium van de planvorming kan hierop geen antwoord worden gegeven.

Ad c). Het ontwerpbestemmingsplan zal via internet te raadplegen zijn. Het voorontwerp was via internet te raadplegen.

Ad d). De procedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan ligt ter inzage van 7 mei t/m 17 juni 2009. Gedurende de termijn van terinzageligging (6 weken) kan iedereen een zienswijze indienen bij de gemeenteraad. De gemeenteraad beslist over de ingediende zienswijzen en stelt het bestemmingsplan vast. Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende die termijn kan een belanghebbende beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien met het beroepschrift een verzoek om schorsing wordt ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak treedt het bestemmingsplan nog niet in werking. De voorzitter zal dan eerst een uitspraak over het verzoek moeten doen. Wordt het verzoek afgewezen, dan treedt het bestemmingsplan in werking. Pas als het bestemmingsplan in werking treedt, kan de gemeente een bouwvergunning verlenen. Indien geen verzoek om schorsing wordt ingediend, kan het bestemmingsplan na de beroepstermijn werking treden.

9. B.S. de Boer, Valeriaan 1

Bezwaar bestaat tegen de bijgebouwenregeling in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan staat niet meer dan 30 m² aan bijgebouwen toe (met ontheffing naar 45 m²). In de huidige situatie is al 50 m² aan bijgebouwen gerealiseerd.

Commentaar

Bestaande bijgebouwen, aan- of uitbouwen, die groter zijn dan de toegestane oppervlakte van 30m², worden in het ontwerpbestemmingsplan van een passende regeling voorzien. Die regeling houdt in dat bestaande bijgebouwen, aan- of uitbouwen groter dan 30 m² zijn toegestaan. Algehele vervanging is mogelijk. Het maximum oppervlak is het oppervlak dat nu aanwezig is behoudens het volgende.

De ontheffingsbevoegdheid voor dit type bouwwerken wordt verruimd naar 60 m², mits niet meer dan 60% van het totale bouwperceel wordt bebouwd. Het bestemmingsplan wordt dus aangepast.

10. B.S. de Boer, Valeriaan 1

Verzocht wordt om het bestemmingsplan op een aantal punten aan te passen, namelijk:

- a. de tuinen van inspreker en de achterburen lopen door tot aan het water.
- b. bij het huis is een carport gebouwd. Deze carport is 5,5 m lang en dus niet in één lijn met de naastgelegen woningen.
- c. in de toekomst wenst inspreker de mogelijkheid om de bijkeuken en de garage te slopen en deze meer naast het huis te situeren.

Commentaar

Ad a). De grondverkoop van de gemeente aan de nieuwe eigenaren wordt in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. De desbetreffende gronden zijn bestemd tot Tuin.

Ad b). Voor de carport is geen bouwvergunning verleend. Het bestemmingsplan staat niet in de weg aan het oprichten van bouwvergunningsvrije bouwwerken op grond van het Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken. Een carport is onder bepaalde voorwaarden vergunningsvrij.

Ad c). De woning bevindt zich op een belangrijke hoek aan de doorgaande weg langs de Wederiksingel. Een goede beeldkwaliteit is daarom gewenst. Een uitbreiding aan deze zijde van de woning is dan ook alleen toegestaan onder een aantal voorwaarden. Hierbij is het volgende van belang.

Om geparkeerde auto's zoveel mogelijk uit het straatbeeld te weren, zijn de opstelplekken voor auto's tussen de woningen geprojecteerd. Het is daarom belangrijk dat achter de voorgevel ruimte is voor minimaal één opstelplek. De minimale maat daarvoor is 6 meter. De bebouwing aan de zijgevel is toegestaan tot aan de verlengde zijgevel van het hoofdgebouw aan de Zilverdistel 9.

Omdat hier sprake is van een belangrijke hoek zullen hoge eisen worden gesteld aan de beeldkwaliteit. De bestemmingsgrens is conform genoemde randvoorwaarden aangepast.

11. R. Wickerath, Majoraan 9

Inspreker vraagt aandacht voor het volgende:

- a. verzocht wordt om de huidige geprojecteerde waterpartij die gelijk gaat lopen aan het nieuw aan te leggen deel van de Wederiksingel op gelijke wijze aan te leggen als de twee voorgaande waterpartijen. Hierdoor ontstaat er een bepaalde uniformiteit en is de afstand tussen de Wederiksingel en de huidige woningen groter.
- b. de afstand van het zuidelijke deel van de Wederiksingel tot de woningen bedraagt 15 meter. Verzocht wordt om dit deel van de Wederiksingel te benoemen/in te richten als 30 km/zone.
- c. verzocht wordt om de groenstrook langs de huidige geprojecteerde waterpartij (vanaf de rotonde tot aan het begin van de wegversmalling) te voorzien van een natuurlijke afscheiding. Verwezen wordt naar een toezegging aan de heer Lammers, Majoraan 10, inhoudende dat de waterpartij minimaal 5 meter breed zal zijn.

Commentaar

Ad a). Langs de gehele Wederiksingel is de minimale afstand tussen de westelijk gelegen bebouwing en de oostelijk gelegen bebouwing 52 meter. Dit is ruim voldoende. De doorgaande weg langs de Wederiksingel buigt bij de rotonde af naar de Wollegras. De verbinding naar Blokland is in het ontwerpbestemmingsplan uit het plan gehaald en wordt vooralsnog dus niet aangelegd.

Ad b). De Wederiksingel is een gebiedsontsluitingsweg. In principe wordt een gebiedsontsluitingsweg als 50km/u weg ingericht. In dit geval is de Wederiksingel ook duidelijk ingericht als 50 km/u weg. Vanuit de weggebruiker gezien is het wegbeeld zo breed opgezet dat een maximumsnelheid van 30 km/u niet logisch is. Het maakt dan niet uit hoeveel drempels er neergelegd worden; er zal namelijk altijd harder gereden worden. Dit is

een situatie die door de gemeente niet wenselijk wordt geacht. De Wederiksingel zal 50km/u blijven.

Ad c). De waterpartij zal inderdaad minimaal 5 meter breed zijn. Over de inrichting van de groenstrook kunnen nog geen mededelingen worden gedaan. Overigens is dit een onderwerp dat het bestemmingsplan te buiten gaat.

12. F.P.A. van der Linden, Valeriaan 4

Voor een uitbreiding van de woning op het perceel Valeriaan 8 is in 2006 een bouwvergunning verleend. Deze grond is tot Tuin bestemd. Gelet op deze bouwvergunning en het gelijkheidsbeginsel wordt verzocht om de bestemming Wonen-1 op het perceel Valeriaan 4 en andere percelen uit te breiden. Hierbij komt dat het op grond van het Besluit bouwvergunningstvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken mogelijk is om zonder bouwvergunning een bijgebouw op te richten.

Commentaar

De bouwvergunning voor de uitbreiding van de woning Valeriaan 8 wordt in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Dit recht is immers verleend.

Op andere percelen wordt deze uitbreiding niet toegestaan. Het karakter van de straat, i.c. losse bebouwing in de vorm van 2/1 kap, zal hierdoor namelijk worden aangetast.

Uitgangspunt is dat de transparantie tussen de bebouwing gehandhaafd blijft.

Het bestemmingsplan staat overigens niet in de weg aan het oprichten van bouwvergunningstvrije bouwwerken op grond van het Besluit bouwvergunningstvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken.

13. P.G.M. de Bruin, Valeriaan 10

Voor een uitbreiding van de woning op het perceel Valeriaan 8 is in 2006 een bouwvergunning verleend. Deze grond is tot Tuin bestemd. Gelet op deze bouwvergunning en het gelijkheidsbeginsel wordt verzocht om de bestemming Wonen-1 op het perceel Valeriaan 10 en andere percelen uit te breiden. Hierbij komt dat het op grond van het Besluit bouwvergunningstvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken mogelijk is om zonder bouwvergunning een bijgebouw op te richten.

Commentaar

De bouwvergunning voor de uitbreiding van de woning Valeriaan 8 wordt in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Dit recht is immers verleend. De bestemming Wonen-1 wordt hiertoe uitgebreid.

Op andere percelen wordt deze uitbreiding niet toegestaan. Het karakter van de straat, i.c. losse bebouwing in de vorm van 2/1 kap, zal hierdoor namelijk worden aangetast.

Uitgangspunt is dat de transparantie tussen de bebouwing gehandhaafd blijft.

Het bestemmingsplan staat overigens niet in de weg aan het oprichten van bouwvergunningstvrije bouwwerken op grond van het Besluit bouwvergunningstvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken.

14. S.M. Niepoth, Monnikskap 7

Recentelijk hebben meerdere mensen een gedeelte van het Hoflandpad aangekocht. Dit is niet terug te vinden op de plankaart. Daarnaast klopt de voorgevelrooilijn niet. Het huis is gebouwd op de kop van een doodlopende straat. Op het perceel blijft weinig te bebouwen oppervlakte over.

Commentaar

De grondverkoop van de gemeente aan de nieuwe eigenaren wordt in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. De desbetreffende gronden worden bestemd tot Tuin. Het bestemmingsvlak Wonen - 1 zal op de plankaart, conform het Beeldregieplan Hofland-Oost fase 2 richtlijnen voor vrijstaande woningen van februari 1999, worden aangepast. Hiermee worden de bouw mogelijkheden op het perceel vergroot.

15. Mevrouw Spruit, Blokland 3

De plannen zijn vaag, ondoordacht en niet realistisch. De plannen zijn uitsluitend opgesteld om woningen te realiseren. Op geen enkele manier is rekening gehouden met de kwaliteiten die in de omgeving van Blokland aanwezig zijn. Een beeldkwaliteitplan is nog niet opgesteld. Met de zonering van het stiltegebied is geen rekening gehouden. In het gebied ligt een natuurgebied.

Tussen de door u geplande woningbouwlocatie en Blokland is een gebied aangegeven met een latere uitwerkingsbevoegdheid. Dit is een toekomstige woonlocatie.

Onaanvaardbaar is de ontsluiting van de nieuw te bouwen wijk via Blokland.

Inspreker meent dat eerst met de bewoners van Blokland de plannen besproken moeten worden. Hierbij moeten ook de gevolgen van deze plannen worden bekeken.

Commentaar

Met de bewoners van Blokland heeft medio 2009 een gesprek plaatsgevonden.

Voor de nieuwbouwlocaties in dit bestemmingsplan is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit plan wordt tegelijk met het bestemmingsplan vastgesteld.

De Provincie Utrecht heeft Blokland Broek aangewezen als stiltegebied. Gezien de contouren van die aanwijzing heeft deze aanwijzing geen gevolgen voor de nieuwbouwlocaties in dit bestemmingsplan. De nieuwbouwlocaties bevinden zich namelijk binnen de rode contouren voor woningbouw zoals de provincie die in het streekplan heeft vastgesteld. De toelichting op het bestemmingsplan wordt op dit punt aangevuld.

In de toelichting is een natuurtoets opgenomen. Hierin zijn de gevolgen voor de flora en fauna onderzocht.

16. S. Yan, namens R.C.M. Vianen, Morgenster 59

Inspreker verzet zich tegen de afname van het aantal parkeerplaatsen als gevolg van de aanleg van een trapveld. Het gaat om parkeerplaats Akkermunt. De gemeente motiveert onvoldoende waarom op een nieuwe parkeerplaats een trapveld wordt aangelegd en of dit financieel haalbaar is.

Doordat het aantal parkeerplaatsen afneemt, zijn parkeerproblemen te verwachten (bewoners Kamillehof).

Het aantal verkeersbewegingen zal toenemen als het bestemmingsplan wordt uitgevoerd.

Deze verkeersdruk kan niet goed worden opgevangen in het nu nog rustige gebied. Het bestemmingsplan voorziet in onvoldoende mogelijkheden in de ontsluiting van dit gebied.

Daarnaast is niet onderzocht welke gevolgen de verdwijning van de parkeerplaats Akkermunt heeft voor de verkeersveiligheid.

De aanleg van het trapveld zal leiden tot een aantasting van het woongenot vanwege vooral geluidsoverlast. Gevreesd wordt dat het trapveld hangjongeren aantrekt. De stelling dat er voldoende sociale controle is om overlast te voorkomen is onvoldoende gemotiveerd. Alleen de bewoners aan Akkermunt 1, 3 en 5 hebben direct zicht op het trapveld.

Inspreker wil weten wat de doelgroep is. De toelichting spreekt over leeftijdsgroep 0 tot en met 6 jaar. Tijdens de inloopavond werd echter gesproken over 6 tot en met 12 jaar.

Gevreesd wordt voor waardevermindering. Inspreker zal een planschadeclaim indienen.

Voor de haalbaarheid van het plan moet worden gevreesd; een reden te meer om te zoeken naar alternatieve locaties.

Daarnaast is oneigenlijk gebruik gemaakt van verzamelde handtekeningen voor behoud van het bestaande trapveld. Inspreker vindt het kwalijk dat de direct omwonenden niet eerder zijn betrokken bij de verplaatsing van het trapveld.

Inspreker maakt zich zorgen over de veiligheid van kinderen in de nieuwe situatie (nabij weg en sloot).

Inspreker stelt voor om het trapveld te verplaatsen naar de noordzijde van fase 5 (meer ruimte, meer aandacht voor veiligheid, beperking overlast, meer sociale controle).

Een ander alternatief is het verplaatsen van de parkeerplaatsen aan de noordzijde van het trapveld naar de zuidzijde.

Commentaar

Met het laatste voorstel van inspreker kan worden ingestemd. Een gedeelte van de parkeerplaatsen zal ten zuiden van het nieuwe trapveld worden gerealiseerd. Met deze verplaatsing wordt aan de bezwaren van inspreker tegemoet gekomen. De aangepaste verkaveling is in de klankbordgroep besproken. Het ontwerpbestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

Het eerste voorstel, namelijk het verplaatsen van het trapveld naar fase 5 aan de Morgenster is geen optie. Hier zijn namelijk speelvoorzieningen gepland voor de kinderen van de bewoners van fase 3. Het trapveld is bedoeld voor de kinderen van de bewoners van fasen 1 en 2 en dient dus ook in de directe omgeving van die woningen te worden gerealiseerd.

Het te verwachten parkeerprobleem zal naar onze mening niet ontstaan. De 40 parkeerplaatsen die zullen verdwijnen door de aanleg van het trapveldje zullen worden gecompenseerd op andere delen van de wijk. Hierdoor ontstaat er een betere verdeling van het aantal parkeerplaatsen. De doelgroep voor het trapveldje is de leeftijdsgroep 6 tot en met 12 jaar.

17. Fam. Horman, Waterviolier 132

De bewoners van de Waterviolier, Speenkruidhof en van de Fluitenkruidhof wensen dezelfde goothoogte als die van onder andere de woningen aan de Douwnetel (direct aan de overkant). De gewenste goothoogte is 8 meter. Nu bedraagt de goothoogte 6 meter. Op het platte dak kan dan een opbouw worden geplaatst. Nu zijn de huizen te klein. Tot op heden zijn deze verzoeken afgewezen.

Commentaar

Het vergroten van de goothoogte is in fase 1 niet gewenst vanwege het volgende. Hofland Oost bestaat uit 5 scheggen met ieder hun eigen karakter en architectuur. Elke scheg op zich is uniform.

De woningen aan de Douwnetel hebben een andere architectuur met een wisselende goothoogte tussen 6 en 8 meter. Deze wisselende goothoogte past bij de soort architectuur en niet bij de architectuur van fase 1. Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel dan ook niet aangepast.

18. Fam. Lammers, Waterviolier 124, Fam. Van Vliet, Waterviolier 126, Fam. Verkleij, Waterviolier 128, Fam Kippershuis, Waterviolier 130, Fam. Horman, Waterviolier 132, Fam. Van Kuilenburg, Waterviolier 132

Bezwaar bestaat tegen de nokhoogte van 7 meter van de nieuw te bouwen seniorenwoningen. Dit is zeker een meter te hoog. De woningen komen zeer dicht op de woningen van de insprekers.

Commentaar

De afstand tussen de bestaande woningen en het nieuwe woonhof is minimaal 15 meter. Deze afstand is stedenbouwkundig gezien ruim voldoende. De bezonningsstudie heeft aangetoond dat de bestaande woningen geen hinder zullen ondervinden van de nieuwe bebouwing. Deze studie is in de bijlage opgenomen. Aan deze inspraakreactie wordt daarom niet tegemoet gekomen.

Wel is in het ontwerpbestemmingsplan de bebouwingsgrens teruggelegd. Dit heeft met het ontwerp van de woningen te maken. Daarnaast is de goothoogte gewijzigd van 3 meter naar 7 meter. De reden hiervoor is de voorzijde van het ontworpen gebouw; hier is de bouwhoogte gelijk aan de goothoogte, namelijk 7 meter. Aan de achterzijde is de goothoogte 3 meter.

19. M.C.M. Maas – Calon, Pijlkruid 1

De Bovenkerkweg is een sluiproute voor vracht- en landbouwverkeer. Indien een weg wordt gerealiseerd tussen de rotonde Wollegras/Wederiksingel en Blokland, kan de Bovenkerkweg ingericht worden voor langzaamverkeer. Het vracht- en landbouwverkeer kan van de nieuwe

weg gebruik maken. Dit zal de verkeersveiligheid vergroten. Ook is het dan geen sluiproute meer voor bewoners van de Hoflandwijken. Gepleit wordt om eerst de weg aan te leggen voordat de bouwplannen worden uitgevoerd. Het bouwverkeer kan dan van die nieuwe weg gebruik maken.

Commentaar

Voor het bestemmingsplan is een verkeersadvies uitgebracht. Dat advies is als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen. In het verkeersrapport staat dat het de voorkeur heeft om de Bovenkerkweg open te houden voor verkeer. De Wederiksingel wordt vooralsnog niet doorgetrokken naar Blokland. De verbindingsweg is dan ook uit het bestemmingsplan gehaald.

20. Stichting Betaalbaar Wonen Montfoort

Met de belangen van (koop)starters die op zoek zijn naar een betaalbare woning wordt onvoldoende rekening gehouden. Het aantal betaalbare woningen was in het concept stedenbouwkundig plan 25, in het globaal programma van eisen 21. De vraag is hoe dit kan. In het concept stedenbouwkundig plan was een huurprijs aangegeven van € 339; in het globaal programma van eisen een huurprijs van € 491.

In het concept stedenbouwkundig plan was voor de sociale koopwoningen een oppervlakte van 97 m2 opgenomen, in het globaal programma van eisen is de oppervlakte 69, 2 m2. We hebben nog geen toelichting ontvangen.

Verzocht wordt om een reactie op de punten die tijdens de raadsvergadering van 21 april 2008 naar voren zijn gebracht. Het gaat hierbij vooral om de verkoopprijs en om de duidelijkheid over de financiële bijdrage van de SWW.

Het college moet de raad integraal informeren over betaalbaar wonen en dit niet alleen beperken tot een notie over de definitie van de (koop)starters.

Commentaar

Het aantal betaalbare woningen in het plan bedraagt 25 woningen. Van deze woningen zijn 21 woningen ondergebracht onder de koop-garantconstructie van SWW. De verkoopprijs van de resterende 4 woningen zullen niet meer bedragen dan € 226.000,- v.o.n. , prijspeil 1 juli 2008 en worden toegewezen aan de doelgroep starters zonder een koop-garantconstructie.

In het concept stedenbouwkundig plan was een huurprijs aangegeven van € 339,- voor een drietal appartementen. Dit is gehandhaafd en niet aangepast naar een huurprijs van € 491,-. De oppervlakte voor de sociale huurwoningen voor de sociale koopwoningen (eengezinswoningen) was 97 m2 is niet verkleind, maar enigszins vergroot naar 100 m2. De opmerkingen waren overigens wel deels terecht. Een aantal uitgangspunten was door SWW niet overgenomen, hetgeen later is gecorrigeerd. Het volledige woonprogramma is inmiddels aan inspreker toegezonden.

21. R. Vendrig, Pijlkruid 4

Woninguitbreiding valt onder de definitie van bijgebouw of aanbouw. Hiervoor zijn maximale oppervlaktes opgenomen. Dit beperkt de bouwmogelijkheden, vooral voor vrijstaande woningen.

Voorgesteld wordt om een onderscheid te maken tussen woningvergroting en bijgebouwen en aanbouwen.

Ook wordt een oplossing gevraagd voor ondergronds bouwen.

Commentaar

Met de volgende wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan worden de bebouwingsmogelijkheden verruimd.

Bestaande bijgebouwen, aan- of uitbouwen, die groter zijn dan de toegestane oppervlakte van 30m2, worden in het ontwerpbestemmingsplan van een passende regeling voorzien. Die regeling houdt in dat bestaande bijgebouwen, aan- of uitbouwen groter dan 30 m2 zijn toegestaan. Algehele vervanging is mogelijk. Het maximum oppervlak is het oppervlak dat nu aanwezig is behoudens het volgende.

De ontheffingsbevoegdheid voor dit type bouwwerken wordt verruimd naar 60 m², mits niet meer dan 60% van het totale bouwperceel wordt bebouwd. Het bestemmingsplan wordt dus aangepast.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt via een ontheffing de mogelijkheid geboden om het bouwperceel inclusief de tuin te onderkelderen. Het bestemmingsplan wordt dus aangepast.

22. G.A. Paardenkooper namens Paardenkooper Ontwerp- en Tekenburg, Portengen 68B, Kockengen

Verzocht wordt om op de garage Waterviolier 74 een kap te plaatsen. Met deze extra bergruimte kan de auto weer binnen staan. Verzocht wordt het bestemmingsplan op dit punt aan te passen, opdat meer van dergelijke bouwwerken kunnen worden gerealiseerd.

Commentaar

Het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast, in die zin dat bijgebouwen met een kap mogen worden afgedekt. De bouwhoogte bedraagt maximaal 5 meter.

23. K.C. Bazuine, Waterviolier 116

De voortuinen van de woningen aan de Waterviolier zijn als groen aangegeven. De erkers van deze woningen zijn schuin. De houtkwaliteit van de woningen is niet goed. Overwogen wordt om de erkers t.z.t. opnieuw te bouwen (met steen) en dan niet schuin maar recht. Verzocht wordt om opname van deze bouwmogelijkheid in het bestemmingsplan.

Commentaar

In de bestemming Tuin is een regeling opgenomen voor erkers. Bestaande erkers mogen in hun geheel opnieuw worden opgericht. Daarnaast is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van een nieuwe erker, mits de diepte van de erker niet meer bedraagt dan 1,5 meter en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de begane grondlaag van de woning waar de erker wordt aangebouwd. Het bestemmingsplan kent dus al een aantal mogelijkheden voor de bouw van een nieuwe erker op gronden met de bestemming Tuin.

24. M.J. Lotze, Fluitenkruidhof 2

Inspreker stelt een aantal vragen: is het mogelijk/zijn er wijzigingen t.a.v. het plaatsen van een dakkapel aan de achterzijde en/of aan de voorzijde van het adres Fluitenkruidhof 2? Is het mogelijk om aan de achterzijde uit te bouwen?

Commentaar

De woning Fluitenkruidhof 2 is bestemd tot Wonen-1. Op grond van de regels van het bestemmingsplan bedraagt de goothoogte maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 9 meter. Voor dakkapellen is geen specifieke regeling opgenomen. Dit betekent dat dergelijke bouwwerken aan de bouwregels moeten worden getoetst. De maximale goot- en bouwhoogte moeten in acht worden genomen. Op grond van het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken is het mogelijk om onder bepaalde voorwaarden aan de achterzijde een dakkapel te plaatsen. Aan de voorzijde is dit niet mogelijk.

Wel biedt de nieuwe Wet ruimtelijke ordening burgemeester en wethouders de mogelijkheid om ontheffing te verlenen van het bestemmingsplan voor een dakkapel aan de voorzijde van een woning. De welstandscriteria zijn hierbij van belang, overigens pas na een positief stedenbouwkundig advies. De gemeentelijke welstandsnota hanteert als hoofdregel dat dakkapellen op bouwblokken qua vorm, doorsnede en plaatsing dienen aan te sluiten bij de op de desbetreffende bouwblokken aanwezige dakkapellen. Verder zijn er voor dakkapellen sneltoetscriteria opgesteld. Een boekje met deze sneltoetscriteria is verkrijgbaar bij de afdeling Ruimtelijke Ordening en Milieu (balie Bouwzaken).

Het is mogelijk om onder bepaalde voorwaarden aan de achterzijde uit te bouwen.

Verwezen wordt naar artikel 12, bestemming Wonen-1, in de regels van het bestemmingsplan.

25. H. Lammers, Majoraan 10

De waterpartij achter Majoraan 10 krijgt een minimale breedte van 5 meter. Het verzoek is om de waterpartij te verbreden en de groenstrook grenzend daaraan af te werken met een groene haag of wilgen zodat de inkijk tot het minimale wordt beperkt. De verkeersveiligheid wordt hierdoor niet aangetast.

Commentaar

In het ontwerpbestemmingsplan zullen de gronden bestemd zijn voor zowel water als groen en verkeer. De verbindingsweg naar Blokland is uit het ontwerpbestemmingsplan gehaald.

26. C. Wesseling, Majoraan 1

a). Maak van de Bovenkerkweg een fietsroute tussen de kruising Wollegras en Blokland en/of verbied de Bovenkerkweg voor landbouwvoertuigen en vrachtwagens.

De redenen hiervoor zijn dat het verkeer op de Bovenkerkweg in enkele jaren flink is toegenomen en dat de weg niet geschikt en te smal is voor het vele vracht- en landbouwverkeer. Ook is sprake van geluidsoverlast. Het is niet verkeersveilig. De bocht Bovenkerkweg/Wollegras wordt door vrachtwagens niet gehaald.

b). Verminder de luchtvervuiling en geluidsoverlast van tractoren e.d.. Pas de normen voor geluidsbelasting toe op de Bovenkerkweg (48dB).

c). Leg de nieuwe ontsluitingsweg naar Blokland aan in 2009 voordat er gebouwd gaat worden. Het bouwverkeer voor Hofland 4 en 5 kan dan over deze weg gaan. De bewoners aan de Bovenkerkweg en tuinen van huizen aan de Maarschalklaan blijven dan geluidhinder en zwaar verkeer bespaard. De Bovenkerkweg is al flink beschadigd door al het zware verkeer.

Commentaar

Ad a). Er zijn op de Bovenkerkweg geen ongevallen geregistreerd. Ook voldoet de huidige inrichting aan alle landelijk opgestelde richtlijnen. Daarmee is de Bovenkerkweg objectief verkeersveilig. Vooralsnog zijn er geen redenen om de gevraagde aanpassingen aan de Bovenkerkweg te honoreren.

Ad b). Voor het bestemmingsplan is een verkeersadvies opgesteld, dat als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan is gevoegd. De intensiteiten op de Bovenkerkweg blijven binnen de normen.

Ad c). De verbindingsweg naar Blokland is om verkeerskundige redenen niet nodig. Het bestemmingsplan is hier dan ook op aangepast. Het bouwverkeer zal via de Wederiksingel worden geleid.

27. H. en M. Huizenga, Morgenster 57

a). Op de parkeerplaats aan de Akkermunt is alleen groen getekend. De huidige centrale parkeerplaats die de gemeente ter ontlasting van het parkeren in de hofjes en de straat heeft aangelegd is niet ingetekend. Dit staat haaks op wat de gemeente eerder heeft gemeld. Een aanpassing is een achteruitgang van de parkeermogelijkheid, zeker gezien plan 5 (seniorenwoningen).

b). Een doorsteek voor auto's van Akkermunt naar Akkermunt (zoals nu over de huidige parkeerplaats) ontbreekt. Dit is niet goed voor de verkeerssituatie en veiligheid.

Commentaar

Ad a). De huidige parkeerplaats wordt gedeeltelijk vervangen door een trapveld. De vervallen parkeerplaatsen plus extra parkeerplaatsen voor het woonhof worden elders in de wijk in overleg met de klankbordgroep gecompenseerd. Het aantal parkeerplaatsen blijft dus gelijk.

Ad b). De doorsteek voor auto's van Akkermunt naar Akkermunt is nooit als doorsteek ontworpen, maar voor de bereikbaarheid van het parkeerterrein vanuit het zuiden en vanuit het noorden. Door de bewoners wordt het parkeerterrein als "sluiproute" gebruikt. Deze

doorsteek is dus niet noodzakelijk voor de verkeersveiligheid. De plankaart wordt op dit onderdeel niet aangepast.

28. L.J. Jorritsma, Th. Elsenstraat 61

In opdracht van de gemeenteraad vindt onderzoek plaats naar drie mogelijke locaties voor een begraafplaats. Een van de locaties is ten zuiden van het plangebied Hofland-Oost. Volgens inspreker is het onjuist als in het kader van dit bestemmingsplan beslissingen worden genomen die een begraafplaats op deze locatie onmogelijk maken.

Commentaar

Op 22 september 2008 heeft de gemeenteraad een besluit genomen over de locatie voor de begraafplaats. De begraafplaats zal tussen de Kerkwegen ten noorden van de weg Blokland worden aangelegd.

29. R. Vendrig, Pijlkruid 4

Inspreker is tegen een begraafplaats achter Hofland-Oost. Het bederft het uitzicht en het leefgenot. Voordat inspreker de grond kocht was niet bekend dat er mogelijk een begraafplaats zou komen. De procedures die hiervoor gevolgd worden, zullen op juistheid worden getoetst.

Graag bericht of Hofland-Oost nog een potentiële locatie voor een begraafplaats is.

Commentaar

Op 22 september 2008 heeft de gemeenteraad een besluit genomen over de locatie voor de begraafplaats. De begraafplaats zal tussen de Kerkwegen ten noorden van de weg Blokland worden aangelegd.

30. Fam. Marrée, Waterviolier 118

Op het reactieformulier zijn twee opmerkingen geplaatst:

1. aan achterzijde van de woning plaatsen van een zogenaamde Amerikaanse veranda of serre;
2. voorzijde: de glazen schuine voorpui vergroten of/en in ieder geval de glazen onderkant van stenen voorzien ivm veel onderhoud.

Commentaar:

Ad 1). De uitbreidingsmogelijkheden zijn te vinden in de bestemming Wonen-1. Of uitbreiding mogelijk is, is afhankelijk van de vraag hoeveel bebouwing nu op het erf aanwezig is.

Ad 2). In de bestemming Tuin is een regeling opgenomen voor erkers. Bestaande erkers mogen in hun geheel opnieuw worden opgericht. Daarnaast is het bestemmingsplan aangepast in die zin dat onder bepaalde voorwaarden ook nieuwe erkers mogen worden opgericht. Hiervoor is geen bijzondere procedure nodig. De diepte van de erker mag niet meer bedragen dan 1,5 meter en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van de woning waar de erker wordt aangebouwd.

31. Fam. C.A. Kolfschoten, Akkermunt 23

Inspreker is tegen het eventueel verwijderen van de vuilverzamelingsplaatsen tegenover Akkermunt 23.

Commentaar

De vuilophaalplaats ter hoogte van Akkermunt 23 wordt gehandhaafd.

III. Overleg en commentaar

Het voorontwerpbestemmingsplan Hofland-Oost is naar de volgende instanties in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening gezonden:

1. Kamer van Koophandel Midden-Nederland;
2. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden;
3. Provincie Utrecht, Dienst Ruimte en Groen;
4. VROM-inspectie Regio Noord-West;
5. Eneco Energie;
6. Natuur- en Milieufederatie Utrecht;
7. Vitens;
8. Stichting Woonbelangen Weidegebied.

Van alle bovengenoemde de instanties, behalve 6 en 7, is een reactie ontvangen. Hierna zijn deze reacties samengevat en van commentaar voorzien.

Ad 1). Kamer van Koophandel Midden-Nederland

De regeling voor beroepsuitoefening aan huis wordt ondersteund. Bedrijvigheid vanuit de woonomgeving bevordert de levendigheid en de flexibiliteit op de arbeidsmarkt. Daarnaast acht de kamer van Koophandel het van belang om functies daar waar mogelijk ruimtelijk te mengen.

Voorgesteld wordt om:

- a). in de toelichting een passage op te nemen over de uitoefening van beroepen en bedrijvigheid (categorieën 1 en 2) in en bij de woning waarbij het belang hiervan wordt aangegeven;
 - b). in de voorschriften in de artikelen 11, 13 en 14 onder lid 1 de verruiming op te nemen door toevoeging van “en bedrijven” (categorieën 1 en 2). Ook de tekst in de het artikel onder “Ontheffing van de gebruiksregel” moet hierop worden aangepast.
- Daarnaast worden enkele redactionele opmerkingen gemaakt.

Commentaar

In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen voor aan huis gebonden beroepen. Die houdt in dat enige beroepsuitoefening mogelijk is, mits de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft. De mogelijkheid om een zelfstandig bedrijf te vestigen in een woonwijk kan het woon- en leefklimaat aantasten. Vanuit ruimtelijk oogpunt is dit ongewenst.

Wel wordt in het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen van ambachtelijke bedrijfsuitoefening overeenkomstig de regeling in het vigerende bestemmingsplan Hofland-Oost.

De toelichting wordt op dit punt aangepast.

De redactionele opmerkingen zijn verwerkt.

Ad 2). Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Bij brief van 25 augustus 2008 heeft het hoogheemraadschap aangegeven niet akkoord te gaan met het concept bestemmingsplan Hofland Oost van 18 juli 2008. Voornaamste reden voor het onthouden van goedkeuring is het feit dat het concept geen invulling geeft aan het standstill beginsel dat het waterschap hanteert. Hierbij zijn verschillende technische voorwaarden en adviezen meegegeven om het standstill beginsel te kunnen realiseren.

Commentaar

Naar aanleiding van het advies heeft de gemeente een uitwerking gemaakt van de water- en rioleringsonderwerpen (Grontmij rapport 266972, 6 april 2009). Dit advies is als bijlage opgenomen bij de plantoelichting. Ook is de waterparagraaf in de toelichting aangepast op basis van het advies. Vervolgens is op 1 april 2009 het concept voorontwerpbestemmingsplan ter goedkeuring aan het hoogheemraadschap toegezonden.

Bij brief van 7 april 2009 heeft het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden opnieuw gereageerd op het concept voorontwerpbestemmingsplan. Hierin geven zij op enkele voorwaarden een positief wateradvies. De voorwaarden zijn:

- a) De gemeente moet kiezen voor model 2 uit het rapport van Grontmij, omdat model 1 niet voldoet aan het standstill principe;
- b) De locaties van de speellocaties dient aangepast te worden aan de locatie voor waterberging;
- c) De afvoernorm is 1,5 liter per seconde per hectare, dit dient aangepast te worden in de plantoelichting;
- d) De toelichting bevat geen informatie over het beheer en onderhoud van water en oevers. Het hoogheemraadschap heeft bij de brief hier een overzicht van meegestuurd;
- e) In artikel 7 van de regels staat omschreven hoeveel waterberging moet worden gerealiseerd. De toelichting bevat geen berekening waaruit deze oppervlakte voortvloeit. Het hoogheemraadschap verzoekt dit alsnog op te nemen;
- f) De hoofdwatergang dient als Water bestemd te worden.

Commentaar

- a) Er is voor gekozen om model 2 uit te voeren. Dit betekent dat de woningen van fase 6 aan de westzijde gerealiseerd worden.
- b) Dit is aangepast in de toelichting.
- c) Dit is aangepast in de toelichting.
- d) Deze informatie is opgenomen in de toelichting.
- e) De berekening van het benodigd aantal m2 oppervlaktewater ter compensatie van de toename aan verharding is opgenomen in de toelichting.
- f) Dit is aangepast op de verbeelding (plankaart).

Ad 3). Provincie Utrecht, Dienst Ruimte en Groen

a.) Het Streekplan Utrecht 2005-2015 vermeldt voor wat betreft Hofland-Oost een afrondende uitbreiding van maximaal 80 woningen (open contour in het streekplan). De provincie heeft per brief van 11 februari 2008 op basis van de gemeentelijke woonvisie ingestemd met een aantal van 93 woningen in plaats van 80.

De geplande 22 woningen aan de oostzijde vallen binnen de rode contour van het streekplan en tellen niet mee bij de 93 woningen. 81 woningen zijn direct toegestaan door middel van woonbestemmingen. Daarnaast bevat het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid voor woningen. Het maximum toegestane aantal woningen is echter niet geregeld. Zonder deze toevoeging en een verwijzing naar de bij de wijzigingsbestemmingen behorende voorschriften is de wijzigingsbevoegdheid in strijd met het provinciale belang.

b.) Het streekplan stelt eisen aan invulling van de open contour. Gevraagd wordt om een concretere invulling van het uit te werken gebied te maken alvorens het bestemmingsplan vast te stellen.

Verzocht wordt om bij de bestemming "Gemengd" rekening te houden met het provinciale belang.

Gewezen wordt op de SER-ladder. De eerste twee sporten van deze ladder zien op herstructurering en revitalisering respectievelijk op inbreiding en intensivering van reeds voor een bepaalde functie beschikbaar gestelde ruimte. Uitbreiding in de open contour is sport drie. Het houdt uitbreiding van ruimtegebruik in. Hierbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak. Door een zorgvuldige keuze van de locatie van 'rode' functies en door investeringen in kwaliteitsverbetering van de omliggende groene ruimte moet worden verzekerd dat het meerdere ruimtegebruik voor wonen en/of infrastructuur de kwaliteit van natuur en landschap respecteert en waar mogelijk versterkt. Deze kwaliteitsbewaking en -verbetering behoort tot uitdrukking te komen in de uitwerkingsregels voor het uitwerkingsgebied.

c.) In het bestemmingsplan is geen rekening gehouden met (verwachte) archeologische waarden. Inventariserend veldonderzoek is nodig. Op basis van de resultaten van archeologisch onderzoek kan worden bepaald of het plangebied (ten dele) kan worden vrijgegeven of dat er in (delen van) het plangebied sprake is van (een) behoudenswaardige

archeologische vindplaats(en), die bescherming behoeft. In de toelichting wordt verwezen naar een conceptrapport.

d.) De uitbreiding ligt op de streekplankaart in 'landelijk gebied 2' en is landbouwkerngebied. De afstand van de landbouwbedrijven in de omgeving tot de nieuwbouw is voldoende. De bedrijven worden niet gehinderd in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Over dit onderwerp wordt niets vermeld in het bestemmingsplan.

e.) De landschappelijke onderbouwing ten aanzien van het Nationaal Landschap is mager. Het stedenbouwkundig plan houdt alleen rekening met het bebouwingslint, niet met het verkavelingspatroon. Het slotenpatroon is niet terug te vinden op de plankkaart. De overgang naar het open landschap heeft vanuit het omliggende gebied bekeken geen aandacht gekregen.

f.) Hoe is er aandacht gegeven aan een goede verkeersstructuur voor wandelaars en fietsers en de routes vanuit de wijken naar de stad en op welke manier is die structuur vormgegeven?

Hebben de aansluitingen Anne Franklaan en De Bleek op de N228 voldoende capaciteit om het verkeer op een goede en veilige manier af te wikkelen?

g.) De N204 is een belangrijke gebiedsontsluitende weg waarbij de doorstroming vanuit het achterland naar het hoofdwegenet zo goed mogelijk gewaarborgd moet blijven.

Wegaansluitingen kunnen de doorstroming nadelig beïnvloeden. Hoe wordt voorkomen dat een sluiproute N228-N204 ontstaat

h.) De conclusies over luchtkwaliteit zijn juist. Verzocht wordt om een toelichting te geven op het wettelijke kader. De Wet luchtkwaliteit is in werking getreden. Omdat de grenswaarden gelijk zijn gebleven, kan het uitgevoerde luchtonderzoek nog steeds als onderbouwing van dit plan dienen.

In het onderzoek wordt nog verwezen naar het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Commentaar

Ad a). Het totaal aantal woningen van 93 is in het voorontwerpbestemmingsplan als volgt verdeeld:

W-3 51 woningen, W-4 30 woningen en 12 woningen voor de wijzigingsbevoegdheid. Door aanpassing in de verkaveling zullen de volgende aantallen op de plankkaart worden opgenomen; W-3 51 woningen en W-4 29 woningen. De gemeente heeft de gronden met de agrarische bestemming met de wijzigingsbevoegdheid inmiddels gekocht. De gronden zijn in het ontwerpbestemmingsplan bestemd tot Wonen-5. Het maximum aantal woningen bedraagt 13. Het bestemmingsplan is op dit onderdeel aangepast.

Ad b). De wijzigingsbevoegdheid en de bestemming Gemengd zijn in een schetsontwerp verder uitgewerkt. De tekeningen zijn tijdens een vooroverleg met de Provincie op 12 maart besproken. De provincie kan in principe instemmen met de inrichting en met de scouting op deze locatie. Getracht moet worden om de rode contour te laten sluiten met inbegrip van de scouting. Dit biedt meer mogelijkheden voor nieuwbouw scouting. De voormalige woning van Schalkwijk zal waarschijnlijk buiten de rode contour worden gelegd.

Ad c) In de gronden van de geplande nieuwbouw (fasen 4, 5 en 6) vindt karterend archeologisch onderzoek plaats. De resultaten van dit karterend onderzoek zijn nog niet bekend. Deze zullen in de loop van het proces in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Ad d). De toelichting is op dit punt aangevuld.

Ad e). Het stedenbouwkundig plan dateert uit 1998 waarvan fases 1/t/m 3 reeds zijn gerealiseerd. Fases 4, 5 en 6 zijn een voortzetting van het bestaande plan. Aan het ontwerp van het woongebied Hofland Oost liggen een aantal algemene uitgangspunten ten grondslag. Deze uitgangspunten zijn gehanteerd in het gerealiseerde deel en zijn tevens toegepast in het te ontwikkelen deel. De landschappelijke onderbouwing van de stedenbouwkundige structuur is verwoord in hoofdstuk 3 van de toelichting. Aspecten als een goede overgang bebouwing en open weidelandschap, aansluiting plan bij bestaande elementen en richting van het landschap en wigvormige groene ruimten gericht op het landschap worden hierin verduidelijkt. Voor de openbare ruimte van fase 6 vormt het verkavelingspatroon van het landschap met lange kavels en sloten het uitgangspunt voor het ontwerp, om zo een goede overgang te kunnen maken naar het agrarisch lint Blokland. De kavels van fase 5 en 6 volgen tevens de richting van het landschap.

Ad f en g). Voor het bestemmingsplan is een verkeerskundig advies opgesteld, dat als bijlage bij de toelichting is gevoegd. De verbindingsweg naar Blokland is om

verkeerskundige redenen op dit moment niet nodig. Het bestemmingsplan is op dit punt dan ook gewijzigd. Voor een sluiproute hoeft niet te worden gevreesd.

Ad h). De toelichting is op dit punt aangevuld en het onderzoek is aangepast aan de nieuwe wettelijke regelgeving.

Ad 4). VROM-inspectie Regio Noord-West

Op 15 november 2007 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervangen door de Wet luchtkwaliteit. De hierbij tevens in werking getreden AMvB en Ministeriële regeling 'Niet in betekende bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn het toetsingskader geworden voor projecten op luchtkwaliteitsgebied. Verzocht wordt om het plan op dit punt aan te passen. Inmiddels is een nieuwere rekenmethode uit: CAR II versie 7.0.1..

Commentaar

De toelichting op het bestemmingsplan is overeenkomstig de opmerkingen van de VROM-inspectie aangepast.

Ad 5). Eneco Energie

Verzocht wordt om bij de uitwerking van dit plan rekening te houden met de volgende opmerkingen:

- a). Bij alle openbare wegen, waarlangs leidingen en kabels van nutsbedrijven worden gelegd, dient een strook grond openbare grond te worden gereserveerd aan de voorzijde van (eventuele) bebouwing. Indien geen profielen zijn overeengekomen, geven de normbladen NEN 1738 en NEN 1739 een goede indicatie voor de te reserveren ruimte. De kabel- en leidingenstrook dient vrij van gesloten verharding te zijn en te blijven. Als afstand tussen de kabels en leidingen en de eventueel aan te brengen bomen dient minimaal 2 meter te worden aangehouden.
- b). Aan de afstanden tot de bebouwing voor de hoge en lage druk gasleidingen zijn minima verbonden. Voor lagedruk kunststof gasleidingen is dit een afstand van 1 meter en voor de hoge druk stalen gasleidingen tot en met een diameter van 219 mm 2 meter en voor een diameter groter dan 21 mm 3,5 meter (NEN 1092).
- c). In verband met de economische uitvoerbaarheid van het plan wordt ervan uitgegaan dat de grondsamenstelling van de leidingstroken zodanig is, dat de leidingen zonder gevaar voor aantasting en/of beschadigingen van leidingmaterialen kunnen worden gelegd en onderhouden. Wanneer verontreinigingen in de bodem worden geconstateerd bij het leggen van leidingen zullen de extra te maken kosten bij de gemeente in rekening worden gebracht.

Commentaar

Bij de uitwerking van het plan zal met de gemaakte opmerkingen rekening worden gehouden.

Ad 8). Stichting Woonbelangen Weidegebied

SWW heeft een opmerking over de bestemmingen Wonen - 3 en Wonen - 4. In de omschrijving wordt alleen gesproken over vrijstaande, twee aaneen gebouwde en meer dan twee aaneen gebouwde (rij)woningen. Dit betekent dat gestapelde woningen ter verbijzondering van de koppen van de rijen om hier starterswoningen te realiseren niet mogelijk is. Gezien het programma meergezinswoningen starters in sociale huur (3 woningen) en koop (6 woningen) dat in dit deelgebied is geprojecteerd, is dat wel noodzakelijk.

Commentaar

De bestemmingsomschrijving van W-3 wordt aangevuld met gestapelde woningen. Dit geldt echter niet voor W-4. Dit bouwblok vormt de overgang naar het landelijk gebied met vrijstaande woningen. Bouwblok W-4 heeft daardoor een lagere dichtheid en een financieringscategorie van middelduur tot duur.

9. Bijlagen (lijst separate stukken)

- I. Luchtkwaliteitonderzoek
- II. akoestisch onderzoek
- III. Flora en faunaonderzoek
- IV. Archeologische onderzoeken
- V. Waternotitie
- VI. Verkeersanalyse
- VII. Eerste brief waterschap
- VIII. 2^e brief waterschap
- IX. Bodemonderzoek
- X. Nota van Zienswijzen