

Bestemmingsplan

Woonwijken

Gemeente Monfoort

TOELICHTING



wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving b.v.

TOELICHTING

op het bestemmingsplan 'Woonwijken' van de gemeente Montfoort

Opdrachtgever:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Montfoort

Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving b.v.

Barendrecht

Augustus 2010

Kaartnummer	Procedurefase	Datum
01	Concept	Januari 2010
02	Voorontwerp voor inspraak/overleg	Februari 2010
	na inspraak/overleg	Juli 2010
03	Ontwerp	Augustus 2010
04	Vaststelling gemeenteraad	

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Bestemmingsplanmethodiek	1
1.3 Leeswijzer	3
2. BESCHRIJVING PLANGEBIED	4
2.1 Planbegrenzing	4
2.2 Plangebied in groter verband	5
2.3 de vijf woonwijken	5
2.4 Geldende bestemmingsplannen	6
2.5 Ontwikkellocaties	7
3. BELEIDSKADERS	8
3.1 Inleiding	8
3.2 Nationaal beleid	8
3.2.1 Nota Ruimte	8
3.2.2 Realisatieparagraaf	8
3.2.3 AmvB Ruimte	9
3.2.4 Nota Belvédère	10
3.2.5 Nationaal Milieubeleidsplan 4	11
3.2.6 Landschap	11
3.2.7 Europese Kaderrichtlijn Water	12
3.2.8 Vierde Nota Waterhuishouding	12
3.2.9 Nieuwe Waterwet	12
3.2.10 Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21e eeuw	12
3.3 Provinciaal beleid	13
3.3.1 Streekplan	13
3.3.2 Cultuurhistorische Hoofdstructuur	13
3.3.3 Waterplan 2010-2015, provincie Utrecht	14
3.4 Gemeentelijk beleid	18
3.4.1 Archeologie	18
3.4.2 Monumenten	20
3.4.3 Landschapsontwikkelingsplan 'Groene Driehoek'	21
3.4.4 Nota Volkshuisvesting 2006-2010, Montfoort en Lopik	21
4. OMGEVINGSASPECTEN	23
4.1 Bodem	23
4.2 Luchtkwaliteit	23
4.3 Geluid	24

4.4	Externe veiligheid	24
4.4.1	Vervoer van gevaarlijke stoffen	24
4.4.2	Kabels en leidingen	25
4.4.3	Bedrijven en inrichtingen	26
4.5	Flora en fauna	26
4.5.1	Vogel- en Habitatrichtlijnen	26
4.5.2	Flora- en Faunawet	26
4.6	Archeologie	27
4.7	Waterhuishouding	28
5.	JURIDISCHE ASPECTEN	31
5.1	Opbouw van het plan	31
5.2	Bestemmingsregeling	33
6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	35
7.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	36
7.1	Vooroverleg en inspraak	36
8.	OVERZICHT BIJLAGEN	61

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Twintig verschillende en verouderde bestemmingsplannen beslaan het plangebied Woonwijken. Vanwege de wettelijke verplichting om over actuele bestemmingsplannen te beschikken is het bestemmingsplan Woonwijken Montfoort vervaardigd. De opgave was het actualiseren en digitaliseren van de bestemmingsplannen voor alle woonwijken in de kern Montfoort tot één bestemmingsplan Woonwijken.

Het hoofddoel van het bestemmingsplan is een adequate planologische regeling waarin de bestaande situatie en het meest recente ruimtelijke beleid in een juridisch bindende vorm is neergelegd. Hierbij is een uniforme regeling voor het gehele plangebied van belang. Dit is vooral noodzakelijk omdat er nu een lappendeken aan bestemmingsplannen vigeert. Voor bestemmingsplan Woonwijken gelden daarnaast de volgende doelstellingen:

- ▶ Het doel is te komen tot één bestemmingsplan voor de woonwijken van de kern van Montfoort met eenduidigheid in de regels, bouwvoorwaarden, wijze van meten en een grotere flexibiliteit;
- ▶ Het bestemmingsplan dient tegemoet te komen aan de huidige en toekomstige vraag naar ruimtegebruik;
- ▶ Het bestemmingsplan dient digitaal uitwisselbaar te zijn en opgesteld volgens de diverse RO-standaarden die in 2008 van kracht zijn geworden.

De toelichting bevat een inventarisatie en analyse van de woonwijken 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.

1.2 BESTEMMINGSPLANMETHODIEK

Eén van de belangrijke doelstellingen voor de Woonwijken is het tot stand brengen van een hoogwaardig woonmilieu met behoud van de bestaande situatie, kwaliteiten met meer flexibiliteit en ruimte voor eventuele gewenste ontwikkelingen. Voor het opstellen van het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de nota van uitgangspunten (vastgesteld door de raad dd. 15 december 2009), het Handboek Groene Driehoek, de SVBP2008 en de wijze van bestemmen van het vastgestelde bestemmingsplan Hofland Oost d.d. raadsbesluit van 21 september 2009 met als doel een uniforme regeling voor het gehele plangebied. Het bestemmingsplan Woonwijken is in eerste instantie een op beheer gericht bestemmingsplan en krijgt daardoor een gedetailleerd, tevens conserverend karakter. Dit betekent dat bestaande kwaliteiten worden behouden en ontwikkelingen slechts in het bestemmingsplan worden opgenomen als die voldoende zijn uitgekristalliseerd. De bestemmingen liggen nauwkeurig omschreven vast en de bebouwingsregels geven precies aan waar en hoe mag worden gebouwd (zie Figuur 1). De bouwmogelijkheden die de vigerende plannen bieden, zijn zoveel mogelijk geïntegreerd in het nieuwe bestemmingsplan en afgestemd op het bestemmingsplan Hofland Oost. Het bestaande legale gebruik is geregeld. Uitgegaan is van de nulsituatie in juli 2009 (start van het project). Daarnaast zijn ook de verleende bouwvergunningen die nog niet gerealiseerd zijn in het nieuwe bestemmingsplan meegenomen.



Figuur 1. Voorbeeld uitsnede verbeelding met een gedetailleerde bestemming. Bron: Wissing.

Waar het gaat om het vergroten van de flexibiliteit, die niet direct van invloed is op de 'openbare' kwaliteit van de woongebieden, is dit mogelijk middels aangepaste regelingen met betrekking tot bouwhoogte, rooilijnen en een flexibele bijgebouwenregeling. Deze regelingen zorgen op basis van het vigerend plan voor extra bebouwingsmogelijkheden met directe bouwtitels. Door enerzijds conserverend te bestemmen in de aanwezige hoofdbebouwing die de structuur en beeldkwaliteit van het woongebied bepaalt en anderzijds flexibeler te bestemmen waar het kan, wordt een balans gevonden in de openbare kwaliteit en individuele vrijheid. Alleen op deze manier kunnen de huidige ruimtelijke kwaliteiten van het gebied naar de toekomst toe behouden blijven en wordt er voldoende ruimte geboden aan de vitaliteit die noodzakelijk is om de leefbaarheid in stand te houden en de woonkwaliteit te bevorderen.

Voor gewenste ontwikkelingen in het plangebied is een meer globale planvorm gewenst, waardoor ontwerpers de ruimte hebben om te ontwerpen. Die ruimte kan gevonden worden door (daar waar dat aan de orde is) globaal gedetailleerd te bestemmen met ruim omschreven bestemmingen en de daarbij behorende doeleindenomschrijving. Figuur 2 laat een voorbeeld zien van een globaal gedetailleerde bestemming, door op de verbeelding ruime bestemmingsvlakken op te nemen met alleen globale bouwvlakken en het maximaal aantal te realiseren woningen met een maximale goot- en nokhoogte. Een globaal gedetailleerde bestemming biedt directe bouwtitels. Dit betekent dat burgemeester en wethouders van de gemeente Montfoort zonder verdere procedures op aanvraag bouwvergunningen verlenen, indien deze passen binnen de verbeelding en regels.



Figuur 2. Voorbeeld uitsnede verbeelding met een globaal gedetailleerde bestemming. Bron: Wissing.

Daarnaast dient een bestemmingsplan toekomstgericht te zijn, aangezien de planperiode op grond van de Wet ruimtelijke ordening 10 jaar bedraagt. Het plan zal dus een visie en regels bevatten waaraan toekomstige wijzigingen adequaat getoetst kunnen worden. De flexibiliteit die hiervoor nodig is, kan gevonden worden in de ontheffingsbevoegdheden in dit bestemmingsplan. Dit geeft het plan lucht en maakt het toekomstbestendig. Een en ander betekent dat het bestemmingsplan zowel globale als gedetailleerde elementen bevat. Deze systematiek betekent tevens dat gewenste ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt en ongewenste ontwikkelingen kunnen worden tegengehouden.

1.3 LEESWIJZER

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en de los bijgevoegde plankaarten en gaat vergezeld van een toelichting met bijlagen.

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

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

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

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

Hoofdstuk zes en zeven 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 (analoge) plankaart is getekend op een schaal van 1:1000.

2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 PLANBEGRENZING

Het plangebied Woonwijken bestaat uit twintig verschillende bestemmingsplannen verdeeld over 5 wijken; Keizerrijk, Vogelzangh/Julianalaan, Hofland, Tabakshof en Tabakshof Oost. Voor de wijk Hofland Oost is recent een bestemmingsplan opgesteld en vormt daarom geen onderdeel van het Bestemmingsplan Woonwijken. De wijk Hofdijk/Doeldijk vormt een onderdeel van het op te stellen bestemmingsplan Binnenstad. Op Figuur 3 is de begrenzing van het plangebied weergegeven.

De bovengenoemde wijken kunnen in meer of mindere mate als een eenheid worden beschouwd. Per wijk is in paragraaf 2.3 een korte beschrijving van de karakteristiek opgenomen.



Figuur 3. Begrenzing plangebied. Bron: Wissing.

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.

Oostelijk en zuidelijk van de kern Montfoort liggen respectievelijk de polders Heeswijk en Blokland. Deze polders maken deel uit van het stiltegebied Blokland Broek (zie Figuur 4). De grens van dit stiltegebied ligt op zodanige afstand van de plangrenzen, dat dit bestemmingsplan daar geen invloed op heeft.



Figuur 4. Stiltegebied nabij Montfoort. Bron: Streekplan Utrecht

2.3 DE VIJF WOONWIJKEN

Keizerrijk

Deze wijk beslaat drie bestemmingsplannen en is gebouwd tussen 1950 en 1960. De oostrand van de wijk is pas in de jaren 90 gerealiseerd. De wijk wordt gekenmerkt door gevarieerde bebouwing. Een deel van de woningen aan het Wilhelminaplein bestaan nog uit de oorspronkelijke kleine arbeiderswoningen. Inmiddels zijn aan de Wilhelminastraat woningen vernieuwd. Aan de Irenestraat staat een vrij nieuw appartementengebouw.

Een aantal woningen in de Godfried van Rhenenlaan hebben een plat dak. In het midden van de wijk staat de Heeswijkschool. De school bestaat uit 1 bouwlaag en is net als andere scholen in Montfoort in het begin van de jaren zeventig van de vorige eeuw gebouwd. De toegang tot de wijk bevindt zich aan de Boslaan en de hoofdentree vanaf de Provincialeweg ligt aan de Jan de Rijkelaan met aan de linkerkant de Opelgarage De Goeij. Achter in de wijk ligt zwembad Het Knopenbad aan de Godfried van Rhenenlaan.

De Jan Hoenlaan geeft duidelijk een grens aan van meer recente woningbouw. De vrijstaande woningen aldaar zijn met hun achtertuinen georiënteerd op de Hollandse IJssel.

Vogelzangh/Julianalaan

Deze wijk ten westen van het centrum van Montfoort bestaat slechts uit drie straten en is gebouwd tussen 1970 en 1980. De entree via de Julianalaan is een mix van woningbouw en bedrijvigheid. De woningen aan het begin zijn over het algemeen vrijstaand en per woning erg verschillend. Verderop voorbij de achtertuinen van de woningen van de Vogelzangh komen rijtjeshuizen. De Vogelzangh is een mix van vrijstaande woningen en rijwoningen. De Cope bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen. In de wijk bevindt zich een begraafplaats, slachthuis van Kooten en het voormalige terrein van Van Leeuwen.

Hofland

Hofland is een grote wijk in Montfoort met veel voorzieningen en is gebouwd tussen 1970 en 1980. Onderdeel van de wijk is het Stadspark, te karakteriseren als groen gebied met een duidelijke relatie met de cultuurhistorie, en de diverse tennisbanen en sportvelden rondom sporthal Hofland.

In de wijk staat een diversiteit aan woningtypen, zoals vrijstaande woningen, 2-onder-1-kappers, bungalows, appartementen en rijtjeshuizen. De rijtjeshuizen zijn aan de kant van het stadspark gelijkvormiger, richting Hofland Oost komt er meer variatie in de blokken. Aan de Stadhouderslaan staan woningen met platte daken, die met hun achtertuinen aan de Bleek grenzen. Aan de Schoutlaan zijn blokken gerealiseerd waarvan de hoekwoningen een duidelijke blokbeëindiging vormen. Verderop in de wijk staan veel geschakelde woningen. Aan de Wulverhorst staan een aantal bungalows. Aan de G. van Damstraat bevinden zich drie appartementengebouwen en aan de Bovenkerkweg, naast de kinderopvang, nog twee appartementengebouwen. Eén van de bijzondere gebouwen in de wijk is het scholencomplex aan de G. van Damstraat. Dit gebouw bevat drie basisscholen. De school is begin jaren zeventig van de vorige eeuw gebouwd en bevat één bouwlaag. Aan de G. van Damstraat staat een pand leeg waar de supermarkt Golf was gevestigd. Aan de Bovenkerkweg bevindt zich een voormalig schoolgebouw uit dezelfde tijd als het scholencomplex aan de G. van Damstraat. Ook dit gebouw bestaat uit slechts één bouwlaag. Tegenwoordig biedt het gebouw onderdak aan een crèche, een peuterspeelzaal, naschoolse opvang, een kunstenaarsvereniging en een toneelvereniging.

Tabakshof

Deze wijk bestaat voornamelijk uit rijtjeshuizen en is gebouwd tussen 1960 en 1970. De noord- en westrand van de wijk, aan de Bovenkerkweg, Tabakshof en Heeswijk, bestaan uit vrijstaande woningen en 2-onder-1-kappers. Deze vormen de entree van de wijk. Aan de Anne Franklaan bevindt zich een hoog rechthoekig gebouw, een voormalige garage met bovenwoning. Inmiddels heeft op de verdieping het wijkteam van de gemeente zijn intrek genomen en is de kantine en het instructielokaal van de brandweer gevestigd.

Aan de Joop Westerweelstraat bevindt zich basisschool Het Kompas en een begraafplaats. De basisschool is gebouwd in de jaren zeventig van de vorige eeuw en bestaat uit één bouwlaag met daaruit stekende hogere blokjes.

Tabakshof Oost

Tabakshof Oost is in de jaren '90 van de vorige eeuw gerealiseerd. De rijtjeswoningen in deze wijk kenmerken zich door speelse gevels. De rijen hebben een dwarskap en de hoekwoningen hebben een extra accent gekregen door de kapbeëindiging. De rijen staan in een min of meer gesloten vierkant opgesteld, met in het midden de tuinen.

De 2 onder 1 kapwoningen aan de Riek Kuiperstraat hebben een lessenaarsdak en tonen daarom anders dan de achterliggende woningen. Tevens liggen deze woningen aan de entree van Montfoort.

De 2 onder 1 kapwoningen aan de Hannie Schaftstraat en de Miep Giesstraat zijn anders van vorm en hebben een tentdak. De woningen zijn geschakeld door middel van een garage.

Met name aan de oostrand van de wijk staan ook enkele vrijstaande woningen, die per woning verschillend zijn.

Aan de rotonde, op de hoek van de Riek Kuiperstraat, bevindt zich een duidelijke straatbeëindiging in de vorm van een klein appartementencomplex. In de Hannie Schaftstraat, even verderop, staat een groter appartementencomplex.

2.4 GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN

In onderstaande tabel zijn de vigerende bestemmingsplannen en hun vaststelling- en goedkeuringsdatum opgesomd. Deze bestemmingsplannen worden geheel of gedeeltelijk herzien door voorliggend bestemmingsplan Woonwijken.

Tabel 1. Vigerende bestemmingsplannen.

Naam	Vastgesteld	Goedgekeurd
Heeswijk-Oost	29-5-1989	10-10-1989
Heulestein-Wulverhorst	26-1-1987	26-5-1987
Tabakshof	16-12-1985	31-3-1987
Vogelzangh	17-12-1984	11-3-1986
Blokland	25-3-1985	10-12-1985
Heeswijk	26-11-1984	30-7-1985
Hofland IV	7-12-1981	mrt-83
Binnenstad	31-8-1981	12-10-1982
Keizerrijk	30-10-1979	1-7-1980
Landbouwschool Doeldijk	21-12-1977	27-9-1978
Hofland III	31-8-1977	21-12-1977
Hofland II	31-8-1977	21-12-1977
Waardsedijk-Julianalaan	24-6-1976	3-8-1977
Hofdijk-Doeldijk	9-8-1973	4-9-1974
Hofland I	10-8-1971	5-11-1971
Hofland Globaal	24-4-1970	12-3-1971
Regeling bebouwde kom	30-7-1965	24-11-1965
Partieel uitbreidingsplan in onderdelen Willeskop	26-6-1962	21-1-1963
Uitbreidingsplan in hoofdzaak Willeskop	18-9-1950	11-6-1951
Uitbreiding in hoofdzaak en onderdelen Montfoort	28-1-1949	11-10-1949

2.5 ONTWIKKELLOCATIES

Binnen het plangebied komen een aantal ontwikkellocaties voor. Voor de ontwikkelingen wordt in principe de huidige bestemming gehandhaafd. Op het moment dat er meer duidelijkheid is over de ontwikkelingen zal een projectbesluit worden doorlopen. Mocht het mogelijk zijn dat de ontwikkelingen in het bestemmingsplan opgenomen kunnen worden, dan wordt dit alsnog gedaan. Uitgangspunt hierbij is dat de ontwikkelingen niet vertraagd mogen worden door de bestemmingsplanprocedure van Woonwijken en andersom. Op het moment spelen in Woonwijken de volgende ontwikkelingen.

De Cope

Ten westen van De Cope 3 wordt door middel van een postzegelbestemmingsplan de bouw van een woonhuis met bijgebouw mogelijk gemaakt. Voor deze locatie is een apart bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan is in april 2010 vastgesteld door de gemeenteraad en is inmiddels onherroepelijk geworden.

Johan de Ridderlaan

Het programmatische hoofddoel is de ontwikkeling van 7 vrijstaande woningen met bijgebouwen. Voor de stedenbouwkundige uitgangspunten wordt aangesloten bij de omliggende bebouwing.. De parkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd. De ontwikkeling wordt in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door de bestemming Wonen-1. De conclusies uit de planologische onderzoeken zijn verwerkt in dit bestemmingsplan.

3. BELEIDSKADERS

3.1 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 “Woonwijken”. 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.

3.2 NATIONAAL BELEID

3.2.1 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.

In onderliggend plan is op een enkele ontwikkellocatie na geen sprake van ontwikkelingen. De ontwikkellocaties zijn tevens bundelingslocaties. Hiermee wordt voldaan aan deze wens uit de Nota Ruimte.

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”.

3.2.2 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.

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 “Woonwijken”:

NETWERKEN EN STEDEN	PKB nummer	Beschrijving en toepassing
	(07)	Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. O.a.: glastuinbouw, bebouwing buitengebied, recreatiecomplexen, locatiebeleid (bedrijven en voorzieningen incl. detailhandel). <i>Van toepassing, omdat:</i> Er in dit geval sprake is van bundeling van verstedelijking. Er worden immers locaties aangewezen waarbinnen bepaalde stedelijke ontwikkelingen plaats mogen vinden. Hiermee faciliteert de gemeente de bundeling.
	(09)	Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid. <i>Van toepassing, omdat:</i> Er in dit bestemmingsplan aandacht wordt besteed aan externe veiligheid en verschillende milieuaspecten.

(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. <i>Van toepassing, omdat:</i> Er bij het opstellen van dit bestemmingsplan rekening is gehouden met de randvoorwaarden en wensen van het waterschap De Stichtse Rijnlanden. Daarnaast is tijdens het vooroverleg ex. artikel 3.1.1. Bro aan het waterschap de mogelijkheid worden geboden te reageren op dit bestemmingsplan.
(14)	Behoud, beheer en versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en recreatieve kwaliteiten van de nationale landschappen en het daarbinnen tegengaan van grootschalige verstedelijkingslocaties en bedrijventerreinen, nieuwe grootschalige glastuinbouwlocaties en nieuwe grootschalige infrastructuurprojecten <i>Van toepassing, omdat:</i> De kern Montfoort volgens de AMvB Ruimte (zie paragraaf 3.2.3) deels binnen het Groene Hart gelegen is. Het voorliggende bestemmingsplan staat geen uitbreiding van het huidige stedelijk gebied toe en waarborgt daarmee de kwaliteiten van het Groene Hart.
(19)	Behoud en versterking van de kernkwaliteiten met betrekking tot natuur, architectuur, cultuurhistorie, gebruikswaarde en belevingswaarde van het landschap (landschappelijke kwaliteit). <i>Van toepassing, omdat:</i> Een aantal panden binnen het plangebied cultuurhistorische waarden hebben. Deze zijn op de plankaart weergegeven met de aanduiding "cultuurhistorische waarden". In de regels is verwoord dat de betreffende gronden tevens bestemd voor het behoud van cultuurhistorische waarden.

3.2.3 AmvB Ruimte

Met de invoering van de Wet ruimtelijke ordening in juli 2008 is vastgesteld dat iedere overheid naast beleid tevens een uitvoeringsinstrument voor dit beleid dient te hebben. De kern van de nieuwe Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vóóraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door provincies en gemeenten.

Voorheen was alleen het beleid van het rijk in planologische kernbeslissingen (PKB's) opgenomen. Met de invoering van de Wro is daarom de Realisatieparagraaf verschenen waarin verantwoord is welke uitvoeringsinstrumenten toegepast kunnen worden om het beleid daadwerkelijk te realiseren. De Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) is een van de uitvoeringsinstrumenten die kunnen worden ingezet om het Rijksbeleid in het beleid van lagere overheden te laten implementeren.

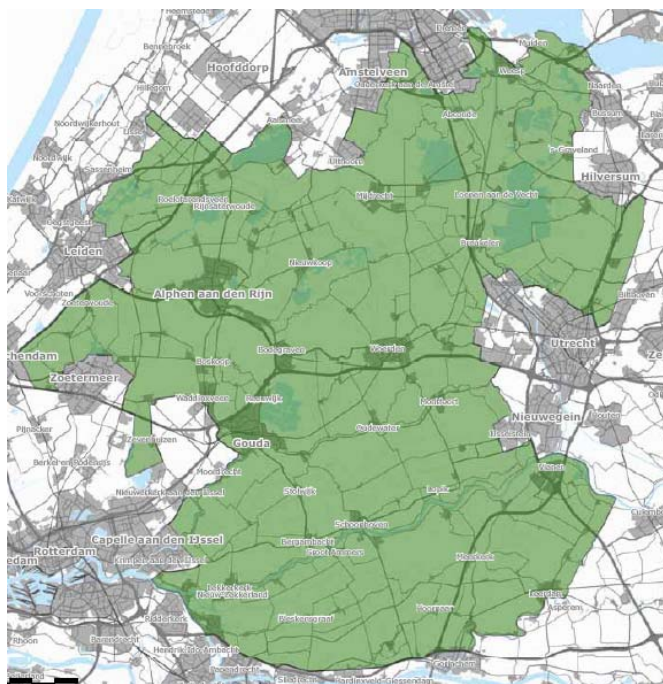
De AMvB Ruimte bevat alle ruimtelijke rijksbelangen uit de eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) en geeft middels regels en plankaarten (juridisch) de mogelijkheid om de rijksbelangen veel directer door te laten werken in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Anders dan de Realisatieparagraaf dus, waar alleen is aangegeven hoe het beleid zal worden uitgevoerd door het aanreiken van de mogelijke sturingsinstrumenten.

Het ontwerp van de AMvB Ruimte bevat de juridische kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, de mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Hiermee kan bijvoorbeeld precies aangegeven worden in welke zones bestemmingsplannen geen bestemmingen mogen bevatten die verdere verstedelijking toestaan. Andere beperkende regels zijn opgenomen voor snelwegpanorama's en voor Nationale Landschappen. Dit moet leiden tot snellere besluitvorming en minder bestuurlijke drukte. Bij de AMvB Ruimte zijn kaarten van onder andere de rijksbufferzones gevoegd.

Het kabinet heeft het ontwerp van de AMvB eind mei 2009 naar de Eerste en Tweede Kamer gestuurd. Nu alle Kamervragen over het ontwerp zijn beantwoord en de aan de minister gezonden opmerkingen zijn beoordeeld en verwerkt, is het besluit nagenoeg ongewijzigd naar de Raad van State gestuurd voor advies. Inwerkingtreding is voorzien voor medio 2010.

De AMvB Ruimte blijft uiteindelijk niet beperkt tot de bestaande ruimtelijke kaders uit de PKB's. Ook het nieuwe rijksbeleid, dat moet doorwerken tot in de ruimtelijke plannen van andere overheden, zal worden opgenomen in de AMvB. Dit zal gebeuren via een aanvulling die in het derde kwartaal van 2010 in ontwerp naar de Eerste en Tweede Kamer wordt gezonden. Hierin zal mogelijk plaats worden ingeruimd voor onder meer de kaders voor het IJsselmeergebied, de Structuurvisie Randstad 2040 en het Nationaal Waterplan.

Het plangebied heeft een directe relatie met één van de kaarten uit het ontwerp van de AMvB Ruimte. Het Groene Hart is namelijk geprojecteerd op kaart 2b bij de AMvB (zie Figuur 5). Dit bestemmingsplan conserveert de huidige stedelijke functies, en heeft dan ook geen invloed op het Groene Hart. Er is geen sprake van strijd met de AMvB Ruimte.



Figuur 5. Begrenzing Groene Hart. Bron: Ontwerp AMvB Ruimte, kaart 2b.

3.2.4 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 deels gelegen in de Lopikerwaard, dat is gelegen in het Belvédèregebied. De provincie Utrecht heeft het Belvédèrebeleid verankerd in het streekplan.



Figuur 6. Begrenzing Belvédèregebied lopikerwaard. Montfoort is rood omcirkeld.

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.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft geen invloed op (de genoemde kenmerken van) het Belvédèregebied.

3.2.5 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 Woonwijken levert hieraan een bijdrage door specifieke aandacht te besteden aan de bodemgesteldheid van gebieden waar nieuwe ontwikkelingen plaats gaan vinden.

3.2.6 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.



Figuur 7. Kwaliteitszonering Groene Hart. Bron: Nota Ruimte

Om ontwikkelingen in en om het Groene Hart te registreren, heeft de provincie in haar streekplan Rode Contouren aangegeven (zie paragraaf 3.3.1). Deze worden binnen het bestemmingsplan Woonwijken niet door nieuwe stedelijke functies overschreden.

3.2.7 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.

3.2.8 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 geïnfiltreerd in de bodem of rechtstreeks wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater.

3.2.9 Nieuwe Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samengevoegd tot één wet: de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten.

Naast de Waterwet blijft de Waterschapswet als organieke wet voor de waterschappen bestaan.

Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning, die met een wettelijk vastgesteld aanvraagformulier kan worden aangevraagd.¹

Dit bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die relatie hebben met de Waterwet. Hieraan hoeft dan ook verder niet getoetst te worden. Indien een projectbesluit of postzegelbestemmingsplan wordt opgesteld ten behoeve van een ontwikkeling binnen het plangebied, zal aan deze wet getoetst moeten worden.

3.2.10 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.

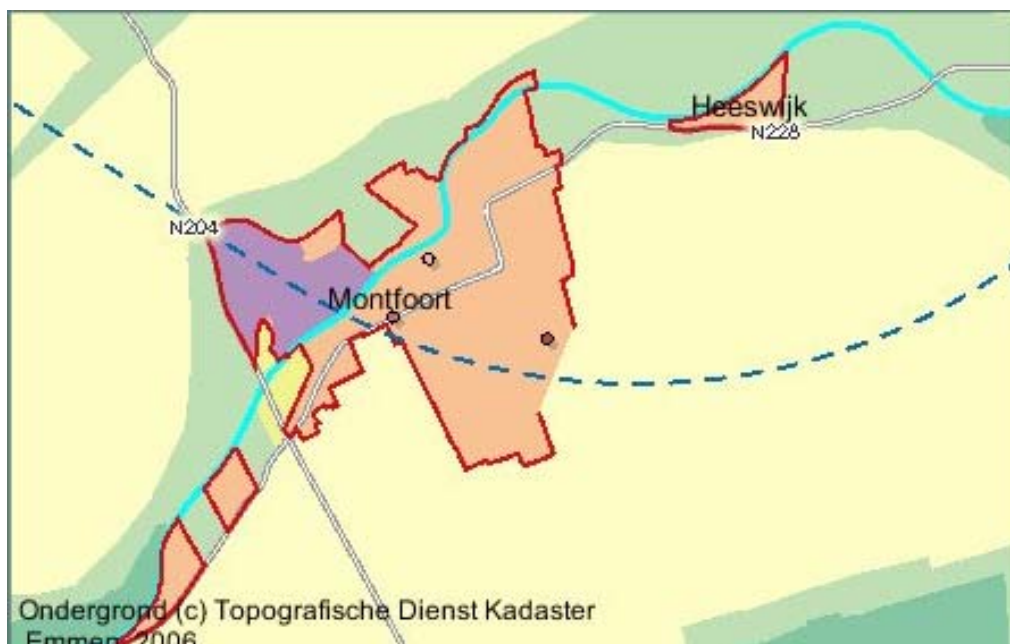
Voor de aanpak van het veiligheidsprobleem en de vermindering van de wateroverlast kiest het kabinet enkele hoofdlijnen, waarvan het 'niet afwentelen van waterhuishoudkundige problemen door het volgen van de drietrapsstrategie vasthouden-bergen-afvoeren' tot een van de belangrijkste hoofdlijnen behoort.

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.

¹ Bron: Nederland leeft met Water

3.3 PROVINCIAAL BELEID

3.3.1 Streekplan



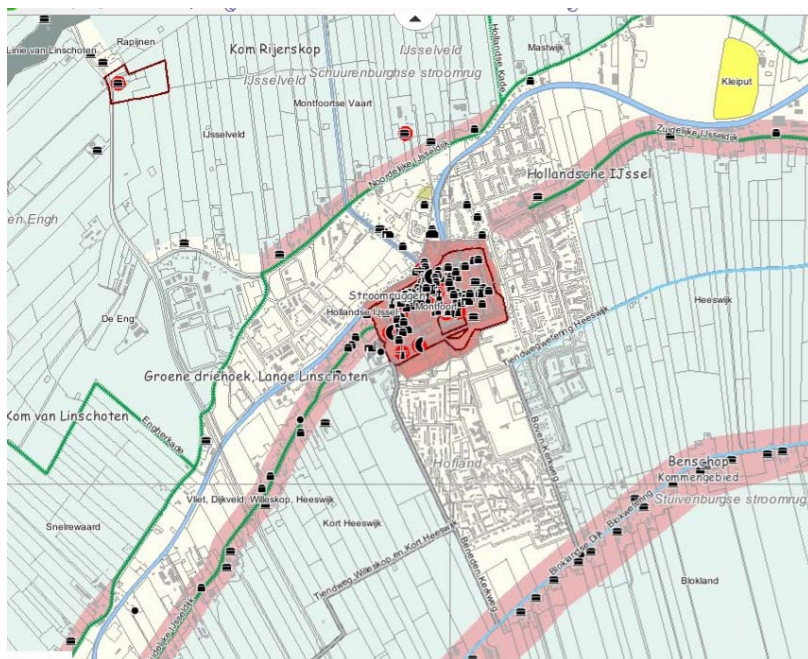
Figuur 8. Uitsnede plankaart Streekplan Utrecht.

In het streekplan Utrecht 2005-2015 is het plangebied van voorliggend bestemmingsplan aangegeven als “stedelijk gebied” en ligt er een rode contour om de bestaande wijken. Aan de zuidoosthoek van de kern Montfoort is een opening gelaten ten behoeve van de ontwikkeling van Hofland-Oost. Dit valt echter buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.

De ontwikkelingen op de ontwikkellocaties en het conserveren van het merendeel van de functies past binnen het Streekplan Utrecht.

3.3.2 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. Ook de binnenstad is cultuurhistorisch waardevol. Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan is enkel de cultuurhistorische strook langs de IJssel van toepassing. Het beleid van de Provincie is gericht op het veilig stellen van deze waarden.



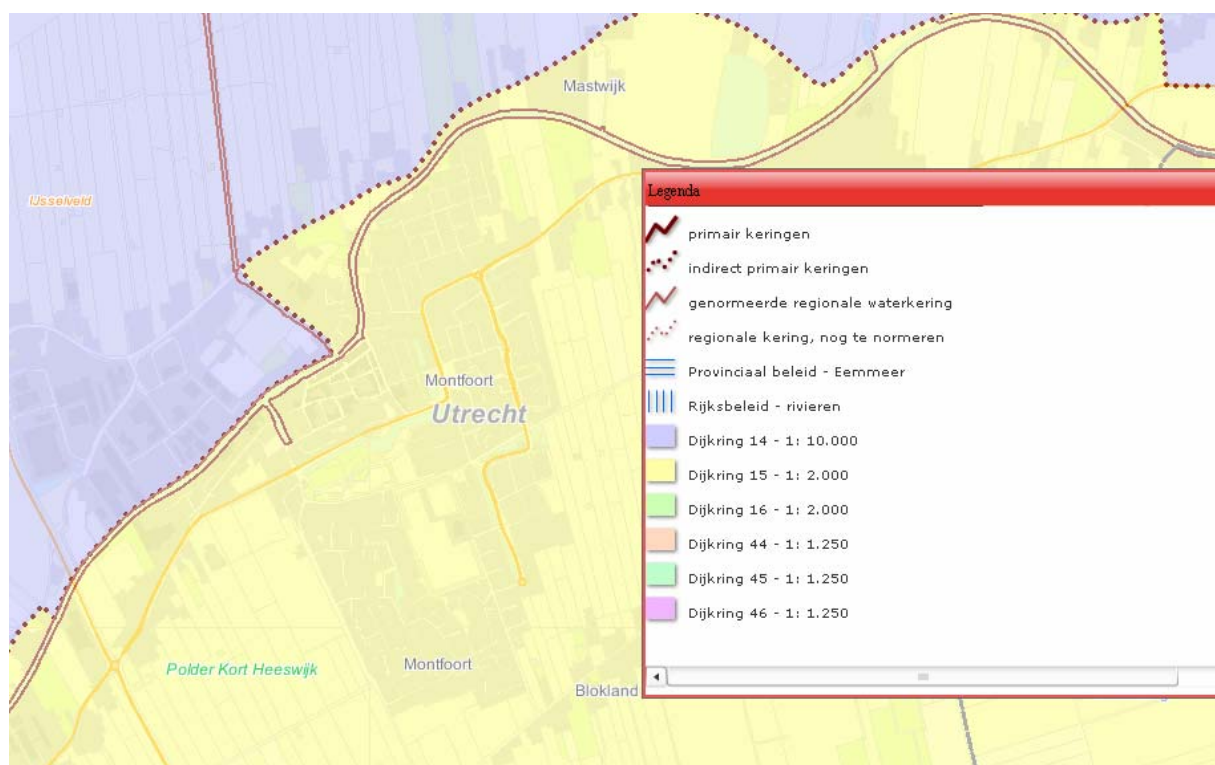
3.3.3 Waterplan 2010-2015, provincie Utrecht

Het waterhuishoudingplan geeft het waterbeleid weer van de provincie Utrecht. Op 23 november 2009 is het provinciaal Waterplan 2010-2015, inclusief Deelplan Kaderrichtlijn Water, vastgesteld.

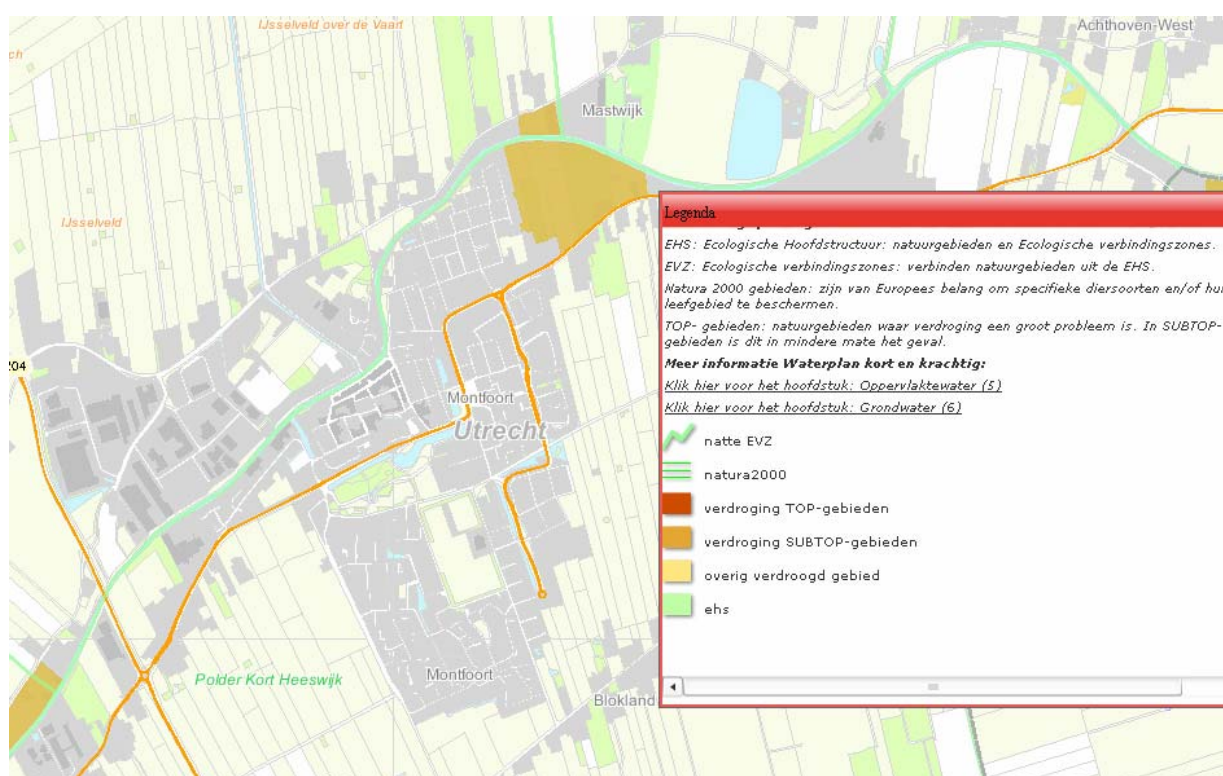
In dit waterhuishoudingplan wordt, door middel van een aantal uitgangspunten, het waterbeleid vormgegeven:

- ▶ **Een maatschappelijk acceptabel overstromingsrisico.** Het risico wordt bepaald door waterstanden op de buitenwateren, bodemdaling, occupatie en geïnvesteerd kapitaal. Hoogwaters zullen vaker voorkomen en de rivierafvoer wordt op termijn bemoeilijkt door een stijgende zeespiegel. Bodemdaling is een voortgaand proces in het westelijk deel van onze provincie en in het Eemland. Bevolkingsomvang en investeringsniveau in onze provincie nemen echter nog steeds toe.
- ▶ **Omgaan met wateroverlast en waterschaarste.** Meer neerslag zal vallen in hevigere buien. Afvoer- en bergingsmogelijkheden in het stedelijke en landelijk gebied worden zwaarder belast. Tegelijkertijd vergroten warmere en drogere perioden de vraag naar drink-, irrigatie- en koelwater, terwijl juist dan het aanbod onder druk staat. Onze natuurgebieden mogen niet verdrogen en moeten soortmigratie als gevolg van klimaatverandering kunnen faciliteren.
- ▶ **Een sterkere bijdrage van water aan ons leefklimaat.** De behoefte aan vaar- en recreatiewater neemt toe. Laat zien dat water de drager is van veel van de Utrechtse landschappen. Maak water zichtbaar!

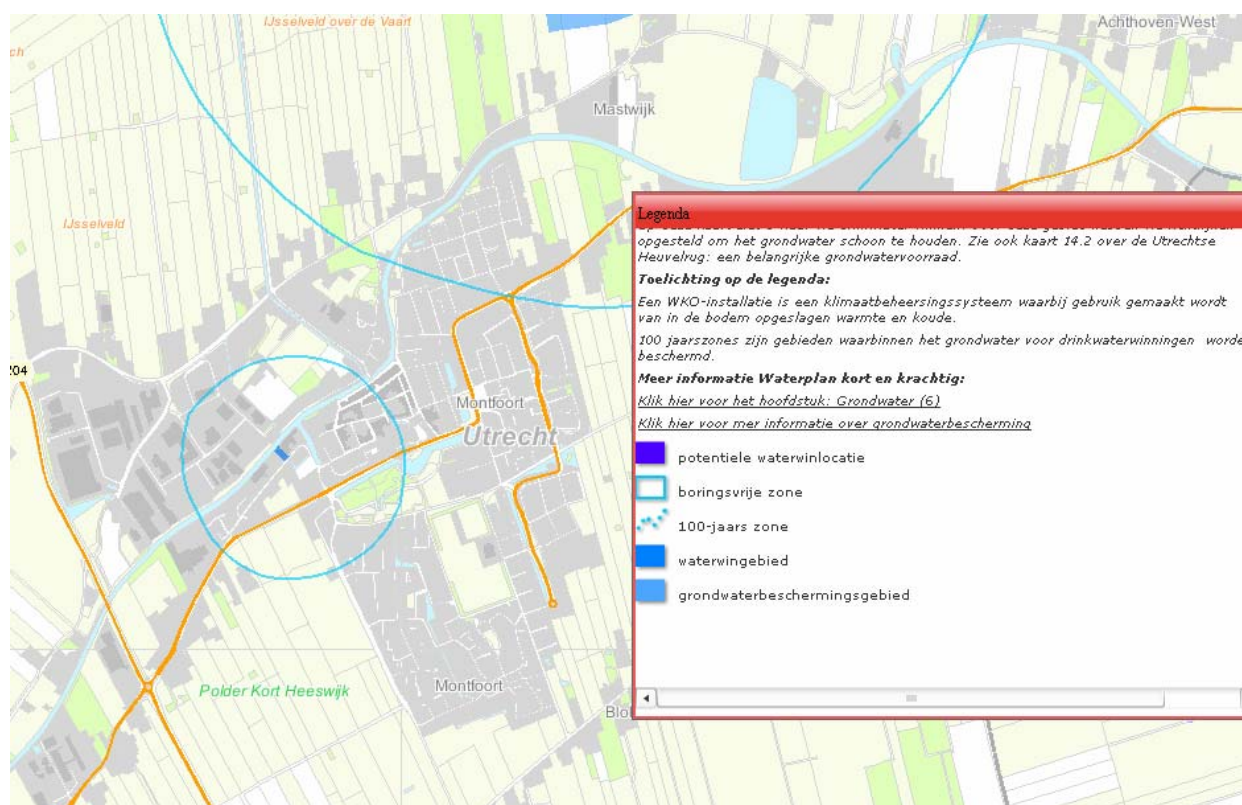
In het waterplan zijn verschillende kaarten weergegeven, waarvan de volgende relevantie hebben voor dit bestemmingsplan:



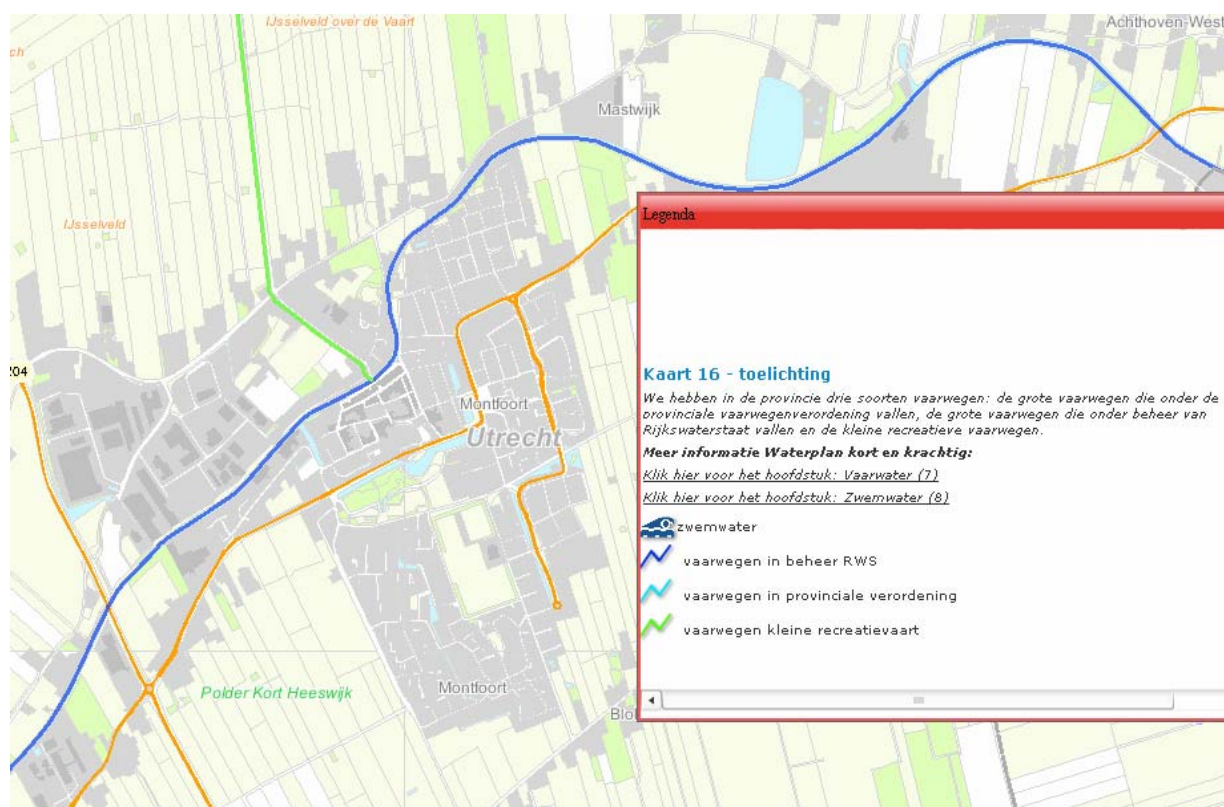
Figuur 9. Keringen. Waterplan 2010-2015, provincie Utrecht.



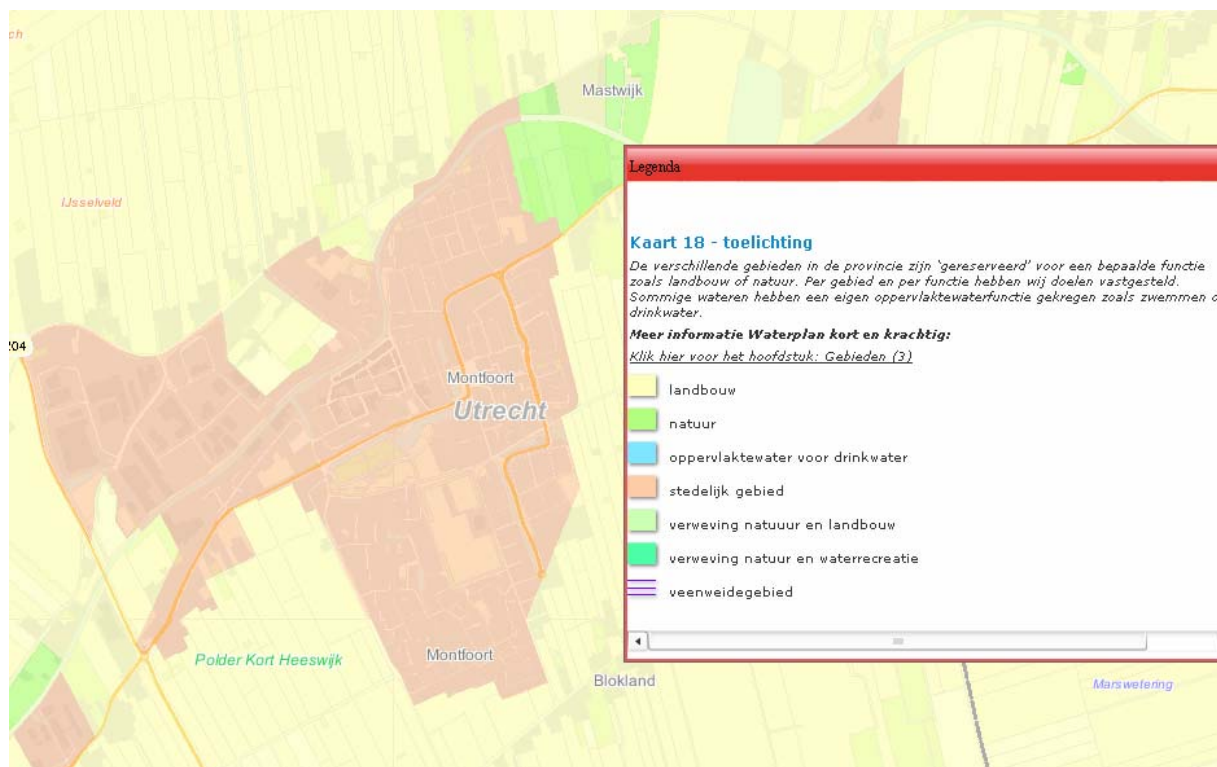
Figuur 10. Natuurgebieden. Waterplan 2010-2015, provincie Utrecht.



Figuur 11. Grondwaterbeschermingsgebieden. Waterplan 2010-2015, provincie Utrecht.



Figuur 12. Zwem- en vaarwater. Waterplan 2010-2015, provincie Utrecht.



Figuur 13. Gebiedsfuncties. Waterplan 2010-2015, provincie Utrecht.

Op Figuur 9 zijn de verschillende keringen rondom Montfoort weergegeven. Het deel van het plangebied dat onder de paarsgekleurde "Dijkring 14" valt, heeft een theoretische overstromingskans van eens in de 10.000 jaar. Voor de geelgekleurde "Dijkring 15" geldt dat dit theoretisch eens in de 2.000 jaar overstroomd.

Figuur 10 geeft de verschillende natuurgebieden in de omgeving weer. Binnen het plangebied zijn geen beschermde natuurgebieden aanwezig. In de nabije omgeving zijn wel twee "verdroging SUBTOP" gebieden aanwezig. Deze natuurgebieden zijn van regionaal of lokaal belang. Voor deze gebieden wordt per jaar onder regie van de provincie beoordeeld hoe de aanpak van de verdroging zich ontwikkelt en wordt geïnventariseerd waar kansen blijven liggen. Deze kansen brengen we onder de aandacht van de AVP-gebiedspartners, zodat ze in de AVPuitvoeringsprogramma's kunnen worden opgenomen. Voor de SUBTOP-gebieden geldt, dat hiervoor al doelen zijn opgenomen in de AVP-gebiedscontracten.

Op Figuur 11 zijn de grondwaterbeschermingsgebieden weergegeven. Voor deze gebieden zijn door de provincie richtlijnen opgesteld om het water schoon te houden. Twee van deze gebieden liggen in de kern van Montfoort. Een boringsvrije zone in de wijk Keizerrijk en een boringsvrije zone aan de Hollandse IJssel ter plaatse van de wijken Vogelzangh/Julianalaan en Hofland. Binnen deze gebieden geldt de volgende regel:

Bij functiewijzigingen in gebieden die van belang zijn voor de waterwinning (100-jaarszones, waterwin- en grondwaterbeschermingsgebieden) moet rekening worden gehouden met het waterwinbelang. Toegelicht moet worden hoe de bescherming gestalte krijgt.

In de verbeelding van het bestemmingsplan is door middel van de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' de Boringsvrije zone aangegeven.

Figuur 12 is een weergave van de aanwezige zwem- en vaargebieden in en rond Montfoort. Er loopt één vaarweg door Montfoort: de Hollandsche IJssel. Deze is in beheer bij Rijkswaterstaat.

Figuur 13 tenslotte, geeft de gebiedsfuncties weer. De kern Montfoort is hierin opgenomen als "stedelijk gebied". Dit bestemmingsplan verandert deze functie niet.

Geconcludeerd kan worden dat dit bestemmingsplan niet in strijd is met het beleid zoals neergelegd in het provinciaal Waterplan 2010-2015.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 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.

De gemeente Montfoort heeft een archeologische beleidskaart waarop aangegeven is in welke gebieden en gevallen archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Hieronder is deze kaart weergegeven.

De gemeente Montfoort zal naar verwachting eind 2010 haar beleidsnota op het gebied van archeologie en cultuurhistorie vaststellen. Op de bij deze nota horende archeologische verwachtingskaart zijn de archeologische verwachtingswaarden weergegeven. Binnen het plangebied komen alle waarden voor. De waarden houden het volgende in:

Archeologisch monument (categorie 1)

Deze beleidscategorie omvat het ex artikel 3 van de Monumentenwet als (rijks)beschermd monument aangewezen terrein van zeer hoge archeologische waarde, het Kasteel van Montfoort. Om de aanwezige archeologische waarden te beschermen geldt op grond van artikel 11 van dezelfde wet een vergunningplicht voor elke bodemingreep, wijziging, afbraak of verwijdering. De vergunning dient door de gemeente te worden aangevraagd bij de uitvoerende dienst van de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen (OCenW), te weten de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).

Omdat de gemeente hierbij niet optreedt als bevoegd gezag is een koppeling met planregels (onderzoekseisen, ontheffingen) hier niet aan de orde. Voor de volledigheid zijn deze terreinen wel opgenomen op de gemeentelijke maatregelenkaart.

Terrein van archeologische waarde (binnenstad Montfoort, categorie 2)

Deze beleidscategorie omvat het 'terrein van hoge archeologische waarde' van de binnenstad van Montfoort en de historische dorpskern van Linschoten, zoals vermeld op de archeologische waarden- en verwachtingenkaart en de provinciale AMK. De beleidsdoelstelling voor deze categorie is 'duurzaam behoud' i.c. instandhouding ('behoud in situ'). Dit wordt juridisch-planologisch verankerd via het bestemmingsplan (vergunningplichtige ingrepen en onderzoekseisen).

Daarbij zijn de volgende ontheffingscriteria van toepassing:

- oppervlakte plangebied: tot 30m²
- diepte bodemingreep: tot 30cm –mv

[NB: onderzoekseisen indien plangebied groter is dan 30m² en bodemingreep dieper gaat dan 30 cm –mv]

Terrein van archeologische waarde (buitengebied Montfoort, categorie 3)

Deze beleidscategorie omvat de categorie 'terreinen van (hoge) archeologische waarde' buiten de historische stads- en dorpskern van Montfoort en Linschoten. Het betreft laatmiddeleeuwse (kasteel)terreinen in het buitengebied van de gemeente. De beleidsdoelstelling voor deze categorie is 'duurzaam behoud' i.c. instandhouding ('behoud in situ'). Dit wordt juridisch-planologisch verankerd via het bestemmingsplan (vergunningplichtige ingrepen en onderzoekseisen).

Daarbij zijn de volgende ontheffingscriteria van toepassing:

- oppervlakte plangebied: tot 100m²
- diepte bodemingreep: tot 30cm –mv

[NB: onderzoekseisen indien plangebied groter is dan 100m² en bodemingreep dieper gaat dan 30 cm –mv]

Terreinen met hoge archeologische verwachting (categorie 4)

Deze beleidscategorie omvat zones en terreinen met een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden, onder te verdelen in:

- bewoningslinten en oude woonplaatsen/terreinen met een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd ('jonge archeologie'/cultuurhistorie);
- landschappelijke eenheden (jongere beddinggordels/stroomruggen) met een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden (late prehistorie t/m Nieuwe tijd).

De beleidsdoelstelling voor deze categorie is archeologisch vooronderzoek om de archeologische verwachting nader te specificeren, maar dan alleen bij grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen en bodemingrepen. Vervolgens wordt besloten of nader onderzoek nodig is, dan wel plaanpassing of vrijgave van het gebied. Dit wordt juridisch-planologisch verankerd via het bestemmingsplan (vergunningplichtige ingrepen en onderzoekseisen).

Daarbij zijn de volgende ontheffingscriteria van toepassing:

- oppervlakte plangebied: tot 200 m²;
- diepte bodemingreep: tot 50cm -mv

[NB: onderzoeks indien plangebied groter is dan 200m² en bodemingreep dieper gaat dan 50 cm –mv]

Terreinen met middelhoge archeologische verwachting (categorie 5)

Deze beleids categorie omvat de categorie middelhoge archeologische verwachting van de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart. Het betreft oudere, dieper gelegen stroomgordels en crevassen in de ondergrond, met een middelhoge kans op het aantreffen van archeologische waarden (Vroege en Late Prehistorie).

De beleidsdoelstelling voor deze categorie is archeologisch vooronderzoek om de archeologische verwachting nader te specificeren, maar dan alleen bij grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen en bodemingrepen. Vervolgens wordt besloten of nader onderzoek nodig is, dan wel plaanpassing of vrijgave van het gebied. Dit wordt juridisch-planologisch verankerd via het bestemmingsplan (vergunningplichtige ingrepen en onderzoekseisen).

Daarbij zijn de volgende ontheffingscriteria van toepassing:

- oppervlakte plangebied: tot 2.500 m²
- diepte bodemingreep: 1 meter -mv

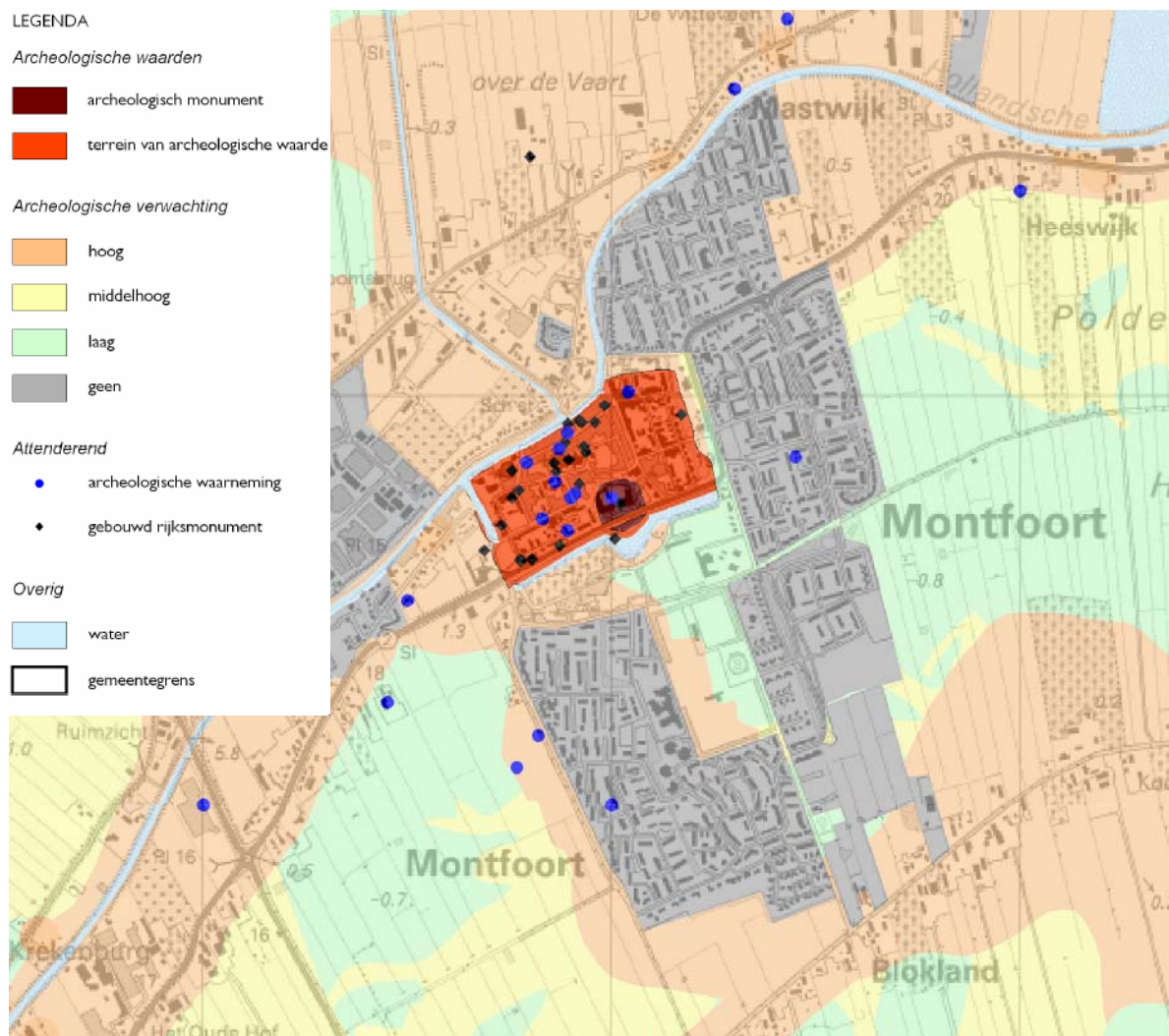
[NB: onderzoeks indien plangebied groter is dan 2.500m² en bodemingreep dieper gaat dan 100 cm –mv]

Terreinen met lage archeologische verwachting (categorie 6)

Deze beleids categorie omvat de categorie lage verwachting van de archeologische waarden- en verwachtingenkaart. Het betreft landschappelijke eenheden (komgronden) met een lage kans op het aantreffen van archeologische waarden. De beleidsdoelstelling voor deze categorie is archeologisch vooronderzoek om de archeologische verwachting nader te specificeren, maar dan alleen bij zeer grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen, die onder de m.e.r.-plicht vallen. Vervolgens wordt besloten of nader onderzoek nodig is, dan wel plaanpassing of vrijgave van het gebied. Dit wordt juridisch planologisch verankerd via het bestemmingsplan.

Archeologievrij gebied (categorie 7)

De categorie 'geen archeologische verwachting' van de archeologische waarden- en verwachtingenkaart heeft betrekking op zones of terreinen waar is vastgesteld dat geen bodemarchief (meer) aanwezig is, of waar behoudenswaardige archeologische resten zijn veiliggesteld door opgraving. De beleidsdoelstelling voor deze beleids categorie is vrijgave voor andere ruimtelijke functies.



Figuur 14. Archeologische monumentenkaart gemeente Montfoort.

Conclusie

Conform het gemeentelijk beleid zijn de verschillende archeologische verwachtingswaarden opgenomen op de plankaart en in de regels.

3.4.2 Monumenten

De in het plangebied aanwezige monumenten (Rijks- en gemeentemonumenten) en MIP-panden met 1, 2 en 3 sterren zijn in het bestemmingsplan opgenomen met een aparte aanduiding 'Cultuurhistorisch waardevol' op de verbeelding. Rijksmonumenten dienen overeenkomstig de omschrijving van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed te worden aangeduid. Een Rijksmonument kan betrekking hebben op het gebouw maar ook op de bijgebouwen en het gehele of gedeeltelijke perceel. Om de juiste aanduiding op de verbeelding te kunnen aangeven is het kadastrale nummer behorende bij het rijksmonument essentieel. De aanduiding van de Gemeentelijke monumenten en de MIP-panden (SPOU) is op basis van de bijbehorende omschrijvingen toegekend en bestaat voornamelijk de bebouwing.

Waar de kapvorm beschermd moet worden, is dat aangeduid met een functieaanduiding nokrichting. Deze worden op een toelichtend kaartje aangegeven.

Molen De Valk

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

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

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

Bestaande hogere bebouwing en vervangende nieuwbouw, alsmede nieuwbouw zijn ook toegestaan, mits deze geen grotere maximale bouwhoogte heeft dan de maximale hoogte van het aansluitende bouwblok.

Ook kunnen Burgemeester en wethouders ontheffing verlenen ten behoeve van het oprichten van gebouwen en andere bouwwerken op voorwaarde, dat de molenbiotop niet in onevenredige mate wordt aangetast.

3.4.3 Landschapsontwikkelingsplan 'Groene Driehoek'

Samen met de gemeenten Lopik en Oudewater heeft de gemeente gewerkt aan een landschapsontwikkelingsplan (LOP) voor het buitengebied van de drie gemeenten. Brons+partners landschapsarchitecten heeft dit LOP uiteindelijk opgesteld. Het plan geeft inzicht in de mogelijkheden en keuzen voor de landschapsontwikkeling voor de komende circa 30 jaar. Ook zijn samen met de eigenaren in het gebied realiseerbare projecten benoemd voor de komende 10 tot 15 jaar. In het plan is het beleid van het rijk, de provincie en andere overheden en organisaties doorvertaald naar het lokale niveau.

Voor de drie gemeenten staat behoud en ontwikkeling van de streekeigen identiteit, verscheidenheid en beleving van het landschap voorop, onder de voorwaarde dat een groot deel van het gebied levensvatbaar blijft voor de landbouw en met name de veeteelt. Er is echter behoefte aan het inpassen van tal van niet-agrarische ontwikkelingen. Bij het vaststellen van nieuwe ontwikkelingsrichtingen moeten de bestaande kernkwaliteiten van het landschap in al haar facetten als basis en richtinggevend kader dienen voor ruimtelijke veranderingen. Een integrale aanpak van de problematiek over de gemeentegrenzen heen is hierbij van belang. In het plan is aandacht besteed aan actuele thema's zoals de wateropgave, de cultuurhistorische structuren en elementen van het landschap, beeldkwaliteit van bebouwing, beplanting en dorpsranden, het recreatief medegebruik, functieveranderingen bij boerderijen, agrarisch natuurbeheer, etc.

In het LOP worden drie ontwikkelingsscenario's geschetst:

1. Autonome ontwikkeling waarbij een sterke landbouw met een grofmazig landschapspatroon de toon voert;
2. Actieve landschapsontwikkeling waarbij een verbrede landbouw in een fijnmazig landschap het beeld vormen;
3. Landschapspark waarbij grote veranderingen in het grondgebruik plaatsvinden.

In samenspraak met de klankbordgroep is in plaats van voor één scenario te kiezen, de keuze gemaakt voor het thema Behouden agrarische functie met versterking van natuur- en landschapswaarden. De landschapsvisie is hiermee met name op ontwikkelingsscenario's 1 en 2 gebaseerd.

Conclusie

Omdat het landschapsontwikkelingsplan met name het buitengebied van de gemeente omhelst en dit bestemmingsplan de woonwijken betreft, is het LOP verder niet van belang voor het plangebied.

3.4.4 Nota Volkshuisvesting 2006-2010, Montfoort en Lopik

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

De visie van de gemeenten Montfoort en Lopik is uitgesplitst naar een viertal beleidslijnen.

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

De beleidslijnen zijn vertaald naar de volgende doelstellingen:

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

Conclusie:

De Nota Volkshuisvesting 2006-2010 is voornamelijk gericht op nieuwbouw binnen de gemeente. Voorliggend bestemmingsplan is te typeren als een conserverend bestemmingsplan. Hierbinnen zijn namelijk, behalve de ontwikkeling aan de Johan de Ridderlaan geen ontwikkelingen toegestaan ten opzichte van de huidige (planologische) situatie.

Geconcludeerd kan dan ook worden dat de nota die in deze paragraaf wordt behandeld geen invloed heeft gehad op de inhoud van dit bestemmingsplan. Daarnaast geldt tevens dat dit bestemmingsplan niet tegen de doelstellingen van de nota indruist.

4. Omgevingsaspecten

4.1 BODEM

Indien werkzaamheden plaatsvinden die (grootschalige) verstoringen in de bodem tot gevolg hebben, is er de verplichting te onderzoeken wat de kwaliteit van de bodem is. Voorliggend bestemmingsplan biedt niet de mogelijkheid voor dergelijke verstoringen. Indien een locatie binnen het plangebied herontwikkeld wordt op een manier waardoor de bodem verstoord wordt, zal een bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden.

Johan de Ridderlaan 1

Op de locatie "Johan de Ridderlaan 1" is door Bottomline projectontwikkeling BV een bodemonderzoek uitgevoerd². De belangrijkste conclusies van dit onderzoek luiden als volgt:

De onderzoekslocatie is in gebruik als grasland. Doel van het onderzoek is het opstellen van de nuloptie ten behoeve van de geplande aanvraag van een bouwvergunning.

Op 23 maart 2010 zijn in totaal 17 boringen verricht, waarvan 1 boring is voorzien van een peilbuis. Van de 17 boringen zijn er 4 doorgezet tot een diepte van 2,0 meter minus maaiveld, en 13 boringen tot een diepte van 0,5 meter minus maaiveld. Het grondwater uit de peilbuis is bemonsterd op 30 maart 2010.

Uit de grondmonsters zijn er mengmonsters samengesteld van de bovengrond en van de ondergrond.

De gestelde hypothese, dat er geen aanleiding is een bodemverontreiniging te verwachten, is bevestigd.

In de bovengrond zijn geen van de onderzochte parameters verhoogd aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarde, behalve een enkele minimale verhoging ten opzichte van de achtergrondwaarde voor kwik.

In de ondergrond zijn er geen verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetoond voor de onderzochte parameters.

In het grondwater is de parameter barium licht verhoogd aangetoond ten opzichte van de streefwaarde, de tussenwaarde wordt niet overschreden. De verhogingen zijn vermoedelijk veroorzaakt door een licht verhoogde achtergrondwaarde.

De lichte verhogingen vormen geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek en/of bodemsanering.

De grond is schoon en op eigen terrein multifunctioneel te gebruiken. De grond mag niet zomaar van eigen terrein worden verplaatst. Indien de grond moet worden verplaatst vanaf het terrein moet de grond onderzocht worden volgens het Besluit Bodemkwaliteit.

4.2 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 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2.

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 1500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrageneutraal). Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3000 woningen.

Dit bestemmingsplan voorziet niet in de bouw van nieuwe woningen. Wanneer gebruik gemaakt wordt van een Wro-zone, zal wel specifiek onderzocht moeten worden of onder de grenswaarden van het NSL wordt gebleven.

² Bodemonderzoek ten zuiden van de Johan de Ridderlaan 1 te Montfoort, Bottomline Projectontwikkeling BV, project 212, april 2010.

4.3 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.

Johan de Ridderlaan 1

Voor de te ontwikkelen locatie Johan de Ridderlaan 1 is door de milieudienst Noord-west Utrecht onderzoek gedaan naar wegverkeerslawaaï en industrielawaaï. De memo waarin de resultaten zijn verwoord, is opgenomen in de bijlagen bij dit bestemmingsplan. De conclusie hiervan luidt:

Ten aanzien van de naastgelegen dierenspeciaalzaak dient een richtafstand tot de te realiseren woningen te worden aangehouden van 10 meter. Een kleinere afstand kan, als wordt aangetoond dat het bedrijf niet wordt gehinderd in de bedrijfsvoering.

Indien er binnen de 48 dB contour van Heeswijk wordt gebouwd (< 65 meter uit de as van de weg) dient een nader akoestisch onderzoek te worden verricht.

4.4 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.

4.4.1 Vervoer van gevaarlijke stoffen

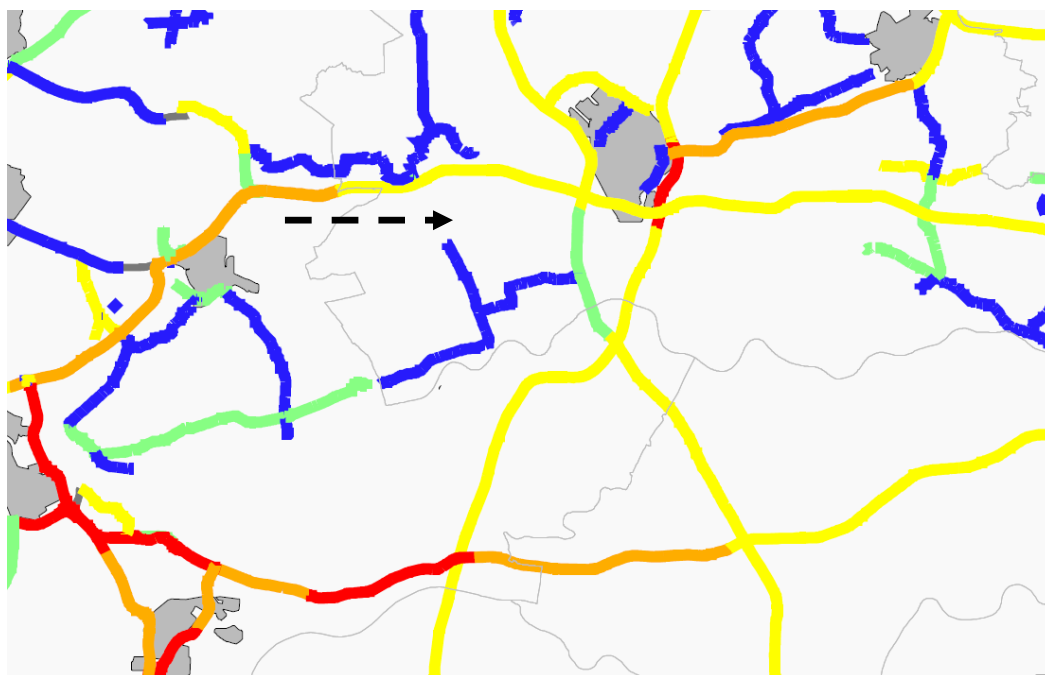
De wettelijke regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen ligt vast in de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (WVGS), het Reglement Vervoer over de Spoorweg van Gevaarlijke Stoffen (VSG), het Reglement Vervoer over Land van Gevaarlijke stoffen (VLG) en het Reglement Vervoer over de Binnenwateren 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, 2e 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.

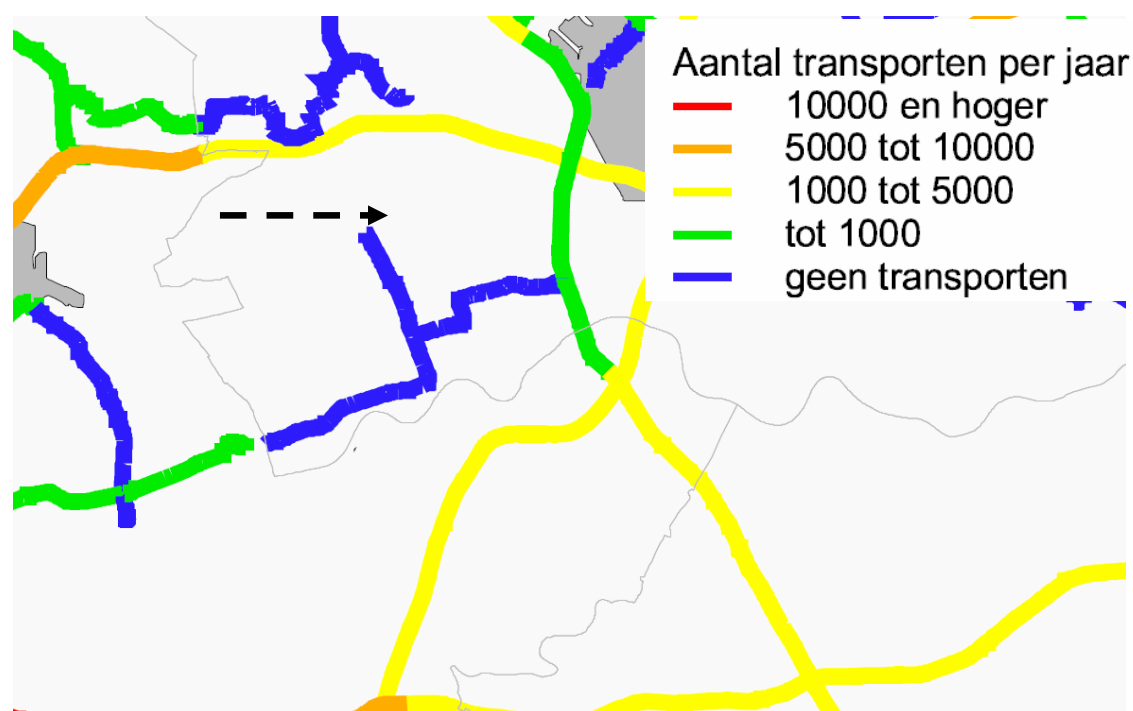
De risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico (kans op overlijden van één op een miljoen per jaar) is een norm en wordt weergegeven in de vorm van een contour 10-6. Binnen deze 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.



Figuur 15. Uitsnede risicoatlas vervoer gevaarlijke stoffen, kaart “resultaten plaatsgebonden risico”. Montfoort is met een pijl aangeduid. Bron: ministerie van V&WS



Figuur 16. Uitsnede risicoatlas vervoer gevaarlijke stoffen, kaart “Transportintensiteit brandbare gassen”. Montfoort is met een pijl aangeduid. Bron: ministerie van V&WS

Over een gedeelte van de provinciale weg N204 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Hierbij is langs de weg geen sprake van een Plaatsgebonden Risico, maar wel van een Groepsrisico. Het invloedsgebied waarin de norm 10^{-8} voor groepsrisico van toepassing is, bedraagt 200 meter vanaf het midden van de weg. Het plangebied Woonwijken ligt op een grotere afstand van deze weg. Er is op het gebied van vervoer van gevaarlijke stoffen geen sprake van overschrijding van de risiconormen.

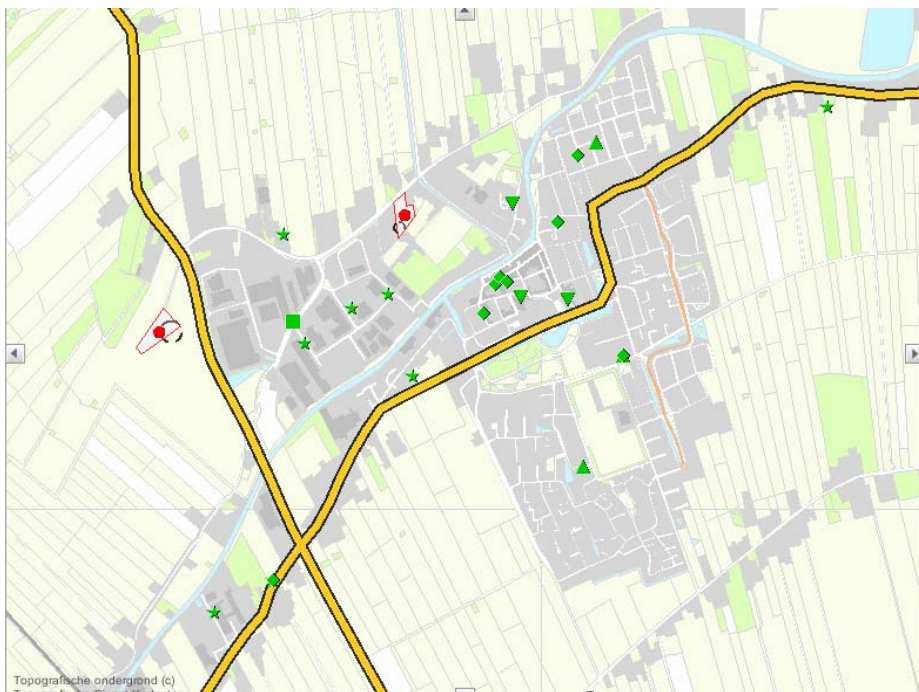
4.4.2 Kabels en leidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die invloed kunnen hebben op de (externe) veiligheid binnen het plangebied. De gemeente Montfoort is momenteel doende een “rioleringsincidentenplan” op te stellen. Dit plan heeft tot doel de gevolgen van mogelijke incidenten zo veel mogelijk te beperken. Naar verwachting is dit plan eind 2010 gereed.

4.4.3 Bedrijven en inrichtingen

Voor zover bekend zijn binnen het plangebied of net buiten het plangebied geen bedrijven of inrichtingen gevestigd die leiden tot een veiligheidsrisico. Figuur 17 is een uitsnede van de risicokaart van de provincie Utrecht. De groene markeringen betreffen gevoelige inrichtingen. Dit zijn voornamelijk scholen, publieksgebouwen en woonverblijven. Deze functies zijn extra kwetsbaar voor verstoringen of rampen.

In rood zijn de risicodragende bedrijven en inrichtingen weergegeven. Op de uitsnede Figuur 17 betreft dit een opslag aan de IJsselveld 20 en een bovengrondse tank aan de M A Reinaldaweg 70. Beide hebben geen invloed op de externe veiligheid in het plangebied.



Figuur 17. Uitsnede risicokaart. Bron: www.risicokaart.nl

4.5 FLORA EN FAUNA

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

4.5.2 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.

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die invloed kunnen hebben op de flora en fauna binnen het plangebied. Mocht een locatie binnen het plangebied (her-)ontwikkeld worden, zal ten behoeve van het postzegelbestemmingsplan of het projectbesluit een flora- en faunaonderzoek moeten plaatsvinden.

4.6 ARCHEOLOGIE

In hoofdstuk 3 is het beleid op het gebied van archeologie en cultuurhistorie uiteengezet. Dit bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die invloed kunnen hebben op de cultuurhistorische waarden in de boven- en ondergrond. Middels een gebiedsaanduiding voor archeologische waarden en de regels die daaraan gekoppeld worden, is de archeologische beleidskaart in dit bestemmingsplan verwerkt. Het aanlegvergunningstelsel voorkomt dat ontwikkelingen plaatsvinden die invloed kunnen hebben op de archeologische waarden.

Johan de Ridderlaan 1

Voor de ontwikkellocatie Johan de Ridderlaan 1 is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. De conclusies van dit onderzoek luiden als volgt:

Uit het bureauonderzoek is naar voren gekomen dat het plangebied is gelegen op de stroomrug van de Hollandsche IJssel. Op deze stroomrug kunnen archeologische resten vanaf de Laat-Romeinse Tijd worden aangetroffen. Uit historisch onderzoek is gebleken dat men in de 12e eeuw begon met het ontginnen van het gebied ten zuiden van het plangebied door ten zuiden van de Hollandsche IJssel de Zuidelijke IJsseldijk aan te leggen. Nog in dezelfde eeuw begon men met het bouwen van het kasteel van Montfoort ten zuidwesten van het gebied, dat het begin inluidde van de ontstaansgeschiedenis van de huidige stad Montfoort. Vanaf deze periode is het plangebied gesitueerd in een uiterwaard tussen de Hollandse IJssel en de Zuidelijke IJsseldijk. De kans bestaat dat in het zuidelijk gedeelte van het plangebied nog een deel van de noordelijke dijkvoet van de Zuidelijke IJsseldijk in de grond bewaard is gebleven evenals mogelijke bewoningsresten vanaf de Late Middeleeuwen. Het plangebied overlapt daarom deels met het gebied van de Zuidelijke IJsseldijk en diens weerszijden die van middelhoge archeologische waarde zijn, zoals toegekend op de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie Utrecht. Doordat de IJssel in 1285 werd afgedamd, werd de kans op overstromingen van de Hollandse IJssel in de uiterwaard veel minder.

Het plangebied kan daardoor in gebruik zijn geraakt door de plaatselijke bevolking als bijvoorbeeld graasland of stallengebied. Op basis van historische documenten en kaarten, evenals topografische kaarten, is het precieze gebruik van het plangebied pas vanaf de 19e eeuw te duiden als zijnde bouwland, boomgaard en kleine wegen.

De kleine rivierafzettingen kunnen zorgen voor goede conserveringsomstandigheden van archeologische vondsten zoals bot en hout. Desondanks kunnen eventuele archeologische resten van vóór de afdamming van de Hollandse IJssel verstoord of geërodeerd zijn door natuurlijke riviervleggingen door het landschap. Een andere mogelijke verstoringfactor is dat de uiterwaard (en dus het plangebied) vanaf de 19e eeuw is afgegraven door steenfabrieken. Waar dit precies plaatsvond en tot hoe diep deze afgravingen reikten is niet met zekerheid vast komen te staan.

De kans op het aantreffen van archeologische waarden in het plangebied is waarschijnlijk te noemen. Er kunnen resten vanaf mogelijk de Laat-Romeinse Tijd en, in hogere waarschijnlijkheid, de Late Middeleeuwen worden aangetroffen. De laatste kunnen bestaan uit een deel van de voet van de Zuidelijke IJsseldijk en diens mogelijke bewoningsresten. Ook kunnen mogelijk andere resten zoals stallen zich in het gebied bevinden. Aangezien er niet met complete zekerheid kan worden vastgesteld of en in hoeverre archeologische resten zich in de bodem bevinden wordt geadviseerd in het plangebied archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren in de vorm van een booronderzoek. Het vervolgonderzoek zal eerst uitgevoerd dienen te worden, alvorens er bouwvergunning voor de woningen afgegeven kan worden. Door de aanduiding 'archeologisch waardevol gebied 4' toe te kennen aan deze locatie op de verbeelding, wordt gewaarborgd dat rekening wordt gehouden met eventueel aanwezige archeologische resten in de bodem.

4.7 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.

Watertoets

Onderdeel van 'Waterbeheer 21ste eeuw' is de invoering van de watertoets. De watertoets moet ervoor zorgen dat alle wateraspecten expliciet worden betrokken bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten. Dit zijn onder meer de op de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) gebaseerde ruimtelijke plannen. In 2003 is in het Besluit op de ruimtelijke ordening (BRO) de watertoets verankerd. De wetwijziging verplicht om een waterparagraaf op te nemen in de toelichting van de ruimtelijke plannen. De watertoets moet een rol spelen gedurende het gehele proces van de ruimtelijke planvorming. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de waterbeheerders vroegtijdig en actief worden betrokken bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen.

De gemeente en het waterschap hanteren de landelijke Handreiking Watertoets 2 'Samenwerken aan water in ruimtelijke plannen' als basis. In deze handreiking staat vermeld op welke plannen de watertoets van toepassing is. Daarnaast staat per specifieke ruimtelijke procedure aangegeven hoe de watertoets verloopt.

Ook op het bestemmingsplan Binnenstad dient de watertoets te worden toegepast. De waterbeheerders stellen een zogenaamd wateradvies op. Het bestemmingsplan geeft in de waterparagraaf aan hoe is omgegaan met dit advies. Bij de goedkeuring van het plan door de provincie weegt de provincie integraal af of de gemaakte keuzen in lijn zijn met het provinciaal beleid.

Het waterschap heeft een 'Handboek Watertoets' opgesteld, waarin richtlijnen voor het opstellen van en het omgaan met de waterparagraaf worden gegeven.

Met dit handboek kan een RO-medewerker een indruk krijgen van de diverse waterhuishoudkundige aspecten die een rol spelen bij de ruimtelijke ordening, maar ook van de criteria die het waterschap gebruikt bij het toetsen van plannen.

Het handboek is uitdrukkelijk niet bedoeld om de informatie-uitwisseling met het waterschap te vervangen, maar dient ter voorbereiding en verdieping. Er zal in het kader van de watertoets overleg worden gevoerd ten aanzien van de uitgangspunten en ambities voor het watersysteem in de Binnenstad.

Binnen het plangebied aan de Hollandse IJssel is ook een Boringsvrije zone grondwaterwinningsgebied gelegen. Voor de bodem ter plaatse van de boringsvrije zone grondwaterbeschermingsgebied gelden aanvullende regels voor boorputten en grond- en funderingswerken.

Oppervlaktewatercompensatie

Ontwikkelingen betekenen een toename van het verhard oppervlak. Deze toename houdt op haar beurt een versnelde afvoer in van het regenwater naar riolering en oppervlaktewater. Het rioolstelsel en de waterhuishouding zijn niet berekend op nieuwe ontwikkelingen. Om de waterhuishouding niet te verslechteren moet in geval van toename van het verhard oppervlak een compensatie plaatsvinden. Toename van de verharding moet worden gecompenseerd met 10 % aan oppervlaktewater (bij een peilstijging van 30 cm). Op deze manier wordt voldaan aan het standstill principe. Compenseren kan op verschillende manieren (op volgorde van voorkeur):

1. Het hemelwater van het verhard oppervlak infiltreren in de bodem zoals doorlatende verharding, infiltratievoorzieningen voor dakwater). Het onderzoeken naar de mogelijkheid van infiltratie vinden wij een reële optie binnen het inrichtingsplan.
2. Het vasthouden van het hemelwater op het verharde oppervlak door toepassing van groene daken. Toepassing van deze optie vraagt wellicht aanpassing van het ontwerp en de constructie van het gebouw.
3. Het uitbreiden van het oppervlaktewater. Om de extra hemelwaterafvoer op te vangen zal het huidige oppervlaktewatersysteem vergroot moeten worden. Als regel wordt door het waterschap gesteld dat de grootte van het extra oppervlaktewater 10% van het extra verharde oppervlak is. Aan het creëren van oppervlaktewater zijn voorwaarden verbonden, zo moet het onder andere in verbinding staan met het bestaande oppervlaktewatersysteem. Omdat het creëren van extra oppervlaktewater veelal in de openbare ruimte plaats vindt, speelt de gemeente, als eigenaar van deze openbare ruimte, hierbij een leidende rol.

Bij elke herontwikkeling/invullocatie en nieuwbouw moet dus gekeken worden naar mogelijkheden om schoon regenwater te infiltreren. Indien afvoer naar gescheiden rioolstelsel plaats vindt, betekent dit tevens een toename

van regenwater op oppervlaktewateren. Compensatie is dan nodig. Dit in groter verband oppakken dan elk kleine ontwikkeling individueel laten compenseren. Bijvoorbeeld in de vorm van een nieuwe watergang of bergingsvijver.

Alleen schoon regenwater mag afgevoerd worden naar het regenwaterriool. Vervuilde verharde oppervlakken moeten naar afvalwaterriool afgevoerd worden. Zie de beslisboom aan- en afkoppelen en gemeentelijk rioolbeleid.

Beschermingszone waterkering

In het plangebied ligt een beschermingszone van de waterkering (Regionale Waterkering) langs de Hollandse IJssel. Er mag niet gebouwd worden in deze zone van de waterkering.

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

De door het plangebied lopende waterkering van de Hollandse IJssel is als Dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen in het bestemmingsplan. De waterkering valt onder de categorie regionale waterkeringen langs de boezemwateren. De volgende beschermingszone is aangehouden:

Beschermingszone regionale waterkeringen en overige waterkeringen: 15 meter vanaf de waterlijn, behalve voor de waterkering langs de Hollandse IJssel: hier moet een zone van 25 meter aan beide kanten vanaf waterkant aangehouden worden. Beschermingszone indirect kerende waterkering: vanaf de hartlijn aan beide kanten 15 meter (dus in totaal beschermingszone van 30 meter).

Ontwikkeling De Cope

Op 23 februari is voor de locatie door de initiatiefnemer een aangepast inrichtingsvoorstel ingediend. Bij brief van 24 februari 2010 heeft de afdeling Planvorming en Advies van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden positief gereageerd op het plan. Wel zijn hieraan enkele voorwaarden verbonden:

- ▶ Er dient een damwand geplaatst te worden ter plaatse van de bestaande oever, om de woning conform de plankaart te mogen realiseren;
- ▶ Het boothuis dient *niet* direct aan de damwand geplaatst te worden, met het oog op stabiliteit en onderhoud van de damwand;
- ▶ Voor de damwand is een watervergunning vereist;
- ▶ De damwand dient minimaal +1,15m NAP hoog te zijn en het achterland dient minimaal over een breedte van 1,5 meter deze hoogte te behouden;
- ▶ De eisen in de CUR 166 betreffende kerende constructies dienen in acht te worden genomen;
- ▶ De geplande haven is alleen onder strikte voorwaarden mogelijk als deze in de vaarrichting ligt, omdat hierbij de toename in lengte van de waterkering beperkt blijft. Als de haven als 'langsparkeren' aangelegd wordt, dient vooraf overleg plaats te vinden met de waterkeringbeheerder van het waterschap.
- ▶ Het dakwater mag rechtstreeks geloosd worden op de Hollandsche IJssel. Hierbij mag de uitstroomopening niet onder de keringshoogte uitkomen.

Naar aanleiding van het vooroverleg van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is de ligging van de waterkering aangepast. Een zone van 12 meter vanaf de toekomstige damwand van de haven heeft de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering gekregen. Daarnaast is de haven zelf als 'Water' bestemd.

Ontwikkeling Johan de Ridderlaan 1

Bij de ontwikkeling aan de Johan de Ridderlaan nummer 1 (rood op Figuur 18) dient ten behoeve van de waterhuishouding met het volgende rekening gehouden te worden:

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



Figuur 18. Locatie Jan Hoenlaan en Johan de Ridderlaan. Bron: Google Earth

Indien ook aan de Jan Hoenlaan (wit op Figuur 18) ontwikkeld wordt, gelden ook de bovengenoemde randvoorwaarden.

5. Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt in het kort ingegaan op de opbouw en inhoud van de regels van het bestemmingsplan “Woonwijken”. In de voorgaande hoofdstukken is het beleid beschreven en de ruimtelijke en functionele opzet van het plangebied toegelicht. De regels zijn niets meer en niets minder dan de juridische vertaling van de gemaakte keuzes voor dit plangebied.

5.1 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 opstallen 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.

Water

Ten aanzien van het water geldt één bestemming voor respectievelijk de primaire en de overige watergangen. De ligplaatsen t.b.v. de scheepvaart en woonschepen worden specifiek aangeduid.

Binnen het plangebied zijn twee boringsvrije zones grondwaterwinningsgebied gelegen. Een boringsvrije zone in de wijk Keizerrijk en een boringsvrije zone aan de Hollandse IJssel ter plaatse van de wijken Vogelzangh/Julianalaan en Hofland. Voor de bodem ter plaatse van de Boringsvrijezone grondwaterbeschermingsgebied gelden aanvullende regels voor boorputten en grond- en funderingswerken. In de verbeelding van het bestemmingsplan wordt door middel van de gebiedsaanduiding ‘milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’ de Boringsvrije zone aangegeven.

De door het plangebied lopende waterkering van de Hollandse IJssel wordt als Dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ opgenomen in het bestemmingsplan. De waterkering valt onder de categorie regionale waterkeringen langs de boezemwateren. De volgende beschermingszones dienen aangehouden te worden: Beschermingszone regionale waterkeringen 15 meter vanaf de waterlijn, behalve voor de waterkering langs de Hollandse IJssel: hier moet een zone van 25 meter aan beide kanten vanaf waterkant aangehouden worden.

Archeologie

De kans op archeologische verwachting binnen het plangebied varieert tussen hoog, middelhoog en laag. Met name langs de Hollandse IJssel, de westrand van Hofland en de omgeving van Blokland is de verwachting het hoogst. Het bestemmingsplan wordt voorzien van een juridische regeling die bescherming biedt tegen ontwikkelingen die zouden kunnen leiden tot verstoring van het ‘bodemarchief’. Leidend hierin is de Gemeentelijke Archeologische Beleidskaart.

Groen

Op de locaties binnen het plangebied waarbinnen (openbaar) groen zoals een groenstrook of park voorkomt, is de bestemming Groen toegekend. Daarnaast is waardevolle beplanting daar waar aanwezig aangeduid op de verbeelding. Aanduiden is gebeurd op basis van beschikbare inventarisaties.

Stadspark

Het stadspark ligt in de woonwijk Hofland en grenst met de noordzijde aan de binnenstad. Het stadspark is te karakteriseren als groen gebied met een duidelijke relatie met de cultuurhistorie. Het stadspark is bestemd als ‘Groen’ met onderscheidende aanduidingen. Waardevolle bomen zijn apart aangeduid.

Gebouwde omgeving

Het bebouwingsbeeld in de Woonwijken is gevarieerd en kleinschalig van karakter. Elke wijk heeft zo zijn eigen karakteristiek. De meeste bebouwing bestaat uit grondgebonden woningen met een kap. Op een aantal plaatsen in de stedenbouwkundige structuur staan appartementengebouwen van maximaal 4 à 5 bouwlagen. Verspreid over de wijken bevinden zich een aantal daarin thuishorende voorzieningen zoals scholen, wijkcentrum, zwembad, supermarkt, bedrijven en dergelijke. Deze bestaande situatie moet op een eenduidige manier worden geconserveerd en waar nodig moet meer flexibiliteit worden ingebouwd.

Voor de realisatie van deze doelstelling bevat het bestemmingsplan een aantal algemene regelingen. Op een aantal plekken spelen echter specifieke aspecten. Hieronder zijn eerst de algemene regelingen, en daarna de specifieke, op bepaalde plekken gerichte regelingen toegelicht.

Algemeen

De contouren van de huidige bebouwing zijn in dit bestemmingsplan opgenomen. Dit geldt onder meer voor de gevellijnen en de hoogte-opbouw. Ditzelfde geldt ook voor het huidige gebruik. De (bouw)rechten conform het vigerende plan zijn betrokken bij het toekennen in het nieuwe plan.

Maatvoering bebouwing

In dit bestemmingsplan is de bebouwing vastgelegd door de 'bouwregels', de regels voor de maatvoering van de gebouwen. De bebouwing is door middel van aanduidingen voor bouwvlakken en bouwhoogte en (aanvullend) met regels voor wat betreft het gebruik vastgelegd. Bij dat laatste gaat het (onder andere en afhankelijk van de voor de bebouwing geldende bestemming; zie hierna) ook over o.a. de maatvoering van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.

Gezien het gedetailleerde en conserverende karakter van dit bestemmingsplan zijn op de verbeelding de bouwvlakken en maximaal toegestane nok- en goothoogtes opgenomen. De verticale maatvoering is gebaseerd op het vigerende bestemmingsplan aangevuld met inventarisatiegegevens (naverkenning) en verleende vrijstellingen (op basis van het vigerend plan). Indien de vigerende regeling een hogere bouwhoogte toestaat dan is gerealiseerd, dan wordt deze hogere hoogte overgenomen. Als er echter een hogere hoogte is gerealiseerd (bv. via vrijstelling), dan de vigerende regeling aangeeft, dan wordt deze hogere hoogte aangehouden en wordt bekeken of deze hoogte in vergelijkbare situaties kan gelden voor het totale bouwblok.

Om een goede afstemming te krijgen tussen de grootte van het bouwperceel en het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen, is er in het bestemmingsplan voor gekozen het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen te koppelen aan de grote van het bouwperceel met een maximale bebouwingspercentage van 60%.

Bij vrijstaande woningen op percelen met een randligging aan het open landschap wordt het bouwen beperkt om de overgang en de beleving van het landschap als dorpsrand te waarborgen.

Wat betreft maatschappelijke voorzieningen zoals scholen, deze zijn globaler bestemd. De bebouwingsmogelijkheden zijn geanticipeerd op toekomstige ontwikkelingen. Vooral scholen zijn immers voortdurend aan verandering onderhevig en afhankelijk van de maatschappelijke behoefte van de bevolkingsopbouw.

Door het toekennen van een (ruime) bouwvlak met een bebouwingspercentage wordt enerzijds voldoende rechtszekerheid geboden (m.b.t. afstand en dichtheid) en duidelijk ruimte geboden voor aanpassingen en uitbreidingen.

Bestemmingen van de bebouwing

Binnen het plangebied is het woonbeleid gericht op behoud van de woonfunctie. In het bestemmingsplan zijn alle bestaande woonfuncties daarom met de bestemming 'Wonen' vastgelegd. Voor 'Wonen' in het plangebied zijn werfuncties alleen toegestaan onder de voorwaarden zoals die worden gesteld aan aan-huis-verbonden beroepen. De gestapelde woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'. Naast 'Wonen' bestaat het bouwperceel van de woning uit de bestemming 'Tuin'. In de bestemming 'Tuin' worden gebouwen en bouwwerken in principe niet toegestaan, behalve daar waar dit wordt aangeduid. Erkers, luifels en overbouwingen e.d. met 'beperkte omvang' en gesitueerd aan de voor- en zijkant van de woning worden geregeld in de bestemming 'Tuin'. Bestaande bergingen aan de voorzijde van de woning worden opgenomen in de bestemming Wonen en beperkt tot de bestaande bebouwing door middel van een bouwvlak.

De overige niet-woonfuncties zijn eveneens als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen. Daarbij gaat het om de functies Cultuur en ontspanning (verenigingsgebouwen speelvelden en dergelijke), Maatschappelijk (begraafplaats, onderwijsvoorzieningen), Recreatie (Zwembad), Bedrijf, Horeca en Detailhandel en Agrarisch.

Specifiek

Garageboxen

Complexen van garageboxen worden opgenomen in een specifieke bestemming Verkeer - Autoboxen. De gebouwen zijn opgenomen in een bouwvlak. In daarvoor geschikte situaties of al aanwezig worden kappen mogelijk gemaakt.

Monumenten

De in het plangebied aanwezige monumenten (Rijks- en gemeentemonumenten) en MIP-panden met 1, 2 en 3 sterren zijn in het bestemmingsplan opgenomen met een aparte aanduiding 'Cultuurhistorisch waardevol' op de verbeelding. Rijksmonumenten zijn overeenkomstig de omschrijving van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed aangeduid. Een Rijksmonument kan betrekking hebben op het gebouw maar ook op de bijgebouwen en het gehele of gedeeltelijke perceel. Om de juiste aanduiding op de verbeelding te kunnen aangeven is het kadastrale nummer behorende bij het rijksmonument essentieel. De aanduiding van de Gemeentelijke monumenten en de MIP-panden (SPOU) is gebeurd op basis van de bijbehorende omschrijvingen en beslaat voornamelijk de bebouwing.

5.2 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 hierna uitgebreid aan de orde komen. Hoofdstuk 3 bevat de anti-dubbeltelbepaling, voorgeschreven op grond van het Besluit ruimtelijke ordening, en algemene bouw- en 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 Agrarisch -Rivierzone

De voor Agrarisch-Rivierzone aangewezen gronden, zijn met inachtneming van het bepaalde van artikel 28 bestemd voor volwaardige en reële veehouderijbedrijven met uitzondering van intensieve veehouderijbedrijven, fruitteelt-, sierteelt- en tuinbouwbedrijven alsmede voor akkerbouwbedrijven en de verkoop van eigen producten.

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Openheid

Dit agrarisch gebied heeft bijzondere waarden: de openheid. Deze openheid is in de regels opgenomen onder de bestemmingsomschrijving. Daarnaast spelen veehouderijen een belangrijke rol binnen deze bestemming.

Artikel 5 Bedrijf

De bedrijven die binnen het plangebied voorkomen met de Sba-categoriën 1 tot en met 2 zijn binnen deze bestemming toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoningen" zijn deze ook toegestaan.

Artikel 6 Bedrijf – Drinkwaterleidingbedrijf en 7 Bedrijf - Nutsvoorziening

Ook dit zijn specifieke bedrijfsbestemmingen, waarbinnen enkel een drinkwaterleidingbedrijf resp. nutsvoorziening opgericht mag worden.

Artikel 8 Cultuur en ontspanning

De voor Cultuur en ontspanning aangewezen gronden zijn bestemd voor medische, sociale, levensbeschouwelijke, educatieve, openbare en culturele voorzieningen alsmede voor het verenigingsleven ter plaatse waarop de verbeelding de desbetreffende aanduiding voorkomt.

Artikel 9 Detailhandel

De detailhandel binnen het plangebied is als zodanig bestemd.

Artikel 10 Groen

Groen binnen de woonwijken heeft de bestemming "Groen" gekregen. Waardevolle bomen zijn hier binnen aangeduid.

Artikel 11 Horeca

De horecavoorzieningen binnen het plangebied hebben de bestemming Horeca toegekend gekregen.

Artikel 12 Maatschappelijk – Begraafplaats

De voor Maatschappelijk – Begraafplaats aangewezen gronden zijn voor begraafplaats.

Artikel 13 Maatschappelijk – Onderwijs

De voor Maatschappelijk - Onderwijs aangewezen gronden zijn met inachtneming van het bepaalde van artikel 28 bestemd voor educatieve, openbare en culturele voorzieningen.

Artikel 14 Recreatie – Zwembad

Deze bestemming staat een zwembad en de bijbehorende voorzieningen toe.

Artikel 15 Sport

Binnen deze bestemming zijn sportvoorzieningen toegestaan. Binnen de aangeduide bouwvlakken mogen tevens gebouwen opgericht worden. Ter plaatse van de aanduiding “horeca” zijn horecavoorzieningen toegestaan.

Artikel 16 Tuin

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin, carports en water, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen en de bescherming en instandhouding van cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding ‘cultuurhistorische waarden’. Deze bestemming heeft tot doel de openheid van (voor-)tuinen te behouden.

Artikel 17 Verkeer

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor hoofdontsluitingswegen, langzaamverkeersroutes, parkeer-, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

Artikel 18 Verkeer – Autoboxen

De autoboxen binnen het plangebied zijn de bestemming Verkeer – Autoboxen toegekend.

Artikel 19 Verkeer – Woonomgeving

De voor Verkeer – Woonomgeving aangewezen gronden zijn inachtneming van het bepaalde van artikel 28 bestemd voor verblijfsgebieden, langzaamverkeersroutes, water, bruggen en parkeer-, groen-, speel- en nutsvoorzieningen, alsmede voor ondergeschikte bouwdelen ten dienste van de bestemming Wonen.

Artikel 20 Water

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor hoofdwatergangen, waterberging, taluds, oevers en oeververbindingen met bijbehorende voorzieningen.

Artikel 21 Wonen

Binnen deze bestemming zijn de belangrijkste toegestane functies: woningen, aan huis gebonden beroepen, tuinen en erven. Praktijkruimten, kantoren en onderdoorgangen zijn enkel toegestaan ter plaatse van de aanduiding.

Artikel 22 Wonen - 1

Middels deze bestemming wordt een ontwikkeling binnen het plangebied mogelijk gemaakt. Het gaat hierbij om ten hoogste 7 woningen.

6. Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een voornamelijk conserverend bestemmingsplan. Een exploitatieplan of anterieure overeenkomst is voor het conserverende deel dan ook niet vereist. Voor de locatie Johan de Ridderlaan is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Montfoort. In deze overeenkomst is vastgelegd dat alle planschade die voortvloeit uit bestemmingswijziging voor rekening van de initiatiefnemer is.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk worden de uitkomsten van het bestuurlijke vooroverleg (conform artikel 3.1.1 Bro) met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van de provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn. Ook de inspraakreacties en eventuele zienswijzen (laatstgenoemde na het ter visie liggen van het ontwerpbestemmingsplan) zullen in dit hoofdstuk verwoord worden.

7.1 VOOROVERLEG EN INSPRAAK

Van 25 maart 2010 tot en met 5 mei 2010 heeft het voorontwerpbestemmingsplan “Woonwijken Montfoort” gedurende zes weken ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie naar voren te brengen. Er zijn in totaal 60 verschillende inspraakreacties ontvangen.

Het voorontwerpbestemmingsplan “Woonwijken Montfoort” is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro aan verschillende overleginstanties toegezonden. Op het verzoek om vooroverleg zijn 9 reacties ontvangen.

De binnengekomen vooroverleg- en inspraakreacties zullen in de navolgende hoofdstukken worden samengevat en van een reactie voorzien. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reactie, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De reacties zijn in hun geheel beoordeeld. Tevens zal worden aangegeven of de inspraak zal leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

De gewenste aanpassingen zullen worden verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan “Woonwijken Montfoort”.

Vooroverleg

Volgnummer : 1
Naam/adres : Ministerie van VROM

Samenvatting overlegreactie:

Het bestemmingsplan geeft het Ministerie van VROM geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen zoals die zijn verwoord in de RNRB.

Reactie gemeente:

De overlegreactie van het Ministerie van VROM wordt ter kennisgeving aangenomen.

Actie:

Geen aanpassingen noodzakelijk.

Volgnummer : 2
Naam/adres : Vitens Midden-Nederland

Samenvatting overlegreactie:

Vitens deelt mede geen op- en aanmerkingen te hebben.

Reactie gemeente:

De overlegreactie van Vitens wordt ter kennisgeving aangenomen.

Actie:

Geen aanpassingen noodzakelijk.

Volgnummer : 3
Naam/adres : VAC Montfoort

Samenvatting overlegreactie:

Onder artikel 16 lid 4 vraagt de belanghebbende hierbij enige flexibiliteit in het bestemmingsplan in te passen. Dit om de mogelijkheid te bieden dat er voor woningen met een erker en zonder erker aan de voorzijde een mogelijkheid is om de woning te vergroten. Het VAC ziet graag de volgende aanpassingen:

- a. De diepte van de aan- of uitbouw aan de erker niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
- b. De breedte van de aan- of uitbouw aan/vanaf de erker over de gehele breedte van de desbetreffende woning mag plaatsvinden;
- c. De goot- en of nokhoogte van de aan- of uitbouw eventueel hoger mag zijn dan de eerste volledige bouwlaag;
- d. De oppervlakte conform maximaal de maximale diepte en breedte mag bedragen (zie punt a en b).

Reactie gemeente:

Een aan- of uitbouw van de voorgevel, zoals een erker moet ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw. Dit om de beeldkwaliteit van de woning en het straatbeeld niet aan te tasten. De regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan gaan hier van uit. Ruimere mogelijkheden voor het vergroten van de woning vindt plaats aan de achterzijde van de woning. Om toch meer flexibiliteit met betrekking tot de breedte van de aanbouw aan voorzijde te realiseren, wordt het percentage vergroot van 60% naar 80%.

Actie:

Aanpassen regels 16 lid 4b van 60 % naar 80%.

Volgnummer : 4
Naam/adres : St. Hugo Kotestein

Samenvatting overlegreactie:

St. Hugo Kotestein vraagt de MIP-panden conform afspraak met de Stichting aan te geven. Vermelden: nokhoogte en kaprichting.

Reactie gemeente:

Alle MIP-panden zijn door middel van de functieaanduiding "cultuurhistorische waarden" aangegeven op de verbeelding. Daarnaast wordt door middel van een maatvoeringsaanduiding de maximale goothoogte of bouwhoogte op de verbeelding aangegeven en daardoor beschermd. De nokrichting wordt beschermd door de bouwaanduiding nokrichting. Per abuis is de kappenkaart waarop de richting van de nok is vermeld vergeten aan het voorontwerp toe te voegen.

Actie:

Toevoegen kappenkaart met daarop voor de MIP-panden aangegeven de richting van de nokken.

Volgnummer : 5
Naam/adres : Stichting De Utrechtse Molens

Samenvatting overlegreactie:

- a. De Stichting stelt voor om de regels en de plankkaart binnen het bestemmingsplan Woonwijken en Binnenstad eenduidig te laten zijn.
- b. Daarnaast stelt de Stichting voor om de regels voor beplanting te laten gelden waarbij in oenschouw genomen moet worden dat bomen groeien.
- c. Artikel 26 lid 10c; deze regel maakt het mogelijk dat wanneer een rijtje gebouwen - waarvan één gebouw even hoog is als een aansluitend gebouw - wordt gesloopt, als vervangende nieuwbouw een massief hoog bouwblok terugkomt. De massa neemt dan echter onevenredig toe, hetgeen niet in de geest is van de vrijwaringszone. Daarbij komt ook nog dat de hoogte met 10% mag worden verhoogd. Eén en ander zou kunnen worden ondervangen door dit artikel alleen van toepassing te laten zijn als de betreffende (vervangende) nieuwbouw achter het aansluitende bestaande gebouw wordt gebouwd en niet er naast.

- d. Opmerking artikel 26 lid 10d; met dit artikel kan de hele regeling worden omzeild. De grote vraag zal altijd zijn wat onder niet onevenredige mate wordt verstaan. De Stichting adviseert daarom dit artikel te schrappen.

Reactie gemeente:

Ad. a) Omdat het bestemmingsplan Woonwijken eerder de inspraakprocedure is ingegaan, konden de later aangescherpte regels in het bestemmingsplan Binnenstad niet meer worden verwerkt in het bestemmingsplan Woonwijken. Uiteraard zal voor beide bestemmingsplannen de zelfde regels worden toegepast. Dit zal in de regels worden aangepast.

Ad. b) Een dergelijke regeling heeft geen plaats in een bestemmingsplan.

Ad. c) Vrijwaringszone molenbiotoop is niet de enige regeling die beperkingen legt op de maximale bouwhoogte. Ook de maatvoeringsaanduiding maximale goothoogte en/of bouwhoogte geven beperkingen (bescherming). Deze hoogten zijn gebaseerd op de huidige situatie en het bestaande recht op basis van het vigerende bestemmingsplan. Het kan dus zijn dat op de plankaart een lagere maximale goothoogte is aangegeven dan volgens de Vrijwaringszone molenbiotoop mag. Daarnaast is het bestemmingsplan Woonwijken een conserverend bestemmingsplan. De regels worden op dit onderdeel niet aangepast.

Ad. d) Ruimtelijke Ordening is een dynamisch proces, waarbij verschillende belangen moeten worden afgewogen. De gemeente wil daarom voor een goede ruimtelijke ordening deze flexibiliteit in het bestemmingsplan handhaven. De regels worden op dit onderdeel niet aangepast.

Actie:

Regels Bestemmingsplan Woonwijken en Binnenstad worden op elkaar afgestemd.

Volgnummer : 6
Naam/adres : Stedin

Samenvatting overlegreactie:

Stedin Netbeheer informeert geen opmerkingen of aanvullingen op het bestemmingsplan Woonwijken te hebben.

Reactie gemeente:

De overlegreactie van Stedin Netbeheer wordt ter kennisgeving aangenomen.

Actie:

Geen aanpassingen noodzakelijk.

Volgnummer : 7
Naam/adres : Provincie Utrecht

Samenvatting overlegreactie:

- a. Het plan geeft de provincie geen aanleiding tot het plaatsen van opmerkingen in de zin van de provinciale structuurvisie.
- b. Wel merkt de provincie nog het volgende op:
In het voorontwerp bestemmingsplan wordt in de regels onder art. 10 lid 2, art. 17 lid 2, art. 18 lid 2 en art. 19 lid 2 gesproken over motorbrandstofverkooppunten. Dit kan zowel geïnterpreteerd worden dat deze motorbrandstofverkooppunten toegestaan, dan wel verboden zijn op gronden met deze bestemming. Hoewel dit slechts een redactioneel punt betreft, adviseert de provincie dit op een zodanige wijze aan te passen dat deze onduidelijkheid weggenomen wordt.

Reactie gemeente:

Ad. a) De overlegreactie van de provincie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Ad. b) De regels zullen op dit onderdeel worden verduidelijkt.

Actie:

Aanpassen regels

Volgnummer : 8
Naam/adres : Kamer van Koophandel Midden-Nederland

Samenvatting overlegreactie:

Het plan voorziet onder de bestemming wonen in een regeling voor aan huis gebonden beroepen. De Kamer van Koophandel stelt voor deze regeling te verruimen naar bedrijven. Bepaalde categorieën bedrijven zijn goed inpasbaar in en rondom woningen. Een ruimere regeling verschaft meer mogelijkheden voor ondernemers. Dat is belangrijk aangezien elders binnen Montfoort weinig nieuwe ruimte voor bedrijven beschikbaar komt. Overigens hebben gemeenten in de directe omgeving van Montfoort een dergelijk ruimere regeling opgenomen. De belanghebbende verwijst naar de regeling van het bestemmingsplan Cabauw Uitbreiding in Lopik.

Reactie gemeente:

De regeling voor aan huis gebonden beroepen zal conform het bestemmingsplan Cabauw Uitbreiding in Lopik worden aangepast.

Actie:

Aanpassen regels

Volgnummer : 9
Naam/adres : Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Het waterschap adviseert positief over het plan, mits de gemeente de opmerkingen, die hieronder nader zijn uitgewerkt, overneemt. Het plan voldoet dan namelijk aan de belangrijkste minimale voorwaarde van het waterschap: "het standstill beginsel".

Ontwikkeling De Cope naast nummer 3:

- a. Toelichting; In de brief van d.d. 24 februari 2010 met kenmerk 263869 heeft het waterschap wateradvies gegeven op het ontwerpbestemmingsplan De Cope naast nummer 3. Hierin heeft het waterschap positief over het plan geadviseerd, mits het zou voldoen aan de door het waterschap gestelde voorwaarden. Het waterschap adviseert de gemeente om de door het waterschap beschreven aanpassingen ten aanzien van de waterkering, de haven en de afvoer van hemelwater één op één tekstueel op te nemen in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan Woonwijken.
- b. Plankaart. Door het aanleggen van een haven zal de waterkering verder landinwaarts komen te liggen. Dit betekent dat ook de beschermingszone van de waterkering verder landinwaarts opschuift. Het waterschap vraagt de gemeente op de plankaarten van zowel het ontwerp bestemmingsplan De Cope naast nummer 3 als het concept ontwerp bestemmingsplan Woonwijken de ligging van de waterkering aan te passen en een zone van 12 meter vanaf de toekomstige damwand van de haven de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering te geven. Daarnaast vraagt het waterschap de gemeente om op beide plankaarten de haven zelf als 'Water' te bestemmen.

Ontwikkeling ten zuiden van de Johan de Ridderlaan nummer 1:

- c. Toelichting; Inmiddels heeft de gemeente het waterschap per mail d.d. 9 april 2010 de resultaten van de waterdoorlatendheid ter plaatse toegezonden waaruit blijkt dat infiltratie goed mogelijk is. Het waterschap vraagt de gemeente de volgende tekst op te nemen in het bestemmingsplan Woonwijken:
 - Hemelwater vanaf de nieuwe verharding kan ter plaatse infiltreren door het aanleggen van technische ondergrondse voorzieningen. In dat geval hoeft er van het waterschap geen compenserende waterberging in de vorm van oppervlaktewater te worden gegraven.
 - Wanneer het perceel wordt opgehoogd, dient dit met goed doorlatend materiaal te gebeuren.
 - Wanneer tijdens de uitvoering blijkt dat infiltratie niet mogelijk is, dient er extra oppervlaktewater te worden gegraven ten behoeve van compensatie toename verhard oppervlak. De richtlijn voor het graven van extra water is 15% van de toename van verhard oppervlak.
- d. Plankaart. De naastgelegen percelen aan de westkant, aan de Jan Hoenlaan, zijn ook grotendeels bestemd als Wonen. Deze percelen zijn nu niet bebouwd of verhard. Wanneer op deze percelen gebouwd gaat worden gelden dezelfde uitgangspunten als voor de ontwikkeling ten zuiden van de Johan de Ridderlaan nummer 1. De belanghebbende vraagt de gemeente deze punten daarom ook voor deze percelen van toepassing te verklaren.

Reactie gemeente:

Ad. a) De brief d.d. 24 februari 2010 met kenmerk 263869 wordt verwerkt in de toelichting conform het bestemmingsplan De Cope.

Ad. b) Het bestemmingsplan De Cope is op 26 april 2010 vastgesteld, waardoor de plankaart niet meer kan worden gewijzigd. Het bestemmingsplan De Cope wordt opgenomen in het bestemmingsplan Woonwijken. In dit bestemmingsplan zal de haven en de waterkering conform de opmerking van het waterschap op de plankaart worden verwerkt.

Ad. c) De toelichting zal conform de opmerking van het waterschap worden aangevuld.

Ad. d) In de toelichting zal in de waterparagraaf voor betreffende percelen dezelfde uitgangspunten worden opgenomen als voor de ontwikkeling ten zuiden van de Johan de Ridderlaan nummer 1.

Actie:

Aanpassen toelichting en plankaart

Inspraakreacties

Volgnummer : 1

Samenvatting inspraakreactie:

Graag willen bovenstaande belanghebbenden de nokhoogte van hun woning aan de Wilhelminastraat veranderen in het bestemmingsplan van 8 meter naar 8,5 meter. Dit omdat:

- a. Zij niet op de 2^e verdieping kunnen staan, deze is nl. ca 1,5 meter hoog;
- b. De bovenverdieping nu niet in verhouding is met de benedenverdieping qua grootte. Het aantal slaapkamers is niet naar wens. Dit zou de reden zijn om te verhuizen.
- c. In de Margrietstraat staat de nokhoogte wel/ook op 8,5 meter waardoor de 2^e verdieping wel kan worden benut.
- d. Bij nieuwbouwhuizen is wettelijk vastgelegd dat een lage zolder niet meer mag.
- e. Een vergroting van de woning is gunstig voor de (meer)waarde.

Reactie gemeente:

De desbetreffende woningen aan de Wilhelminastraat zijn gebouwd in de jaren '60 met de toen geldende normen. De gemeente begrijpt dat de 2^e verdieping daardoor minder bruikbaar is. Toch gaat de gemeente alleen medewerking verlenen aan het verhogen van de nokhoogte als per woonblok alle woningen tegelijkertijd worden verhoogd en wel om de volgende reden:

- Het toestaan van een hogere nokhoogte tast de beeldkwaliteit van het straatbeeld aan als in de rij maar enkele woningen hun nok verhogen. Wanneer de ene woning wel wordt verhoogd en de andere niet, wordt de totaalcompositie van het gehele bouwblok aangetast, waardoor de samenhang verdwijnt.

Actie:

Opnemen wijzigingsbevoegdheid op de plankaart en in de regels.

Volgnummer : 2

Samenvatting inspraakreactie:

- a. Achter het huis van de belanghebbende aan de Anne Franklaan 28 is over de volledige breedte van het huis een serre aangebouwd met een diepte van 3 meter. Deze staat niet aangegeven op de kaart;
- b. Daarnaast ontbreekt op het voorontwerp de wegversmalling (inclusief paaltje midden op de weg en een bloembak op de stoep) die voor het huis aangelegd is.
- c. Belanghebbende maakt bezwaar tegen het toekennen van de bestemming "V-WO" aan de twee grasveldjes bij de hoek Gerrit-Jan van der Veen straat en de Wim Speelman straat. Graag zien zij deze twee grasveldjes namelijk veelvuldig gebruikt door kinderen/ouders en daarnaast is dit ook het enige grasveldje in de wijk zonder hondenpoep.
- d. Ook wil de belanghebbende het plan kenbaar maken om de garage 1,5 meter naar voren uit te bouwen en 3 meter naar achteren.

Reactie gemeente:

Ad. a) De aangebouwde serre past binnen de bestemming Wonen. Formeel heeft de topografische ondergrond onder het bestemmingsplan geen juridische gevolgen. De niet ingetekende aanbouw heeft verder geen consequenties. De ondergrond is bedoeld om de juiste situering van de bestemmingen te traceren.

Ad. b) Zie reactie gemeente onder punt 2a.

Ad. c) De bestemming Verkeer-Woonomgeving is een flexibele bestemming bestemd voor verschillende functies als verblijfsgebieden, langzaamverkeer routes, water, bruggen en parkeer-, groen-, nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen, alsmede voor ondergeschikte bouwdelen ten dienste van de bestemming Wonen. Dit betekent niet dat de groenstroken door de bestemming V-WO zondermeer zullen veranderen in bijvoorbeeld een parkeerveld. De gemeente heeft alleen de mogelijkheid indien noodzakelijk en in overleg met omwonende de functie van de groenstrook aan te passen of te veranderen. Om onrust weg te nemen zullen de grotere groenstroken die in de buurt een belangrijke functie vervullen worden bestemd als Groen. De plankaart wordt aangepast.

Ad. d) Het uitbouwen van de garage naar achteren past binnen de bestemming Wonen. Uitbreiden van bijbehorende bouwwerken wordt aan de voorzijde vergunningsvrij toegestaan tot 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw. Dit is conform de nieuwe Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die per 1 oktober van kracht wordt. De garage kan worden uitgebouwd, mits voldaan wordt aan de Wabo en de regels van artikel 21 Wonen van het bestemmingsplan Woonwijken.

*Actie:**Aanpassen plankaart:*

- De grotere groenstroken die in de buurt een belangrijke functie vervullen worden bestemd als Groen.

Volgnummer : 3

Samenvatting inspraakreactie:

Op de plankaart zijn de percelen Wulverhorst 101 en 103 niet geheel juist weergegeven. De bergingen zijn groter dan op de tekening is afgebeeld. De belanghebbende verzoekt dit, conform de daarvoor afgegeven vergunningen aan te passen.

Reactie gemeente:

De grotere bergingen passen binnen de bestemming Wonen met bijbehorende artikel 21 in de regels. Zie ook reactie gemeente onder punt 2a.

Actie:

Geen aanpassingen noodzakelijk.

Volgnummer : 4

Samenvatting inspraakreactie:

- Voor het nieuwe bestemmingsplan hanteert de gemeente een maximaal gezamenlijk oppervlak voor aan- en bijgebouwen van 50 m². Het perceel van de belanghebbende aan de Julianalaan 27 heeft een oppervlak van 1.010 m² en heeft reeds een groter oppervlak aan aan- en bijgebouwen. De belanghebbende wil de bestaande houten schuur van 39m² (voorheen 80 m²) vervangen door een robuustere versie in eenzelfde uitvoering met pultdak als die op perceel Julianalaan 25, waarbij het schuurgedeelte circa een meter opschuift richting het huis en de totale oppervlakte van het schuurgedeelte toeneemt van de huidige 39 m² tot 50,6 m².
- De bestemmingsgrens Wonen springt aan de voorzijde van nr. 27 iets in. Logisch is voor zowel nr. 25 als nr. 27 dit gelijk te houden.
- Uitbreiding nr. 27 achterzijde staat niet op de kaart ingetekend. Is wel vergunning voor afgegeven.

Reactie gemeente:

Ad. a) Om bewoners met grotere kavels evenredig meer bouw mogelijkheden te geven zal de gemeente artikel 21 Wonen lid 3a met betrekking tot aan- en bijgebouwen aanpassen. In deze regel

zullen de volgende oppervlaktes worden aangehouden: 60m² voor bouwperceel kleiner of gelijk aan 250m², 80m² voor bouwperceel groter dan 250m² en kleiner of gelijk aan 500m², 100 m² voor bouwperceel groter dan 500m² en kleiner of gelijk aan 1000m², 125m² voor bouwperceel groter dan 1000m²

Ad. b) De bestemmingsgrens Wonen aan de voorzijde van de woningen zal conform nummer 25 op de plankaart worden aangepast.

Ad. c) zie reactie gemeente onder punt 2a.

Actie:

Aanpassen regels artikel 21 Wonen lid 3a.

Volgnummer : 5

Samenvatting inspraakreactie:

- a. Het nieuwe bestemmingsplan 2010 geeft niet de bestaande situatie weer. In de tuin behorende bij de Julianalaan 25 ontbreken een (voormalige) veeschuur, afmeting 9,50 x 3,10 meter met een voorschuur van 2,20 x 2,60 meter. Bij het woonhuis ontbreekt een aanbouw van 4.00 meter diepte.
- b. De nokhoogte van het woonhuis is 9,50 meter.
- c. De schuur heeft geen bouwblok. De wens bestaat deze in de bestemming Tuin te plaatsen. Bij een eventuele herbouw zou de schuur als geluidswering van de provinciale weg kunnen dienen.

Reactie gemeente:

Ad. a) zie reactie gemeente onder punt 2a.

Ad. b) De nokhoogte van het woonhuis zal op de plankaart worden gewijzigd in 9,50 meter.

Ad. c) Het bestemmingsvlak Wonen wordt aan de achterzijde uitgebreid tot 1 meter voor de sloot. De schuur kan worden gebouwd binnen het nieuwe bestemmingsvlak Wonen, mits voldaan wordt aan de regels van artikel 21 Wonen van het bestemmingsplan Woonwijken.

Actie:

Aanpassen plankaart bestemming Wonen.

Volgnummer : 6

Samenvatting inspraakreactie:

In 1996 heeft de gemeente Montfoort toestemming gegeven de praktijkruimte van het pand Boslaan 21 als adres Wilhelminastraat 2A te geven. De bestemming van deze ruimte wil de belanghebbende van praktijkruimte wijzigen in algemene kantoorruimte. De oppervlakte van deze ruimte is ca. 80 m².

Reactie gemeente:

De kantoorruimte zal door middel van de aanduiding kantoor op de plankaart worden aangegeven.

Actie:

Aanpassen plankaart, aanduiding kantoor

Volgnummer : 7

Samenvatting inspraakreactie:

De huidige staat van de woning aan de Bovenkerkweg 2 verkeert in dermate slechte staat dat belanghebbende besloten heeft een nieuwe woning inclusief (parkeer)kelder te gaan bouwen. Naar aanleiding van het verzoek van Studio Vendrig wil belanghebbende verzoeken de navolgende aanpassing te doen:

1. het bouwvlak te vergroten conform de afmetingen van het bouwplan;
2. de mogelijkheid creëren voor de realisatie van een hellingbaan, volgens het bouwplan.

Reactie gemeente:

De bestemming Wonen en het bouwvlak zal worden aangepast conform het bouwplan met een goothoogte van 4,5 meter en nokhoogte van 9,5 meter. Een hellingsbaan is een toegangspad tot gebouwen. De bestemming Tuin zal op dit onderdeel worden verruimd.

Actie:

Aanpassen plankaart, bestemming Wonen en bouwvlak

Aanpassen regels, artikel 16 Tuin.

Volgnummer : 8

Samenvatting inspraakreactie:

Vanwege ondermeer het feit dat belanghebbenden graag wat verder van de Benedenkerkweg wilden wonen hebben zij destijds besloten een extra kavel te kopen om aldaar hun nieuwe woning te bouwen. De eerste beschikbare kavel aan de Maarschalklaan is derhalve onbebouwd gebleven. Conform tekening behorende bij de wijziging van het bestemmingsplan d.d. 21 juni 1974 mag op dit plan een woning worden opgericht. Deze bestemming moet in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen.

Reactie gemeente:

De gemeente heeft bij het opstellen van het bestemmingsplan de werkelijke situatie weergegeven. De bestemming Wonen en Tuin zullen conform het bestemmingsplan d.d. 21 juni 1974 op de plankaart worden aangepast.

Actie:

Aanpassen plankaart.

Volgnummer : 9

Samenvatting inspraakreactie:

Belanghebbende verzoekt om naast de woning, Ambachtstraat 3 te Montfoort een bouwvlak in te tekenen, ten behoeve van een nog te bouwen woning. Dit perceel is al bestemd voor wonen.

Reactie gemeente:

In het vigerend bestemmingsplan binnenstad van 1981 heeft het perceel naast de woning de bestemming Erf met een bebouwingspercentage van 80%. De gronden zijn bestemd voor erven, tuinen, parkeervoorzieningen, opslagdoeleinden en open terrein. Het oprichten van een nieuwe woning naast Ambachtstraat 3 is ook in het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan geldt dat gebouwen uitsluitend gebouwd mogen worden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen ook buiten de grenzen van deze aanduiding gebouwd mogen worden, met inachtneming van het bepaalde in lid 3 van artikel 21 Wonen. De gemeenteraad heeft zich uitgesproken dat voor een dergelijke ontwikkeling, waarvoor nog geen concrete plannen bestaan, geen mogelijkheden op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Hiervoor zal een afzonderlijk bestemmingsplan moeten worden opgesteld.

Actie:

Geen aanpassingen noodzakelijk.

Volgnummer : 10

Samenvatting inspraakreactie:

Belanghebbende verzoekt de gemeente te bevorderen dat in het bestemmingsplan "Woonwijken Montfoort" een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen die het mogelijk maakt op het terrein van het huidige garagebedrijf aan de Heeswijk 9 woningbouw te realiseren en die tevens te koppelen aan de verplaatsing van het garagebedrijf naar het terrein bij het Shellstation Heeswijk. Hiermee kan hoogwaardige woningbouw worden gerealiseerd op een belangrijke zichtlocatie in de kern van Montfoort.

Reactie gemeente:

De gemeenteraad heeft zich uitgesproken dat voor een dergelijke grootschalige ontwikkeling, waarvoor nog geen concrete plannen bestaan, geen mogelijkheden op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Indien de gemeente medewerking verleent aan deze ontwikkeling zal hiervoor een afzonderlijk bestemmingsplan moeten worden opgesteld.

Actie:

Geen aanpassingen noodzakelijk.

Volgnummer : 11

Samenvatting inspraakreactie:

Belanghebbende wil aan de voorzijde van het perceel (tussen de Riek Kuipersstraat en de provinciale weg) graag twee extra parkeervakken. Deze vakken moeten dan komen tegenover nummer Riek Kuipersstraat 5 en 7. Eventueel de twee bestaande vakken verlengen naar 4 vakken.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan zal de bestemming Verkeer-Woonomgeving worden verruimd, zodat in de toekomst het uitbreiden van de parkeervakken mogelijk is. Het bestemmingsplan gaat echter niet over de aanleg van de parkeervakken. Hiervoor dient reclamant een verzoek in te dienen bij de afdeling Ruimtelijk Beheer van de gemeente Montfoort.

Actie:

Aanpassen plankaart.

Volgnummer : 12

Samenvatting inspraakreactie:

Voor de goede orde bevestigt belanghebbende hierbij de mondelinge toezegging van de gemeente dat de invoering van dit plan geen invloed zal hebben op de voortzetting van de huidige bedrijfsvoering, alsmede de milieuvergunning van Bouwbedrijf Vendrig BV aan de Julianalaan 28, 32 en 34 voor nu en in de toekomst. Mocht bovenstaande toezegging onverhoopt niet overeenkomen met de gestelde voorwaarden van het bestemmingsplan, dan wordt belanghebbende graag zo spoedig mogelijk over geïnformeerd.

Reactie gemeente:

Het bedrijf valt onder milieucategorie 3. Het toestaan van deze milieucategorie zal specifiek bij de betreffende percelen worden aangeduid op de plankaart.

Actie:

Aanpassen plankaart.

Volgnummer : 13

Samenvatting inspraakreactie:

- a. Graag wijziging van max. bebouwing aan de Vogelzangh 11 (uitbouwen) van 50% naar 60%;
- b. De belanghebbende wil de mogelijk hebben om uit te kunnen bouwen (verbreden) tot aan rooilijn (naast garage).

Reactie gemeente:

Ad. a) Het maximale bebouwingspercentage van het bouwperceel zal worden gewijzigd naar 60%.
Ad. b) Uitbreiden van bijbehorende bouwwerken wordt aan de voorzijde vergunningsvrij toegestaan tot 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw. Dit is conform de nieuwe Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die per 1 oktober van kracht wordt. De garage kan worden uitgebouwd, mits voldaan wordt aan de Wabo en de regels van artikel 21 Wonen van het bestemmingsplan Woonwijken.

Actie:

Aanpassen regels bebouwingspercentage

Volgnummer : 14

Samenvatting inspraakreactie:

- a. De bewoners van het Merodeplantsoen en een gedeelte van de Jan de Rijkelaan, zijn het niet eens met de bestemming van het Merodeplantsoen, zoals dat in het bestemmingsplan "Woonwijken Montfoort" wordt voorgesteld. Zij willen dat het Merodeplantsoen groen blijft.
- b. Op de tekeningen van onze wijk ontbreken de brandgangen, schuurtjes en zijn verschillende vergrotingen van woningen en garages ook niet vermeld.

Reactie gemeente:

Ad a) zie reactie gemeente onder punt 2c.

Ad b) zie reactie gemeente onder punt 2a.

Actie:

Aanpassen plankaart. De grotere groenstroken die in de buurt een belangrijke functie vervullen worden bestemd als Groen.

Volgnummer : 15

Samenvatting inspraakreactie:

Op het voorontwerp Keizerrijk mist belanghebbende op de tekening zijn/haar schuur.

Reactie gemeente:

Zie beantwoording onder punt 2a.

Actie:

Geen aanpassingen noodzakelijk.

Volgnummer : 16

Samenvatting inspraakreactie:

De belanghebbende wil aan de Julianalaan 22 de carport omzetten in stenen gebouw c.q. garage.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder punt 13b.

Actie:

Aanpassen plankaart bestemming Wonen.

Volgnummer : 17

Samenvatting inspraakreactie:

Carport aan de Julianalaan 25 a is reeds goedgekeurd bij bouw aanvraag.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder punt 13b. De carport is toegestaan binnen het bestemmingsvlak Wonen.

Actie:

Aanpassen plankaart bestemming Wonen.

Volgnummer : 18*Samenvatting inspraakreactie:*

Belanghebbende verzoekt het bouwvlak aan de Julianalaan 17 aan te passen zodat de uitbouw bij het hoofdgebouw hoort. Belanghebbende wil misschien in de toekomst er een 2^e verdieping op maken.

Reactie gemeente:

Het bouwvlak zal worden verruimd zodat een 2^e verdieping op de uitbouw mogelijk wordt gemaakt.

Actie:

Aanpassen plankaart, bouwvlak

Volgnummer : 19*Samenvatting inspraakreactie:*

- a. De belanghebbende verzoekt de gemeente het bestemmingsplan aan te passen op basis van het bouwplan voor de Wilhelminastraat 31 en 33. Een erker en uitbreiding van het toilet aan de voorgevel.
- b. De ondergrond klopt niet met de huidige situatie parkeervakken. Parkeervakken, straat en groenperk wil de belanghebbende zo behouden.

Reactie gemeente:

Ad. a) In de bestemming Tuin, artikel 16 lid 4 at/m d, is een ontheffing van de bouwregels opgenomen voor het bouwen van erkers en entrees voor de voorgevel. De uitbouwen moeten voldoen aan deze regels. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd indien het bouwplan akkoord is ontheffing te verlenen. Om toch meer flexibiliteit met betrekking tot de breedte van de aanbouw aan voorzijde te realiseren wordt het percentage vergroot van 60% naar 80%.

Ad. b) zie reactie gemeente onder punt 2a.

Actie:

Aanpassen regels 16 lid 4b van 60 % naar 80%.

Volgnummer : 20*Samenvatting inspraakreactie:*

- a. De garages aan de Th. Elsenstraat 6 en 8 hebben een opbouw waardoor de bouwhoogte groter is dan 3 m. (jaren '90 vergunning verleend). De garage is als kantoor bij het hoofdgebouw getrokken. De belanghebbende vraagt of de bestaande situatie wel/niet in overeenstemming is met nieuw bestemmingsplan.
- b. Geldt de regel 50% bebouwingspercentage over het woonoppervlakte exclusief het bouwvlak voor aanbouw en/of bergingen?
- c. Belanghebbende concludeert dat voor het oprichten van een nieuwe schuur (zowat) de hele lengte van de tuin mag worden gebruikt, wel is een lichte bouwvergunning nodig (want op grens met de burens). Is dit correct?

Reactie gemeente:

Ad. a) De bestaande situatie is niet in overeenstemming met het nieuwe bestemmingsplan. De plankaart wordt aangepast. De garage met opbouw zal onderdeel gaan uitmaken van het bouwvlak hoofdgebouw.

Ad. b) Voor het uitrekenen van het bebouwingspercentage wordt de oppervlakte van het totale bouwperceel (kavel) gedeeld door de oppervlakte van alle bebouwing op het bouwperceel (hoofd-, aan en bijgebouwen).

Ad. c) Of een (lichte) bouwvergunning is vereist kan slechts worden beoordeeld aan de hand van een concreter bouwplan dan op dit moment wordt voorgelegd. De situering van bijgebouwen is inderdaad

vrij binnen de bestemming Wonen (gehele achtertuin) mits dit qua oppervlakte en bouwhoogte e.d. voldoet aan de regels in artikel 21 Wonen.

Actie:

Aanpassen plankaart bouwvlak.

Volgnummer : 21

Samenvatting inspraakreactie:

- a. De onjuistheid betreft een nis bij de uitbouw aan de achterzijde van het perceel Wilhelminaplein 1 welke reeds lang niet meer aanwezig is.
- b. De belanghebbende heeft de wens om een uitbreiding van één woonlaag met plat dak aan de zijkant te realiseren.

Reactie gemeente:

Ad. a) De uitbouw past binnen de bestemming wonen. Zie verder beantwoording onder punt 2a.

Ad. b) In het vigerende bestemmingsplan is de zijtuin bestemd als Tuin. In de bestemming Tuin mag geen aanbouw worden gebouwd. Deze regeling is overgenomen uit het vigerende plan. Dit is ook conform de nieuwe Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die per 1 oktober van kracht wordt. De woning is daarnaast een MIP-pand met cultuurhistorische waarde en bevindt zich op een hoek van Het Wilhelminaplein en Wilhelminastraat. Dit betekent dat deze hoekwoning goed zichtbaar is vanuit de openbare ruimte. Een aanbouw tast de cultuurhistorische waarde van de woning en de beeldkwaliteit van de straat aan.

Actie:

Geen aanpassingen noodzakelijk.

Volgnummer : 22

Samenvatting inspraakreactie:

De belanghebbende is van mening dat het gehele perceel Miep Giesstraat 2 dient te worden aangemerkt als bouwgrond met de bestemming Wonen. Dit in verband met het verbreden van de garage, het plaatsen van een gebouwde erfafscheiding en het eventueel plaatsen van een tuinhuisje. Met name omdat er momenteel reeds vergelijkbare situaties in Montfoort bestaan.

Reactie gemeente:

De bestemming Wonen zal worden uitgebreid aan de zijdelingse perceelsgrens en tot 5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw. Het bouwen van een erfafscheiding is gewoon toegestaan in de bestemming Tuin.

Actie:

Aanpassen plankaart, vergroten bestemming Wonen.

Volgnummer : 23

Samenvatting inspraakreactie:

De belanghebbende vraagt om voor alle uitgangspunten het geldende bestemmingsplan aan te houden:

- a. De goothoogte van de Mipe Giesstraat 42 in het vigerend plan ligt tussen de 3 en 6 meter. In het nieuwe plan wordt dit teruggebracht naar een goothoogte van maximaal 4 meter. De belanghebbende zou graag alle mogelijkheden voor de toekomst open houden en de goothoogte terugbrengen naar 6 meter.
- b. Zijdelings moest de bebouwing minimaal 3 meter uit de erfgrens blijven met de burens op Miep Giesstraat 40. In die tijd heeft de belanghebbende een grotere afstand aangehouden dan 3 meter. In het nieuwe plan is het bouwvlak afgestemd op de grotere afstand. Graag ziet de belanghebbende dat het bouwvlak aan die zijde van zijn kavel weer gebracht wordt op een afstand van 3 meter tot de erfgrens, zodat in de toekomst een grotere uitbouw mogelijk blijft dan alleen een serre.

- c. De grond op het kavel Miep Giesstraat 42 van de belanghebbende is inmiddels haast 60 cm gezakt. De nagenoeg enige definitieve oplossing voor dit probleem is een onderheide tuin met een betonplaat. De belanghebbende vraagt of het mogelijk is om dit bij voorbaat via het nieuwe bestemmingsplan te regelen.
- d. De achterkant van het kavel van de belanghebbende en van het kavel van het voormalige woonwagenkamp waar een nieuwbouwplan wordt ontwikkeld, wordt besloten door een sloot waarvan de helft eigendom is van de aangrenzende kavel-eigenaren. Het bouwvlak van het nieuwbouwplan loopt door tot in het water. De belanghebbende zou graag zien dat ook zijn bouwvlak zover wordt doorgetrokken.
- e. Aan de noordkant van het kavel van de belanghebbende ligt momenteel een groenstrook. In de brief van de gemeente PR-BO545-5436 / UIT/ 08-00184, d.d. 21 augustus 2008, heeft de gemeente Montfoort de belanghebbende toegezegd in verband met privacy dat belanghebbende de groenstrook mag kopen zodra de plannen voor de bouw op het voormalige woonwagenkamp definitief zijn. De belanghebbende wil dat de uitbreiding van zijn kavel en daar dus ook een bouwvlak aangegeven wordt in plaats van een V-WO.

Reactie gemeente:

Ad. a) De maximale goothoogte zal conform het vigerend bestemmingsplan worden aangepast naar 6 meter.

Ad. b) De bestemming Wonen wordt vergroot tot 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens.

Ad. c) Op basis van de regels is een onderheide tuin met een betonplaat niet toegestaan. De regels van artikel 25 ontheffingsbevoegdheid zullen op dit onderdeel worden verruimd.

Ad. d) In het vigerend bestemmingsplan Tabakshof Oost is een strook van 2 meter langs de sloot bestemd als Tuin. Het nieuwe bestemmingsplan geeft ruimere bouw mogelijkheden door de strook van 2 meter te bestemmen als Wonen. De sloot vormt een belangrijk onderdeel van de waterhuishouding en zal daarom bestemd blijven als water. Het nieuwbouwplan op het voormalig woonwagenkamp wordt niet meer meegenomen in dit bestemmingsplan, hiervoor zal een apart postzegelbestemmingsplan voor worden opgesteld. De locatie zal nu conform het huidige gebruik worden bestemd als Verkeer-Woonomgeving.

Ad. e) De groenstrook ten noorden van het kavel zal bij het kavel worden betrokken door middel van een wijzigingsbevoegdheid van de bestemming Verkeer-Woonomgeving naar Wonen en Tuin. Het college van B&W zijn dan bevoegd wanneer de woonwagenlocatie wordt ontwikkeld medewerking te verlenen aan de wijziging van de bestemming.

Actie:

Aanpassen plankaart:

- Goothoogte naar 6 m
- afstand zijdelingse perceelsgrens 3m
- bestemming Wonen woonwagenlocatie wordt bestemming V-WO
- wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van. groenstrook.

Aanpassen artikel 25

Volgnummer : 24

Samenvatting inspraakreactie:

- a. Op de plankaart is de carport van belanghebbende aan de G. van Voorst van Beestraat 2 niet aangegeven.
- b. De belanghebbende stelt het op prijs om de huidige uitbouw, zijnde keuken en bijkeuken te mogen verbreden met netto plusminus 170 cm, diepte gelijk aan de huidige diepte.
- c. De huidige bestemming garage te wijzigen in woonbestemming zodat in de toekomst de mogelijkheid aanwezig is deze met de woning te verbinden om gelijkvloers te wonen.

Reactie gemeente:

Ad. a) De carport zal door middel van het vergroten van het bestemmingsvlak Wonen mogelijk worden gemaakt.

Ad. b) Het bestemmingsvlak Wonen wordt aan de achterzijde uitgebreid tot 1 meter voor de sloot. Dit is conform de nieuwe Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die per 1 oktober van kracht wordt. De uitbreiding valt binnen de bestemming Wonen.

Ad. c) Het wijzigen van het gebruik van de garage naar wonen is toegestaan binnen de bestemming Wonen.

Actie:

Aanpassen plankaart bestemming Wonen.

Volgnummer : 25

Samenvatting inspraakreactie:

- a. De belanghebbende vraagt de mogelijkheid om zijn woning aan de Julianalaan 34 wegzijde te vergroten met ca. 3 meter, om hiermee de woonkamer te vergroten.
- b. De ruimte tussen de Julianalaan 34 en Vogelzangh 15 te bestemmen als Wonen. (langs de IJssel). Er is al een uitrit naar Vogelzangh. Dit om in de toekomst zelf een woning te kunnen bouwen.

Reactie gemeente:

Ad. a) In de bestemming Tuin, artikel 16 lid 4 a t/m d, is een ontheffing van de bouwregels opgenomen voor het bouwen van erkers en entrees voor de voorgevel. De uitbouwen moeten voldoen aan deze regels. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd indien het bouwplan akkoord is ontheffing te verlenen.

Ad. b) In het vigerend bestemmingsplan is het perceel bestemd als Groen. Samen met het groen tussen De Cope vormen dit een groene verbinding in de buurt tussen het groen langs de Willeskop en de Hollandse IJssel. De gemeenteraad heeft zich uitgesproken dat voor een dergelijke ontwikkeling, waarvoor nog geen concrete plannen bestaan, geen mogelijkheden op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Hiervoor zal een afzonderlijk bestemmingsplan moeten worden opgesteld.

Actie:

Geen aanpassingen noodzakelijk.

Volgnummer : 26

Samenvatting inspraakreactie:

- a. De belanghebbende vindt het voorontwerp op een aantal punten onnodig beperkend. Te veel zaken worden gekoppeld aan een ontheffingsregeling terwijl dit gewoon kan worden opgenomen. Als voorbeeld wordt de ontheffingsregeling voor erkers en het bouwen van bijgebouwen genoemd. De belanghebbende vraagt de regels op dit onderdeel nog eens kritisch door te nemen.
- b. Voor de woning aan de G. van Voorst van Beestraat 14 is de bestemming Wonen opgenomen. Het is een perceel van ruim 400 m². Voor deze woning geldt dat slechts 50 m² aan bijgebouwen is toegestaan. Er is wel een ontheffingsmogelijkheid tot 60 m². Belanghebbende stelt voor een regeling op te nemen dat 65 m² aan bijgebouwen als recht is toegestaan indien het perceel meer dan 250 m² groot is en het bebouwingpercentage van het perceel niet meer bedraagt dan 60%.

Reactie gemeente:

Ad. a) De gemeente houdt graag grip op het bouwen van erkers aan de voorzijde van de woning in het zicht van de openbare ruimte. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is hier bewust voor gekozen. Daarnaast is deze regeling ook in het bestemmingsplan Hofland Oost opgenomen. Het is voor de burgers niet helder en eenduidig als in Hofland Oost een erker is toegestaan middels een ontheffing en in de andere woonwijken van Montfoort direct is toegestaan. Om toch meer flexibiliteit met betrekking tot de breedte van de aanbouw aan voorzijde te realiseren wordt het percentage vergroot van 60% naar 80%.

Ad. b) Zie reactie gemeente onder punt 4a. Het bebouwingpercentage van het perceel zal worden vergroot naar 60%. De regels zullen op dit onderdeel worden aangepast.

Actie:

Aanpassen regels bestemming Wonen.

Volgnummer : 27*Samenvatting inspraakreactie:*

De belanghebbende vraagt om de nieuwe bestemming van de Wulverhorst 12 aan te passen aan de huidige situatie aangezien nu blijkt dat de zij- en achteraanbouw in het verleden door een vorige eigenaar vermoedelijk zonder vergunning is aangebouwd. Dit is boven water gekomen door een geïnteresseerde kandidaat-koper die eventueel de houten aanbouw wil vervangen door een stenen aanbouw. Bij een naastgelegen gelijkende bungalow Wulverhorst 10 is inmiddels een achter- / zij aanbouw (in een stenen uitvoering) gerealiseerd.

Reactie gemeente:

De plankaart wordt op de locatie waar nu de schuur (de zijaanbouw) staat de bestemming gewijzigd van Tuin naar Wonen. Daarnaast zal de bestaande carport in de bestemming tuin worden aangeduid op de plankaart.

Actie:

Aanpassen plankaart

Volgnummer : 28*Samenvatting inspraakreactie:*

- a. De belanghebbende wil het noordelijke gedeelte van de tuin aan de Heeswijk 25 gewijzigd zien in een bouwbestemming.
- b. Bijgebouwen ontbreken op kaart.

Reactie gemeente:

Ad. a) De bestemming Tuin zal conform de inspraakreactie worden gewijzigd in de bestemming Wonen.

Ad. b) Het bijgebouw zal als bouwvlak op de plankaart worden ingetekend.

Actie:

Aanpassen bestemming Wonen op de plankaart

Volgnummer : 29

De belanghebbende die een hypotheekstelling heeft op perceel MTF01 C 335G (buiten plangebied) met bestemming agrarisch gebied met mogelijkheid anders dan agrarisch zonder bebouwing, verzoekt de gemeente of het bestemmingsplan gewijzigd kan worden in Tuin zonder bebouwing met uitzondering van een tuinhuisje.

Reactie gemeente:

Het desbetreffende perceel vormt geen onderdeel van het bestemmingsplan Woonwijken maar van het bestemmingsplan Buitengebied. De gemeente is voornemens het bestemmingsplan Buitengebied te herzien. Het verzoek van de belanghebbende zal in het bestemmingsplan Buitengebied ter overweging worden meegenomen.

Actie:

Geen aanpassingen noodzakelijk.

Volgnummer : 30*Samenvatting inspraakreactie:*

De belanghebbende zou de overkapping aan de Julianalaan 26, welke een bestaande situatie is van voor 1986, graag ingetekend zien en ook een ruimere mogelijkheid voor de bestemming Wonen.

Reactie gemeente:

De bestemming Tuin zal conform de inspraakreactie worden gewijzigd in de bestemming Wonen. Zie ook reactie gemeente onder punt 2a.

Actie:

Aanpassen bestemming Wonen op de plankaart

Volgnummer : 31*Samenvatting inspraakreactie:*

De belanghebbende heeft de volgende opmerkingen:

- a. De strook langs Godfried van Rhenenlaan als Groen bestemmen in plaats van Verkeer-Woonomgeving.
- b. Graag een indicatie van de prijs van de strook groen langs de woning.

Reactie gemeente:

Ad. a) De strook zal worden bestemd als Groen conform het huidige gebruik.

Ad. b) Deze inspraak reactie heeft geen betrekking op het bestemmingsplan.

Actie:

Aanpassen plankaart, bestemming V-Wo naar Groen.

Volgnummer : 32*Samenvatting inspraakreactie:*

De belanghebbende wil graag zijn uitbouw aan de Wim Speelmanplein 2 waarvoor al 20 jaar geleden een vergunning gegeven is op de plankaart ingetekend zien.

Reactie gemeente:

De bestemming Wonen zal worden verruimd conform de reeds bestaande uitbouw. Zie ook reactie gemeente onder punt 2a.

Actie:

Aanpassen bestemming Wonen op de plankaart.

Volgnummer : 33*Samenvatting inspraakreactie:*

De belanghebbende heeft in het verleden een bouwvergunning aangevraagd voor het verbouwen van de woning aan de Godfried van Rhenenstraat 46, waarbij ook de inrichting van twee parkeerplaatsen aan de zijkant van de woning is aangevraagd. Deze parkeervoorziening valt klaarblijkelijk niet geheel binnen de huidige bestemming, omdat het perceel aan de zijkant van de woning, naast de bestemming Wonen ook gedeeltelijk de bestemming Tuin heeft. Het parkeerprobleem in de wijk is groot. De belanghebbende wil daarom legaal kunnen parkeren op zijn eigen perceel. Dit voorkomt een hoop frustratie en zou het woongenot een stuk verbeteren. De bestemming Wonen aan de zijkant van ons huis ziet de belanghebbende dan ook graag uitgebreid zien tot aan het trottoir, vergelijkbaar met perceel Godfried van Renenlaan 44.

Reactie gemeente:

Binnen de bestemming Tuin zijn opstelplaatsen voor auto's toegestaan binnen het toegangspad tot gebouwen. De bestemming Tuin zal op dit onderdeel worden verruimd. De huidige parkeerplaatsen zijn in strijd met dit gebruik en zullen daarom worden ondergebracht in de bestemming Wonen.

Actie:

Aanpassen regels bestemming Tuin

Aanpassen plankaart, bestemming Wonen.

Volgnummer : 34*Samenvatting inspraakreactie:*

De belanghebbende wil de tuin aan de Julianalaan 30 aan de linkerzijde aanpassen voor een uitbouw van zijn woning, maximaal 2,5 meter en 1 woonlaag hoog.

Reactie gemeente:

De bestemming Tuin zal conform de inspraakreactie worden gewijzigd in de bestemming Wonen.

Actie:

Aanpassen bestemming Wonen op de plankaart.

Volgnummer : 35*Samenvatting inspraakreactie:*

De belanghebbende is van mening dat de intekening van het bouwvlak aan de Jan Hoenlaan 91 onjuist is. De garage, werkkamer en vergrote woonkamer zijn een onlosmakelijk onderdeel van de woning en dienen als zodanig in het bouwvlak te moeten worden opgenomen.

Reactie gemeente:

De garage, werkkamer en vergrote woonkamer zijn zogenaamde aanbouwen. Een aanbouw is een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw of deel van een gebouw dat door zijn verschijningsvorm een ondergeschikte bouwmassa vormt. In het geval van de belanghebbende bestaat de aanbouw uit 1 bouwlaag en is daarom ondergeschikt. Een aanbouw kent eenzelfde gebruik als het hoofdgebouw, zoals erkers, toegangsportalen, (bij)keukens en woon- of slaapgedeelten van een woning. Het bouwvlak is dus op de juiste manier op de plankaart ingetekend en het gebruik is niet in strijd met het bestemmingsplan.

Actie:

Geen aanpassingen noodzakelijk.

Volgnummer : 36*Samenvatting inspraakreactie:*

De belanghebbende verzoekt de gemeente de helft van de bestemming Tuin aan de Julianalaan 11 te wijzigen in Wonen dit in verband met het bouwen van een garage.

Reactie gemeente:

De bestemming Tuin zal conform de inspraakreactie worden gewijzigd in de bestemming Wonen.

Actie:

Aanpassen bestemming Wonen op de plankaart.

Volgnummer : 37*Samenvatting inspraakreactie:*

De belanghebbende maakt bezwaar tegen het bouwvlak dat voor zijn perceel aan de Th. Elsenstraat 47 is ingetekend in het bestemmingsplan Woonwijken. De belanghebbende wil de bestemming Wonen vergroot zien in verband met een eventuele uitbreiding met een carport en om aan de achterzijde van de woning een losse garage of een uitbreiding van de woning te kunnen realiseren.

Reactie gemeente:

De bestemming Tuin zal conform de inspraakreactie worden gewijzigd in de bestemming Wonen.

Actie:

Aanpassen bestemming Wonen op de plankaart.

Volgnummer : 38*Samenvatting inspraakreactie:*

- a. De belanghebbende wil uitbreiding van de bestemming Wonen aan de Johan de Ridderlaan 40 langs de Hollandse IJssel ten behoeve van een sauna en terrasoverkapping.
- b. Belanghebbende wil tevens uitbreiding van het bestemmingsplan Wonen in oostelijke richting ten behoeve van een insteekhaven en boothuisje / kantoor boven de insteekhaven.

Reactie gemeente:

Ad. a) In het vigerend bestemmingsplan is een groenzone opgenomen van 10 meter langs de Hollandse IJssel. Dit in verband met de groene kwaliteit van de IJssel en het veiligstellen van de waterkering. In het nieuwe bestemmingsplan is het gebruik verruimd door een deel van de groenzone te bestemmen als Tuin. Binnen de bestemming Tuin mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m zoals een terrasoverkapping. De bestemming Wonen zal daarom langs de IJssel niet worden verruimd.

Ad. b) Het realiseren van een insteekhaven is toegestaan binnen de bestemming Tuin. In verband met de aanwezige waterkering langs de IJssel is wel een keurvergunning van het Waterschap vereist. De bestemming Wonen zal aan de oostelijke zijde worden verruimd conform het vigerende bestemmingsplan.

Actie:

Aanpassen bestemming Wonen op de plankaart.

Volgnummer : 39*Samenvatting inspraakreactie:*

De belanghebbende wil de volgende opmerkingen plaatsen:

- a. Kavels De Cope 2 en 4 moeten worden aangepast aan de feitelijke situatie. De groenstrook ten westen van de woningen is in juli 2009 gedeeltelijk verkocht / overgedragen aan de eigenaren van De Cope 2 en 4. De bestemming Wonen moet worden uitgebreid met betrekking tot aangekochte grond.
- b. Bouwvlak kavel De Cope 2 uitbreiden met reeds bestaande, aangebouwde garage en bijkeuken.

Reactie gemeente:

Ad. a) De bestemming Groen zal conform de inspraakreactie worden gewijzigd in de bestemming Wonen en Tuin.

Ad. b) zie reactie gemeente onder punt 35.

Actie:

Aanpassen bestemming Wonen op de plankaart.

Volgnummer : 40*Samenvatting inspraakreactie:*

De belanghebbende heeft in het afgelopen jaar een uitbouw aan de zijkant van hun woning aan de Johannes Postplantsoen 11 gerealiseerd, deze is op de huidige plankaart nog niet verwerkt.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder punt 2a.

Actie:

Geen aanpassingen noodzakelijk.

Volgnummer : 41*Samenvatting inspraakreactie:*

De belanghebbenden willen graag de achterzijde van hun perceel aan de Riek Kuiperstraat 3 en 7 vergroten door de huidige groenstrook van de gemeente Montfoort over te nemen. Het idee is om het aanzicht te behouden zoals het nu is. Dit betekent dus een tuinmuur met rasters.

Reactie gemeente:

Het openbaar groen is bedoeld voor een aaneengesloten groen en visueel ruimer straatprofiel. Daarnaast schermst het openbaar groen de achterkanten van de woningen af. Als twee bewoners het openbaar groen bij de tuin gaan betrekken, dus het opschuiven van de gebouwde erfafscheiding van 2 meter hoog, wordt de groenstrook als begeleiding van de straat op een rare manier onderbroken. Dit zal het straatbeeld onevenredig aantasten. De plankaart wordt op dit onderdeel niet aangepast.

Actie:

Geen aanpassingen noodzakelijk.

Volgnummer : 42*Samenvatting inspraakreactie:*

- a. De berging achter het huis aan de Baljuwstraat 30 staat niet opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan.
- b. De belanghebbende is voornemens om het plantsoen gelegen achter de woning te kopen voor het realiseren van een ruimere achtertuin. Belangstellende verzoekt hiermee rekening te houden in het bestemmingsplan Woonwijken.

Reactie gemeente:

Ad. a) zie reactie gemeente onder punt 2a.

Ad. b) Het plantsoen is verwilderd en heeft geen betekenis/gebruikswaarde voor de buurt. Er is stedenbouwkundig geen bezwaar de grond te gebruiken als tuin. In het bestemmingsplan wordt daarom een wijzigingsbevoegdheid opgenomen deze gronden met de bestemming Verkeer Woonomgeving te wijzigen in bestemming Tuin.

Actie:

Aanpassen plankaart en regels naar aanleiding van wijzigingsbevoegdheid.

Volgnummer : 43*Samenvatting inspraakreactie:*

- a. Het perceel van de dochter van belanghebbende is een privé perceel. Dit graag wijzigen Benedenkerkweg 1A. Op deze plek is in 2004 een garage gebouwd, volgens besluit bijgebouwen 2004. Aanpassen a.u.b.
- b. Westelijk van het perceel is volgens het oude bestemmingsplan de mogelijkheid voor bebouwing van woonhuizen. Graag de mogelijkheid om dit in de toekomst ook te doen (bedrijfswoning W. v.d. Horst).
- c. De zuidelijke percelen zijn bij de gemeente opgegeven als buitengebied. Bij de provincie staat het echter als binnengebied.

Reactie gemeente:

Ad. a) Het perceel zal worden gewijzigd in een woonbestemming. Zie ook reactie gemeente onder 2a.

Ad. b) De bestemming Wonen wordt conform vigerend bestemmingsplan verruimd. De plankaart wordt op dit onderdeel aangepast.

Ad. c) Op de kaart waarnaar de belanghebbende refereert, komen verschillende thema's aan de orde.

Dit zijn onder meer recreatie, natuur en bedrijven en kantoren. De provincie heeft hieronder de topografische kaart van de Topografische Dienst Kadaster uit 2006 geprojecteerd. Aan de kleuren en aanduidingen van de ondergrond zijn door de provincie geen beleidsuitgangspunten gekoppeld.

De percelen waarnaar de belanghebbende refereert zijn opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied en daarom in dit bestemmingsplan buiten beschouwing gelaten.

Actie:

Aanpassen plankaart bestemming Wonen.

Volgnummer : 44

Samenvatting inspraakreactie:

- a. Het perceel Wulverhorst 10, bestaat uit twee kadastrale nummers, te weten sectie A, nummer 3006 en sectie A, nummer 3976. Belanghebbende verzoekt de gemeente deze twee percelen met elkaar te koppelen binnen het bestemmingsplan tot één geheel, zodat ook het bebouwingsoppervlak in de juiste verhouding kan worden gebracht tot de totale eigendomsoppervlakte.
- b. Belanghebbende verzoekt de gemeente de grond aan de voorgevel ook te bestemmen als bebouwingsvlak en wel om de volgende redenen:
 - Voorheen zijn er aan- en uitbouwen gerealiseerd bij de woningen Wulverhorst 2 en 4, een gelijkwaardige situatie voor dezelfde woningtypen.
 - De voorgevel ligt eveneens aan een woongebied, niet zijnde een verkeersweg.

Reactie gemeente:

Ad. a) In een bestemmingsplan worden de bestemmingen van de grond geregeld, dit staat los van kadastrale eigendommen. Het perceel A 3976 zal de bestemming Wonen krijgen met 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en 1 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens die grenst aan een openbaar toegankelijk pad.

Ad. b) Voor de voorgevel kan door middel van een ontheffing een aanbouw/erker worden gerealiseerd.

Actie:

Aanpassen plankaart bestemming Wonen.

Volgnummer : 45

Samenvatting inspraakreactie:

- a. In het voorontwerp bestemmingsplan is het deel aan de zijkant van het perceel op de Lodewijkstraat 47 nu gearceerd als grijs en bestemd als verkeer (de strook tegen het Kleverplantsoen aan). Echter op dit moment is dit een groen gebied met gras. Volgens de zienswijze van belanghebbende zou dit bestemd moeten worden als Groen in plaats van Verkeer.
- b. De belanghebbende wil dat het gehele zijerf en achtererf van het perceel wordt bestemd als wonen. De afstand van de perceelsgrens is voldoende (ca. 11 meter). De groenstrook fungeert als buffer. Het zicht wordt derhalve niet belemmerd. Daarnaast zijn er op andere percelen in de buurt gelijke situaties waar het gehele perceel wonen is.

Reactie gemeente:

Ad. a) De bestemming V-WO zal conform de inspraakreactie worden gewijzigd in de bestemming Groen. Zie ook reactie gemeente onder punt 2c.

Ad. b) De bestemming Tuin zal conform de inspraakreactie worden gewijzigd in de bestemming Wonen.

Actie:

Aanpassen plankaart bestemming Wonen en Groen.

Volgnummer : 46

Samenvatting inspraakreactie:

Belanghebbende verzoekt in de Schepenenstraat 18 de afscheiding te herzien.

Reactie gemeente:

Het hele perceel zal worden bestemd als Wonen, zodat de erfafscheiding van 1,80 past binnen de bestemming.

Actie:

Aanpassen plankaart, bestemming Wonen.

Volgnummer : 47

Samenvatting inspraakreactie:

- a. Ten aanzien van bestemming bedrijf is opgenomen dat op het perceel bedrijfsmatige activiteiten uitgevoerd mogen worden die behoren tot de categorie 1 tot en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. De slachterij aan de Julianalaan 1 valt echter in de categorie 3 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.
Belanghebbenden verzoeken dit aan te passen naar categorie 3 bedrijven.
- b. Op het perceel staan afvalsilo's die niet ingetekend staan op de kaart. Deze silo's hebben een hoogte van ongeveer 10,5 meter. Belanghebbende verzoekt de gemeente de afvalsilo's op de kaart in te tekenen met een bouwhoogte van 10,5 meter.
- c. In artikel 5 lid 2 is bepaald dat de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding niet meer dan 2 meter mag bedragen. De erfafscheiding die tussen de slachterij is geplaatst en de algemene begraafplaats is 3,5 meter hoog in verband met privacy. Belanghebbenden verzoeken voor de erfafscheiding in kwestie de hoogte van 3,5 meter in het bestemmingsplan op te nemen.
- d. Belanghebbenden hebben plannen om bovenop het kantoorgedeelte van de slachterij een verdieping te laten bouwen, zodat extra kantoor- en opslagruimte gerealiseerd kunnen worden. Deze ruimtes zijn nodig om aan de (toekomstige) regelgeving van de Voedsel en Waren Autoriteit te kunnen voldoen. Om dit mogelijk te maken willen de belanghebbenden dat de bouwhoogte op het deel waarvan nu is bepaald dat daar tot maximaal 6 meter hoog gebouwd mag worden te verhogen naar 7 meter.

Reactie gemeente:

Ad. a) Milieucategorie 3 zal conform de milieuvergunning specifiek op de plankaart worden aangeduid, zodat ter plaatse van de aanduiding op het perceel milieucategorie 3 is toegestaan

Ad. b). De maximale bouwhoogte zal op de plankaart worden aangepast naar 10,5 meter ter plaatse van de silo's.

Ad. c) De erfafscheiding zal specifiek worden aangeduid.

Ad. d) De bouwhoogte zal worden aangepast van 6 meter naar 7 meter.

Actie:

aanpassen plankaart; milieucategorie 3, bouwhoogte aanduiding erfafscheiding.

Volgnummer : 48

Samenvatting inspraakreactie:

- a. Aan de voorzijde van de woningen aan de Wim Speelmanstraat nrs. 1 t/m 11 ligt een driehoekige groenstrook die grijs is gekleurd en niet groen. Dit zou er op kunnen duiden dat deze groenstrook een andere bestemming kan krijgen in de komende jaren, te weten voor de aanleg van parkeerplaatsen. Dit zou zeer wenselijk zijn. De belanghebbende wil de groenstrook bestemmen als Groen.
- b. Belanghebbende meldt dat in het smalste gedeelte van deze groenstrook een te groot gegroeide boom staat, die voor de nodige overlast zorgt. De belanghebbende vraagt of het mogelijk is te overwegen deze boom te verwijderen en hiervoor in de plaats op een gunstiger plek in genoemde groenstrook een "minder groot groeiende boom" te planten.

Reactie gemeente:

Ad. a) Zie reactie gemeente onder punt 2c.

Ad. b) Deze opmerking heeft geen betrekking op het nieuwe bestemmingsplan. De opmerking zal worden voorgelegd aan de afdeling Ruimtelijk Beheer van de gemeente Montfoort

Actie:

Aanpassen plankaart bestemming V-WO wordt Groen.

Volgnummer : 49

Samenvatting inspraakreactie:

- a. Belanghebbende heeft de woning aan de Gerrit Zaslaan 7 in 2002 gekocht met een poort aan de zijkant van het huis, om in de tuin te komen. Op het voorontwerp ziet de belanghebbende geen poort meer en dat zou betekenen dat hij niet meer in zijn tuin kan komen. Hier wordt bezwaar tegen gemaakt.
- b. Belanghebbende zou graag aan beide kanten bij de inrit naar het weiland parkeerplaatsen zien, die ook alleen door de aangrenzende bewoners zijn te gebruiken. Dit in verband met parkeerdruk.

Reactie gemeente:

Ad. a) De bestemming Tuin zal worden verruimd conform de bestaande situatie voor de bereikbaarheid van de tuin.

Ad. b) Binnen de Bestemming Verkeer Woonomgeving zijn parkeerplaatsen toegestaan. Het bestemmingsplan vormt geen belemmering voor het realiseren van extra parkeerplaatsen. Het realiseren van parkeerplaatsen heeft geen betrekking op het nieuwe bestemmingsplan. De opmerking zal worden voorgelegd aan de afdeling Ruimtelijk Beheer van de gemeente Montfoort.

Actie:

Aanpassen plankaart bestemming Tuin

Volgnummer : 50

Samenvatting inspraakreactie:

- a. Belanghebbende is voornemens om door middel van een lichte bouwvergunning een dakkapel aan te vragen aan de voorzijde van hun woning (de Joop Westerweelstraat 2). Zij verzoeken de gemeente om bij het vaststellen van het bestemmingsplan het aanbrengen van een dakkapel niet onmogelijk te maken.
- b. De belanghebbende constateert dat een gebouwde opslag voor hout aan de voorzijde van de woning niet op de plankaart is ingetekend. Voor de houtopslag is een bouwvergunning verleend. De belanghebbende verzoekt de opslag op de kaart aan te geven

Reactie gemeente:

Ad. a) Er zal een regeling voor dakkapellen in de regels worden opgenomen.

Ad. b) Het bouwvlak wordt conform de bestaande situatie aangepast.

Actie:

Aanpassen bouwvlak op de plankaart.

Volgnummer : 51

Samenvatting inspraakreactie:

De belanghebbende wil dat uit het bestemmingsplan Tabakhof art. 4.10. lid o. weer opgenomen wordt in het nieuwe bestemmingsplan. In dit voorschrift wordt geregeld dat aanbouwen slechts mogen worden opgericht indien het platte dak niet toegankelijk is. Dit in verband met de privacy.

Reactie gemeente:

De betreffende regeling zal worden opgenomen in een specifieke gebruiksregel.

Actie:

Aanpassen regels.

Volgnummer : 52*Samenvatting inspraakreactie:*

In voorgaande bestemmingsplannen is een duidelijk onderscheid gemaakt tussen wegen, parkeren, groenvoorziening en zelfs spelen. In het voorontwerp is dit bestemd als Verkeer- en woonomgeving. Dit betekent naar de mening van belanghebbende dat een kleine groenstrook op enig moment gewijzigd kan worden in een parkeerplaats of een speelplaats in een groenstrook enz. enz.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder punt 2c.

Actie:

Aanpassen plankaart. De grotere groenstroken die in de buurt een belangrijke functie vervullen worden bestemd als Groen.

Volgnummer : 53*Samenvatting inspraakreactie:*

De belanghebbende wil graag weten of de speelvoorziening gelegen aan de Heulestein behouden blijft of dat deze wordt omgezet in een parkeergelegenheid. De belanghebbende wil deze speelvoorziening uiteraard graag behouden en zij maken zich dan ook zeer ernstig zorgen dat dit een parkeergelegenheid wordt.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder punt 2c

Actie:

Aanpassen plankaart. De grotere groenstroken die in de buurt een belangrijke functie vervullen worden bestemd als Groen.

Volgnummer : 54*Samenvatting inspraakreactie:*

- a. Is de grens van de groenstrook van de gemeente achter de Johan de Ridderlaan aan de Hollandse IJssel zoals aangegeven correct?
- b. De bestemming Groen gelegen tussen de Jan Hoenlaan en de Hollandse IJssel is niet conform de huidige situatie. Vermoedelijk is de groenstrook door de gemeente overgedragen en moet het plan worden aangepast.
- c. Het Merodeplantsoen is bestemd als Verkeer-Woonomgeving. Betekent dit dat het huidige groen plaats maakt voor weg/parkeergelegenheid, of is de kleur niet correct aangegeven?

Reactie gemeente:

Ad. a) Deze grond is in gebruik als tuin en dus correct bestemd in het bestemmingsplan.

Ad. b) De gemeente is eigenaar van de grond en het huidige gebruik is tuin. De bestemming zal op het huidige gebruik worden afgestemd.

Ad. c) zie reactie gemeente onder punt 2c.

Actie:

Aanpassen plankaart, wijzigen bestemming Groen naar Tuin

Volgnummer : 55*Samenvatting inspraakreactie:*

Belanghebbende maakt bezwaar tegen het toekennen van de bestemming "V-WO" aan de twee grasveldjes bij de hoek Gerrit-Jan van der Veen straat en de Wim Speelman straat. Graag zien zij deze twee grasveldjes namelijk veelvuldig gebruikt door kinderen/ouders en daarnaast is dit ook het

enige grasveldje in de wijk zonder hondenpoep. De belanghebbende wil deze groenstrook behouden met de bestemming Groen.

Reactie gemeente:

Zie voor beantwoording reactie gemeente onder punt 2c.

Actie:

Aanpassen plankaart. De grotere groenstroken die in de buurt een belangrijke functie vervullen worden bestemd als Groen.

Volgnummer : 56

Samenvatting inspraakreactie:

Belanghebbende maakt bezwaar tegen het als met "V-WO" kenmerken van de groenstrook aan de Wim Speelmanstraat. De belanghebbende wil niet dat de groenstrook wordt vervangen door parkeerplaatsen.

Reactie gemeente:

Zie voor beantwoording reactie gemeente onder punt 2c.

Actie:

Aanpassen plankaart. De grotere groenstroken die in de buurt een belangrijke functie vervullen worden bestemd als Groen.

Volgnummer : 57

Samenvatting inspraakreactie:

Belanghebbende maakt bezwaar tegen het als met "V-WO" kenmerken van de groenstrook aan de Wim Speelmanstraat. De belanghebbende ziet deze groenstrook namelijk veelvuldig gebruikt door kinderen/ouders. De belanghebbende wil deze groenstrook behouden met de bestemming Groen.

Reactie gemeente:

Zie voor beantwoording reactie gemeente onder punt 2c.

Actie:

Aanpassen plankaart. De grotere groenstroken die in de buurt een belangrijke functie vervullen worden bestemd als Groen.

Volgnummer : 58

Samenvatting inspraakreactie:

- a. De ondergrond van het bestemmingsplan klopt niet met de huidige situatie. Het parkeren in de straat en het groen wil de belanghebbende zo behouden.
- b. Het parkeren op eigenterrein moet behouden blijven.

Reactie gemeente:

Ad a.) Zie reactie gemeente onder punt 2a. Dit geldt ook voor de inrichting van de openbare ruimte.
Ad b.) Binnen de bestemming Tuin zijn opstelplaatsen voor auto's toegestaan binnen het toegangspad tot gebouwen. De bestemming Tuin zal op dit onderdeel worden verruimd.

Actie:

Aanpassen regels bestemming Tuin

Volgnummer : 59*Samenvatting inspraakreactie:*

- a. Het is de belanghebbende opgevallen dat het bestemmingsvlak Wonen aan de Lodewijkstraat 17 is ingetekend op 2 meter uit het hoofdgebouw. Dit moet 3 meter zijn.
- b. Belanghebbende maakt bezwaar tegen het als met "V-WO" kenmerken van de groenstrook aan de Lodewijkstraat. De belanghebbende wil niet dat de groenstrook wordt vervangen door parkeerplaatsen.

Reactie gemeente:

Ad a.) De plankaart is correct getekend. De afstand bedraagt 3 meter.

Ad b.) Zie reactie gemeente onder punt 2c.

Actie:

Aanpassen plankaart. De grotere groenstroken die in de buurt een belangrijke functie vervullen worden bestemd als Groen.

Volgnummer : 60*Samenvatting inspraakreactie:*

De belanghebbende heeft op de situatietekening van de woning aan de A.C.M. Muskeijnplantsoen 54 eventuele uitbreidingen van de woning en garage aangegeven.

Reactie gemeente:

De eventuele uitbreidingen van belanghebbende passen binnen het bestemmingsvlak Wonen. De uitbreidingen zijn toegestaan mits zij voldoen aan de regels van artikel 21 Wonen.

Actie:

Geen aanpassingen noodzakelijk

8. Overzicht bijlagen

1. Bodemonderzoek ten zuiden van de Johan de Ridderlaan 1 te Montfoort, Bottomline Projectontwikkeling BV, project 212, april 2010;
2. Memo omgevingscheck, Milieudienst Noord-West Utrecht, 10 mei 2010;
3. Archeologisch bureauonderzoek Johan de Ridderlaan 1, Montfoort, Becker & van de Graaf BV, Projectnummer 20280310, april 2010.