

211102
Herbestemming perceel
Julianalaan 14 te Montfoort
i.o.v. E. van Leeuwen
Datum: 24-10-2022

WIJZIGINGSPLAN



Status
Concept

Datum
29-07-2022
26-09-2022
21-11-2022

Opmerkingen
Archeologie, bodem, milieuzoneringen toevoegen
Milieuzonering IJsselveld nader benoemen
Wet Stikstofreductie en Aeriusberekening toevoegen

Ontwerp
NL.IMRO.0335.WBPjulianalaan14-ON01

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	2
1.1	AANLEIDING	2
1.2	LIGGING PLANGEBIED	2
1.3	GELDENDE PLANOLOGISCHE SITUATIE	3
1.4	LEESWIJZER	4
2	PLANBESCHRIJVING / INITIATIEF	5
2.1	ALGEMEEN	5
2.2	BESCHRIJVING BESTAANDE TOESTAND	5
2.3	BESCHRIJVING NIEUWE SITUATIE	10
3	BELEIDSKADER	13
3.1	RIJKSBELEID	13
3.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)</i>	13
3.1.2	<i>Barro</i>	13
3.2	PROVINCIAAL BELEID	13
3.2.1	<i>Provinciale Omgevingsvisie</i>	13
3.2.2	<i>Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht</i>	14
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	15
3.3.1	<i>Omgevingsvisie Montfoort 2021</i>	15
3.3.2	<i>Woonvisie Gemeente Montfoort 2019 - 2030</i>	16
3.3.3	<i>Bestemmingsplan "Woonwijken"</i>	17
3.3.4	<i>Welstandsbeleid</i>	17
3.3.5	<i>Duurzaam bouwen</i>	18
4	OMGEVINGSASPECTEN	19
4.1	MILIEU	19
4.1.1	<i>Milieueffectrapportage (m.e.r.)</i>	19
4.1.2	<i>Bodem</i>	19
4.1.3	<i>Luchtkwaliteit</i>	20
4.1.4	<i>Geluid</i>	23
4.1.5	<i>Bedrijven en milieuzonering</i>	24
4.1.6	<i>Externe veiligheid</i>	28
4.2	WATER	30
4.3	VERKEER EN PARKEREN	33
4.4	ECOLOGIE	33
4.5	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	35
4.6	OVERIGE REALISERINGS- EN UITVOERINGSASPECTEN	37
4.7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	38
5	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	39
5.1	OVERLEG	39
5.2	ZIENSWIJZEN	39
5.3	CONCLUSIE	39
	BIJLAGE	40

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel Julianalaan 14 te Montfoort betreft een voormalig waterpompinstallatiegebouw met reinwaterkelder voor de drinkwatervoorziening van Montfoort. De locatie is al geruime tijd niet meer in gebruik ten behoeve van het drinkwaterproces en waterbedrijf Vitens NV wenste deze locatie bij inschrijving te verkopen. De filterinstallatie is ondertussen gedeeltelijk ontmanteld, de kelderbakken zijn gelegeerd en ook de staat van onderhoud van het pompgebouw is intussen achteruitgegaan. De locatie behoeft dus een tweede leven. Via inschrijving met een gebruiksplan konden koopgegadigden zich voor de overname van het geheel melden en eind 2021 heeft huidige eigenaar, familie Van Leeuwen met een inspirerend gebruiksplan de kans gekregen de locatie te verwerven. Vooruitlopend op de verwerving heeft gemeente zich reeds positief geuit over een planologische herbestemming naar “Wonen”, hetgeen naast de nog nader uit te werken renovatieplannen nog dient te worden geformaliseerd.

Het voorliggende wijzigingsplan heeft tot doel om deze bestemmingswijziging te motiveren.

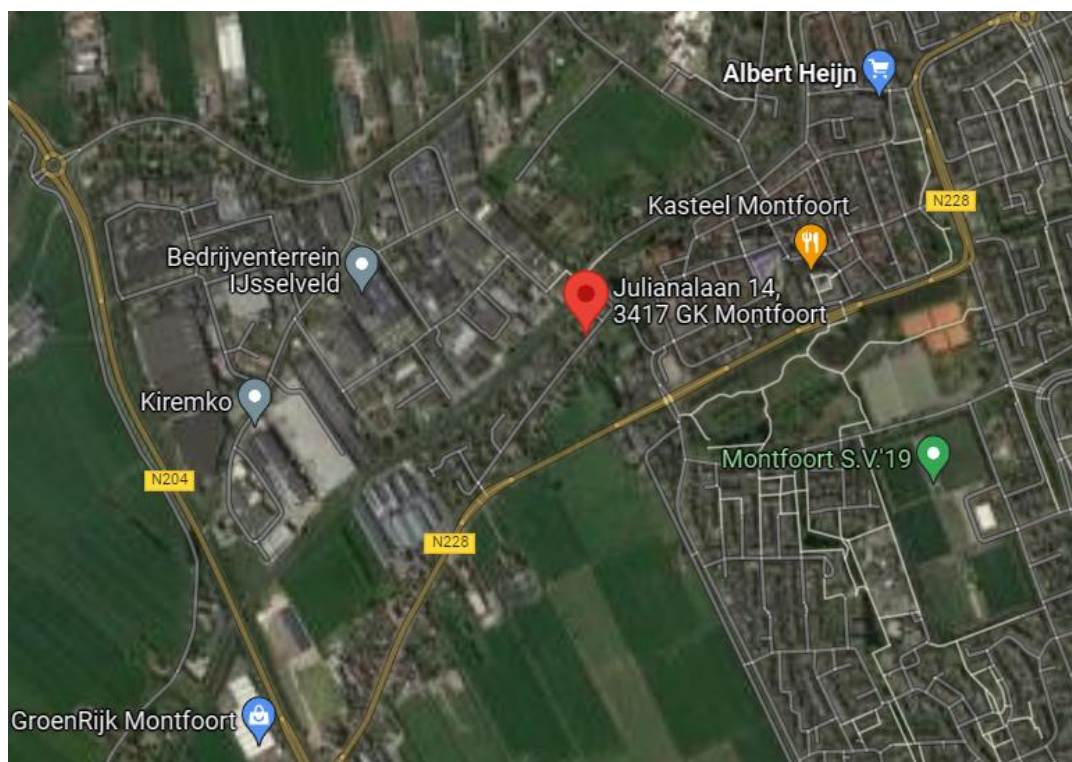
1.2 Ligging plangebied

De planlocatie ligt aan de Julianalaan, een straat even buiten de stadskern van Montfoort, lopend langs de westelijke stadsgracht over de zuidelijke dijk van de Hollandsche IJssel. Het perceel grenst aan de achterzijde direct aan de Hollandsche IJssel, met aan de overzijde van de rivier het bedrijventerrein IJsselveld. Direct naast het perceel ligt ten noordoosten het woningcomplex Monta Rosa, met daar schuin tegenover een klein verenigingsgebouw met daarachter de openbare begraafplaats.

Langs de Hollandsche IJssel zijn zuidwestelijk van de planlocatie diverse particuliere woonpercelen gesitueerd, plaatselijk onderbroken door kleinschalige bedrijfsmatige percelen, met aan het einde van de Julianalaan, zuidwestelijk, een dichtere concentratie particuliere woonpercelen. Tegenover de planlocatie grenst de Julianalaan aan een klein open agrarisch gebiedje, ingesloten tussen de Julianalaan en de Provincialeweg N228. Het plangebied is aangegeven in figuur 1.1 en 1.2.



Figuur 1.1: Plankaart plangebied met omgeving (bron Google Maps)



Figuur 1.2: Luchtfoto plangebied met omgeving (bron Google Maps)

1.3 Geldende planologische situatie

Voor het plangebied geldt het volgende, door de gemeenteraad van Montfoort vastgestelde, bestemmingsplan:

Bestemmingsplan : Bestemmingsplan "Woonwijken"
Raadsbesluit : 31 januari 2011

Verder geldt voor het plangebied het volgende, door de gemeenteraad van Montfoort vastgestelde, paraplubestemmingsplan:

Paraplubestemmingsplan : "Parkeernormen Montfoort"
Raadsbesluit : 29 oktober 2018

Het perceel is hier bestemd voor "Bedrijf – Drinkwaterleidingbedrijf" met de volgende gebiedsaanduidingen:

- "wro-zone – wijzigingsgebied 3"
- "milieuzone – grondwaterbeschermingszone"
- "archeologisch waardevol gebied 4"
- "vrijwaringszone – molenbiotoop 100m / 400m"

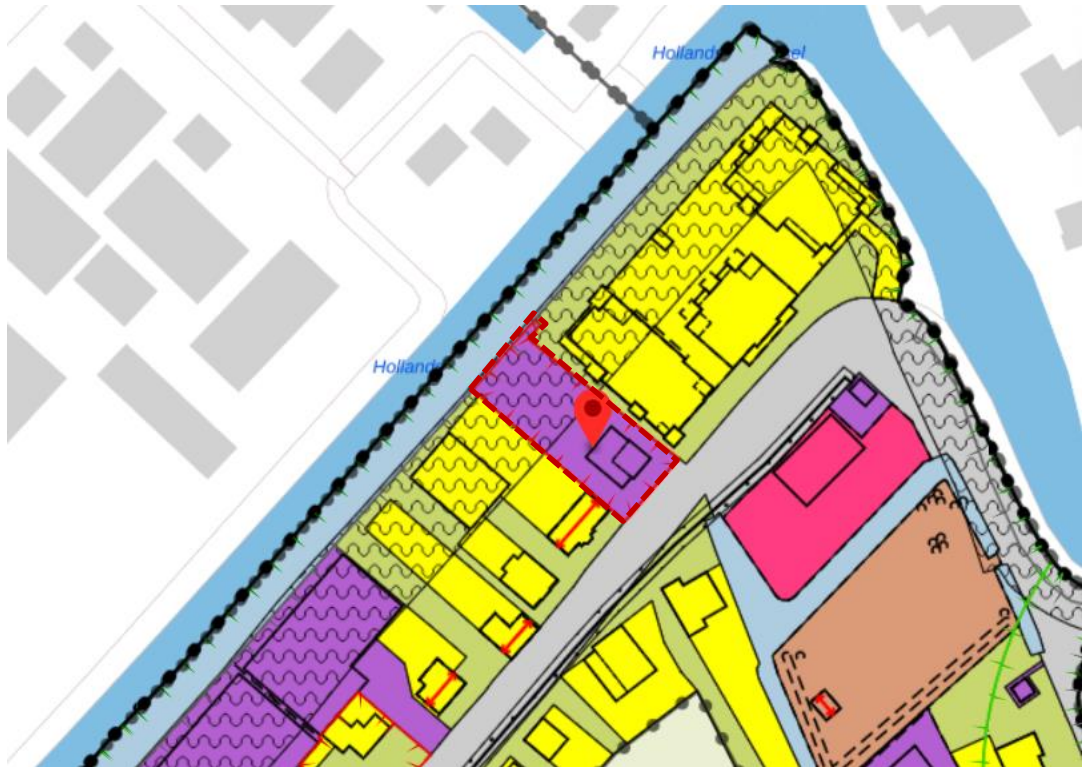
Verder geldt op het achterste gedeelte van het perceel de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering".

Een uitsnede van de plankaart is opgenomen in figuur 1.3.

In de regels van het vigerende bestemmingsplan is onder artikel 26 lid 14 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarbij burgemeester en wethouders bevoegd zijn, op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' met inachtneming van de op die bestemming van toepassing zijnde regels.

Vooruitlopend aan de verkoop op inschrijving heeft de voormalige eigenaar waterbedrijf Vitens NV van de Gemeente Montfoort de positieve grondhouding gekregen, het perceel te

herbestemmen naar de bestemming “Wonen”. Hiertoe zal gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, welke onder artikel 26 lid 14 in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen. Om de herbestemming te formaliseren wordt een wijzigingsplan opgesteld, om perceel particulier bewoonbaar te maken.



Figuur 1.3: Uitsnede bestemmingsplankaart “Woonwijken”

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie uiteengezet en geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader verwoord. Hierin wordt het voor dit wijzigingsplan relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 4 omvat de omgevingsaspecten, waaronder milieu, water en archeologie. Ook uitvoeringsaspecten worden hier beschreven. Hoofdstuk 5 is gewijd aan de uitvoerbaarheid. Hier wordt ingegaan op de uitkomsten van de inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

2 Planbeschrijving / Initiatief

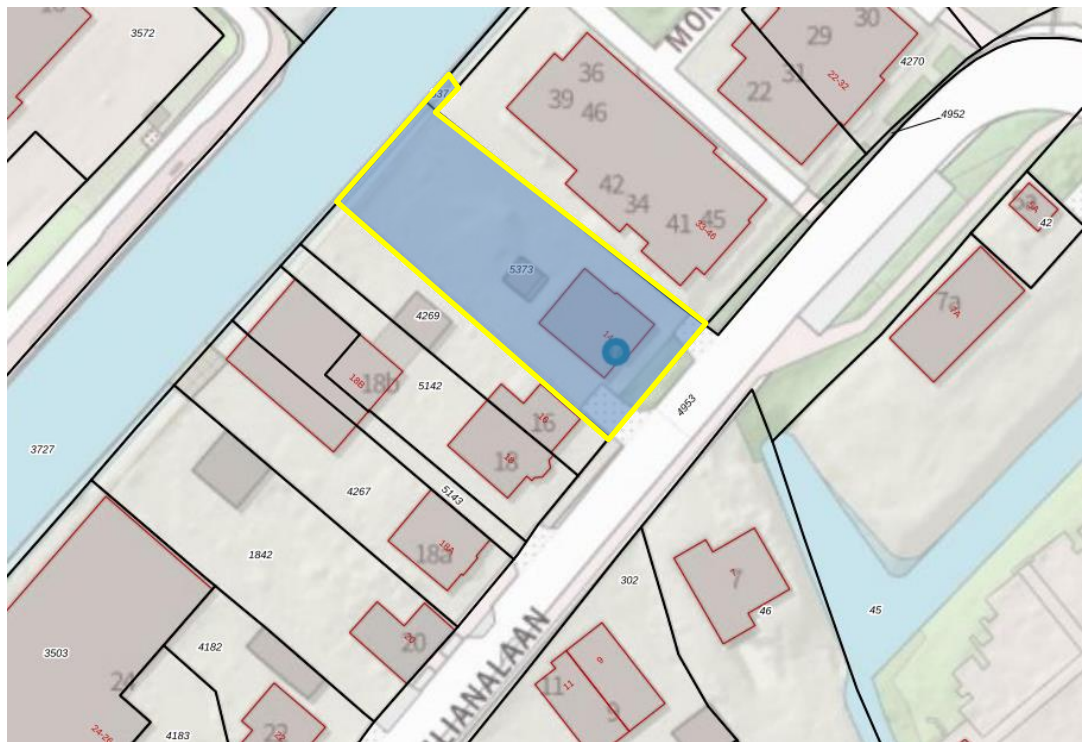
2.1 Algemeen

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.

2.2 Beschrijving bestaande toestand

Het perceel waarop het plan betrekking heeft, staat kadastraal bekend als gemeente Montfoort, sectie A, nummers 5373 en 5374 (figuur 2.1 en 2.2).



Figuur 2.1: Fragment PDOK Viewer met kadastrale grenzen



Figuur 2.2: Uittreksel kadastrale kaart (verkleind)

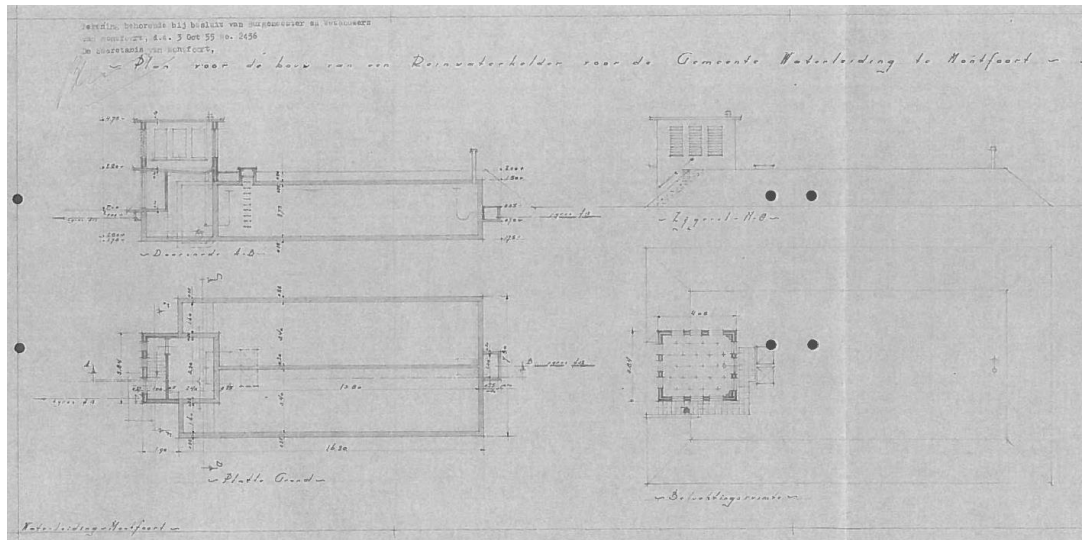
Het perceel Julianalaan 14 te Montfoort is een perceel gelegen tussen de Julianalaan en de Hollandsche IJssel. Het heeft twee inritten, waarvan de meest zuidwestelijke inrit bestemd is om het perceel met een auto te kunnen betreden. De noordoostelijke inrit is een smallere inrit en wordt niet actief gebruikt voor toegang met een vervoersmiddel. Centraal staat voor op het perceel het thans buiten gebruik zijnde voormalige waterpompinstallatiegebouw. Dit waarschijnlijk uit de 30'er jaren van de vorige eeuw daterende gebouw bevat nog veel van de oorspronkelijke detailleringen en elementen en wordt daarom thans voorgedragen tot inschrijving in de lijst van gemeentelijke monumenten. Binnen in het voormalige pompgebouw bevinden zich nog grote delen van de oorspronkelijke filterinstallatie.

Behorend tot het historische ensemble is de uit de 50'er jaren van de vorige eeuw daterende enkellaagse uitbreiding en de reinwaterkelder, welke rondom middels een aanaarding als talud leesbaar is in het terrein. De gehele reinwaterkelder is bedekt met een grondpakket, waarop een volledige begroeiing van Cotoneaster als een vrijwel onderhoudsvrije oplossing moet dienen. Zuidwestelijk van het pompgebouw is een verharding aanwezig van stelconplaten, welke ter hoogte van de aanzet van de reinwaterkelder overgaat in een verder rondlopende halfverharding. De onbebouwde en van halfverharding voorziene strook noordoostelijk van het ensemble, langs het wooncomplex "Monta Rosa" lopend, huisvest een leiding- en kabeltracé van diverse nutsbedrijven. Deze strook dient onbebouwd te blijven en toegankelijk te blijven voor onderhoudswerken.

De reinwaterkelder bevat twee in de lengterichting naast elkaar gelegen compartimenten, welke van bovenaf bereikbaar zijn met afsluitbare toegangsluiken. Tussen het pompgebouw en de reinwaterkelder staat nog een klein gebouwtje, waarvan de onderbouw nog aanwezig is. Omwille van het historische ensemble zou de bovenbouw van dit gebouwtje weer moeten worden teruggeplaatst op de bestaande onderbouw. Oude bouwtekeningen geven beeld van dit gebouwtje en maken reconstructie mogelijk.



Figuur 2.3: Bestaande situatie pompgebouw



Figuur 2.4: Fragment tekening bestaande situatie reinwaterkelder

De hiernavolgende foto's geven een impressie van de huidige situatie.



Figuur 2.5: Overzichtsfoto vogelvlucht (bron REBO Bedrijfsmakelaars)



Figuur 2.6: Foto's bestaande bebouwing

2.3 Beschrijving nieuwe situatie

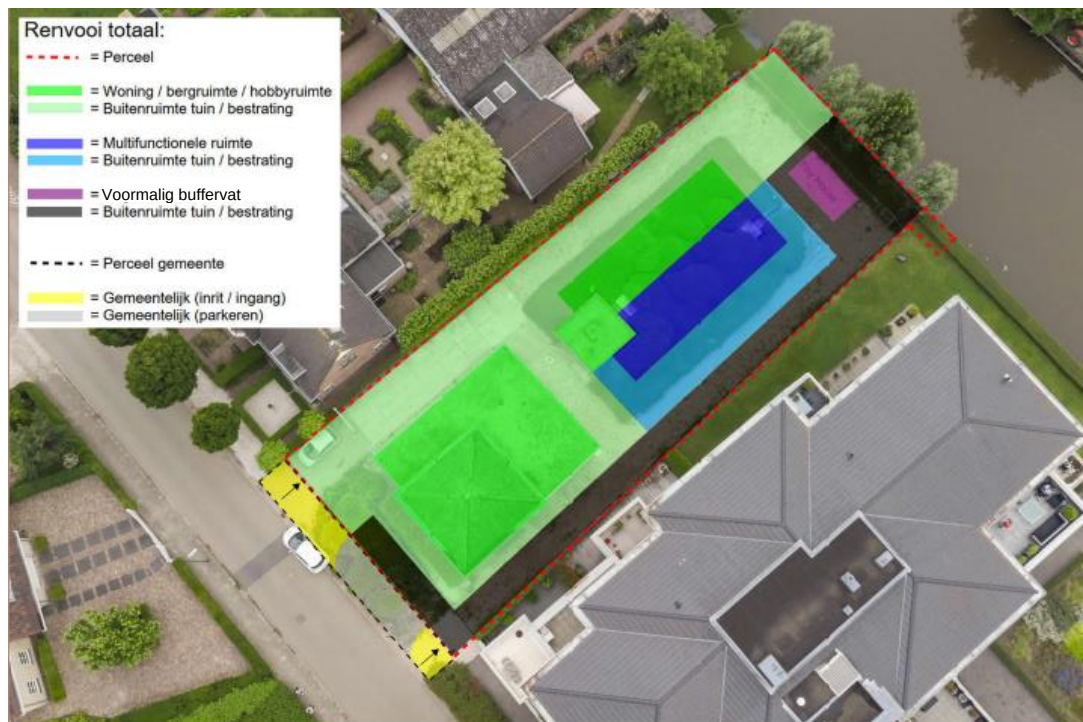
De beoogde ontwikkeling betreft het herbestemmen van de bestemming “Bedrijf – Drinkwaterleidingbedrijf” naar de bestemming “Wonen”, met behoud van de bestaande gebouwen. Het voormalige waterpompinstallatiegebouw wordt herbestemd tot particuliere woning, waarbij het gebouw wordt gerestaureerd naar de oorspronkelijke detaillering en uitstraling. Historische raamverdelingen worden weer in ere hersteld, en de dakranden krijgen weer de oorspronkelijke profileringen. De uitbreidingen uit de 50’er jaren van de vorige eeuw, worden eveneens naar het karakter van destijds terug gerestaureerd, maar geven enige vrijheid tot het inbrengen van veranderingen om het voormalige pompgebouw bewoonbaar te maken. Het plat gedekte dak krijgt deels een sedum dakbedekking, waarbij op een gedeelte tevens pv-panelen zullen worden geplaatst.

De in het voormalige pompgebouw aanwezige restanten van de filterinstallatie worden zo veel mogelijk opgenomen in de nieuwe indeling en passend gemaakt bij het nieuwe gebruik. Hierbij wordt één van de aanwezige buffervaten aangepast om in het interieur onderdeel te gaan vormen voor de woonbestemming. Verder wordt één van de buffervaten uit het gebouw genomen, en in een aangepaste, maar nog als buffervat leesbare uitvoering, achter op het perceel in een liggende positie opgenomen om dienst te doen als ondergeschikt te gebruiken ruimte bij de woning zonder specifiek te voorzien in een verblijfsfunctie, waarbij gedacht kan worden aan een gebruik als hobbyruimte, berging of ander ondergeschikt gebruik. Het vormt onderdeel van het aan wonen gerelateerd gebruik en vormt met name op cultuurhistorisch vlak een aanvulling op het aanwezige ensemble, verwijzend naar het oorspronkelijk gebruik.

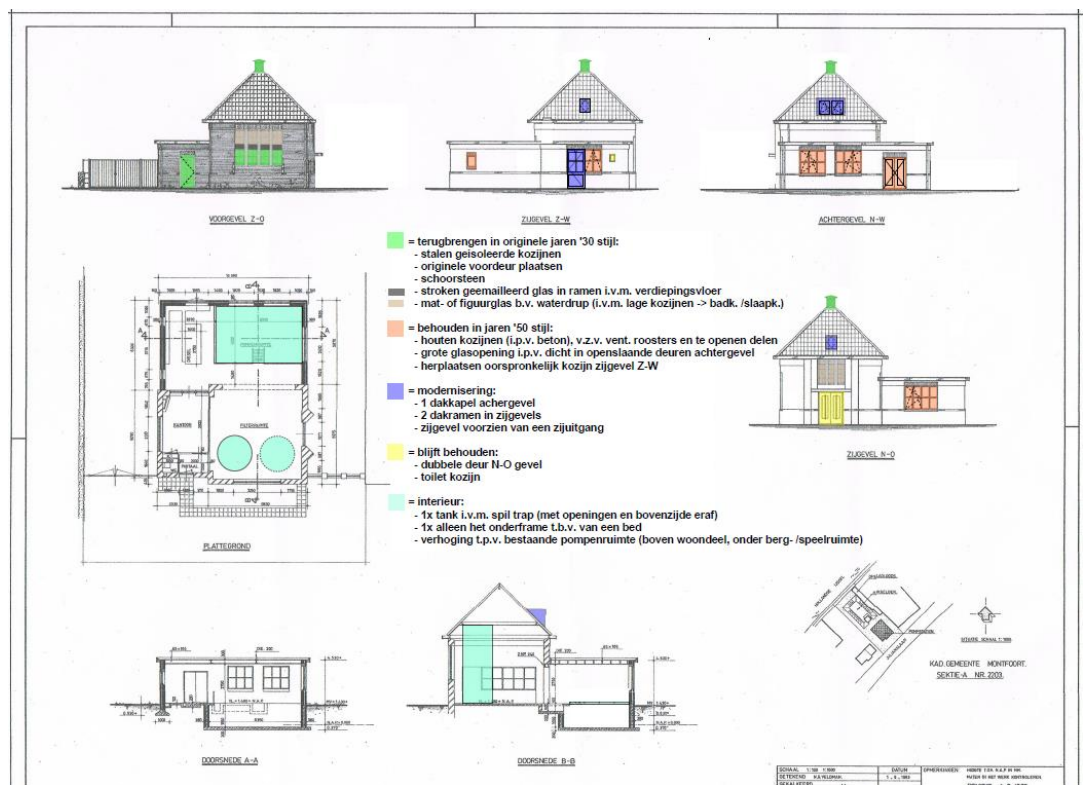
De reinwaterkelder is opgedeeld in twee delen, en door plaatselijk de aanaarding te verwijderen, zijn beide compartimenten zijdelings betreedbaar te maken. Ook daglichttoetreding is dan zijdelings in te brengen in beide compartimenten, waardoor de reinwaterkelder voor de helft een functie als berging krijgt behorend bij de woning, en voor de helft een kleinschalige aanvullende gebruiksfunctie krijgt, als nevenfunctie gekoppeld aan het woongebouw. Als nevenfunctie bij de woning kan in deze ruimte gedacht worden aan het gebruik als schilderatelier, hobbyruimte, ruimte voor het geven van workshops aan kleine groepjes, of een presentatieruimte over de historie en het oorspronkelijke gebruik van het perceel/gebouw; een educatieve rol innemend voor passanten. De nevenfuncties blijven hierbij nadrukkelijk kleinschalig, zodat deze passend blijft bij de woonbestemming, en omwonenden hier geen hinder van ondervinden. Planologisch krijgen zowel de helft van de reinwaterkelder, als het achter op het perceel geplaatste buffervat een bij de woning behorende ondergeschikte nevenfunctie (kleinschalig beroep aan huis), waarbij het buffervat specifiek geen verblijfsfunctie zal krijgen.

Het thans gedeeltelijk verdwenen aangebouwde bijgebouwtje aan de reinwaterkelder wordt om de cultuurhistorische waarde van het oorspronkelijke ensemble te versterken, weer gereconstrueerd, en krijgt een functie als berging behorende bij de woning. Het dak van dit gebouwtje zal worden voorzien van een sedumdak, alsook de helft van de reinwaterkelder. De andere helft van de reinwaterkelder krijgt een vlindertuin, hetgeen de lokale biodiversiteit vergroot. Als knipoog naar het voormalige gebruik van het perceel wordt naast de woning op de bebouwingsvrije strook verder een openbaar watertappunt geplaatst.

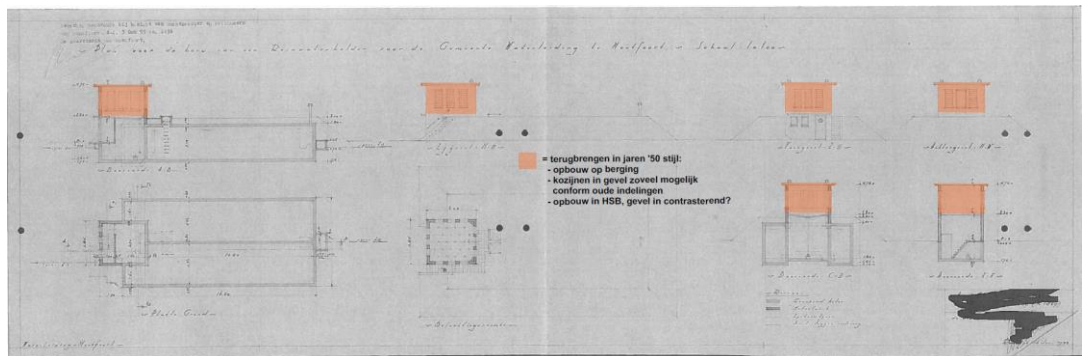
De toegang tot het perceel zal geschieden via de bestaand inrit, waarbij de zuidwestelijk inrit dienstdoet voor toegang met de auto, en de inrit aan de noordoostelijke kant dienstdoet als toegang voor wandelaars en fietsers. Tussen beide inritten worden enkele parkeerplekken op eigen terrein, haaks ontsloten op de Julianalaan. Parkeren voor de eigenaren kan op de bestaande zuidwestelijke inrit. Figuur 2.7 geeft schematisch het beoogde gebruik weer. Figuur 2.8 geeft schematisch de ingrepen aan het voormalige pompgebouw weer. Figuur 2.9 geeft het bijgebouwtje aan de reinwaterkelder weer, welke zal worden gereconstrueerd.



Figuur 2.7: Nieuwe situatie
Bestemming "Wonen"



Figuur 2.8: Renovatie voormalig pompgebouw



Figuur 2.9: Reconstructie bijgebouw reinwaterkelder

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van Rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

De stedelijke ontwikkeling die dit wijzigingsplan mogelijk maakt betreft een lokale en kleinschalige herbestemming binnen de contouren van de stadskern van een bestaande bedrijfsmatige bestemming ("Drinkwaterleidingbedrijf") naar een woonperceel. Deze passende vervolgfunctie sluit aan bij de bestaande stedelijke structuur en is van een dusdanig schaalniveau dat hieruit geen concrete rijksbelangen voortkomen. Het rijksbeleid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

3.1.2 Barro

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 13 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Het planinitiatief raakt geen rijksbelangen als genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Vanuit rijksbeleid zijn er derhalve geen beperkingen aan deze planontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening vastgesteld. De Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening zijn vanaf 1 april 2021 in werking getreden.

In de Provinciale Omgevingsvisie (2021) legt de provincie de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast. Dat is inclusief sociale aspecten die fysiek neerslaan, zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurnvisie en het bodem-, water- en milieuplan. In de Omgevingsvisie staan groen, water, energie, bebouwing, infrastructuur, cultuurhistorie en landelijk gebied in onderlinge samenhang. Hiermee wordt ruimte geboden voor duurzaam gebruik en

ontwikkeling, voor sociale samenhang en voor behoud of verbetering van kwaliteit in de Utrechtse leefomgeving. De Omgevingsvisie gaat uit van een adaptieve aanpak; het is een groeidocument, zodat flexibel kan worden ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen en inzichten.

De Omgevingsvisie is op grond van de Omgevingswet zelfbindend voor de provincie Utrecht. Zelfbindend betekent dat de Omgevingsvisie alleen voor de provincie Utrecht verplichtingen schept. De Omgevingsvisie werkt dus niet rechtstreeks door in dit wijzigingsplan. Gemeente Montfoort is wel gebonden aan de regels en normen die in de provinciale Omgevingsverordening worden gesteld.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

Naar verwachting zal op 1 januari 2023 de Omgevingswet na enkele keren te zijn uitgesteld, in werking treden. Om tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet uitvoering te kunnen geven aan de plannen en ambities uit de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht wordt er gewerkt met de Interimverordening. Op 10 maart hebben de Provinciale Staten Interim omgevingsverordening (Interimverordening of IOV) vastgesteld. De Interimverordening is vanaf 1 april 2021 in werking getreden. De Interimverordening is een tijdelijke verordening en zal een looptijd hebben totdat de Omgevingswet van kracht is; de omgevingsverordening treedt dan in werking.

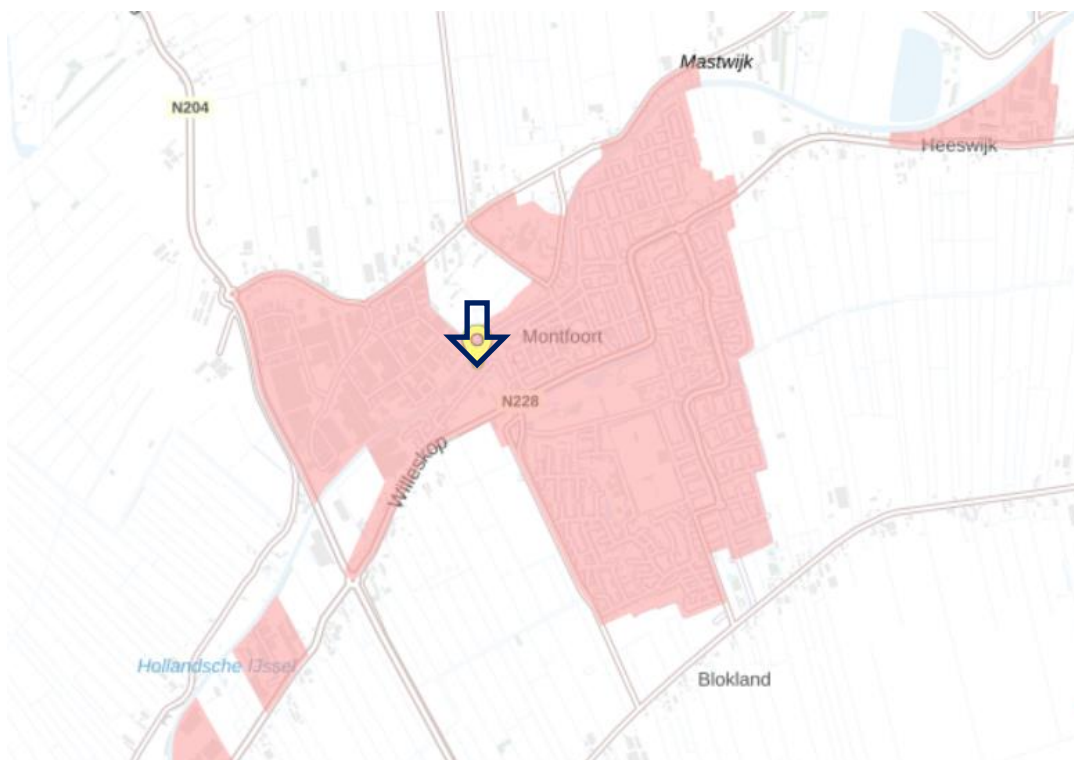
De interim omgevingsverordening vervangt bestaande verordeningen zoals de ruimtelijke verordening, de milieuverordening, de natuur en landschapsverordening en bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen.

Daarnaast bevat de interim omgevingsverordening regels waar ruimtelijke plannen aan moeten voldoen. Gemeenten moeten deze regels opnemen in bestemmingsplannen en later in omgevingsplannen. Voor dit wijzigingsplan zijn met name de volgende uitgangspunten van belang:

Rode Contouren

In de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht is het instrument van de zogenoemde rode (bebouwings)contouren ondergebracht in hoofdstuk 9.2, waarin sturing wordt gegeven aan verstedelijking binnen het stedelijke gebied. Gebieden binnen de rode contouren zijn aangewezen als 'Stedelijk gebied', welke bestemmingen en regels kunnen bevatten voor verstedelijking. Het plangebied is gelegen binnen de rode contour van de kern Montfoort, zie de aanduiding op figuur 3.1, en daarmee binnen het stedelijke gebied.

Het herbestemmen van een bedrijfsmatig perceel naar een woonperceel is een passende verstedelijking binnen de rode contour en ondersteunt daarmee het realiseren van de binnenstedelijke ambities. Hier geldt geen provinciaal belang. Deze ontwikkeling levert een bijdrage aan het vitaal houden van de stadskern Montfoort. Dit is mogelijk door diversiteit in de woningvoorraad, een woningvoorraad die aansluit bij de huidige en op de toekomstgerichte woonwens, doorstroming op de woningmarkt en voldoende huisvesting voor doelgroepen. De voorliggende ontwikkeling levert een bijdrage aan het hechten en binden en daarmee de vitaliteit van de leefomgeving. Verder worden door de realisatie van de woning de belangen van bestaande omringende functies niet onevenredig aangetast.



Figuur 3.1: Bebouwingscontour Gemeente Montfoort (bron Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht)

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Montfoort 2021

De structuurvisie is het strategisch document in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling van een gemeente. De structuurvisie is de leidraad bij de beoordeling van nieuwe plannen en initiatieven, maar ook voor nieuw op te stellen bestemmingsplannen en planologische afwijkingen. Deze structuurvisie dient als een actueel ruimtelijk kader voor de verschillende beleidsterreinen en geeft een ruimtelijke vertaling van het huidige beleid en de ambities.

Op 13 december 2021 heeft de raad de Omgevingsvisie ‘Vitale kernen in een waardevol landschap’ vastgesteld. In deze Omgevingsvisie heeft de gemeente haar ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de gemeente voor de lange termijn vastgelegd.

Deze omgevingsvisie is opgesteld in de ‘geest’ van de aankomende Omgevingswet en is de eerste stap van de invoering van de Omgevingswet in Montfoort. Het is een dynamisch document en biedt het raamwerk, waarbinnen gemeente de komende jaren beleid verder zal uitwerken. De visie kent geen maximum geldigheidsduur en zal regelmatig worden bijgesteld. Het vormt dan ook nadrukkelijk een groeimodel, waarmee de komende jaren verder wordt gewerkt aan de integratie van alle onderwerpen die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving in gemeente Montfoort.

Het plangebied ligt aan de Hollandsche IJssel in een deelgebied “Woonwijken Montfoort”, waarbinnen in de omgevingsvisie primair wordt aangestuurd op verduurzaming en een gezonde leefomgeving. Verder wordt gezocht naar het actief benutten van de (schaarse) mogelijkheden die zich aandienen om door inbreiding, transformatie of herstructurering de woningvoorraad te vergroten. Er wordt gewerkt naar toekomstbestendige woonwijken (duurzaam en levensloopbestendig), waarbij alleen ruimte wordt geboden aan functies die goed passen in een woonwijk. Hierbij is voor bedrijvigheid is geen ruimte, tenzij kleinschalig ‘aan huis’ en het geen (milieu/geluid/verkeer) overlast veroorzaakt. In de omgevingsvisie wordt verder vanuit de participatie aangestuurd op klimaat adaptief

bouwen, waarbij gedacht wordt aan oplossingen voor het verbeteren van infiltratie van regenwater en het reduceren van hittestress.

De planontwikkeling voorziet in een duurzame herbestemming naar “Wonen” met een kleinschalige nevenfunctie aan huis welke geen effecten heeft op de nabije omgeving. De herbestemming gaat verder gepaard met ingrepen welke aansluiten aan de klimaat adaptieve bouwplans, waarnaar in de omgevingsvisie wordt verwezen. Onderhavige ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met de omgevingsvisie.



Figuur 3.2: Uitsnede visiekaart Omgevingsvisie Montfoort 2021 (bron Gemeente Montfoort)

3.3.2 Woonvisie Gemeente Montfoort 2019 - 2030

Op 8 juli 2019 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2019-2030 vastgesteld. Daarnaast heeft de gemeenteraad in januari 2020 de notitie plusprogramma woningbouw vastgesteld. Daarmee is het woningbouwprogramma verhoogd met 180 woningen tot een totaal van 430 woningen. Met de extra woningen wil de raad nog beter kunnen voorzien in de lokale behoefte en zorgen voor voldoende draagvlak voor het behoud van voorzieningen in de kernen Montfoort en Linschoten.

Met een voorzichtige groei in de kernen wil de gemeente voorzien in de lokale woningbehoefte. Daarnaast wil gemeente eigen initiatieven van inwoners honoreren, resulterend in een verbetering van de bestaande woningvoorraad. Voorgestelde herbestemming van een buiten gebruik gesteld voormalig waterpompinstallatiegebouw naar een particuliere woning is zo'n lokaal eigen initiatief, en voorziet in een extra woning binnen de contouren van de stadskern. Daarmee voorziet het initiatief in een kleine aanvulling op de woningbehoefte, en krijgt het bestaande gebouw, thans in procedure is voor de aanwijzing als gemeentelijk monument, tevens een tweede leven. De planontwikkeling sluit derhalve aan bij de woonvisie van Gemeente Montfoort.

3.3.3 Bestemmingsplan “Woonwijken”

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan “Woonwijken”. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 31 januari 2011. Tevens geldt er voor het plangebied een paraplubestemmingsplan “Parkeernormen Montfoort” vastgesteld door de gemeenteraad op 29 oktober 2018.

Het perceel is hier bestemd voor “Bedrijf – Drinkwaterleidingbedrijf”, met een “wro-zone wijzigingsgebied 3”, waarbij Burgemeester en wethouders op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd zijn het plan te wijzigen naar de bestemming “Wonen” met inachtneming van de op die bestemming van toepassing zijnde regels. De aan het water grenzende zone, is aangegeven als waterstaatswerkzone en heeft de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering”.

Voor het aangegeven bouwvlak geldt een voor het hoofdgebouw een maximum goothoogte van 6 meter en een maximum bouwhoogte van 9 meter en voor het aangebouwde gedeelte een maximale bouwhoogte van 3 meter. Genoemde hoogten gelden voor de meeste woningen in dezelfde bebouwingsstrook; een enkele woning laat een afwijkende bouwhoogte toe.

Om voorgestelde planontwikkeling mogelijk te maken zal lokaal het bestemmingsplan worden gewijzigd naar de bestemming “Wonen”, waarbij een bouwvlak zal worden toegevoegd, welke wederom de bestaande bebouwingscontour zal volgen. Hierbij wordt rekening gehouden met het, om historische en ensemble technische redenen bijplaatsen van een klein bijgebouw op de bestaande onderbouw tegen de reinwaterkelder, zoals die ook oorspronkelijk in het ensemble op locatie aanwezig was. Verder wordt erachter op het perceel een reservering gedaan middels een nadere aanduiding tot het plaatsen van één van de oude tanks van de filterinstallatie, welke liggend dienst zal doen voor een ondergeschikte nevenfunctie zonder verblijfsruimte bij de hoofdbestemming “Wonen”. Voor de aanwezigheid van de bestaande reinwatertank zal een aanduiding worden opgenomen, waarin de kleinschalige nevenfunctie met verblijfsruimte wordt gereguleerd. Verder worden de planregels van het vigerende bestemmingsplan onveranderd worden overgenomen.

3.3.4 Welstandsbeleid

Aanvragen omgevingsvergunning dienen te worden getoetst aan eisen van welstand. Deze eisen hebben betrekking op het uiterlijk van bouwwerken en de situering van deze bouwwerken in hun omgeving. Gekeken wordt of het bouwwerk dat men wenst te plaatsen op zichzelf of in verhouding tot de omgeving voldoende passend is. De gemeenteraad van Montfoort heeft in 2011 een welstandsnota vastgesteld. Hierin staan criteria omtrent de redelijke eisen van welstand. Het gaat daarbij om de volgende aspecten:

- karakteristiek van de bestaande bebouwing;
- openbare ruimte;
- landschap;
- stedenbouwkundige context;
- massa, structuur, maat en schaal, detaillering, materiaalkeuze en kleurstelling;
- samenhang in het bouwwerk (de onderlinge relatie tussen samenstellende delen).

De criteria kunnen afhankelijk van de specifieke ruimtelijke kwaliteiten en uiterlijke kenmerken van de omgeving per dorp, wijk, buurt of deelgebied verschillen. Daartoe zijn in de welstandsnota specifieke gebiedscriteria opgesteld.

Het plangebied is in de gebiedsgerichte criteria aangemerkt als ‘Vogelzangh/Julianalaan Montfoort (W1.4)’. Het welstandsniveau is hier ‘regulier’.

“Deze wijk ten westen van het centrum van Montfoort bestaat eigenlijk slechts uit drie straten. 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 rijtjes. De Cope bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen. In de wijk bevindt zich een begraafplaats, slachthuis Van Kooten en twee bouwbedrijven en het appartementencomplex Monta Rosa.”

Het herbestemmen van het bedrijfsmatige perceel naar een woonperceel op de planlocatie vindt plaats binnen de bestaande bebouwing, zonder dat hiervoor grootschalige visuele veranderingen plaats vinden aan het exterieur van de bestaande bebouwing. Het straatbeeld dan wel bebouwingsbeeld verandert niet. De herbestemming ondervindt derhalve geen belemmeringen op welstandniveau. Indien de herbestemming wel gepaard zal gaan met visuele veranderingen aan het exterieur, dan zal om advies worden gevraagd aan de welstandscommissie. De door de commissie gemaakte opmerkingen worden overgenomen.

3.3.5 Duurzaam bouwen

De gemeente Montfoort heeft verklaard duurzaam bouwen als uitgangspunt te nemen bij nieuwbouwprojecten. De gemeente heeft zich aangesloten bij de systematiek van GPR gebouw. Met deze ambitie volgt Montfoort de landelijke ambities gericht op het beperken van de negatieve milieuaspecten in alle fasen van het bouwproces en op het vergroten van de ecologische kwaliteiten van het leefgebied.

Het is onwenselijk om nog woningen te bouwen die niet kunnen voldoen aan de duurzaamheidsopgave. Er worden geen woningen meer gebouwd die niet aan de gestelde bouweisen in het duurzaamheidsbeleid voldoen. Er worden daarom slechts nog vergunning verstrekt voor de bouw van nieuwbouwwoningen die energie-neutraal zijn of dat met kleine aanpassingen kunnen worden. Dit houdt in dat tijdens het ontwerp en de bouw van woningen reeds rekening gehouden moet worden met de mogelijkheid tot plaatsing van duurzame oplossingen zoals zonnepanelen, een warmtepomp et cetera. Het doel hiervan is om voortaan slechts nog gasloze, nul-op-de-meter nieuwbouw te realiseren. Om dit te bereiken wordt een duurzaamheidstoets in de bouwvergunning opgenomen. Gasloze woningbouw wordt de norm.

Het te renoveren en te herbestemmen voormalige pompgebouw zal gasloos worden uitgevoerd door toepassing van een hoogwaardig na-geïsoleerde buitenschil en een duurzame energievoorziening. Hierbij zal worden aangesloten bij de systematiek van GPR gebouw, waarbij de minimumdoelstellingen per thema (milieu, energie, toekomstwaarde, gebruikskwaliteit en gezondheid) van 7 wordt gehanteerd. De uitvoering volgt hiermee de duurzame ambities van Gemeente Montfoort.

4 Omgevingsaspecten

De uitvoerbaarheid van een plan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden. Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, ect.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage oftewel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten. De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in eerste kolom van de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage.

De herbestemming van het perceel Julianalaan 14 Montfoort, met het daarop aanwezige voormalige waterpompinstallatiegebouw met reinwaterkelder, naar een woonbestemming kan worden aangemerkt als “De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen (D11.2)”.

Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer het project betrekking heeft op 2.000 of meer woningen. De beoogde ontwikkeling blijft ruimschoots onder deze drempelwaarde. Het plangebied ligt niet in een kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. De aard en omvang van het plan leiden niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure is zodoende niet noodzakelijk.

4.1.2 Bodem

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij herinrichtingsituaties is doorgaans een bodemonderzoek noodzakelijk in het kader van de Woningwet. Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Alvorens het perceel verkocht werd aan de huidige eigenaar, heeft de verkopende eigenaar reeds verkennend bodemonderzoeken laten verrichten, mede ter bepaling van de milieukundige situatie ter voorbereiding van grondwerkzaamheden. Aanvullend hierop heeft huidige eigenaar een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren op basis van de richtlijnen van de NEN 5740 en NEN 5725 om de milieukundige situatie ter plaatse in beeld te brengen, gericht op de herbestemming van het perceel naar “Wonen”. In dit onderzoek zijn de vooraf uitgevoerde onderzoeken eveneens beoordeeld.

Het verkennend bodemonderzoek gericht op de herbestemming van het perceel is uitgevoerd door Lawijn advies & management te Polsbroek (rapportnr. 21.4724-A1, d.d. maart 2022). Naar aanleiding van de resultaten uit het verkennend bodemonderzoek is er tevens een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd door Lawijn advies & management te Polsbroek (rapportnr. 22.4917-A1, d.d. september 2022). Uit de resultaten van de onderzoeken en twee voorgaande onderzoeken valt af te leiden dat op basis van de verkregen onderzoeksresultaten, conform de richtlijnen van de Wet Bodembescherming,

geen aanleiding bestaat tot nader onderzoek. De verkregen resultaten geven geen milieutechnische bezwaren ten aanzien van de voorgenomen herbestemming van de locatie, en het hiervoor afgeven van een omgevingsvergunning. Wel geldt er dat in geval van graafwerkzaamheden rekening mee gehouden dient te worden, dat er voor vrijkomende grond of verhardingsmateriaal beperkte hergebruikmogelijkheden bestaan. De toepassingsmogelijkheden voor dit materiaal op een andere locatie dienen te worden bepaald aan de hand van de voorwaarden van het Besluit bodemkwaliteit en/of de Bodemkwaliteitskaart van de Gemeente Montfoort.

De rapportage van het verkennend bodemonderzoek en van het aanvullend bodemonderzoek is als bijlage toegevoegd.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in de volgende tabel weergegeven.

Tabel 4.1: Grenswaarden maatgevende stoffen.

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
24-uurgemiddelde concentratie	max.35keer per jaar meer dan 1 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011	
fijn stof (PM _{2,5}) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	vanaf januari 2015

¹⁾ Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007)

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;
- het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Verder is er met deze wijziging een wettelijke basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit opgesteld.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (afgekort NSL) is de kern van de Wet luchtkwaliteit. Doel van het NSL is:

- Negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- Mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren door tijdig aan de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit te voldoen.

Het NSL is een bundeling van de regionale actieprogramma's en de Rijksmaatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het NSL bevat enerzijds maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren en anderzijds ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren. Het NSL brengt deze twee aspecten in evenwicht. Het Rijk coördineert het nationale programma. Het Rijk maakt met provincies en gemeenten afspraken over toetsbare resultaten; in de gebieden moeten de normen voor luchtkwaliteit stap voor stap dichterbij komen. De overheden kunnen op die resultaten worden afgerekend. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en Ministeriële Regelingen (mr) die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking zijn getreden, waaronder de AMvB en Ministeriële Regeling niet in betekenende mate (afgekort NIBM).

AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO_2 en/of PM_{10} jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 en/of PM_{10}). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

De AMvB en Regeling "niet in betekenende mate" bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. Het betreft onder andere de onderstaande gevallen, waarbij een project als NIBM wordt beschouwd:

- Woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Kantoorlocaties: = 100.000 m^2 bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m^2 bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Woningbouw en kantoorlocaties: $0,0008 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000012 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in } \text{m}^2 = 1,2$ bij één ontsluitingsweg en $0,0004 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000006 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in } \text{m}^2 = 1,2$ bij één ontsluitingsweg.

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Tevens is in artikel 5 van het Besluit NIBM een anticumulatiebepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten Samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

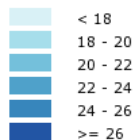
Planspecifiek

Een plan voldoet in de regel aan het NIBM-criterium als het minder dan 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m^2 . Onderhavige herbestemming voldoet aan beide criteria; nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is in onderhavig geval dan ook niet noodzakelijk.

De WHO en de GGD hanteren advieswaarden voor fijnstof (PM_{10}) van $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor fijnstof ($\text{PM}_{2,5}$) van $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ hetgeen lager ligt dan de wettelijke grenswaarden.

Uit figuur 4.1 blijkt dat op onderhavige locatie aan de advieswaarde wordt voldaan. Uit figuur 4.2 blijkt dat de advieswaarde reeds nog wordt overschreden. Voor $\text{PM}_{2,5}$ geldt een Europese grenswaarde van $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor het jaargemiddelde. De WHO beschouwt deze grenswaarde als interimdoelstelling op weg naar een advieswaarde van $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (WHO, 2006). De huidige waarde wordt vooralsnog gezien als acceptabele concentratie. De vanaf 2009 zichtbare daling in concentratie $\text{PM}_{2,5}$ geeft een positieve prognose op het behalen van de advieswaarde in de nabije toekomst. Een goed woon- en leefklimaat is derhalve op onderhavige locatie voldoende geborgd.

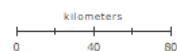
Fijn stof (PM10)
[µg/m³]



Gebruik van de kaart

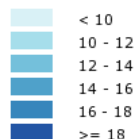
- **Openen:** selecteer een kaartlaag en een jaar
- **Verschuiven:** gebruik de pijltjes, of klik en schuif
- **Zoomen:** [+] en [-], of: <SHIFT>-klik en een rechthoek trekken
- **Waarde opvragen:** klik in de kaart

~, -



Figuur 4.1: Concentratie fijn stof (PM₁₀) (bron RIVM)

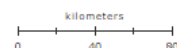
Fijn stof (PM_{2,5})
[µg/m³]



Gebruik van de kaart

- **Openen:** selecteer een kaartlaag en een jaar
- **Verschuiven:** gebruik de pijltjes, of klik en schuif
- **Zoomen:** [+] en [-], of: <SHIFT>-klik en een rechthoek trekken
- **Waarde opvragen:** klik in de kaart

244500, 413400



Figuur 4.2: Concentratie fijn stof (PM_{2,5}) (bron RIVM)

4.1.4 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh | per 01-04-2012):

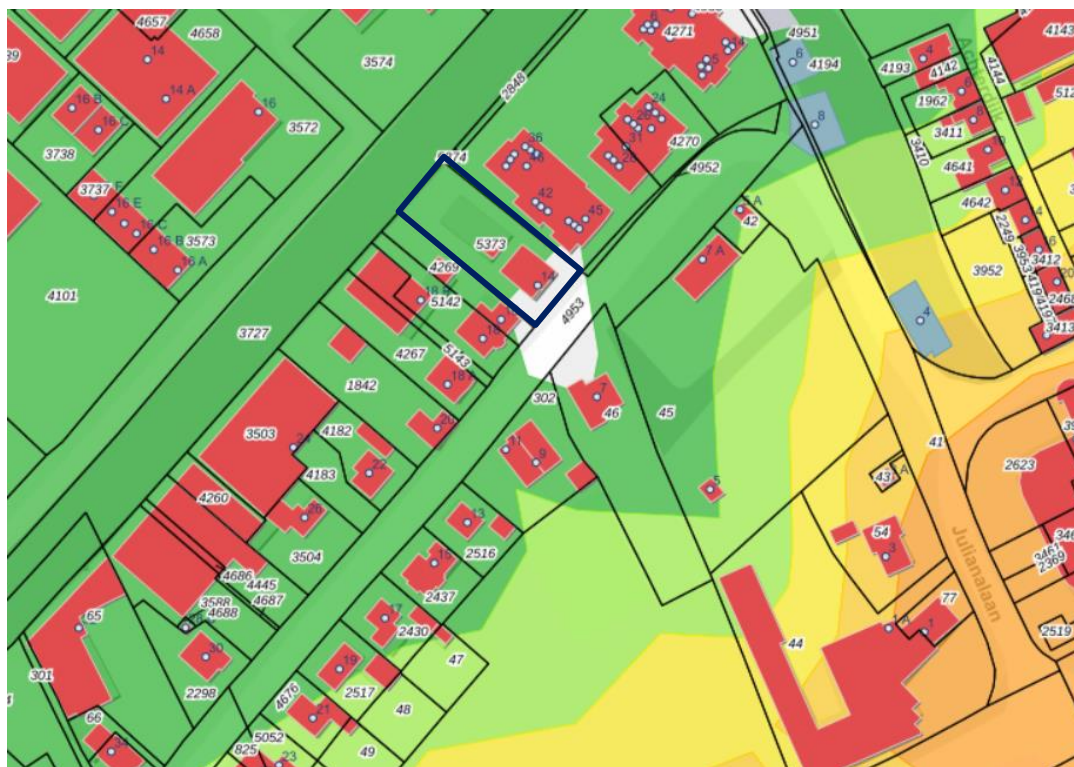
- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen terrein dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen gebouw dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft, niet zijnde een woning).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

De meest relevante weg in de directe omgeving van het plangebied (binnen een zone van 200 meter) is de provincialeweg N228, liggend op circa 170m, en waar ter plaatse de maximumsnelheid geldt van respectievelijk 50 km/h en 60 km/h (begrenzing stadskern).

De planlocatie ligt in een uitlopend wijkje aan de rand van de stadskern, waar een maximumsnelheid geldt van 30km/h. Bij verandering van een bestemmingsplan moet er in principe worden getoetst aan de Wet geluidhinder. De planlocatie ligt binnen de van toepassing zijnde geluidzone volgens de Wet geluidhinder, zijnde 200 meter (voor 1-2 rijstroken in stedelijk gebied). Om op de planlocatie de geluidsbelasting te bepalen moeten vanuit een goede ruimtelijke ordening 30km/h wegen worden meegenomen in de beoordeling. Uit figuur 4.3 blijkt dat de planlocatie in een gebied ligt waar de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer lager is dan de wettelijke voorkeurswaarde van 48 dB. Er is op de planlocatie voor wat betreft het aspect geluid sprake van een goede ruimtelijke kwaliteit.



Figuur 4.3: Gecumuleerd geluid wegverkeer incl. aftrek ex art. 110g Wgh (Geoloket ODRU).

4.1.5 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar.

Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (VNG, 2009).

De richtafstanden in *Bedrijven en Milieuzonering* gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld tot de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven.

Van een 'rustig buitengebied' is sprake wanneer er in de nabijheid vrijwel geen andere functies voorkomen. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd.

Onderzoek/ beoordeling

Sprake is van een gemengd gebied, omdat aan de Julianalaan naast woningen ook bedrijven zijn gesitueerd. Aan de overzijde van de Hollandsche IJssel is verder het bedrijventerrein IJsselveld gesitueerd. De richtafstand geldt voornamelijk voor het onderdeel geluid. De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende hindercategorieën zijn in tabel 4.1 vermeld.

Tabel 4.1: Richtafstanden en omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m

Met behulp van het inrichtingenbestand is geïnventariseerd welke bedrijven relevant kunnen zijn voor de geplande woonfunctie. Voor het bepalen van de milieuzones is uitgegaan van de afstandsnormen op basis van de VNG-richtlijn. Voor de functiewijziging zijn de volgende nabijgelegen bedrijfsmatige (agrarische) activiteiten relevant:

Voor het aan de overzijde van de Hollandsche IJssel gelegen bedrijventerrein IJsselveld gesitueerd geldt de aanduiding “milieuzone - zones wet milieubeheer”, waardoor de gehele zone bedrijfsactiviteiten toelaat onder de categorieën 1 tot en met 4. Doordat er aan weerszijden van Julianalaan 14 reeds sprake is van woonbestemmingen, gelden er bij het eventueel opschalen in bedrijfscategorie voor de aanwezige bedrijven reeds beperkingen. Het omzetten van het perceel Julianalaan 14 naar een woonbestemming vormt hierin geen aanvullende beperking. Bestaande bedrijven kunnen onder huidige activiteiten blijven functioneren en ondervinden hierin geen belemmering van de aanwezigheid van de aanwezige woonbestemmingen. Bestaande richtafstanden dienen hierbij niet te worden verkleind.

Tabel 4.2: Overzicht nabijgelegen milieubelastende activiteiten.

Bedrijf	Adres	Feitelijke afstand gemengd buitengebied	Opmerking
Autotaal Montfoort BV	Steenovenweg 16	64m 39m tot vg. nevenfunctie	gemeten tussen bouwblokgrens en geurgevoelig object
Oveko Transport BV	Steenovenweg 18	55m 30m tot vg. nevenfunctie	gemeten tussen bouwblokgrens en geurgevoelig object
Rutges Reclame en Design BV	Julianalaan 24	59m	gemeten tussen bouwblok en geurgevoelig object
Slachterij Van Kooten BV	Julianalaan 1-1a	94m	gemeten tussen bouwblok en geurgevoelig object
Postduiven Vereniging Montfoort	Julianalaan 7a	24m	gemeten tussen bouwblok en geurgevoelig object
Begraafplaats	Julianalaan 3a	57m	gemeten tussen bouwblok en geurgevoelig object

Het bedrijf aan de Julianalaan 24 valt onder de noemer milieucategorie 2 met een richtafstand van 10m in gemengd gebied.

Slachterij Van Kooten aan de Julianalaan 1-1a valt onder de noemer milieucategorie 3.2 met een richtafstand van 50m in gemengd gebied.

Het bedrijf aan de Steenovenweg 16 valt onder de noemer milieucategorie 2 met een richtafstand van 10m in gemengd gebied.

Het bedrijf aan de Steenovenweg 18 valt onder de noemer milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 30m in gemengd gebied.

Het verenigingsgebouw aan de Julianalaan 7a valt onder de noemer milieucategorie 2 met een richtafstand van 10m in gemengd gebied.

Resterende bedrijven op het bedrijventerrein IJsselveld liggen buiten de relevante richtafstanden. Voor het overige zijn er geen milieubelastende activiteiten in de directe

omgeving. Zowel de woonfunctie als de verblijfsruimten van aanwezige nevenfuncties (de kelders in gebruik als kleinschalig schilderatelier, hobbyruimte of presentatieruimte) liggen buiten de relevante richtafstanden. Het aan de Hollandsche IJssel geplaatste buffervat met ondergeschikte nevenfunctie, krijgt geen verblijfsfunctie en vormt derhalve geen belemmering voor omliggende bedrijven.

Wet geurhinder en veehouderij

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij gelden er voor veehouderijbedrijven afstanden die in het kader van de milieuvergunningverlening moeten worden aangehouden tussen een veehouderij en milieugevoelige functies. Niet vergunningsplichtige bedrijven dienen te voldoen aan het bepaalde in het Activiteitenbesluit. Voor een woning buiten de bebouwde kom tot een veehouderij geldt een afstand van 50 meter. De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook plannen die milieugevoelige functies mogelijk maken worden getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat. Tevens moet beoordeeld worden of het bedrijf niet onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

Activiteitenbesluit

Het Activiteitenbesluit is van toepassing op o.a. melkveehouderijbedrijven waar niet meer dan 200 stuks melkrundvee (exclusief vrouwelijk jongvee) worden gehouden en bij opslag van vaste mest. Het Activiteitenbesluit bevat voorwaarden die bepalen of een inrichting wel of niet onder het Besluit valt. Deze voorwaarden hebben onder andere betrekking op het aantal dieren, de afstand tot een kwetsbaar gebied, de afstand tot gevoelige objecten en de aard en capaciteit van stoffen die worden op- en overgeslagen. Indien niet aan de minimale afstanden wordt voldaan, is het bedrijf in overtreding; er dient dan gehandhaafd worden. De minimale afstanden zijn weergegeven in tabel 4.3. Naast de in de tabel genoemde afstanden gelden minimale afstanden tot opslagen van mest, afgedragen gewassen en dergelijke.

Tabel 4.3 Minimale afstanden landbouwbedrijven.

	Inrichting waar landbouwhuisdieren worden gehouden
minimumafstand binnen de bebouwde kom	100 m
minimumafstand buiten de bebouwde kom	50 m

Bij het toelaten van nieuwe gevoelige functies en de nieuwbouw of uitbreiding van agrarische bedrijven dient rekening te worden gehouden met (afstands)normen ten aanzien van landbouwbedrijven. Op grond hiervan dient een afstandsnorm van 50 meter te worden aangehouden, omdat het plangebied buiten de bebouwde kom ligt. De afstand kan met 25 meter worden verminderd, wanneer de gemeente een Geurverordening vaststelt op basis van de Wet geurhinder en veehouderij (afgekort Wgv).

Planspecifiek

Een goed woon- en leefklimaat wordt beoordeeld aan de richtlijnen vanuit de Handreiking bedrijven en milieuzonering. Hierbij wordt uitgegaan van de bouwblokgrens van het bedrijf en de gevel van het geurgevoelig object. **Er zijn in de directe omgeving geen veehouderijen aanwezig.** De afstand van de in tabel 4.2 genoemde bedrijven en het naburige verenigingsgebouw tot onderhavige planlocatie is groter dan van toepassing zijnde richtafstanden in de VNG-richtlijn. Er geldt verder geen afstandseis voor omliggende gebouwen rondom begraafplaatsen. Een goed woon- en leefklimaat kan in deze nieuwe situatie worden gegarandeerd.



Figuur 4.4: Uitsnede bestemmingsplankaart “Bedrijventerrein IJsselveld”
 Indicatief weergegeven bestemmingsvlak en bebouwingsvlak “Wonen (W)”



Figuur 4.5: Uitsnede bestemmingsplankaart “Woonwijken”
 Indicatief weergegeven bestemmingsvlak en bebouwingsvlak “Wonen (W)”

4.1.6 Externe veiligheid

Het hoofdstuk “externe veiligheid” belicht meerdere aspecten die de herbestemming van de planlocatie naar “Wonen” aangaan. Hier wordt puntsgewijs verder op in gegaan.

Wettelijk kader

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Daarnaast worden de risico's van het opstijgen en landen op vliegvelden ook onder het thema externe veiligheid gevangen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden risico (hierna: PR) en het groepsrisico (hierna: GR).

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloedgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van de PR:
Rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
Langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is opgenomen, dat voor iedere toename van het GR een verantwoordelijkheidsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Risicokaart Utrecht

De risicokaart Utrecht geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Op de Risicokaart (figuur 4.6) zijn in de nabijheid van het plangebied enkele risicofactoren aangeduid.

Inrichtingen

Binnen de 10-6 contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst worden. In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven gevestigd.

Transport gevaarlijke stoffen

Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten binnenwater, spoor, weg en door buisleidingen. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedgebied van de transport as, dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld.

Transport over water

Er liggen in de directe omgeving van het plangebied geen vaarwegen met een route gevaarlijke stoffen. De gekanaliseerde Hollandse IJssel vormt geen route gevaarlijke stoffen. Er zijn derhalve geen beperkingen voor de planlocatie.

Transport over spoor

Er liggen in de directe omgeving geen spoorbanen. Met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor geldt, dat het afwegingsgebied voor het stellen van randvoorwaarden in de ruimtelijke ordening in principe is gemaximaliseerd op 200 meter van het spoor (aan beide zijden). Er zijn derhalve geen beperkingen voor de planlocatie.

Wegtransport

Er liggen in de directe omgeving geen rijkswegen met een route gevaarlijke stoffen; de dichtstbij zijnde route ligt op 4,0km van het plangebied. Er zijn derhalve geen beperkingen voor de planlocatie.

Transport per buisleiding

Voor zoneringsafstanden van hogedruk gasleidingen geldt vanaf 11 november 2014 het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen. Er dient te worden uitgegaan van de risicoafstanden zoals aangegeven in de AMvB.

Er liggen in de nabijheid van de planlocatie geen buisleidingen. Er zijn voor wat betreft het transport door buisleidingen derhalve geen beperkingen voor de planlocatie.

Elektromagnetische straling

Er bevinden zich in de nabijheid van de planlocatie geen straalpaden. Er is hieruit volgend geen sprake van vrijkomende elektromagnetische straling, die een risico zouden kunnen vormen voor de volksgezondheid.

Er zijn voor wat betreft elektromagnetische straling derhalve geen beperkingen voor de planlocatie.

Planspecifiek

Uit de risicokaart blijkt dat onderhavig plan geen onderdeel uitmaakt van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle bronnen aanwezig waarmee in het kader van de externe veiligheid rekening moet worden gehouden. Vanuit spoor-, vaarwegen, wegtransport, buisleidingen en inrichtingen gelden derhalve geen beperkingen voor het plangebied. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid Buisleidingen (BevB) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) staat de uitvoering van deze ruimtelijke onderbouwing dan ook niet in de weg.



Figuur 4.6: Uitsnede risicokaart Nederland (plangebied met kader aangeduid).

4.2 Water

“Schoon en gezond water” Waterbeheerplan 2022-2027

Het waterbeheerplan beschrijft in hoofdlijnen de belangrijkste doelen en maatregelen die het waterschap de komende zes jaar wil bereiken en uitvoeren. In het plan staat hoe Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden zorgt voor een duurzaam, schoon en veilig watersysteem.

In het waterbeheerplan zijn onder andere de maatregelen voor de Maatregelen Kaderrichtlijn Water (KRW) vastgelegd. Voor de maatregelen geldt een resultaatsverplichting voor eind 2027. De doelen die aan deze maatregelen ten grondslag liggen zijn vastgelegd in het Waterplan van de Provincie Utrecht.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van Duurzaam waterbeheer. Het uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat het gebied hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel dat de planontwikkeling geen gevolgen heeft voor het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, 2002)

Water speelt een steeds grotere rol in onze samenleving. Functies zijn afhankelijk van de beschikbaarheid van water. Daarnaast verandert het klimaat. Daarom heeft water in de toekomst meer ruimte nodig. In de Waterstructuurvisie presenteert het waterschap zijn integrale visie op een duurzaam waterbeheer op de lange termijn. Doelen hierbij zijn:

- het gewenste veiligheidsniveau tegen overstroming en wateroverlast is gegarandeerd;
- er is sprake van een goede waterkwaliteit;
- de ecohydrologische variatie binnen het plangebied is hersteld;
- de bodemdaling is verminderd of zo mogelijk stopgezet;
- er zijn goede gebruiksmogelijkheden van het plangebied voor verschillende maatschappelijke functies; er is voldoende water van voldoende kwaliteit beschikbaar om dit mogelijk te maken;
- de landschappelijke betekenis van water is behouden of versterkt.

In de structuurvisie zijn gebied specifieke doelstellingen en maatregelen gedefinieerd. Ook staat het streefbeeld voor 2050 beschreven, gebaseerd op de volgende principes:

- Vasthouden, bergen, afvoeren;
- Voorkomen, scheiden of schoon maken van vuilemissies;
- Vergroten zelfvoorzienendheid en duurzame inrichting;
- Grondwater als ordenend principe.

Het streefbeeld kan niet los worden gezien van het toekomstige grondgebruik binnen het beheer-gebied. Enerzijds vraagt het streefbeeld op een aantal plaatsen om meer ruimte voor water. Anderzijds kan het streefbeeld alleen worden bereikt indien het grondgebruik meer op de waterdoel-stellingen wordt afgestemd. Voor de drie belangrijkste functies –wonen/werken, landbouw en natuur– is daarom in kaart gebracht of en hoe deze functies passen bij een duurzaam waterbeheer. Dit is in combinatie met het streefbeeld vertaald naar een visie op het toekomstig gewenste grondgebruik in het werkgebied.

Ruimtelijke ontwikkelingen

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: “het standstill beginsel”. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van een watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500m² in stedelijk gebied en 1000m² in landelijk gebied is een Watervergunning nodig.

Planspecifiek

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is verantwoordelijk voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in het zuidelijke deel van de Provincie

Utrecht en een klein deel van de Provincie Zuid-Holland. Onderhavige locatie ligt binnen het beheersgebied van dit waterschap. Het plangebied is in figuur 4.7 omkaderd.

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie. Als infiltratie in geheel niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van duurzaam waterbeheer. Het uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat het gebied hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel dat de planontwikkeling geen gevolgen heeft voor het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is. In onderhavig plan vinden geen veranderingen plaats aan de hoeveelheid oppervlakteverhardingen, alsmede in de wijze waarop hemelwater wordt afgevoerd. Bestaande bebouwingen en verhardingen blijven behouden en worden hergebruikt. De om de bestaande bebouwing aanwezige halfverharding biedt voldoende ruimte om regenwater te kunnen opvangen en te doen afstromen.

De Hollandsche IJssel is een regionale watergang. De dijk/kade langs de Gekanaliseerde Hollandsche IJssel is in de legger van het Hoogheemraadschap als zodanig aangeduid. In/op deze waterkering mag in principe niet worden gebouwd noch mogen hier aanlegwerkzaamheden plaatsvinden. In de legger is verder een beschermingszone aangegeven langs deze waterkering. In deze zone gelden beperkingen met het oog op het behoud van de (waterkerende functie van de) dijk/kade. De waterkering is beschermd met de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering". Het achterste gedeelte van de planlocatie (noordwestelijk) valt binnen de beschermingszone, zie hiervoor figuur 4.8.

Als uitvloeisel van onderhavig wijzigingsplan zal geen sprake zijn van toename van afwaterend oppervlak. Voorts worden geen watergangen gedempt. Zowel het afwaterend oppervlak als de hoeveelheid oppervlaktewater blijft in beginsel gelijk. Wel zal een van de voormalige buffervaten op de waterkering worden geplaatst. Deze wordt mobiel geplaatst en is verplaatsbaar in geval onderhoudswerken aan de waterkering dienen te worden uitgevoerd. Er is derhalve geen sprake van waterkering verzwakkende fundamenteën of graafwerkzaamheden.

Geconcludeerd kan worden dat er ten aanzien van het aspect water geen zaken zijn die zich verzetten tegen dit plan.



Figuur 4.7: Legger oppervlaktewater 2020 (bron HDSR)



Figuur 4.8: Legger regionale waterkeringen 2020 (bron HDSR)

4.3 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

Verkeer

De herbestemming van het perceel met een bestemming "Bedrijf-Drinkwaterleidingbedrijf" naar een bestemming "Wonen" zal nauwelijks een toename van verkeersbewegingen betekenen. De geplande woonbestemming en bijbehorend gebruik zal aansluiten bij de overwegende woonbestemmingen aan de Julianalaan, waarbij bedrijfsmatige verkeersbewegingen voor de huidige bestemming zullen komen te vervallen. Er zijn derhalve geen negatieve gevolgen te verwachten voor de verkeersgeneratie.

Parkeren

Julianalaan is een verkeersluwe straat, waaraan elk aangelegen perceel middels een inrit direct op de straat ontsloten wordt. Parkeren geschiedt op eigen perceel, maar ook op de half verharde strook langs de straat.

Voor de planlocatie geldt per 29-10-2018 een paraplubestemmingsplan "Parkeernormen Montfoort", met als doel het parkeerbeleid te reguleren, na vervallen van de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening. In het betreffende paraplubestemmingsplan zijn bepalingen opgenomen die verwijzen naar de CROW – publicatie 317 van 8 oktober 2012 ("Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie"). Onder genoemde bepalingen dient het perceel na herbestemming te worden voorzien van twee parkeervoorzieningen op eigen terrein. Het te realiseren woonperceel kan worden voorzien van een tweetal parkeerplekken op eigen inrit. Aanvullend hierop worden nog enkele parkeerplekken op eigen perceel, haaks op- en direct ontsloten aan de straat gerealiseerd. Hierdoor wordt de noodzakelijke parkeervraag volledig op eigen terrein beantwoord.

Planspecifiek

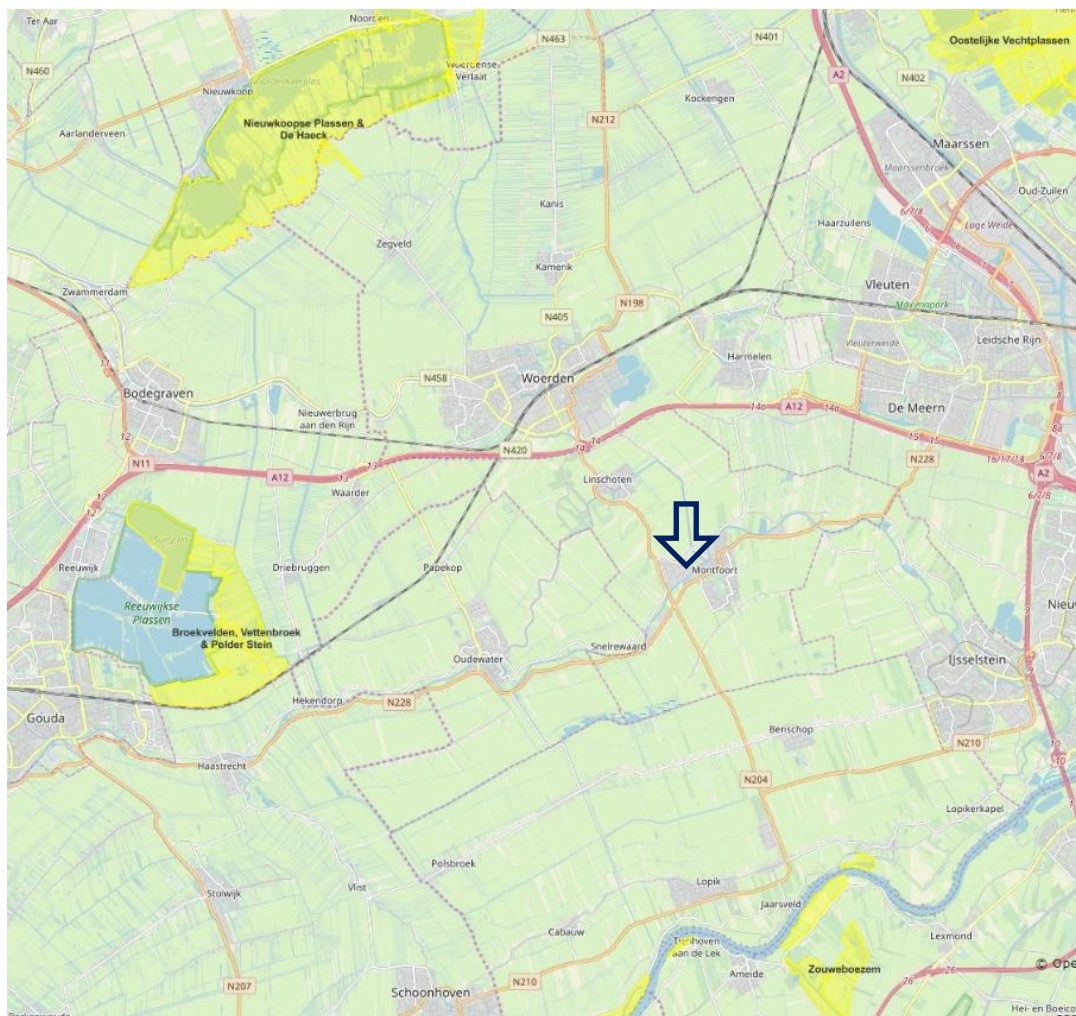
Dit aspect vormt derhalve geen belemmering en er is geen nader onderzoek nodig.

4.4 Ecologie

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet omvat de onderdelen die eerder in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet waren opgenomen en dient daarbij als kapstok voor de implementatie van Europese wetgeving zoals de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

De Wet natuurbescherming biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura 2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebieden kunnen aantasten.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied, 'Uiterwaarden Lek', bevindt zich op een afstand van circa 7,9 km ten zuiden van het plangebied. Overige Natura2000-gebieden liggen op meer dan 10 km afstand. Sprake is van een kleinschalige herbestemming naar een woonbestemming, wat voorziet in een verbetering van ecologische en biodiversiteitskwaliteiten. De planwijziging heeft derhalve geen effect op dit Natura2000-gebied.



Figuur 4.9: Kaart Natura 2000 gebieden (bron Alterra Wageningen)

De Wet natuurbescherming voorziet tevens in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt van de wet is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor o.a. reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen, zoals een functiewijziging geldt de volgende vrijstellingsregeling:

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

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

Planspecifiek

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het plangebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden. In verband met het vorenstaande is een ecologisch onderzoek uitgevoerd door Watersnip Advies te Reeuwijk (rapportnummer 21A121, d.d. december 2021). Hieruit kan worden geconcludeerd dat de geplande werkzaamheden die gepaard gaan met de herbestemming van het perceel, geen verstoring veroorzaken aan beschermde planten- en

diersoorten. Wel dienen enkele maatregelen te worden getroffen tijdens uitvoering werkzaamheden ter voorkoming van verstoring aan beschermde planten- en diersoorten. Deze maatregelen staan uiteengezet onder hoofdstuk 5 van het ecologisch onderzoek uitgevoerd door Watersnip Advies, welke als bijlage bij dit wijzigingsplan is opgenomen. Verder geldt een algemene zorgplicht, waarbij verstoringen aan flora en fauna zo veel mogelijk dient te worden voorkomen.

Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering

Op 1 juli 2021 treedt de wet Stikstofreductie en Natuurverbetering in werking. Onderdeel van deze wet was de vrijstelling voor bouw- sloop en eenmalige aanlegactiviteiten, in het kort "de bouwvrijstelling". Dit betekende in het vergunningstraject dat voor het aspect stikstof alleen nog de neerslag (depositie) in de gebruiksfase een rol speelt.

In de Porthos-uitspraak van 2 november 2022 oordeelde de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat de bouwvrijstelling in strijd is met het Europese recht.

De motivering van de bouwvrijstelling verdraagt zich volgens de Afdeling niet met de eisen die het Europese Hof op grond van artikel 6 van de Habitatrichtlijn stelt. De bouwvrijstelling is derhalve komen te vervallen. Voor onderhavige planontwikkeling dient derhalve de toename van stikstofdepositie op een stikstofgevoelig habitat of leefgebied in een Natura 2000-gebied te worden bepaald. Wanneer deze toename ligt tussen de 1,00 mol/ha/j en 0,05 mol/ha/j dan kan voor een project of andere handeling worden volstaan met een melding in het reken- en registratie-instrument AERIUS; een vergunning is dan niet nodig.

Er is voor de planontwikkeling door de Stikstofberekenaar een AERIUS-berekening gemaakt, om eventuele negatieve effecten op Natura2000-gebieden te kunnen inschatten. De AERIUS-berekening genereert een "leeg"rapport voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase, waarin wordt geconstateerd dat er geen natuurgebieden zijn met een overschrijding van een projectbijdrage van meer dan 0,05 mol/ha/jaar. De projectbijdrage op het meest nabij gelegen Natura2000-gebied, "Uiterwaarden Lek", bedraagt 0,00 mol/ha/jaar; negatieve gevolgen voor de stikstofdepositie kunnen derhalve worden uitgesloten. Betreffende AERIUS-berekening is als bijlage toegevoegd.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Erfgoedwet 2016, de opvolger van de Monumentenwet 1988, die per 1 juli 2016 is vervallen. Een deel van de Monumentenwet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet (certificeringsstelsel en aanwijzing van archeologische Rijksmonumenten). Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving (vergunningverlening en integratie in de planvorming) gaat over naar de toekomstige Omgevingswet. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De gemeente Montfoort heeft het gemeentelijk archeologiebeleid opgenomen in de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. In de beleidsnota geeft de gemeente aan hoe zij invulling geeft aan haar rol van bevoegd gezag, de reikwijdte en ambities van het beleid en de uitvoering daarvan. Naast een beleidsnota is een beleidskaart opgesteld. Deze kaart bestaat uit een samenhangend pakket van kaarten en een toelichting, die tezamen de noodzakelijke informatie bevatten over hoe de gemeente bij besluitvorming over gebruik en inrichting van de ruimte omgaat met "bekende en te verwachten archeologische monumenten".

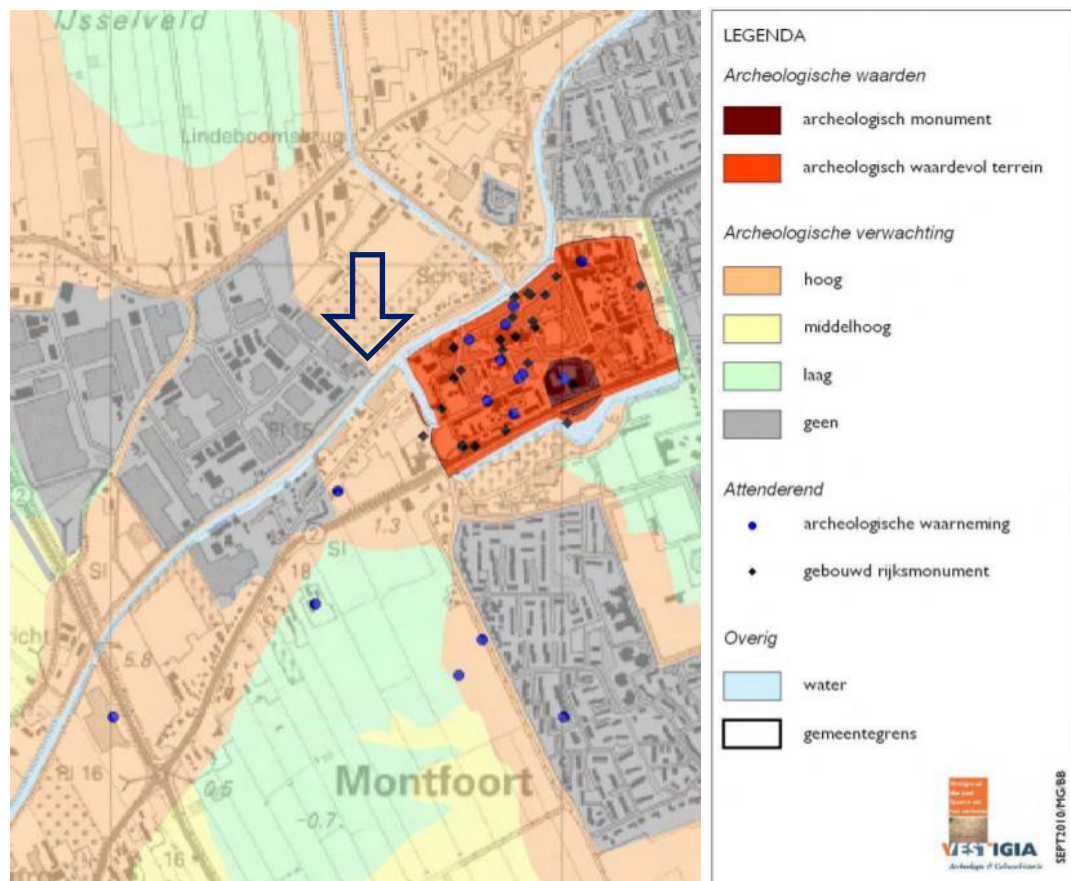
Planspecifiek

Het plangebied ligt in een gebied van 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). Op de archeologische verwachtingskaart (figuur 4.10) heeft het plangebied een hoge verwachtingswaarde. Een

archeologisch onderzoek moet conform gemeentelijke beleid worden uitgevoerd wanneer het plangebied groter is dan 200m² en de verstoring dieper gaat dan 50 cm.

Aangezien in het plangebied slechts nieuwbouw plaatsvindt op een bestaande onderbouw, zijnde de reconstructie van een bijgebouw op een bestaande kelder en er geen sprake is van hiermee gepaard gaande ontgravingen, kan worden geconcludeerd dat de herbestemming van het perceel geen verstoring veroorzaakt aan de ondergrond en vondsten van archeologische waarde zijn uitgesloten. Verder blijft de reinwaterkelder in situ aanwezig; lokaal worden slechts enkele latere aanaarding(en) gedeeltelijk verwijderd, waarbij eventuele verstoringen in te verwachten diepte en oppervlakte ruim binnen de gestelde kaders van het archeologiebeleid vallen. Van aanplant van nieuwe beplanting is slechts beperkt sprake en strekt zich tot beperkte diepte. Verder wordt één van de buffervaten uit het gebouw in een aangepaste, maar nog als buffervat leesbare uitvoering, achter op het perceel in een liggende positie opgenomen. Deze wordt mobiel geplaatst en is verplaatsbaar in geval onderhoudswerken aan de waterkering dienen te worden uitgevoerd. Hiervoor worden geen funderingswerken gerealiseerd, en blijft de ondergrond aldaar vrijwel ongeroerd. Verstoringen aan de ondergrond zijn derhalve zeer beperkt waardoor de kans op archeologische vondsten vrijwel nihil is.

Om op locatie evenwel archeologische resten te beschermen wordt in het wijzigingsplan een dubbelbestemming opgenomen "Waarde Archeologie" conform het gemeentelijke archeologiebeleid.



Figuur 4.10: Uitsnede Archeologische waarden en verwachtingenkaart Gemeente Montfoort.

Cultuurhistorie

Op 21 augustus 2021 heeft MooiSticht verzocht het ensemble van het voormalige waterpompinstallatiegebouw met reinwaterkelder op de lijst van gemeentelijke monumenten te plaatsen. Het betreft een karakteristiek gebouw in gave en onverbouwde toestand met een herkenbare industriële functie ten behoeve van de drinkwatervoorziening voor de gemeenschap en heeft daarmee een duidelijke relatie met de lokale geschiedenis en heeft daardoor een belangrijke rol gespeeld in de ontwikkeling van Montfoort. Omwille

De herbestemming en herinrichting van onderhavig perceel is gericht op een sanering van indifferente en ongewenste bebouwingsdelen en verhardingen, en het terugbrengen van oorspronkelijke bouwdelen, waardoor het oorspronkelijke karakter weer duidelijk afleesbaar wordt. Verder wordt een passend gebruik gegeven aan zowel het voormalige pompgebouw als de reinwaterkelder, waarbij zo veel mogelijk gebruik wordt gemaakt van thans aanwezige waterzuiveringselementen. De cultuurhistorische waarden van het gehele ensemble zullen derhalve niet worden aangetast, doch zelfs door een duidelijkere afleesbaarheid worden versterkt.

In de bebouwingsvrije noordoostelijke strook van het perceel ligt een leidingtracé van Waterbedrijf Vitens NV, voormalige eigenaar van het perceel. In deze strook liggen eveneens transportleidingen en kabels van overige nutsbedrijven. In het vigerende bestemmingsplan is voor deze voorzieningen geen beschermde strook opgenomen. Er geldt voor de aanwezigheid van betreffende kabel- en leidingtracés een Eis-voorzorgsmaatregel; er mogen op en direct rondom de betreffende buisleiding geen machinale grondroeringswerkzaamheden worden verricht zonder een graafmelding te doen. Er worden om de voormalige reinwaterkelder in gebruik te kunnen nemen slechts enkele delen van de aanaarding verwijderd. Daar de herbestemming van het perceel zonder verdere grondroeringswerkzaamheden plaats vindt, is een graafmelding niet nodig en zijn beschermende maatregelen hiervoor niet aan de orde.

Er gelden in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld en nabijgelegen, voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige objecten, zoals woningen. Vanwege mogelijk vrijkomende drift (verwaaiing van spuitvloeistof) bij het bespuiten van fruitbomen wordt in de bestemmingsplanpraktijk een vuistregel gehanteerd om een afstand van 50 meter aan

te houden tussen een fruitboomgaard en een gevoelige bestemming. Dit is een in de praktijk gegroeide vuistregel.

In de omgeving van het plangebied liggen geen agrarische percelen waar fruit- en bometeelt in planologisch opzicht zijn toegestaan. Dit aspect is daarom geen belemmering en er is geen nader onderzoek nodig.

4.7 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Doorgaans is relevant de vraag of er gemeentelijke kosten zijn en hoe deze verhaald worden. Deze vraag omhelst tevens eventuele planschade.

Planspecifiek

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

Dit plan heeft betrekking op een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De gronden binnen het plangebied zijn in eigendom bij de initiatiefnemer. De kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de kavel worden door de initiatiefnemer gedragen. Aangenomen wordt dat deze over voldoende financiële middelen beschikt om de ontwikkeling te kunnen realiseren.

Kosten gepaard gaande aan de begeleiding van de planologische procedure, kosten met betrekking tot het eventueel aanleggen van voorzieningen in het aangrenzende openbaar gebied en andere mogelijke kosten volgend uit onderhavige ontwikkeling worden verhaald op de initiatiefnemer. Een en ander wordt voorafgaande aan de vaststelling van dit wijzigingsplan middels een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer geregeld. Middels deze anterieure overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid anderszins verzekerd en behoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Overleg

Dit wijzigingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de overleginstanties. Eventuele reacties van de vooroverleg partners worden in het kader van de inspraak en vooroverleg meegenomen in de verdere procedure. De Nota van Inspraak en vooroverleg wordt als bijlage bij de toelichting toegevoegd.

Vooruitlopend aan de te volgen bestemmingsplanprocedure zijn zowel direct omwonenden als meer op afstand verblijvende “buurtgenoten” geïnformeerd en gehoord over onderhavige plannen. In principe zijn allen positief over de plannen; geen van hen heeft aangegeven bezwaar hiertegen te hebben. Er kan vooralsnog vanuit worden gegaan dat tegen onderhavige plannen geen zienswijzen of bezwaren worden ingediend.

5.2 Zienswijzen

Op de te volgen bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan zal het ontwerpbesluit voor zes weken ter inzage worden gelegd. Eenieder krijgt in deze periode de gelegenheid om zienswijzen in te dienen.

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen beantwoord. Tevens wordt aangegeven of de zienswijze aanleiding is dit wijzigingsplan te wijzigen.

5.3 Conclusie

Het plan wordt maatschappelijk uitvoerbaar geacht. Gesteld kan worden dat het plan ruimtelijk geen aanpassingen verlangt en op de beoordeelde aspecten voldoet aan de beleidsmatige en wettelijke kaders. Het plan is ambtelijk voorbesproken en gemeente heeft een positieve grondhouding tegenover de herbestemming naar een woonperceel. De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bouwplan is voldoende aangetoond.

Bijlage

Bijlage 1:

Verkennd bodemonderzoek
Lawijn advies & management te Polsbroek
Rapportnr. 21.4724-A1, d.d. maart 2022

Bijlage 2:

Aanvullend bodemonderzoek
Lawijn advies & management te Polsbroek
Rapportnr. 22.4917-A1, d.d. september 2022

Bijlage 3:

Asbestinventarisatierapport
Hamabest Asbest BV
Rapportnr. H160313, d.d. 16 december 2016

Bijlage 4:

Rapport wettelijke eindcontrole na asbestsanering
PLM Laboratorium Services BV
Rapportnr. 1816238, d.d. 22 maart 2021

Bijlage 5:

Ecologisch onderzoek Watersnip Advies Reeuwijk
Rapportnr 21A121, d.d. december 2021

Bijlage 6:

Aerius Berekening Stikstofberekenaar
Kenmerk 2022-1133, d.d.18 november 2022