



## **Projectbesluit**

**t.b.v. de realisatie van 8 bergingen bij appartementen aan de Boslaan  
te Montfoort**

---

**colofon**

**dit projectbesluit is vervaardigd door**

derks stedebouw b.v.

de gaarde 4

3992 ks houten

postbus 24

3990 da houten

t. 030-6353020

f. 030-6379808

e. [info@derksstedebouw.nl](mailto:info@derksstedebouw.nl)

w. [www.derksstedebouw.nl](http://www.derksstedebouw.nl)

**in opdracht van**

de Kamper Projekten BV

Aardvletterweg 2

3417 XL Montfoort

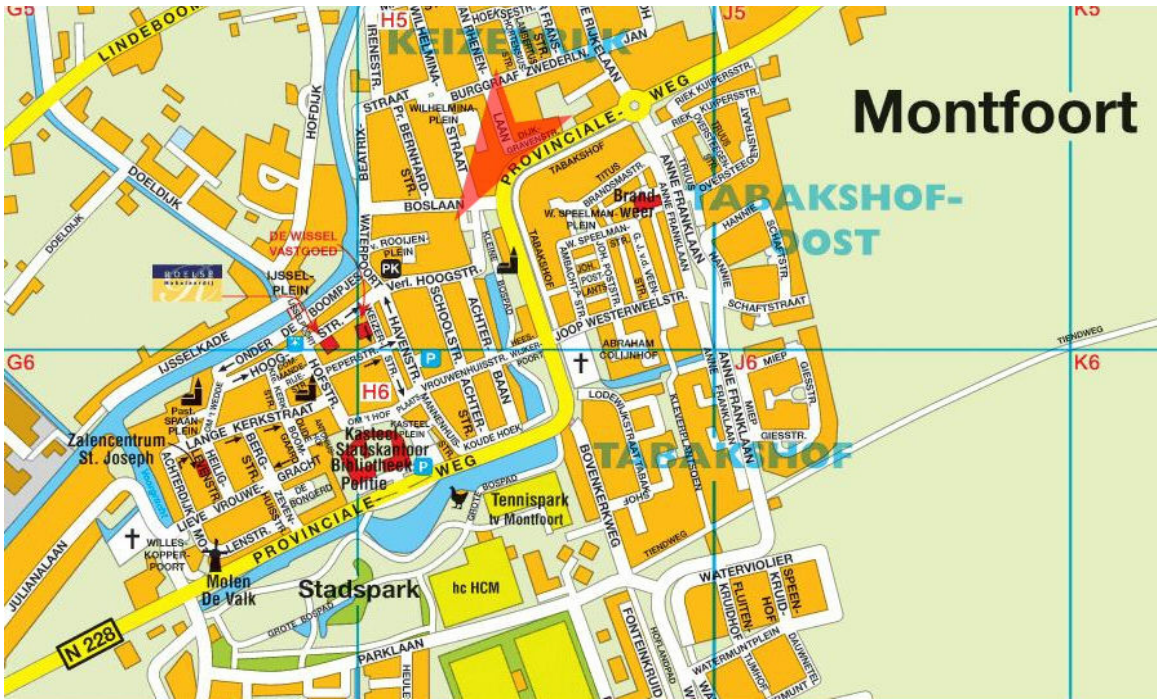
**datum**

1 juli 2010

---

## inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>beschrijving van de huidige situatie en het project</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>relatie bouwplan met rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid</b>	<b>8</b>
3.1	rijksbeleid	8
3.2	provinciaal beleid	8
3.3	gemeentelijk beleid	9
3.4	conclusie	10
<b>4</b>	<b>visie op het bouwplan en ruimtelijke effecten van het project op de omgeving</b>	<b>11</b>
4.1	stedebouwkundige visie	11
4.2	verkeer	11
4.3	distributie planologisch onderzoek	12
4.4	visie op de 8 bergingen	12
4.5	conclusie	13
<b>5</b>	<b>milieuaspecten</b>	<b>14</b>
5.1	geluid	14
5.2	bodem	14
5.3	externe veiligheid	15
5.4	watertoets	15
5.5	luchtkwaliteit	16
5.6	conclusie	16
<b>6</b>	<b>natuur en landschap</b>	<b>17</b>
6.1	vogel- en habitatrictlijnen	17
6.2	natuurbeschermingswet	17
6.3	flora- en faunawet	17
6.4	conclusie	17
<b>7</b>	<b>archeologie</b>	<b>18</b>
7.1	bureauonderzoek	18
7.2	conclusie	18
<b>8</b>	<b>uitvoerbaarheid</b>	<b>19</b>
8.1	maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
8.2	economische uitvoerbaarheid	19
8.3	planschade-risicoanalyse	19
<b>9</b>	<b>conclusie</b>	<b>19</b>



Afbeelding 1: ligging van de locatie in Montfoort, aangeduid met de rode pijl

---

## 1. inleiding

In 2008 is er ten behoeve van de bouw van een supermarkt met daarboven 12 woningen een ruimtelijke onderbouwing opgesteld ten behoeve van een vrijstelling ingevolge artikel 19, lid 2 van de oude Wet ruimtelijke ordening. Op 9 april 2008 is deze vrijstelling door de gemeente Montfoort verleend. Ten opzichte van het bouwplan en de daarop verleende vrijstelling is besloten bij 8 woningen bergingen te realiseren. Als juridische basis daarvoor zal er door de gemeente Montfoort een projectbesluit worden genomen. Het digitale projectbesluit bestaat uit een ruimtelijke onderbouwing met verbeelding. Er is gekozen voor het uitbreiden van de bestaande ruimtelijke onderbouwing uit 2008 met een paragraaf waarbij wordt ingegaan op de bergingen op het dek-niveau. Op deze manier ligt er een document waarbij niet slechts wordt ingegaan op de bergingen, maar waarin het gehele plan aan bod komt.

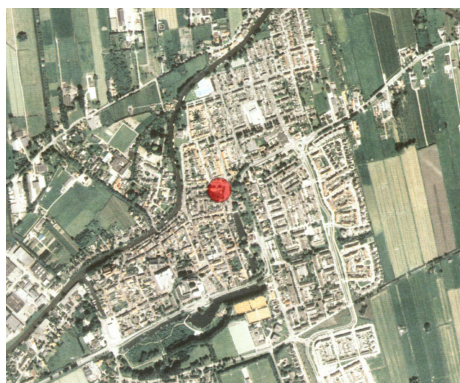
De bebouwing op de hoek van de Boslaan en de Verlengde Hoogstraat in Montfoort heeft tot voor kort dienst gedaan als gymzaal met beheerderswoning. Tevens was er een politiebureau gevestigd. Doordat de genoemde functies zijn verdwenen, is de locatie in aanmerking gekomen voor een herontwikkeling. Door een private partij zijn plannen ontwikkeld voor de nieuwbouw van een winkelpand, in combinatie met 12 woningen.

Aangezien de voorgestelde ontwikkelingen niet pasten binnen het vigerende bestemmingsplan, is een procedure ex artikel 19, lid 2 van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening doorlopen. Bij deze procedure behoorde de voorliggende ruimtelijke onderbouwing, waarin de voorgestelde ontwikkeling zijn beschreven en afgewogen. Als juridische grondslag voor 8 bergingen is de ruimtelijke onderbouwing uitgebreid.

## 2. beschrijving plangebied en ontwerp

De locatie ligt op de hoek Boslaan en Verlengde Hoogstraat, even buiten de historische binnenstad van Montfoort. Op de hiernaast afgebeelde plattegrond en onderstaande luchtfoto is de ligging van de locatie binnen de kern van Montfoort aangegeven.

Langs de Boslaan zijn het in onbruik geraakte politiebureau en de verouderde gymzaal gelegen. Tevens staat er aan de Verlengde Hoogstraat een beheerderswoning. De panden zijn als gevolg van de leegstand in verval geraakt. Daarnaast is het onbebouwde terrein niet meer onderhouden, waardoor met name aan het Van Rooijenplein een verrommelde situatie is ontstaan.



Afbeelding 2: ligging plangebied, aangeduid met de rode stip

Foto 1: de locatie gezien vanaf het parkeerterrein aan de Verlengde Hoogstraat, rechts de bebouwing aan Boslaan

Foto 2: de achterzijde van het terrein aan het Van Rooijenplein



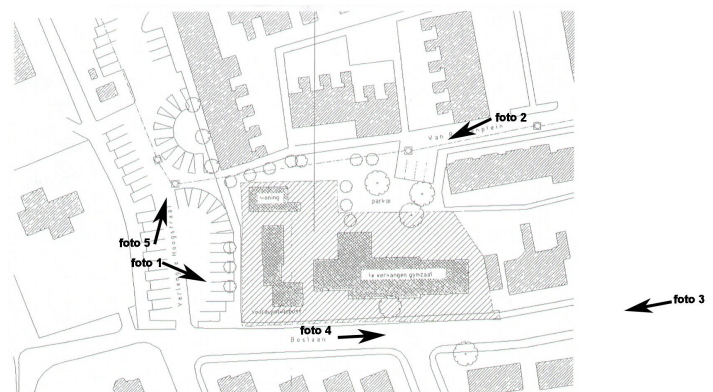
Foto 3: de Boslaan, vanaf de westzijde



Foto 4: de Boslaan, vanaf de oostzijde



Foto 5: de aangrenzende bebouwing aan de Verlengde Hoogstraat



Afbeelding 3: huidige situatie met daarin aangegeven de fotostandpunten en de te slopen bebouwing

Het bouwplan van de locatie voorziet in de sloop van de in de bovenstaande afbeelding aangeduide bebouwing en de realisatie van een supermarkt (1455m<sup>2</sup> b.v.o.) met daarboven 12 woningen en 8 bergingen bij de woningen aan de Boslaan. Onder het geheel wordt een parkeergarage gerealiseerd, waarin 49 parkeerplaatsen en enkele bergingen voor de 4 woningen aan de Verlengde Hoogstraat zijn gesitueerd. De supermarkt betreft een verplaatsing van de huidige Albert Heijn-winkel aan de Waterpoort 2, niet ver van de locatie Boslaan.

Aan de hand van onderstaande tekening wordt het ontwerp verduidelijkt.



Afbeelding 4: situatieschets



Afbeelding 5: gevelaanzicht Verlengde Hoogstraat, Supermarkt



Afbeelding 6: gevelaanzicht tussen Boslaan en Van Rooyenplein



Afbeelding 7: gevelaanzicht Boslaan

Afbeelding 8: gevelaanzicht Van Rooyenplein

### 3. relatie bouwplan met rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid

#### 3.1 rijksbeleid

##### *Nota Ruimte*

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin rijksverantwoordelijkheden en die van anderen helder zijn onderscheiden. Het rijk heeft niet de wijsheid in pacht, laat staan alle oplossingen klaarliggen. Het rijk gaat minder 'zorgen voor' anderen en meer 'zorgen dat' anderen eigen afwegingen kunnen maken. Het is de taak van het rijk om andere overheden te voorzien van een goede 'gereedheidskist' voor de uitvoering van het ruimtelijk beleid. Daarmee keert het kabinet terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid, die onder meer tot uiting komen in het decentrale planningsstelsel met een centrale rol voor de gemeentelijke bestemmingsplannen, en verschuift het accent van 'ordering' naar 'ontwikkeling'.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het rijk uit van de bundelingsstrategie. Deze bundeling heeft veel voordelen. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Infrastructuur kan worden geconcentreerd en optimaal worden benut. Het rijk voert het bundelingsbeleid niet zelf uit; dat is een taak van de centrale overheden.

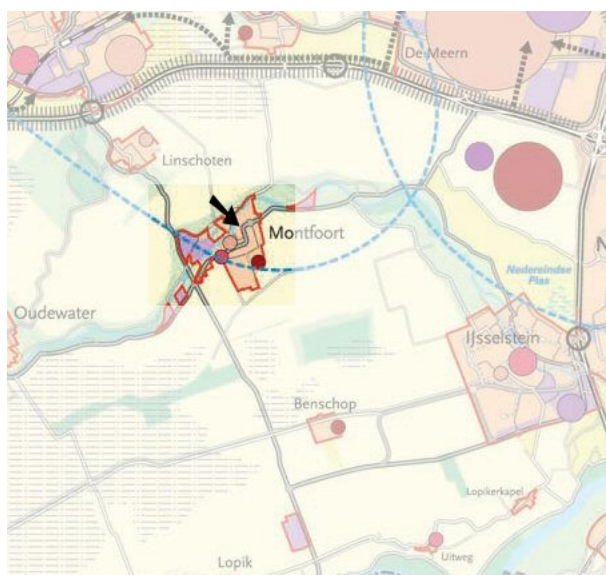
Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor meer landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan. Om dit te kunnen volgen, gaat het rijk de streek- en bestemmingsplancapaciteit voor wonen 'monitoren'.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. Het streven is erop gericht dat veertig procent van het totale uitbreidingsprogramma voor woningen en arbeidsplaatsen daar tot stand komt.

#### 3.2 provinciaal beleid

##### *Streekplan Utrecht 2005-2015*

Op de plankaart behorende bij het streekplan van de provincie Utrecht 2005-2015 is te zien dat de locatie binnen de rode contour van Montfoort is gelegen. Door middel van dit rode-contourenbeleid wil de provincie aansturen op een zorgvuldig gebruik van de ruimte. Het gaat daarbij om efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte. Het gaat erom dat nieuwe ontwikkelingen in eerste instantie plaats vinden binnen de rode contouren. Op deze manier kunnen belangrijke waarden in het buitengebied beschermd worden en wordt het landelijk gebied open gehouden. Door middel van de rode con-



Afbeelding 9: fragment Streekplankaart Utrecht 2005-2015



---

tour worden gemeenten beperkt in hun mogelijkheden, waardoor er eerder gezocht zal worden naar oplossingen waarbij de beschikbare ruimte zo efficiënt mogelijk gebruikt wordt.

### **3.3 gemeentelijk beleid**

#### *Bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan binnenstad van de gemeente Montfoort d.d. 31 augustus 1981 is het vigerende bestemmingsplan waarbinnen het plangebied valt. De locatie heeft in dit bestemmingsplan de bestemmingen Bijzondere doeleinden Politiebureau en Bijzondere doeleinden Gymnastiekzaal, met erf en tuin. Binnen deze bestemmingen zijn een politiebureau en een gymnastiekzaal toegestaan, alsmede één beheerderswoning. De bebouwing van het plan ligt tevens voor een deel binnen de bestemming Openbaar gebied Klasse A. De ontwikkeling van de supermarkt en de 12 woningen past niet binnen deze bestemmingen. Teneinde de bouw van de supermarkt met appartementen mogelijk te maken is een vrijstelling van het bestemmingsplan verleend. Het bouwplan op basis waarvan vrijstelling is verleend, bevatte destijds nog niet de 8 bergingen op dek-niveau.

#### *Welstandsnota*

Het plangebied valt binnen de wijk Keizerrijk, waarvoor een regulier niveau van welstand is vastgesteld. Ten aanzien van overige gebouwen en complexen in gebieden met rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen wordt in de Welstandsnota gesteld dat bij totale (ver)-nieuwbouw vooraf aparte criteria (bijvoorbeeld d.m.v. een beeldkwaliteitplan) opgesteld dienen te worden.

Het ontwerp voor de nieuwbouw is aan Welstand voorgelegd. Deze is akkoord gegaan, mits een tweetal aanpassingen werden doorgevoerd. Deze aanpassingen zijn in het vervolgtraject meegenomen. Ook op het ontwerp van de 8 bergingen heeft Welstand een akkoord gegeven.

#### *Volkshuisvestingsplan*

In de Nota Volkshuisvesting voor de gemeenten Montfoort en Lopik<sup>1</sup> wordt de visie tot 2010 uitgesplitst in en viertal beleidslijnen. Het eerste kernpunt is het huisvesten van specifieke doelgroepen, zoals starters, senioren en huishoudens met een laag inkomen. De tweede beleidslijn is het huisvesten met behoud van leefbaarheid en identiteit. Om de sociale samenhang en leefbaarheid te waarborgen zullen vrijgekomen woningen (nieuwbouw, verkoop bestaande bouw) in eerste instantie betrokken moeten worden door bewoners die een binding met de kern hebben en pas in tweede instantie door bewoners van buitenaf.

De overige twee beleidslijnen zijn huisvesten met zorg: wonen-zorg-welzijn integraal benaderen en het huisvesten met regie. Bij de laatste beleidslijn gaat het erom dat de gemeente in samenwerking met de overige partijen (woningcorporaties, ontwikkelaars en makelaars) de regie voert bij de woningverdeling en bij het bepalen welk soort woningen er wordt gebouwd.

In de Nota wordt aangegeven dat de huidige woningvoorraad van de gemeente Montfoort vrij eenzijdig is opgebouwd, vooral hoek- en tussenwoningen en weinig etagewoningen.

Boven de Albert Heijn zullen in totaal 12 appartementen gerealiseerd worden. Met het oog op het bouwen voor specifieke doelgroepen zullen 4 van de appartementen in een lagere prijsklassen komen te liggen, zo-

---

<sup>1</sup> Nota Volkshuisvesting Montfoort en Lopik 2006-2010; 13 december 2005

---

dat deze geschikt zijn voor starters en/of huishoudens met een laag inkomen. Daarnaast draagt de bouw van appartementen bij aan een verbetering van de nu nog eenzijdige woningvoorraad.

Wat betreft de woonruimteverdeling zal deze overeenkomstig de Woonruimteverordening plaats vinden.

### **3.4 conclusie**

Zowel het rijks- als het provinciaal beleid sturen op de intensivering van het bestaand stedelijk gebied. Nieuwe woningen en voorzieningen dienen voor een aanzienlijk deel door middel van herstructureringsopgaven gerealiseerd te worden. De voorgestelde transformatie van het plangebied past binnen dit bovengemeentelijk beleid. Door het voorgestelde bouwplannen wordt het stedelijk gebied geïntensiveerd. Doordat 4 appartementen in een lagere prijsklasse komen te vallen wordt aangesloten op het door de gemeente opgestelde volkshuisvestingsbeleid.

Het plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan uit 1981. Burgemeester en Wethouders van de gemeente Montfoort hebben vrijstelling verleend op basis van de vrijstellingsprocedure ex. artikel 19, lid 2, van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening, waardoor de nieuwbouw mogelijk is gemaakt. Door het nemen van een projectbesluit wil de gemeente nu ook de 8 bergingen op dek-niveau toestaan.

---

## **4. visie op het bouwplan en ruimtelijke effecten van het project op de omgeving**

### **4.1 stedenbouwkundige visie**

De locatie aan de Boslaan ligt nabij het centrum van Montfoort, vrijwel direct aan de provinciale weg N228. De bebouwing aan de Boslaan, de Verlengde Hoogstraat en het Van Rooijenplein bestaat uit vrijstaande woningen en korte rijen eengezinsrijenwoningen. De bouwmassa van deze woningen bestaat uit 1 tot 2 bouwlagen met een kap. De gevels zijn opgetrokken uit rode baksteen. De daken van de vrijstaande woningen zijn over het algemeen gedekt met rood-oranje pannen. De daken van de rijen zijn met grijze dakpannen gedekt.

De gevel, gericht op de Boslaan, van het nieuw te bouwen complex wordt uitgevoerd als rijenwoningen met enkele dwarskappen. De hier gesitueerde 8 woningen hebben een entree op de begane grond. Op deze manier wordt een levendige gevel gecreëerd, waarachter de supermarkt verborgen is. De overige 4 woningen zijn gesitueerd boven de winkelpui aan de Verlengde Hoogstraat. Deze woningen worden door middel van een lift ontsloten. Op het dak van de supermarkt wordt een dakterras aangelegd.

Aan de Verlengde Hoogstraat is de voorzijde van de supermarkt gesitueerd. Hier wordt het bestaande parkeerterrein grotendeels gehandhaafd, waardoor ook op maaiveld parkeerplaatsen voor winkelend publiek aanwezig zijn. Aan dit parkeerterrein is de inrit van de parkeergarage gesitueerd. De uitrit van de parkeergarage bevindt zich aan de Boslaan, naast de bestaande woning. Aan de Boslaan zullen extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Tussen de uitrit van de parkeergarage en de nieuwbouw is ruimte gereserveerd ten behoeve van de bevoorrading van de supermarkt. Vrachtwagens kunnen hier achterwaarts inparkeren. Voor wat betreft de geluidsaspecten als gevolg van het laden en lossen wordt verwezen naar paragraaf 5.1.

De voorgestelde nieuwbouw laat aan de Boslaan en de Verlengde Hoogstraat een gevarieerd gevelbeeld zien. De variatie ontstaat door verspringingen in de goothoogte en door de toepassing van dwarskappen. De hoogte blijft beperkt tot 2 lagen met kap. Het kleur- en materiaalgebruik bestaat uit rode baksteen voor de gevel en grijze dakpannen. Van zowel de gevarieerde bouwmassa, alsmede het kleur- en materiaalgebruik kan worden gesteld dat deze aansluiten bij de bebouwing in de directe omgeving van locatie.

Aan de zijde van het Van Rooijenplein wordt de achterkantsituatie, zoals die ook in de huidige situatie bestaat, gehandhaafd, zij het dat hier de gevel van de supermarkt zichtbaar wordt. Het terrein zal opnieuw worden ingericht, waarbij langs de gemetselde gevel van de supermarkt door middel van bijvoorbeeld leilinden, of -platanen, het stenige beeld enigszins verzacht zal worden.

### **4.2 verkeer**

In vergelijking met de huidige locatie van de Albert Heijn, is de afstand tussen de locatie aan de Boslaan en de Provinciale weg N228 korter. Het vrachtverkeer en een deel van het autoverkeer rijdt vanaf deze doorgaande weg naar de Albert Heijn. Aangezien er bij de aansluiting van de Boslaan op de Provinciale weg één-richtingsverkeer geldt, moet afrijdend verkeer door de woonwijk rijden. Door de verplaatsing naar de locatie aan de Boslaan wordt deze route ingekort. De Provincie wil in eerste instantie niet meewerken aan een ontsluiting in 2 richtingen. Hier zal de komende tijd opnieuw overleg met de Provincie over plaatsvinden.

---

De parkeerplaatsen die momenteel voor de bezoekers van de Albert Heijn beschikbaar zijn worden ook gebruikt door het winkelend publiek van het centrum van Montfoort. De verplaatsing van de supermarkt zal ervoor zorgen dat meer parkeerplaatsen voor het winkelend publiek van het centrum van Montfoort beschikbaar zijn, en wordt de bereikbaarheid van het centrum verbeterd.

Voor wat betreft het parkeren van de Albert Heijn is door ARCO Architecten BNA in samenwerking met Grontmij Parking Consultants bv een rapportage opgesteld<sup>2</sup>, waarbij de gevolgen op de huidige locatie en tevens goede oplossingen in de nieuwe situatie zijn onderzocht.

Ook door Goudappel Coffeng is een onderzoek uitgevoerd naar de verkeerssituatie en het parkeren<sup>3</sup>. Hierin wordt geconcludeerd dat de grootte van de toename van het verkeer en parkeren als gevolg van de voorgestelde nieuwbouw binnen acceptabele marges is gelegen.

#### **4.3 distributie planologisch onderzoek**

In 2002 is door Adviesburo Kardol een onderzoek uitgevoerd naar het ruimtelijke en distributieve profiel van de winkelstructuur in Montfoort, de haalbare distributieve functie en de daaruit voortvloeiende ontwikkelings- en herstructureringsfacetten.<sup>4</sup>

Door Droogh Trommelen en partners is vervolgens in maart 2008 een aanvullend onderzoek gedaan<sup>5</sup>. In dit onderzoek is een distributieve analyse gemaakt. Ook is gekeken of de supermarkt passend is op de locatie aan de Boslaan.

Geconcludeerd wordt dat er binnen Montfoort voldoende distributieve ruimte is voor de uitbreiding van de Albert Heijn. In de door de gemeente opgestelde 'Visie Binnenstad 2030'<sup>6</sup> wordt ingezet op een 'twee polenstructuur', met de supermarkt Golf in het zuidwesten en de Albert Heijn in het noordoosten. De verplaatsing van de Albert Heijn van de Waterpoort naar de Boslaan past in deze structuur. Doordat de Albert Heijn zal groeien naar een eigentijdse omvang zal de trekkracht van het centrum versterkt worden.

#### **4.4 visie op de 8 bergingen**

De 8 'stadswoningen' aan de Boslaan bestaan uit een entree met een kleine opbergruimte op de begane grond, tegen de daarachter liggende supermarkt, met op de 1e en 2e verdieping de rest van de woning. Op de 1e verdieping, boven de supermarkt hebben de woningen een dakterras met achterin een berging. Ten opzichte van de bergruimte op de begane grond zijn deze bergingen ruimer en bieden de mogelijkheid om gereedschap t.b.v. het terrasonderhoud en terras-/tuinmeubelen op te bergen.

De dakterrassen van de woningen worden ontsloten via een galerij aan de achterzijde. De bergingen liggen direct aan deze galerij, welke vanaf het trappenhuis met lift is te bereiken. De bergingen liggen terug ten opzichte van de gevel op de begane grond aan het van Rooyenplein. De bergingen worden twee aan twee geschakeld, waardoor er 4 losse 'blokjes' van 4,10 meter, met tussenruimtes van 6,6 meter ontstaan. Deze be-

<sup>2</sup> Rapportage ARCO Architecten BNA m.b.t. routing, bevoorrading en parkeren; 8 februari 2007

<sup>3</sup> Goudappel Coffeng; Verkeersonderzoek vestiging Albert Heijn aan de Boslaan; 2 juli 2007

<sup>4</sup> Adviesburo Kardol, adviseurs distributie planologie; Visie op de detailhandelsstructuur & perspectief op centrumversterking; 2002

<sup>5</sup> Droogh Trommelen en partners, adviseurs voor Ruimte en Strategie; DPO uitbreiding Albert Heijn; 28 maart 2008

<sup>6</sup> Gemeente Montfoort; Visie Binnenstad 2030, integrale visie voor de binnenstad van Montfoort; 2007

---

perkte korrelgrootte, in combinatie met de terugliggende rooilijn ten opzichte van de begane grondlaag en het afwijkende materiaalgebruik zorgen ervoor dat de bergingen ondergeschikt blijven ten opzichte van de hoofdbebouwing en er geen afbreuk wordt gedaan aan het beeld vanaf het van Rooyenplein.

De bergingen krijgen een beperkte diepte van 2,00meter, waardoor de invloed op het beeld vanaf het perceel van Boslaan 14 en de aan de Verlengde Hoogstraat gelegen appartementen beperkt is. De bergingen zijn slechts 2,50 meter hoog en binnen het terrein van de betreffende dakterrassen gelegen. Momenteel worden de dakterrassen afgescheiden door middel van een open, stalen hekwerk van 1 meter hoogte, zonder enige privacy voor toekomstige bewoners. Wanneer toekomstige bewoners het terras zelf gaan afscheiden tot maximaal 2 meter hoog ten behoeve van de privacy, zal de invloed van de bergingen op de omgeving nog zeer beperkt zijn. Al bij een erfafscheiding van 1,50 is de schaduwwerking van de bergingen ten opzichte van de appartementen aan de Verlengde Hoogstraat beperkt.



Foto 6: De bergingen en standaard erfafscheidingen gezien vanaf het meest noordelijke appartement aan de Verlengde Hoogstraat



Foto 7: De bergingen op het dekniveau, gezien vanaf het van Rooyenplein

#### 4.5 conclusie

Bij het ontwerp van de supermarkt met bovenwoningen is duidelijk gekeken naar de omgeving. Door het gevarieerde gevelbeeld en de het toegepaste materiaal- en kleurgebruik, wordt aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing. Ook de goot- en nokhoogte is, ondanks de invulling van de begane grond met een supermarkt, niet veel hoger dan die van de bestaande woningen aan de Boslaan. Stedenbouwkundig gezien is er derhalve sprake van een wenselijke ruimtelijke ontwikkeling.

Ook de te verwachten toekomstige verkeerssituatie zal niet voor nadelige gevolgen voor de omgeving zorgen. De verkeerssituatie alsmede het parkeren zal in de omgeving en het centrum juist worden verbeterd.

Uit distributie planologisch onderzoek is gebleken dat de vergroting past binnen de aanwezige distributieve ruimte en dat de verplaatsing van de supermarkt past binnen de visie die de gemeente heeft voor de binnenstad van Montfoort.

De realisatie van de 8 bergingen zorgt voor meer en praktische bergruimte voor de 8 'stadswoningen'. De invloed van de bergingen op de omgeving is beperkt. Het stenige beeld aan de zijde van het van Rooyenplein, de gevel van de supermarkt op de begane grond, wordt verzacht door het opnieuw inrichten van het terrein en het aanplanten van Leilinden of -platanen. Het terugspringen van de bergingen ten opzichte van deze gevel, in combinatie met de beperkte afmetingen en het afwijkende materiaalgebruik zorgen niet voor een verslechtering van het beeld aan deze zijde. Ook ten aanzien van de appartementen aan de Verlengde Hoogstraat en het perceel van Boslaan 14 is de invloed van de bergingen beperkt.

---

## 5. milieuaspecten

### 5.1 geluid

In de Wet geluidhinder worden eisen gesteld aan de geluidbelasting op de gevel van geluidgevoelige gebouwen. De woningbouw boven de supermarkt is een dergelijke geluidgevoelige bestemming. De supermarkt zelf valt buiten deze eisen.

Uit onderzoek<sup>7</sup> is gebleken dat de geluidbelasting als gevolg van de provinciale weg N228 op de oostgevel boven de toegestane 50 dB(A) uit zal komen. Voor de woningen zal derhalve een vrijstellingsprocedure hogere grenswaarde moeten worden doorlopen. Ook zal bij de verder uitwerking rekening moeten worden gehouden met geluidwerende gevelvoorzieningen, teneinde een binnenwaarde van maximaal 35 dB(A) te realiseren. Zie hiervoor 'Rapportage Toetsing geluidswering'; ir. B.A. ter Denge; 15 juni 2006.

Ook voor wat betreft de geluidhinder als gevolg van het laden en lossen en het aan- en afrijden van auto's behorende bij de parkeerkelder is een onderzoek uitgevoerd<sup>8</sup>. Het laden en lossen ten behoeve van de voorraad van de Albert Heijn en het uitrijden van de parkeergarage door auto's zal leiden tot enige overschrijding van de toegestane geluidsbelasting. Dit geldt voor de woning Boslaan 14, naast de nieuwbouw en de appartementen op de kop van het complex, grenzend aan de laad- en losruimte. Het geluidniveau zal worden gereduceerd door het verhogen van de muur langs de uitrit van de parkeergarage van 1 naar 2 meter. Tevens wordt overeenkomstig de notitie van Lichtveld, Buis en Partners<sup>9</sup> de overkapping vergroot en bekleed met een akoestisch plafond en zal de vloer ter voorkoming van hinderlijk geluid, vlak en glad worden afgewerkt. Hierdoor wordt de geluidsbelasting op de woning aan Boslaan nr. 14 gereduceerd. Daarnaast zullen de appartementen aan de laad- en losplaats een dove gevel krijgen.

Door Lichtveld Buis en Partners is aanvullend een notitie<sup>10</sup> geschreven waarin voornamelijk bouwtechnische maatregelen worden aangegeven die voor een geluidabsorberende werking kunnen zorgen. In het vervolgtraject zal worden bekeken welke van de voorgestelde maatregelen zullen worden toegepast.

### 5.2 bodem

Uit onderzoek<sup>11</sup> is gebleken dat de grond op de locatie mogelijk ernstig verontreinigd is. Hiervoor dient nog een nader onderzoek uitgevoerd te worden. Schuin tegenover de locatie, op de hoek van de Boslaan en Wilhelminastraat is mogelijk een urgent geval van verontreiniging aanwezig. Door Grondslag bodemkwaliteitsbureau is een aanvullend verkennend onderzoek uitgevoerd<sup>11</sup>. Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat de onderzoeksresultaten van de 3 onderzochte locaties geen aanleiding vormen om verder aanvullend onderzoek te verrichten. De onderzoekers zien milieuhygiënisch geen belemmeringen voor de voorgestelde ontwikkelingen.

---

<sup>7</sup> Lichtveld Buis en Partners BV; Nieuwbouw AH en woningen/appartementen te Montfoort, Quickscan milieuaspecten; 8 mei 2006

<sup>8</sup> Lichtveld Buis en Partners BV; Nieuwbouw AH en appartementen te Montfoort, Akoestisch onderzoek Wet milieubeheer; 3 juli 2006

<sup>9</sup> Lichtveld Buis en Partners BV; Notitie geluidemissie Boslaan 14, V036099aaA2.md; 12 september 2006

<sup>10</sup> Lichtveld Buis en Partners BV; Notitie geluidbeperkende maatregelen, V036099aaA4.md; 25 maart 2008

<sup>11</sup> Grondslag bodemkwaliteitsbureau; rapportage aanvullend bodemonderzoek, proj.nr. 11637; 3 januari 2007

---

### 5.3 externe veiligheid

In de Quickscan milieuaspecten<sup>12</sup> wordt aangegeven dat de locatie aan de Boslaan binnen de risicocontour van de opslag van methylbromide ligt. Na ingebrachte zienswijzen heeft ook de Milieudienst Noord-West Utrecht zijn licht over het onderzoek laten schijnen<sup>13</sup>. Aan de hand van de actuele gegevens wordt daarin gesteld dat de opgeslagen en vergunde hoeveelheid methylbromide dermate klein is, dat er geen sprake is van een Bevi-inrichting (inrichting als bedoeld in het besluit externe veiligheid inrichtingen). Derhalve zijn er ook geen contouren voor het plaatsgebonden risico of invloedsgebieden voor het groepsrisico aanwezig.

Zij onderschrijven de door Lichtveld Buis en Partners b.v. gestelde conclusie dat het bouwplan niet in strijd is met de uitgangspunten van het beleid ten aanzien van externe veiligheid.

### 5.4 water

Door de ontwikkelaar is een wateradvies gevraagd aan het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. In dit wateradvies van d.d.: 26 juni 2006<sup>14</sup> worden enkele aandachtspunten gegeven.

Hier heeft overleg over plaats gevonden wat geresulteerd heeft in de volgende uitwerking.

#### 1 Compensatie toename verhard oppervlak.

Op 17 juli 2006 heeft ARCO Architecten BNA namens de ontwikkelaar overleg gehad m.b.t. de toename aan verhard oppervlak. Hierbij kwam het volgende naar voren. In overleg met de opdrachtgever is er een opname gemaakt van het aanwezige groen (lees niet verharde terreingedeeltes). De bestemmingswijziging heeft alleen betrekking op het bebouwd oppervlakte. Wat hierdoor resteert is een smalle strook groen voor het voormalige politiebureau aan de Verlende Hoogstraat, een smalle strook groen voor de gymzaal aan de Boslaan en een strookje groen aan de achterzijde van de gymzaal. Het parkje achter de gymzaal blijft verder onbebouwd. Het totaaloppervlakte van dit groen wat verhard gaat worden blijft onder de 200 m<sup>2</sup>. Op 29 augustus 2006 is dit besproken met het Hoogheemraadschap en akkoord bevonden.

#### 2 Consequenties van ondergronds bouwen.

Bij het ondergronds bouwen dient rekening gehouden te worden met de grondwatersituatie. In een Grondwateradvies van de Provincie Utrecht m.b.t. ondergronds bouwen worden maatregelen en aandachtspunten aangegeven. Door de ontwikkelaar zal in het vervolgtraject advies gevraagd worden bij de provincie, contactpersoon de heer G.J. Nijsten, Tel: 030-2582231. Email: [geert-jan.nijsten@provincie-utrecht.nl](mailto:geert-jan.nijsten@provincie-utrecht.nl).

#### 3 Keuze gebruik niet uitlogende materialen.

Ten einde een vervuiling van het hemelwater te voorkomen mogen geen uitlogende materialen worden toegepast, daar waar het materiaal in aanraking komt met hemelwater, zoals dak, dakgoot en hemelwaterafvoeren. Op de bouwaanvraagtekeningen is dit verwerkt in het renvooi van de te gebruiken materialen en t.p.v. de detaillering. Samengevat geen lood en zink op voorgenoemde plaatsen. Goten worden van aluminium en de hemelwaterafvoeren van kunststof.

---

<sup>12</sup> Lichtveld Buis en Partners BV; Nieuwbouw AH en woningen/appartementen te Montfoort, Quickscan milieuaspecten; 8 mei 2006

<sup>13</sup> Milieudienst Noord-West Utrecht, ir. A.A.M. Verheul; Advies Externe Veiligheid – Beoordeling zienswijze tegen bouwplan Boslaan Montfoort; 7 maart 2008.

<sup>14</sup> Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden; Wateradvies Boslaan, bouw Albert Heijn en appartementen; 26 juni 2006

---

De afvoer van hemelwater is toegestaan op de duiker welke tussen de Hollandsche IJssel en de stadsgracht is gesitueerd. Bij voorkeur middels een infiltratierool. Bestudering van het Onderzoek van De Ruiters Boringen en Bemalingen bv, rapport d.d.: 28 augustus 2003 geeft aan dat de ondergrond bestaat uit klei c.q. tot een diepte van 4 meter uit zanderige klei. Verder wordt er een parkeergarage onder het gebouw gerealiseerd. Aangezien de bodem matig waterdoorlatend is en ter voorkoming van waterschade in de parkeergarage stellen we voor direct aan te sluiten op de duiker welke direct naast het gebouw ligt. Voor het afvoeren op de duiker zal t.z.t. een WVO-vergunning (Wet verontreiniging oppervlaktewater) worden aangevraagd.

De tekst van deze paragraaf is op 23 oktober 2007 aangeboden aan het Hoogheemraadschap. Op 31 oktober 2007 heeft zij een positief wateradvies<sup>15</sup> gegeven met betrekking tot het bouwplan van de Albert Heijn met woningen.

### **5.5      luchtkwaliteit**

Onderzoek naar de luchtkwaliteit<sup>16</sup> laat zien dat zowel in de oude als nieuwe situatie geen sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

### **5.6      conclusie**

De verschillende milieuaspecten geven geen belemmeringen voor de bouw van de supermarkt met woningen op de locatie aan de Boslaan. In het vervolgtraject zijn de acties, zoals omschreven, ondernomen en is aandacht besteed aan de verschillende milieuonderwerpen. In het kader van het oprichten van de supermarkt met woningen zijn de milieuaspecten reeds aan bod gekomen. Voor de realisatie van de bergingen vormen deze onderwerpen geen belemmering.

---

<sup>15</sup>Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden; Definitief Wateradvies bouwplan Albertheijn, Boslaan Montfoort; 31 oktober 2007

<sup>16</sup>Lichtveld Buis & Partners BV; Nieuwbouw AH en woningen/appartementen te Montfoort, Quicksan milieuaspecten; 8 mei 2006



---

## **6. natuur en landschap**

### **6.1 vogel- en habitatrichtlijnen**

De vogelrichtlijn heeft tot doel alle in het wild levende vogelsoorten en de als leefgebied aangewezen gebieden te beschermen. De Habitatrichtlijn heeft tot doel het waarborgen van de biologische diversiteit en de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna. Het plangebied, noch de directe omgeving is aangewezen in het kader van voornoemde richtlijnen.

### **6.2 natuurbeschermingswet**

In de Natuurbeschermingswet zijn de belangrijkste natuurgebieden beschermd door aanwijzing als 'beschermde natuurmonument'. In (de nabijheid van) het plangebied zijn geen beschermde natuurgebieden aanwezig.

### **6.3 flora- en faunawet**

In de Flora- en faunawet is de bescherming van planten- en diersoorten geregeld. Door middel van een flora- en faunaonderzoek moet worden aangetoond dat deze wet de voorgestelde ontwikkelingen niet onmogelijk maakt.

Door De Groene Ruimte BV is er medio september 2006 een Flora- en faunaonderzoek (quickscan) uitgevoerd<sup>17</sup>. Uit het onderzoek blijkt dat de bestaande bebouwing door de dwergvleermuis wordt gebruikt als verblijfplaats. Alvorens deze gebouwen te slopen dient er in het kader van de Flora- en faunawet een ontheffing aangevraagd te worden. Deze ontheffing ingevolge Art. 75 van de Flora- en Faunawet is door De Groene Ruimte BV ingediend bij de Dienst Regelingen van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV). Op 4 maart 2008 heeft het ministerie de ontheffing verleend.

De werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden, aangezien op de locatie nesten voorkomen van de Kauw en Merel. Indien er binnen het broedseizoen werkzaamheden plaatsvinden zal moeten worden vastgesteld dat geen enkel broedgeval wordt verstoord.

In het algemeen geldt er een algemene zorgplicht welke inhoudt dat de verstoring van de flora en fauna op de locatie tot het minimum wordt beperkt.

### **6.4 conclusie**

Vanuit natuur- en of landschappelijk oogpunt worden geen bezwaren opgeworpen ten aanzien van de ontwikkeling van de Albert Heijn met daarboven appartementen. De voorgestelde compensatie maatregelen, zoals ook in de ontheffing zijn genoemd, dienen te worden uitgevoerd. Ook aan de in de ontheffing genoemde aanvullende voorwaarden zal worden voldaan. In het kader van het oprichten van de supermarkt met woningen zijn de onderwerpen natuur en landschap reeds aan bod gekomen. Voor de realisatie van de bergingen vormen deze onderwerpen geen belemmering.

---

<sup>17</sup> De Groene Ruimte BV; Quickscan flora en fauna; proj.nr. 06652; september 2006

---

## 7. archeologie

### 7.1 bureauonderzoek

In juni 2006 is door ADC-Archeoprojecten een bureauonderzoek<sup>18</sup> verricht naar de locatie Boslaan in Montfoort. Uit dit eerste onderzoek blijkt dat de archeologische verwachting voor het plangebied hoog is. Mogelijk worden er resten vanaf de Romeinse tijd tot in de Nieuwe tijd aangetroffen. Bij realisatie van het voorgenoemen bouwplan zullen de mogelijk aanwezige archeologische resten verstoord worden.

Geadviseerd wordt de bestaande bebouwing slechts tot op maaiveld af te breken en bij eventueel diepere sloopwerkzaamheden deze activiteiten archeologisch te laten begeleiden. Na de sloop wordt geadviseerd een verkennend booronderzoek te doen welke als doel heeft de profielopbouw van het gebied vast te stellen. Hierbij dient vooral aandacht te worden besteed aan het opsporen van de gracht aan de zuidzijde van het gebied.

In juli 2008 is door ArcheoPro een inventariserend veldonderzoek, door middel van een karterend booronderzoek uitgevoerd<sup>19</sup>. In het rapport werd de aanbeveling gedaan bij het graven in het zuidelijk deel, dieper dan 1,5 m -Mv, een nader onderzoek uit te voeren. Daarnaast was er een nog niet onderzocht deel, vanwege de mogelijke aanwezigheid van een bom uit de tweede wereldoorlog. De overige gronden in het plangebied gaven geen aanleiding tot het uitvoeren van een vervolgonderzoek.

In een notitie van ArcheoLogic<sup>20</sup> wordt aangegeven dat de sloop van de bestaande bebouwing kan plaatsvinden zonder archeologische begeleiding. Of vervolgonderzoek in het zuidelijk deel dient plaats te vinden is een afweging van de gemeente Montfoort.

### 7.2 conclusie

De uit het onderzoek voortkomende conclusies en aanbevelingen maken de voorgestelde ontwikkelingen niet onmogelijk. In het kader van het oprichten van de supermarkt met woningen is het onderwerp archeologie aan bod gekomen. Voor de realisatie van de bergingen vormt het onderwerp archeologie geen belemmering.

---

<sup>18</sup> ADC-Archeoprojecten; Montfoort Boslaan, Een bureauonderzoek; september 2006; ADC Rapport 682

<sup>19</sup>ArcheoPro; Boslaan Montfoort, Gemeente Montfoort, INventariserend Veldonderzoek (IVO-O), Karterend booronderzoek; juli 2008

<sup>20</sup>ArcheoLogic; Past2Present-ArcheoLogic notitie 379 - Advies vervolgonderzoek archeologie plangebied Boslaan te Montfoort;

---

## 8. uitvoerbaarheid

### 8.1 maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de doorlopen artikel 19 lid 2 procedure is het bouwplan van de Albert Heijn met woningen, waarvoor de vrijstelling is verleend, ter inzage gelegd. Gedurende deze periode was er voor een ieder de mogelijkheid zijn of haar bedenkingen in te brengen. Ook het ontwerp-besluit is gedurende 6 weken ter inzage liggen. Tijdens deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijzen indienen. Op 4 januari 2006 is er door de ontwikkelaar een voorlichtingsavond georganiseerd voor de bewoners, teneinde deze al in een vroeg stadium te informeren. Tijdens dit overleg zijn er door de bewoners ook verschillende opmerkingen geplaatst, die vervolgens in het vervolgtraject mee zijn genomen. Ten behoeve van de realisatie van 8 bergingen is een inloopavond niet noodzakelijk

### 8.2 economische uitvoerbaarheid

De bouw van de supermarkt met daarboven 12 woningen wordt uitgevoerd door ontwikkelaar C. de Kamper b.v. Bij de realisatie wordt er van uit gegaan dat de kosten van het project in ieder geval worden opgebracht door de baten. Eventuele kosten voor de aanleg van openbare voorzieningen zullen in de exploitatie worden meegenomen. Ook de realisatie van de bergingen wordt uitgevoerd door de ontwikkelaar, die de zowel de kosten als opbrengsten daarvan op zich neemt.

### 8.3 planshade-risicoanalyse

Door middel van een risicoanalyse is een indicatie gegeven van de te verwachten planshade als bedoeld in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De uitkomsten van deze risicoanalyse zijn in de exploitatieovereenkomst meegenomen

## 9. conclusie

Aanleiding voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing is de wens een supermarkt en 12 woningen aan de Boslaan te Montfoort te realiseren en aanvullend de realisatie van 8 bergingen op dekniveau te onderbouwen. In het voorgaande, indien van toepassing, per hoofdstuk een conclusie opgenomen. Samenvattend kan gesteld worden dat zowel het originele plan als de aanvulling met 8 bergingen een stedenbouwkundig verantwoorde invulling van het plangebied betreft. Ten aanzien van milieuaspecten, natuur- en landschap, archeologie en economische uitvoerbaarheid zijn geen belemmeringen te verwachten, die de voorgestelde ontwikkelingen onmogelijk zullen maken. Wel zullen de in de verschillende rapporten aangegeven maatregelen in het vervolgtraject meegenomen moeten worden.

Bij de verdere uitwerking zullen het Hoogheemraadschap en de Provincie Utrecht betrokken blijven. De contactpersonen hierin zijn:

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden  
dhr. G. Boelhouwer  
tel.nr. (030) 634 59 07  
fax nr. (030) 634 59 99

bezoekadres:  
Poldermolen 2  
3994 DD Houten  
postadres:  
Postbus 550  
3990 GJ Houten

Provincie Utrecht  
dhr. H. Kuyvenhoven  
tel.nr. (030)258 35 28  
fax nr. (030) 258 25 33

bezoekadres:  
Pythagoraslaan 101  
3584 BB Utrecht  
postadres:  
Postbus 8030  
3508 TH Utrecht