

Bestemmingsplan Veldzicht, Linschoten

Toelichting

Opdrachtgever
Stichting G. Ribbius Peletier
Contactpersoon
Kenmerk
R085524an.17CBBGZ.jwi
Versie
03_001
Datum
2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Planvorm	7
1.5	Leeswijzer	8
2	Planbeschrijving.....	9
2.1	Huidige situatie.....	9
2.2	Toekomstige situatie	12
3	Planologisch beleidskader	16
3.1	Rijksbeleid	16
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR - 2012)	16
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	16
3.1.3	Besluit ruimtelijke ordening	17
3.2	Provinciaal beleid	18
3.2.1	Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening	18
3.3	Gemeentelijk beleid	21
3.3.1	Totaalvisie Montfoort 2030	21
3.3.2	Dorpsvisie Linschoten 2030	21
3.3.3	Masterplan Linschoterwaard	22
3.3.4	Nota Volkshuisvesting 2011-2020	23
3.3.5	Welstandsbeleid	24
4	Milieu- en omgevingsaspecten	25
4.1	Milieueffectrapportage	25
4.1.1	Beoordeling	25
4.1.2	Conclusie.....	26
4.2	Verkeer en parkeren	26
4.2.1	Verkeer	26
4.2.2	Parkeren.....	27
4.2.3	Conclusie.....	28
4.3	Luchtkwaliteit.....	28
4.3.1	Beoordeling	29
4.3.2	Conclusie.....	30
4.4	Geluid.....	30
4.4.1	Beoordeling	31
4.4.2	Conclusie.....	31
4.5	Bedrijven en milieuzonering	32
4.5.1	Beoordeling	32
4.5.2	Conclusie.....	33
4.6	Externe veiligheid.....	33
4.6.1	Beoordeling	35
4.6.2	Conclusie.....	37

4.7	Bodem.....	37
4.7.1	Beoordeling	37
4.7.2	Conclusie.....	38
4.8	Waterhuishouding	38
4.8.1	Beoordeling	38
4.8.2	Conclusie.....	41
4.9	Flora en fauna	41
4.9.1	Beoordeling	42
4.9.2	Conclusie.....	43
4.10	Archeologie en cultuurhistorie.....	43
4.10.1	Beoordeling	44
4.10.2	Conclusie.....	46
4.11	Duurzaamheid.....	47
4.11.1	Beoordeling	47
4.11.2	Conclusie.....	47
4.12	Kabels en leidingen.....	48
5	Juridische planopzet.....	49
5.1	Planopzet	49
5.1.1	Algemeen	49
5.1.2	De verbeelding	49
5.1.3	De planregels	49
5.2	Artikelsgewijze toelichting	50
5.2.1	Inleidende regels.....	50
5.2.2	Bestemmingsregels.....	50
5.2.3	Algemene regels	50
5.2.4	Overgangs- en slotregels	51
6	Handhaving en uitvoerbaarheid	52
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	52
7	Procedure.....	53
7.1	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	53
7.2	Participatie	53
7.3	Zienswijzen	53
7.4	Vaststellingsfase	53
 Bijlagen		
Bijlage I	Kadastrale kaart	
Bijlage II	Akoestisch onderzoek	
Bijlage III	Verkennd bodemonderzoek	
Bijlage IV	Aanvullend bodemonderzoek	
Bijlage V	Erfadvies	
Bijlage VI	Quickscan flora en fauna	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het voornemen van Stichting Landgoed Linschoten om de realisatie van één nieuwe mogelijk te maken op een stuk grond gelegen tussen de Nieuwe Zandweg en de M.A. Reinaldaweg. Het perceel behoort in de huidige situatie tot de Nieuwe Zandweg 20 en is bebouwd met enerzijds een hoeve (een rijksmonument, in gebruik als agrarische bedrijfswoning) en anderzijds enkele agrarische schuren. De bebouwing heeft zijn agrarische functie verloren.

De grond heeft een agrarische bestemming, maar een nieuw agrarisch bedrijf vestigen op deze locatie is gezien de omvang van de locatie en de ligging nabij woningen in de kern Linschoten niet realistisch. Daarom is beoogd om, met uitzondering van de monumentale hoeve, de bebouwing op het perceel te slopen en daarvoor in de plaats een nieuwe woning te realiseren. De nieuwe woning wordt mogelijk gemaakt ter plaatse van de te slopen schuur. De monumentale hoeve blijft in gebruik als woning, al krijgt het nu een reguliere woonbestemming omdat er geen agrarisch bedrijf meer aanwezig is. Het perceel wordt opgesplitst en aanwezige beplanting wordt gehandhaafd.

Op het perceel is in het bestaande bestemmingsplan een bouwvlak opgenomen. Het bouwvlak wordt gehandhaafd. Er is enkel sprake van een wijziging naar een woonbestemming. De bestaande bouwregels blijven behouden, waardoor er geen sprake is van een uitbreiding van bebouwing.

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding, een toelichting en een aantal separate bijlagen. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

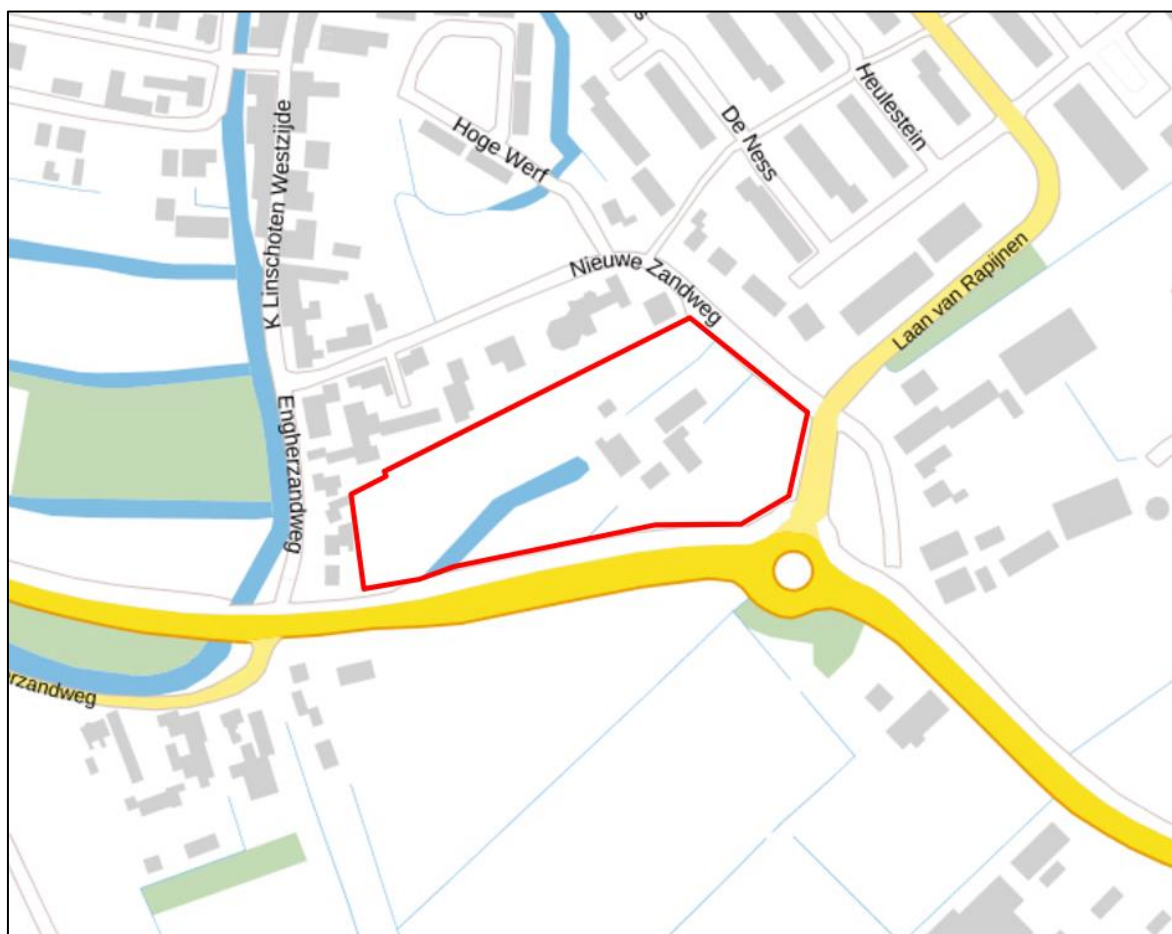
1.2 Ligging plangebied

Linschoten is een dorp in de gemeente Montfoort in de Nederlandse provincie Utrecht. Linschoten is gelegen aan de N204 tussen Woerden en Montfoort. In het dorp gaat het riviertje de Lange Linschoten over in de Korte Linschoten.

De planlocatie ligt aan de Nieuwe Zandweg. Het perceel ligt aan de zuidrand van de kern Linschoten en wordt omgrenst door de Nieuwe Zandweg, de M.A. Reinaldaweg (N204) en de Engherzandweg.

Het plangebied is gelegen op het kadastraal bekend als gemeente Linschoten, sectie B, nummer 2644. Zie bijlage I voor een weergave van de kadastrale percelen.

Op onderstaande figuren is de situering van de planlocatie in de omgeving weergegeven.



Figuur 1.1

Topografische kaart met hierop in rood het plangebied globaal aangegeven



Figuur 1.2

Globale ligging van de planlocatie (in rood omcirkeld)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Kern Linschoten' (vastgesteld op 1 november 2011). Ter plaatse van de locatie heeft de grond de bestemming Agrarisch en gedeeltelijk de bestemming Water. Over de hele planlocatie is de dubbelbestemming Waarde – Archeologie van toepassing. Verder is er een functieaanduiding specifieke vorm van waarde – 2 van toepassing. Zie onderstaande figuur.

Agrarisch

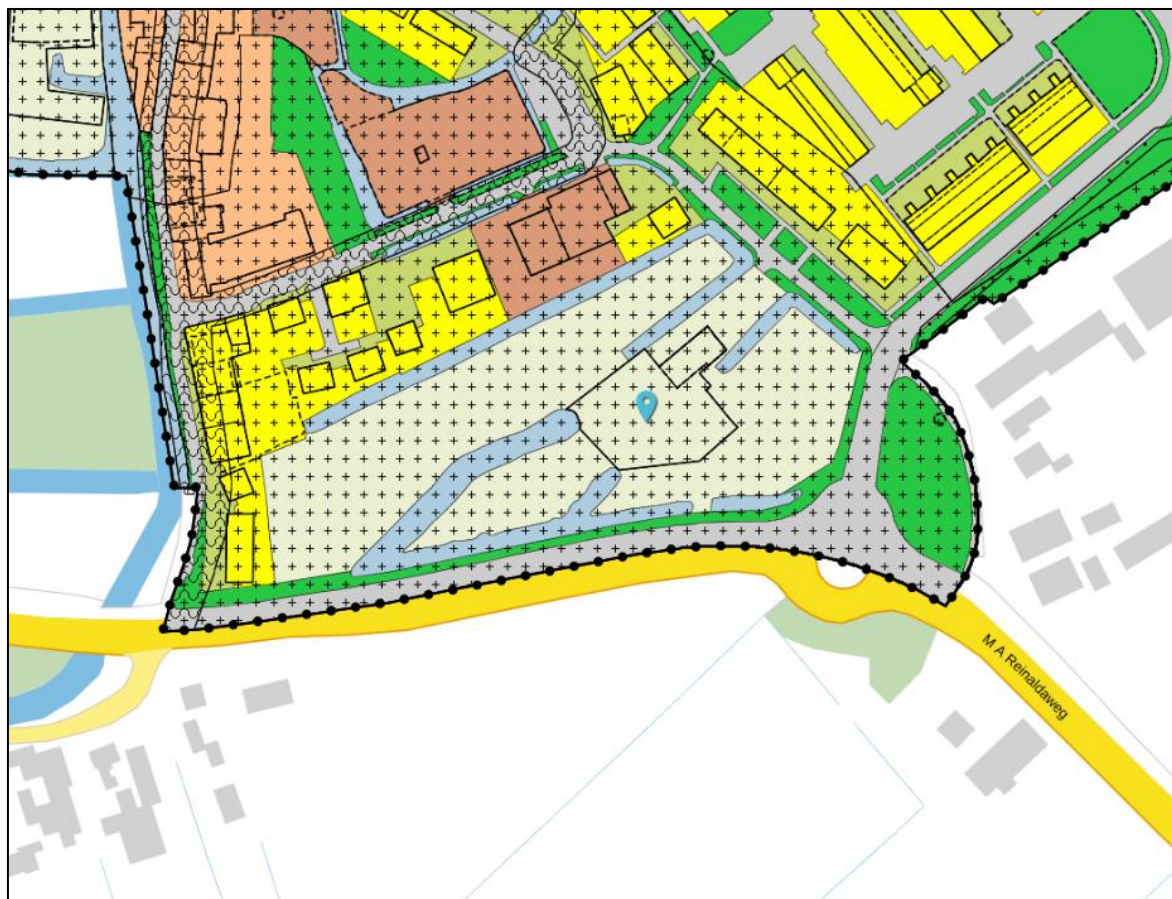
Deze gronden zijn bestemd voor volwaardige veehouderijbedrijven met daaraan ondergeschikt intensieve veehouderijbedrijven (uitsluitend als neventak), verschillende (recreatieve) nevenfuncties, daarbij behorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

Water

Deze gronden zijn bestemd voor water ten behoeve van de waterhuishouding, waterberging, bruggen, duikers, het verkeer te water en bijbehorend groen. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Waarde – Archeologie

Deze gronden zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Ingevolge de functieaanduiding specifieke vorm van waarde – 2 geldt er een hoge archeologische verwachtingswaarde.



Figuur 1.3

Uitsnede vigerend bestemmingsplan

1.4 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels die daarop betrekking hebben, de in het bestemmingsplan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVPB 2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als verplichte opbouw is opgenomen.

Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding: een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0335.BPNieuweZandweg20-VO01.
- regels: deze regels zijn in de SVBP 2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (onder andere de volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven, met bijbehorende verklaringen. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de richtlijn SVBP 2012.

1.5 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit zeven hoofdstukken. Na de inleiding wordt in hoofdstuk 2 het relevante beleid dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan geformuleerd. In hoofdstuk 3 wordt een korte beschrijving van de huidige en toekomstige situatie gegeven. De verschillende milieuaspecten die van invloed kunnen zijn op de ruimtelijke ontwikkeling komen aan bod in hoofdstuk 4. Een toelichting op de juridische aspecten van dit bestemmingsplan wordt gegeven in hoofdstuk 5. Daarin wordt ingegaan op enkele bepalingen per bestemming. In hoofdstuk 6 ligt de focus op het aspect handhaving en de economische uitvoerbaarheid. Afgesloten wordt met hoofdstuk 7 waarin de procedure wordt beschreven met aandacht voor de onderdelen inspraak en overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Nieuwe Zandweg

Al in de achttiende eeuw was er een wegverbinding tussen het stadje Montfoort en het dorp Linschoten. Deze verbinding bestond uit een drassige kleiweg, die in de natte seizoenen niet begaanbaar was. Vervoer tussen deze twee plaatsen was met paard en wagen of koets niet mogelijk. Voor voetgangers was in die tijd wel een voorziening, namelijk een laag zand. In 1820 kwam het voorstel om de oude kleiweg tussen Linschoten en Montfoort te verbeteren en te bezanden tot de Nieuwe Zandweg. Vanaf 1822 werd er tol geheven op de Nieuwe Zandweg. In de tweede helft van de negentiende eeuw werden de meeste Rijkstollen in Nederland opgeheven. Eén van de redenen hiervoor was, dat tolheffing op wegen de economische ontwikkeling van dorpen en steden belemmerde. Veel mensen vonden ook dat tolheffing een verouderd en lastig systeem was geworden en dat leidde weer tot acties om ook particuliere tolleren uit de wereld te helpen. De nieuwe zandweg werd in 1912 verhard en in 1932 geteerd.

Boerderij Veldzicht

Boerderij Veldzicht is een 19^e-eeuwse boerderij, opgetrokken in baksteen met dwars voor de (gemoderniseerde) stal geplaatst woonhuis onder pannen zadeldak met gesneden windveren en daklijsten. De ingang van het woongedeelte is in de rechter zijgevel met eenvoudige omlijsting. De deur heeft een gietijzeren roostervulling en een levensboom in het bovenlicht. Rechts is de opkamer die onderkelderd is. In de zijgevels zijn zesruitsschuifvensters met luiken. De boerderij is een rijksmonument.

Het erfensemble bestaat uit de boerderij, waarvan het woonhuis haaks op de stal staat, de hooiberg en een oude schuur. De oude schuur staat, net zoals het voorhuis, haaks op de ontginningsstructuur. In de loop der tijd is het erf uitgebreid met allerlei kleine schuurtjes en stalletjes. Hierdoor zijn delen van sloten gedempt, waardoor de oorspronkelijke opzet van de boerderij en het landschap minder herkenbaar zijn geworden



Figuur 2.1

Luchtfoto bestaande bebouwing op de planlocatie

Functionele structuur

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door verschillende functies. Aan de ene kant bevinden zich aan de dorpszijde van het perceel woningen, enkele kleine bedrijfjes, een kerk en een evenementen- en vergaderlocatie. Aan de zuidzijde van het perceel is overwegend een agrarische functie en is de N204 gelegen, die gebruikt wordt als doorgaande weg richting Woerden en Montfoort. Verder is circa 215 meter ten zuidwesten van de planlocatie een bedrijfsbestemming gelegen. Op deze locatie bevindt zich een autobedrijf. Zie onderstaande figuren voor een impressie van de directe omgeving.



Figuur 2.2

Zicht vanaf de planlocatie naar het zuiden



Figuur 2.3

Zicht vanaf de rotonde op de planlocatie



Figuur 2.4
Woning aan de Nieuwe Zandweg



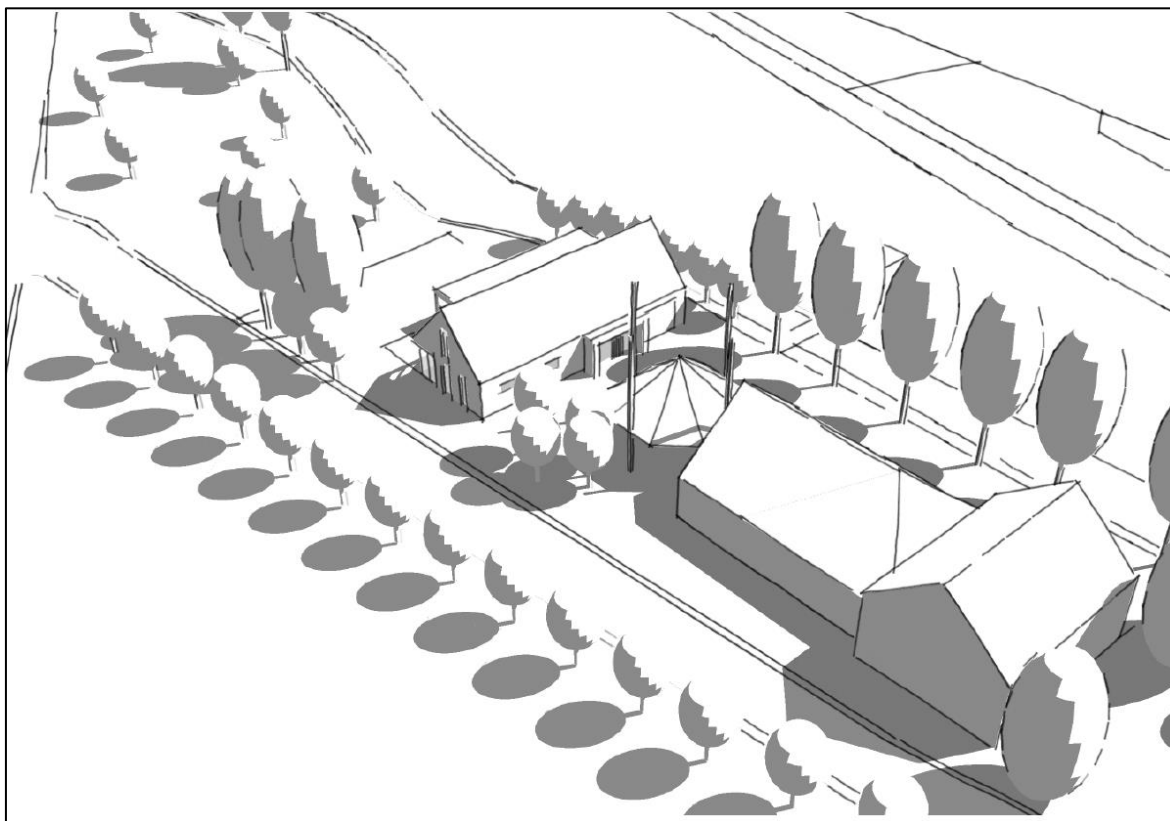
Figuur 2.5
De Nieuwe Zandweg aan de noordzijde van de
planlocatie

2.2 Toekomstige situatie

Bebouwing

Het voornemen bestaat om de bestaande monumentale hoeve met aangebouwd deel een woonbestemming te geven, waarbij ook de mogelijkheid wordt opgenomen om aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten uit te voeren. Hierbij wordt aansluiting gezocht met de reguliere woonbestemming die van toepassing is het bestemmingsplan 'Kern Linschoten'.

Daarnaast is het voornemen om de oude schuur naast de hoeve te slopen en op die locatie een nieuwe woning te realiseren. Het vloeroppervlak van de schuur is 18 x 12 meter. De ambitie is om de woning in dezelfde stijl en hetzelfde volume als de te slopen schuur te bouwen. Hierbij wordt uitgegaan van het bestaande bouwvlak en de bestaande toegestane bouw- en goothoogte van respectievelijk 8 en 4,5 meter. De exacte uitwerking van de nieuwe woning is nog niet bekend, maar in figuren 2.6 en 2.7 zijn een impressie van de mogelijke nieuwe woning weergegeven en een impressie van het ensemble in de nieuwe situatie. De voorgevel van de nieuwe woning ligt aan de zijde van de M.A. Reinaldaweg.



Figuur 2.6

Impressie van de bebouwing (rechts de bestaande boerderij, links de nieuwe woning in de stijl van een schuur)



Figuur 2.7

Impressie van de nieuw te realiseren woning

Sloop

Met uitzondering van de monumentale hoeve met aangebouwde deel wordt alle bebouwing, inclusief de schuur, gesloopt worden. In totaal wordt er circa 570 m² bebouwing gesloopt. Hierdoor verbetert het uitzicht vanaf de Nieuwe Zandweg, maar ook vanaf de M.A. Reinaldaweg. Bovendien krijgt de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied, en de omgeving in zijn geheel, een positieve impuls en worden twee doorzichten vrij van bebouwing gemaakt.

Verkaveling

Het onderhavig plan maakt de realisatie van één nieuwe woning mogelijk. Uitgangspunt van dit plan is dat de huidige kavel gesplitst wordt in twee percelen, waarbij de scheidingslijn noordwestelijk-zuidoostelijk tussen de huidige bebouwing loopt. Eén perceel wordt circa 3.500 m² groot en de ander 4.600 m². Op figuur 2.8 is weergegeven hoe het bestaande perceel verkaveld kan worden.

**Figuur 2.8**

Voorgestelde verkaveling

Uitrit

Het plan is om beide woningen een eigen toegangspad te geven, waarbij de bestaande hoeve ontsloten wordt via de bestaande in/uitrit aan de zijde van Nieuwe Zandweg en de nieuwe woning wordt ontsloten via de bestaande in/uitrit aan de zijde van de M.A. Reinaldaweg. De in/uitrit aan de M.A. Reinaldaweg is in de bestaande situatie in gebruik ten behoeve van de agrarische functie. Conform de Wegenverordening van de provincie Utrecht behoort deze uitrit tot categorie a, namelijk een 'erfonthuizing huis of landerij'. Vanuit de locatie Veldzicht is de uitrit altijd gebruikt om van en naar de agrarische gronden te komen die bij het agrarisch bedrijf hoorden dat op deze locatie gevestigd was. Deze gronden lagen verder richting Woerden aan de westzijde van de M.A. Reinaldaweg en aan de zuidzijde van de M.A. Reinaldaweg. Daarnaast is de uitrit nog steeds in gebruik om vanuit Landgoed Linschoten de agrarische gronden te bereiken die rondom de gebouwen op deze locatie liggen.

Na de herbestemming wordt deze locatie ook gebruikt voor de 'erfonthuizing huis of landerij'. Er is dan geen sprake van een ander gebruik. Het uitgangspunt is dat het gebruik van de in/uitrit voor één woning veiliger en minder intensief is dan het gebruik voor een erfonthuizing van een agrarisch perceel vanwege een lager aantal verkeersbewegingen en minder zware voertuigen. Met de provincie is reeds in 2017 overleg gevoerd over de inpassing van deze in/uitrit. Daarbij is tevens de optie besproken om verkeer dat naar Veldzicht rijdt vanuit westelijke richting op de M.A. Reinaldaweg eerst de rotonde te laten nemen en vervolgens terug te rijden alvorens de in/uitrit op te rijden. Hiermee verbetert de verkeersveiligheid.

Vanwege de optimale inpassing van het erfadvies van MooiSticht (zie ook paragraaf 4.10) is het in gebruik nemen van de nieuwe ontsluiting een belangrijke voorwaarde. Door het verwerken van het erfadvies van MooiSticht zal het bestaande erf aanzienlijk verkleind worden ten behoeve van het versterken van de cultuurhistorische zichtlijnen en oorspronkelijke kavelgrenzen. Daarmee

verkleint ook de bestaande ontsluitingsroute, en ook de ruimte op te parkeren neemt af. De nieuwe ontsluiting zorgt er voor dat de nieuwe schuurwoning goed ontsloten kan worden, en dat de parkeerruimte (voorzien aan de westzijde van de nieuwe schuurwoning) het snelst en veiligst bereikt kan worden. De veiligheid op het erf verbetert door dat de auto's niet over het versmalde erf hoeven te rijden. Voor het in gebruik nemen van de uitrit wordt bij de provincie Utrecht benodigde formele toestemmingen aangevraagd.

3 Planologisch beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het beleid dat ruimtelijk en functioneel relevant is voor de planlocatie. Het betreft hier zowel rijksbeleid, provinciaal beleid, gemeentelijk beleid en sectoraal beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR - 2012)

De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld en vervangt de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. De SVIR geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. In de Structuurvisie is de ambitie geformuleerd dat Nederland in 2040 behoort tot de top 10 van de concurrerende landen van de wereld door een goede ruimtelijk economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Verder beoogt het Rijk voor het hele land een veilige en gezonde (woon- en werk)omgeving.

Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Dit zal inhouden dat de betekenis van de nationale structuurvisie voor het bestemmingsplangebied zodoende zeer beperkt zal blijven. Het relevante beleidskader wordt gevormd door provincie en gemeente, zie hiervoor onderstaande paragrafen.

Toetsing

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van één nieuwe woning mogelijk. Dit is een dermate kleinschalige ontwikkeling die niet direct raakt aan het nationaal beleid zoals opgenomen in de SVIR.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Dit besluit bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken, zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Op 1 januari 2017 is het besluit geconsolideerd.

In het Barro is een aantal projecten die van rijksbelang zijn, opgenomen en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Ten tijde van de inwerkingtreding van het Barro waren zes 'projecten' beschreven:

- Project Mainport ontwikkeling Rotterdam.
- Kustfundament.
- Grote rivieren.
- Waddenzee en Waddengebied.
- Defensie.
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Na de publicatie van het Barro, is het besluit per 1 oktober 2012 gewijzigd. Met de wijziging zijn algemene regels voor bestemmingsplannen aan het besluit toegevoegd. Zo bepaalt het Barro onder meer dat bestemmingsplannen de doorvaart voor schepen niet mogen belemmeren als in het plan zich een vrijwaringzone van een rijksvaarweg bevindt. Verder staat eveneens in dit besluit dat bestemmingsplannen binnen reserveringsgebieden geen plannen mogen bevatten die uitbreidingen van het spoor belemmeren. Een bestemmingsplanwijziging mag ook geen belemmering bevatten voor het gebruik en geschikt maken van elektriciteitsproductie-installaties, kernenergiecentrales, hoogspanningsverbindingen, buisleidingen, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), primaire waterkeringen (buiten het kustgebied) en het IJsselmeergebied.

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

Toetsing

Het besluitgebied is niet gelegen binnen een in het Barro aangewezen gebied of object waarvoor een planologische bescherming geldt. Opgemerkt wordt dat het gebied gelegen is nabij het Barro-gebied 'Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde'. Het gaat in casu om de Romeinse Limes. Dit Barro-gebied grenst aan de noordzijde van de kern Linschoten, maar heeft geen consequenties voor het onderhavige plan. Het plan is daarom niet in strijd met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en is eveneens niet in strijd met de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting. Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden, waarbij ook de Ladder voor duurzame verstedelijking aangepast is.

De definitie voor een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1, lid 1, Bro) luidt als volgt:

Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en dient overprogrammering te worden voorkomen. Middels de 'ladder voor duurzame verstedelijking' vindt een toetsing door de gemeente plaats.

In de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt beschreven wat de behoefte aan de betreffende ontwikkeling is, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van één nieuwe woning mogelijk. Volgens de handreiking behorende bij de ladder voor duurzame verstedelijking valt de beoogde ontwikkeling onder 'stedelijke ontwikkeling'. Uit jurisprudentie blijkt echter dat het in dit verband moet gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Zo is de bouw van één woning niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). De ontwikkeling van woningbouwlocaties kan pas als stedelijke ontwikkeling worden gezien vanaf elf woningen. Gelet hierop wordt de in het plan voorziene woning niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro.

Dit betekent dat formeel gezien de ladder niet hoeft te worden doorlopen. Echter dient wel in het kader van een goede ruimtelijke ordening een beoordeling plaats te vinden ten aanzien van de behoefte. In de Nota Volkshuisvesting 2011 – 2020 is aangegeven dat het doel is netto 235 woningen toe te voegen in de kern Linschoten, waarvan circa 32 op inbreidingslocaties. Meer hierover in paragraaf 3.3.4.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening vastgesteld. In de Omgevingsvisie beschrijft de provincie hoe zij zich wil voorbereiden op de toekomst, gezien alle ontwikkelingen die op de provincie afkomen en ruimte vragen. Denk daarbij aan de groeiende behoefte aan woningen en bereikbaarheid, de aantrekkende economie, de energietransitie, de klimaatadaptatie en het tegengaan van bodemdaling. De Omgevingsvisie is een instrument uit de Omgevingswet die in 2022 in werking moet treden.

De Omgevingsvisie komt juridisch tot uitdrukking in de Interim Omgevingsverordening (Interimverordening), waarin de regels voor de leefomgeving zijn opgenomen. Zo'n 25 van de huidige verordeningen, regelingen en besluiten zijn geïntegreerd in deze Interimverordening. De regels zijn, daar waar nodig, herschreven, samengevoegd, vereenvoudigd en op elkaar afgestemd. De verordeningen zijn samengevoegd met het oog op de toekomstige invoering van de Omgevingswet. De interim omgevingsverordening is een tijdelijke verordening die op 1 april 2021 inwerking is getreden en een looptijd zal hebben tot 1 januari 2022. Dan treedt, als de Omgevingswet van kracht is, de omgevingsverordening inwerking.

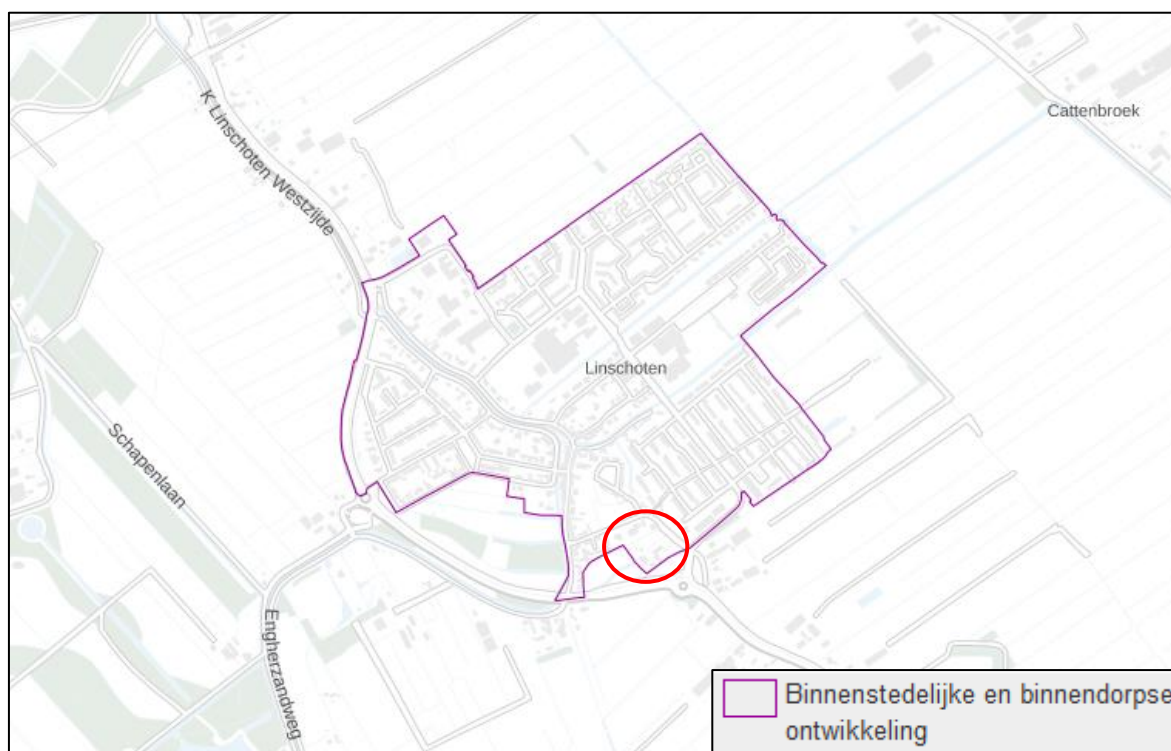
Het beleid van de provincie is onderverdeeld in zeven beleidsthema's:

- stad en land gezond;
- klimaatbestendig en waterrobuust;
- duurzame energie;
- vitale steden en dorpen;
- duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- levend landschap, erfgoed en cultuur;
- toekomstbestendige natuur en landbouw.

Voor de onderhavige locatie is vooral het beleidsthema ‘vitale steden en dorpen’ relevant. In de Omgevingsvisie is aangegeven dat verstedelijking zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten plaats moet vinden. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Daarom vindt de provincie het belangrijk dat er aandacht is voor deze kwaliteit. De provincie Utrecht wil stimuleren dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspannen om de binnenstedelijke opgave te realiseren. Dit plan voorziet in een binnenstedelijke herontwikkeling nabij een knooppunt.

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van één nieuwe woning mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied. Zie ook figuur 3.1. De locatie waar de bebouwing aanwezig is bevindt zich binnen de rode contour van bestaand stedelijk gebied. Stedelijke ontwikkelingen zijn binnen deze contour toegestaan. Gezien de vraag naar woningen is de herontwikkeling naar woningbouw op deze locatie wenselijk. Wat betreft het ontwerp van het woongebouw en de inrichting van het erf wordt er aangesloten bij de bestaande bebouwing en erf. In het erfadvies van MooiSticht (zie paragraaf 4.10) is verder verduidelijkt hoe het erf wordt ingericht. Op basis hiervan is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het woon- en leefklimaat. Tevens wordt langdurige leegstand en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. Het plan sluit aan bij het provinciaal beleid om de woningbehoefte binnen het bestaand stedelijk gebied op te lossen.

Opgemerkt wordt dat een deel van de percelen buiten de rode contour ligt. Op deze plek zijn geen stedelijke ontwikkelingen toegestaan. Voor onderhavig plan is dit geen belemmering, omdat de nieuwbouw strikt gezien op de grond binnen de rode contour plaatsvindt. Dit plan voldoet daarom aan de ambitie van de Omgevingsvisie.



Figuur 3.1

Uitsnede Provinciale Omgevingsvisie (planlocatie in rood omcirkeld)

In de Interim Omgevingsverordening is vooral artikel 9.15 (instructieregel verstedelijking) relevant voor het onderhavige plan. In dit artikel is vastgelegd dat een plan kan voorzien in nieuwe woningbouw als het past binnen het door gedeputeerde staten vastgestelde programma woningbouw en de woningbouw niet leidt tot extra bodemdaling. Daarna moet de duurzame verstedelijkingsladder worden toegepast. Aan deze voorwaarden wordt voldaan. Zie hiervoor ook de beoordeling in paragraaf 3.1.3.

Naast de hiervoor genoemde regels voor het stedelijk gebied gelden ook nog de volgende algemene regels voor het plangebied:

- Artikel 4.1 Instructieregel bereikbaarheid: een plan waarin nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien waarborgt dat knelpunten in de bereikbaarheid niet toenemen en bij voorkeur afnemen. In het bestemmingsplan moet dit gemotiveerd worden. Indien uit de analyse blijkt dat er mogelijk sprake is van verslechtering van de bereikbaarheid of toename van knelpunten op het omliggende verkeers- en vervoernetwerk, wordt een mobiliteitstoets uitgevoerd. Voor de toetsing aan deze regel wordt verwezen naar paragraaf 4.2;
- Artikel 2.10 Instructieregel overstroombaar gebied: een plan dat betrekking heeft op locaties binnen dit gebied bevat bestemmingen en regels die rekening houden met overstromingsrisico's. Binnendijs is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. Buitendijs is dit ook van toepassing op individuele woningen en bedrijven. De motivering op een bestemmingsplan bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het overstromingsrisico is omgegaan. Het plangebied ligt binnendijs, is reeds volledig verhard en betreft een ontwikkeling binnen stedelijk gebied. Om die reden zijn specifieke bestemmingen en regels die

rekening houden met overstromingsrisico's niet noodzakelijk. Voor een nadere toelichting inzake het aspect water wordt verwezen naar paragraaf 4.8.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Totaalvisie Montfoort 2030

De gemeenteraad van Montfoort heeft op 12 december 2011 de Totaalvisie Montfoort 2030 vastgesteld. De Totaalvisie Montfoort 2030 geeft richting aan de (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen de gemeente en is de basis voor bestemmingsplannen. Het geldende beleid vormt de basis voor de nieuwe totaalvisie, er wordt slechts in beperkte mate nieuw beleid ontwikkeld.

Montfoort ligt in het hart van een regio waar de vraag naar woningen de komende jaren het grootst zal zijn. Na de afronding van Leidsche Rijn, op steenworp afstand van Montfoort, zullen de komende tientallen jaren nog circa 20.000 woningen gebouwd worden in de provincie Utrecht, onder andere bij Rijnenburg. Met name binnen de kernen Linschoten en Montfoort en in de zone langs de Hollandse IJssel vallen verschillende locaties vrij die herontwikkeld kunnen worden. Voor de locaties die binnen de bebouwingskern van Linschoten vallen wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2.

De visie op Linschoten is vastgelegd in een apart document, te weten de Dorpsvisie Linschoten 2030. Deze Dorpsvisie is gelijktijdig met de Totaalvisie Montfoort 2030 vastgesteld. In de volgende paragraaf wordt aandacht besteed aan de dorpsvisie Linschoten 2030.

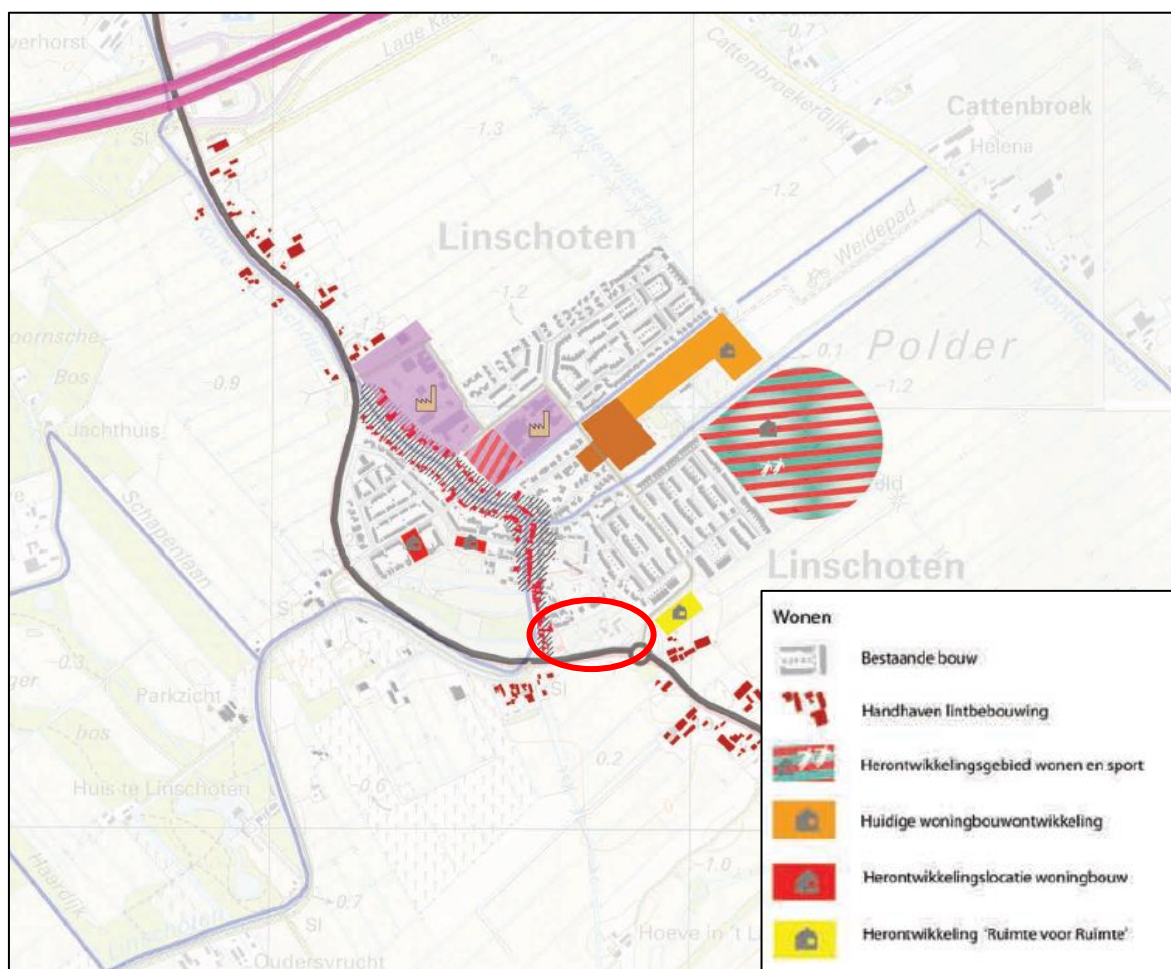
3.3.2 Dorpsvisie Linschoten 2030

De 'Dorpsvisie Linschoten' geldt als onderdeel van de Totaalvisie Montfoort 2030. Deze (totaal)visie is vertaald in een uitvoeringsprogramma voor onder andere de kern Linschoten. Hoofduitgangspunten voor het toekomstscenario van Linschoten zijn:

- Het versterken en behouden van identiteit
- Versterken en verdiepen van de historische kernkwaliteiten
- Clustering en bundeling van voorzieningen
- Een breed samengestelde bevolking

Andere uitgangspunten die een rol spelen zijn onder andere het dorp klein en compact te houden en het thema duurzaamheid (duurzaamheid, leefbaarheid en sociale cohesie). Het streven naar duurzaamheid en duurzame stedenbouw is overigens al langer een belangrijk onderdeel van het gemeentelijk beleid.

Binnen de kern zijn een aantal locaties aangewezen voor nieuwbouw, onder meer in Voortvliet, bij de Timotheüsschool, een deel van het sportpark Rapijnen en aan de laan van Rapijnen. De planlocatie is op de Dorpsvisie kaart opgenomen als bestaande bouw.



Figuur 3.3

Uitsnede visiekaart Structuurvisie Montfoort (planlocatie in rood aangegeven)

Toetsing

Dit bestemmingsplan maakt een woonfunctie mogelijk op een bestaande bouwlocatie. Op het monumentale pand na wordt de bestaande bebouwing gesloopt en wordt het perceel opgesplitst. Ter plaatse van de te slopen bebouwing wordt vervolgens een nieuwe woning gerealiseerd. Per saldo vindt er dus geen extra nieuwbouw plaats. Deze ontwikkeling is in overeenstemming met de dorpsvisie Linschoten 2030, waarin de planlocatie reeds als bestaande bouwlocatie voor wonen is opgenomen.

3.3.3 Masterplan Linschoterwaard

Op 6 december 2011 is het Masterplan Linschoterwaard gepresenteerd. Het masterplan is opgesteld door Vista landschapsarchitectuur en stedenbouw in opdracht van Stichting Landgoed Linschoten. Het masterplan is een actualisatie van de gebiedsvisie die in 2002 opgesteld is en rust op drie pijlers: ondernemerschap, duurzame boerenbedrijven en ruimtelijke kwaliteit. De locatie Veldzicht is in het Masterplan opgenomen als mogelijke bouwlocatie. Daarbij is voorgenomen dat de aanwezige agrarische gebouwen gesaneerd worden ten behoeve van een woningbouwplan. In het oorspronkelijke plan is een cluster van een aantal vrijstaande woningen in een groene setting voorzien. Het monumentale woonhuis en de aanwezige beplanting blijven gehandhaafd. Zie onderstaand figuur.



Figuur 3.4

Uitsnede Masterplan Linschoterwaard

Toetsing

In lijn met het Masterplan wordt de leegstaande agrarische bebouwing gesaneerd. De monumentale hoeve wordt behouden en wordt herbestemd naar reguliere woning. Verder wordt er één nieuwe woning mogelijk gemaakt, op de plaats van de gesaneerde schuur. De overige gronden in het bestemmingsplan (buiten het bouwvlak) blijven de bestaande agrarische- en waterbestemming houden. Daarmee wordt het Masterplan gedeeltelijk uitgevoerd. Op het perceel zal dus niet een cluster van een aantal woningen gerealiseerd worden. Hiermee wordt de kleinschaligheid van de locatie verzekerd. Ook nieuwe hoogstamboomgaard en waterpartij worden in deze fase nog niet uitgevoerd. Mogelijk worden deze in de toekomst nog toegevoegd, maar dan worden hier de benodigde procedures voor doorlopen.

3.3.4 Nota Volkshuisvesting 2011-2020

In de Nota Volkshuisvesting legt de gemeenteraad haar woonbeleid en ambities op het gebied van wonen vast. Het doel van nota volkshuisvesting 2011-2020 is het bieden van een basis en leidraad voor de beoordeling van nieuwbouwplannen, prestatieovereenkomsten met woningcorporaties, afspraken en overeenkomsten met marktpartijen alsmede ten behoeve van overleg in regionaal verband en met provincie Utrecht over de Provinciale Structuurvisie.

In de Nota Volkshuisvesting wordt geconcludeerd dat het aantal huishoudens in de gemeente Montfoort tot 2019 zal toenemen. Als gevolg van de toenemende vergrijzing zal met name het aantal huishoudens boven de 75 jaar zeer sterk stijgen. Bij deze groep huishoudens is behoefte aan zowel gestapelde als grondgebonden woningen. Daarbij is het gewenst om de seniorenwoningen zo dicht mogelijk bij de (centrum)voorzieningen te realiseren. Aan de andere kant zet de ontgroening (afname van jongeren) van de gemeente door, onder andere door te dure woningen en het gebrek aan starterswoningen in de gemeente.

Woningbehoefteonderzoek

Er is een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd, dat de basis heeft gevormd van de Nota Volkshuisvesting 2011-2020 zoals die door de gemeenteraad is vastgesteld. In het woningbehoefteonderzoek is op basis van een kwantitatieve analyse en enquêtes onder bewoners een aantal conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan voor het toekomstige volkshuisvestingsbeleid.

Uit het woningbehoefteonderzoek is gebleken dat binnen de kern Linschoten tot 2020 behoefte is aan circa 215 tot 235 woningen. Hier moeten de bestaande ontwikkelingsplannen nog van worden afgetrokken (o.a. 135 woningen in Voorvliet, 40 woningen in de Vaart en 8 woningen bij de Timotheusschool). Dat betekent dat er circa 32 woningen op andere plekken in Linschoten gerealiseerd kunnen worden. De nadruk ligt op de volgende gewenste woningtypen:

- seniorenwoningen;
- starterswoningen;
- ruime (koop)woningen.

Toetsing

Onderliggend plan past binnen deze opgave, omdat een bijdrage wordt geleverd aan de woningbehoefte door middel van het realiseren van 2 woningen.

3.3.5 Welstandsbeleid

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen 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 per 1 juli 2004 een eigen welstandsnota. 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.

De planlocatie ligt nabij enkele gebieden met een hoge beeldkwaliteit.

- Het land van Cromwijk, dat gelegen is ten westen van de planlocatie aan de andere kant van de Engherzandweg;
- De begraafplaats en omgeving langs de Nieuwe Zandweg, gelegen ten noorden van de planlocatie, aan de andere kant van de Nieuwe Zandweg.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In het kader van een ruimtelijke procedure dient voor een aantal wettelijk verplichte haalbaarheidsaspecten aangetoond te worden dat het plan uitvoerbaar is. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling moet inzichtelijk gemaakt worden of er vanuit milieu hygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de directe omgeving en de beoogde ontwikkeling zelf. De milieu-kwaliteit vormt dan ook een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies.

In dit hoofdstuk wordt voor de ontwikkeling nader ingegaan op de verschillende aspecten; indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportages zijn als bijlagen bij het bestemmingsplan gevoegd.

4.1 Milieueffectrapportage

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is bedoeld om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld te brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming over plannen en besluiten. Het maken van een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die (aanzienlijke) nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Dit betekent dat de plannen of activiteiten ook een bepaalde omvang moeten hebben om m.e.r.- (beoordelings)plichtig te zijn. De plannen voor het besluitgebied hebben echter niet een omvang die het bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig maken. Hieronder wordt één en ander nader toegelicht.

Aan de hand van de in het Besluit m.e.r. omschreven m.e.r.-plichtige activiteiten met de bijbehorende drempelwaarden, kan worden bepaald of een project m.e.r.-plichtig (C-lijst) dan wel m.e.r.-beoordelingsplichtig (D-lijst) is. De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Dat hoeft echter niet altijd het geval te zijn: in bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang ook belangrijke nadelige milieugevolgen hebben. Om te voorkomen dat er bij projecten met een kleinere omvang belangrijke milieugevolgen over het hoofd worden gezien is het voor alle projecten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen verplicht om een vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig in geval deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of wanneer het gaat om een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

4.1.1 Beoordeling

In onderhavig plan wordt de realisatie van één nieuwe woning mogelijk gemaakt. Het valt niet onder één van de activiteiten die genoemd is in bijlage D van het Besluit m.e.r. en waarvoor een

m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Er is namelijk géén sprake van een wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van de activiteit D11.2 zoals genoemd in het Besluit m.e.r. om de volgende redenen:

- De locatie ligt in het bestaand stedelijk gebied, waarbij de directe omgeving overwegend gekenmerkt wordt door woonfuncties. De onderhavige ontwikkeling is passend in het karakter van het gebied.
- Per saldo neemt de oppervlakte bebouwing af ten opzichte van de bestaande situatie. De monumentale boerderij blijft staan. De niet-monumentale schuur en overige bebouwing wordt gesloopt. Ter plaatse van de gesloopte schuur wordt een woning gebouwd in dezelfde omvang als de schuur.
- Er is geen sprake van een rigoureuze bestemmingswijziging. In de monumentale boerderij is reeds de functie wonen toegestaan. Er wordt enkel één woning toegevoegd. Verder blijft de agrarische bestemming ter plaatse van de omliggende gronden gehandhaafd.

4.1.2 Conclusie

Vanuit de milieubeoordelingen, die zijn uitgevoerd in het kader van dit bestemmingsplan (en opgenomen in dit hoofdstuk), blijkt dat met het plan geen knelpunten optreden. Gelet op de omvang en de aard van het plan worden dan ook geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht.

Er wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Belanghebbenden worden daarbij in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Daarmee worden afdoende mogelijkheden geboden voor inspraak op de voorziene ontwikkeling. Een nadere toetsing in een m.e.r.-beoordeling of milieueffectrapportage is niet noodzakelijk.

4.2 Verkeer en parkeren

4.2.1 Verkeer

Om inzicht te geven in de verkeersaantrekkende werking van het plan en om te beoordelen of het plan voorziet in voldoende parkeervoorzieningen is een berekening uitgevoerd op basis van de CROW normen en de Nota parkeernormen van de gemeente Montfoort.

De verkeersgeneratie als gevolg van de voorgenomen is bepaald met behulp van de kencijfers van het CROW. In dit geval is sprake van een locatie in de rest bebouwde kom van een weinig stedelijk gebied. De te realiseren woning valt onder de categorie 'koop, vrijstaand'. Voor deze categorie geldt een minimale verkeersgeneratie van 7,8 en een maximale verkeersgeneratie van 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. De twee woningen hebben een gezamenlijke verkeersgeneratie van minimaal 15,6 en maximaal 17,2 per etmaal.

In de beoordeling van de verkeerssituatie is uitgegaan van het 'worst-case' scenario dat al het verkeer afgewikkeld wordt via de bestaande ontsluiting aan de Nieuwe Zandweg. De Nieuwe Zandweg is gelegen aan de buitenkant van de bebouwde kom en sluit aan op de N204. De Nieuwe Zandweg is daarmee een relatief belangrijke ontsluitingsroute van de woningen die in de omgeving liggen. Via de Dorpstraat kan tevens het centrum van der kern Linschoten bereikt worden. Het meeste verkeer vindt echter plaats via de Laan van Rapijnen, die als een centrale ader door een woonwijk ligt en overgaat in de Laan van Overvliet naar het noorden. Over deze route vindt ook het openbaar vervoer plaats. In de huidige situatie zorgt het verkeer niet voor problemen voor de

ontsluiting in het gebied. De verwachting is dat de realisatie van de woningen, die zorgt voor een zeer geringe toename in verkeersbewegingen in het gebied, niet zorgt voor een verslechtering van de verkeerssituatie. Het aspect verkeer vormt geen belemmeringen voor het plan.

Bij het verkrijgen van toestemming voor het gebruik van de in/uitrit aan de M.A. Reinaldaweg wordt de verkeerssituatie op de Nieuwe Zandweg gunstiger. Het verkeer ten behoeve van de nieuwe woning wordt dan ontsloten via de M.A. Reinaldaweg, een weg met een hogere verkeerscapaciteit dan de Nieuwe Zandweg. Hier worden geen problemen voorzien. Mogelijk wordt ter bevordering van de verkeersveiligheid gekozen voor een rijroute waarbij verkeer voor de nieuwe woning eerst de rotonde moet nemen alvorens zij de in/uitrit kunnen oprijden.

4.2.2 Parkeren

Op 7 december 2020 heeft de gemeente Montfoort de Nota Parkeernormen Montfoort 2020 vastgesteld. De parkeernormen in deze parkeernormennota zijn gebaseerd op de landelijke parkeerkencijfers uit de CROW-publicatie 317 (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). In de CROW kencijfers is onderscheid gemaakt in vier zones: centrumgebied, schilgebied, rest bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. In de Nota parkeernormen is alleen het centrumgebied van Montfoort aangemerkt als centrumgebied. In de overige kernen is geen sprake van een sterke concentratie van aaneengesloten winkels. Verder is in de situatie van het centrumgebied van Montfoort geen sprake van een overloopgebied, zoals wel vaak het geval is in meer stedelijke gebieden. In de Nota zijn daarom drie zones opgenomen:

- centrumgebied Montfoort
- bebouwde kom (het plangebied in Linschoten behoort tot deze zone)
- buiten de bebouwde kom

Per type appartement/woning heeft het CROW afzonderlijke parkeernormen opgenomen. Hierbij geldt dat naar mate een appartement/woning duurder is en/of in het koopsegment valt, de parkeernormen hoger zijn dan bij goedkope en/of huurwoningen. In deze parkeernormennota is het onderscheid dat het CROW maakt bij de functie wonen niet gevolgd. In de praktijk blijkt dat het theoretische verschil in de parkeervraag naar type en prijs van een appartement/woning zich niet of nauwelijks voordoet. In deze parkeernormennota is daarom voor alle type appartementen/studio's en alle woonhuizen, ongeacht de prijsklasse en eigendomssituatie, een verzamelparkeernorm opgenomen.

Voor een woning in de 'bebouwde kom' geldt een norm van 2,0 parkeerplaatsen. De twee woningen uit het onderhavig plan hebben dus een parkeernorm van 4 parkeerplaatsen. In onderhavig plan wordt in deze parkeerbehoefte voorzien op eigen terrein. Er wordt voldaan aan de parkeerbehoefte. Het aspect parkeren vormt geen belemmeringen voor het plan.

4.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'verkeer en parkeren' geen belemmeringen vormt ten aanzien van de ontwikkelingen op de planlocatie.

4.3 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Titel 5.2 Wm 'Luchtkwaliteitseisen' wordt kortweg aangeduid als de Wet luchtkwaliteit. In artikel 5.16 van de Wm is vastgelegd dat voor een plan dat 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, geen uitgebreid luchtkwaliteit onderzoek uitgevoerd hoeft te worden en het plan doorgang kan vinden. Met andere woorden, draagt een project niet of niet in betekenende mate bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering.

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 (NIBM), leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Grotere projecten die in betekenende mate bijdrage kunnen worden opgenomen in het NSL, als is aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL. Met projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging is rekening gehouden in de autonome ontwikkeling van de luchtkwaliteit.

Het Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een bepaald project wel of niet als 'in betekenende mate' moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen - juridisch gezien - zonder toetsing aan de grenswaarden voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

In het Besluit NIBM is in artikel 5 een zgn. anticumulatiebepaling opgenomen. Hiermee wordt de verplichting opgelegd om nieuwe plannen die van dezelfde ontsluitingswegen gebruik maken en individueel als NIBM aan te merken zijn, ook als één geheel te beschouwen. Hiermee wordt voorkomen dat een groot plan met een grote invloed op de luchtkwaliteit opgedeeld wordt in kleinere NIBM deelplannen.

4.3.1 Beoordeling

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' zijn een aantal activiteiten opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Hieronder vallen woningbouwlocaties die, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen bevat. Onderhavig plan heeft betrekking op een functieverbreiding binnen de bestaande bebouwing en toename in oppervlak van bijgebouwen. Hiermee blijft het plan ruim onder de grens voor niet in betekenende mate.

Heersende luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is aanvullend inzicht gegeven in de heersende luchtkwaliteit op de beoogde planlocatie. Uit de monitorkaarten van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) blijkt dat, voor de maatgevende stoffen (fijn stof, zeer fijn stof en stikstofdioxide), bij de meest nabijgelegen rekenpunten aan de M.A. Reinaldaweg (zie figuur 4.1) de volgende waarden van toepassing zijn:

- De hoogst optredende jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) is 20,1 µg/m³. Hiermee wordt ruim voldaan aan de geldende grenswaarde van 40 µg/m³.
- De hoogst optredende jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) is 18,6 µg/m³. Hiermee wordt ruim voldaan aan de geldende grenswaarde van 40 µg/m³.
- Het hoogst optredende aantal overschrijdingen van de etmaalnorm voor fijn stof (PM₁₀) is 7. Hiermee wordt ruim voldaan aan de geldende grenswaarde van 35.
- De hoogst optredende jaargemiddelde concentratie zeer fijn stof (PM_{2,5}) is 11,3 µg/m³. Hiermee wordt ruim voldaan aan de geldende grenswaarde van 25 µg/m³.

De Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) heeft, op basis van gezondheidskundige overwegingen, advieswaarden geformuleerd die lager zijn dan de huidige grenswaarden (20 µg/m³ voor PM₁₀ en 10 µg/m³ voor PM_{2,5}). De verwachting is dat deze waarden in de komende jaren (toetsmoment 2030) gehaald gaan worden. Daarom is er ook in de toekomst sprake van een goed woon- en leefklimaat.



Figuur 4.1

Locatie NSL Rekenpunten aan de N204 in Linschoten (bron: NSL monitoringstool)

4.3.2 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.4 Geluid

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidbelaste object – hiervoor kent de wet 'geluidgevoelige bestemmingen' zoals wonen, zorg en onderwijs.

De regels en normen van de Wet geluidhinder zijn in de volgende gevallen van toepassing bij het vaststellen van een ruimtelijk plan:

- bestemmen van gronden voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen een zone;
- bestemmen van gronden voor aanleg van nieuwe gezoneerde (spoor) wegen (niet zijnde rijkswegen of hoofdspoorwegen vallend onder de Wet milieubeheer);
- reconstructie van gezoneerde wegen (niet zijnde rijkswegen);
- bestemmen van gronden voor gezoneerde industrieterreinen;
- wijzigen van de grenzen van gezoneerde industrieterreinen of bijbehorende zones.

De Wet geluidhinder kent voorkeursgrenswaarden waarbinnen een geluidgevoelige bestemming altijd kan worden gerealiseerd. Onder voorwaarden kan er een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden verleend ('hogere waarde') tot aan een zekere maximale ontheffingswaarde. Bij een geluidbelasting boven de maximale ontheffingswaarde zijn geluidgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt indien er gebruik wordt gemaakt van 'dove gevels'. De grenswaarden zijn voor wegverkeer 48-53 dB voor rijkswegen en 48-63 dB voor lokale wegen, voor spoorweglawaai 55-68 dB en voor gezoneerde industrieterreinen 50-55 dB(A).

Bij een geluidbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde dient akoestisch onderzoek uitsluitend te geven over de te verwachten geluidbelasting en de doeltreffendheid van maatregelen om een overschrijding van grenswaarden te voorkomen.

4.4.1 Beoordeling

In het kader van de ontwikkeling is door LBP|SIGHT een akoestisch onderzoek uitgevoerd (kenmerk R085524an.17BE2WH.fwi, bijlage II). In het onderzoek is getoetst aan de Wet geluidhinder en het gemeentelijke geluidbeleid. Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- N204 (80 km/u): de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de N204 is maximaal 60 dB op de eerste verdieping op de zuidoostgevel van de nieuw te realiseren woning in schuurvorm. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 12 dB overschreden. De hoogste geluidbelasting op de gevels van de monumentale hoeve bedraagt ten hoogste 58 dB inclusief wettelijke aftrek. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 10 dB overschreden.
- Laan van Rapijnen (50 km/u weg): de geluidbelasting is lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor gezoneerde woningen. Er zijn geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder voor de nieuwe woningen.
- De Nieuwe Zandweg (30 km/u weg): de geluidbelasting is lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor gezoneerde woningen. Hiermee is sprake van een goede ruimtelijke ordening.
- Vanwege de N204 moet een hogere waarde van 60 dB voor de nieuwe woning in schuurvorm en van 58 dB, als deze functie ook wordt omgezet naar "wonen", voor de monumentale hoeve worden aangevraagd. Hier zijn voorwaarden aan verbonden.
- Er wordt voldaan aan de gemeentelijke indelings-eisen. De nieuwe woning in schuurvorm en de monumentale hoeve voldoen aan de norm voor een geluidluwe buitenruimte (gelegen aan de noordwest- én noordoostgevel een geluidluwe gevel. Bij de indeling van de woning moet wel rekening worden gehouden met de beleidsregel dat minimaal 30% van het vloeroppervlak van alle verblijfsgebieden tezamen aan de geluidluwe gevel dienen te worden gesitueerd.
- Het advies is om de geluidwering van de gevels van de woningen af te stemmen op de gecumuleerde geluidbelasting vanwege alle bronnen. Op deze manier worden de bewoners optimaal beschermd tegen de geluidbelasting in de omgeving en wordt een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

In het kader van het bestemmingsplan worden te zijner tijd hogere waarden aangevraagd. De procedure hiervoor wordt opgestart met de bestemmingsplanprocedure.

4.4.2 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van ruimtelijke plannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1).

Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). Die afstand moet ook weer niet onnodig groot zijn, omwille van een efficiënt ruimtegebruik.

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' editie 2009 is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Met milieuzonering kan ervoor worden gezorgd dat nieuwe bedrijven op een verantwoorde afstand van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

De publicatie hanteert een tweetal verschillende omgevingstypen voor de richtafstanden: het omgevingstype 'gemengd gebied' en het omgevingstype 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en in rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van een rustig woongebied. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd als sprake is van omgevingstype 'gemengd gebied'. In de navolgende tabel zijn de richtafstanden weergegeven.

milieucategorie	richtafstand (in meters)	
	rustige woonwijk	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Tabel 4.1

Overzicht richtafstanden VNG-publicatie

4.5.1 Beoordeling

In het bestemmingsplan 'Kern Linschoten' is een woonfunctie om het plangebied reeds mogelijk. Onderhavig plan maakt één nieuwe woning mogelijk. Gezien de ligging van de planlocatie wordt niet verwacht dat het aspect milieuzonering een belemmering vormt voor het plan. Onderstaand wordt ter verduidelijking beschreven welke bedrijfsfuncties er in de omgeving gevestigd zijn.

De directe omgeving van de planlocatie wordt gekenmerkt door overwegend een woonfunctie, op enkele plekken een maatschappelijke of gemengde functie, en in mindere mate een agrarische en

bedrijfsfunctie. Overheersend in het beeld van de omgeving is de M.A. Reinaldaweg (N204); een provinciale weg die een belangrijke verbinding vormt tussen de A12 in het noorden naar de Montfoort, de N228 en de N210. Deze weg wordt intensief gebruikt en kan gezien worden als onderdeel van een belangrijke hoofdinfrastructuur. Gezien de ligging van het onderhavige plangebied naast de N204 kan de omgeving gekarakteriseerd worden als 'gemengd gebied'. Richtafstanden mogen daarom, waar nodig, met één afstandstap verlaagd worden.

Direct ten noorden van de planlocatie ligt een maatschappelijke bestemming. Binnen deze bestemming zijn bibliotheken, openbare dienstverlening, gezondheidszorg, kinderopvang, onderwijs, peuterspeelzalen, sociale en welzijnsvoorzieningen en verenigingsleven mogelijk. Op dit moment is de Protestantse Gemeente Linschoten er gevestigd. Volgens de VNG-publicatie vallen deze functies doorgaans onder milieucategorie 2. Er geldt hier een richtafstand van 10 meter voor. De te realiseren woningen liggen op ruim 35 meter afstand. Er wordt voldaan aan de richtafstand.

Circa 117 meter ten noordwesten van de planlocatie ligt de bestemming 'Gemengd – 1'. Binnen deze bestemming zijn bedrijfsactiviteiten mogelijk tot en met milieucategorie 2 (met een bijbehorend richtafstand van 10 meter). Ook hier wordt voldaan aan de richtafstand. Verder zijn binnen de woonbestemmingen die in de omgeving van de planlocatie liggen onder andere aan-huis-gebonden beroepen toegestaan die behoren tot milieucategorie 1. Deze zorgen niet voor belemmeringen voor het plan.

Op circa 200 meter ten zuidwesten van de planlocatie ligt een bedrijfsbestemming. De bedrijfslocatie ligt in het bestemmingsplan, namelijk 'Buitengebied 2012' (vastgesteld op 11 maart 2013). Binnen deze bestemming zijn bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan. Op de locatie is Autobedrijf M. van Eijk gevestigd. Er wordt voldaan aan de richtafstand.

Op ca. 70 meter ten oosten van het plangebied (Nieuwe Zandweg 23) is een agrarisch bedrijf gevestigd. Het betreft hier een veehouderij met SBI-codering 0141, 0142 (het fokken en houden van rundvee). Deze bedrijfsactiviteit valt onder milieucategorie 3.2, met een bijbehorende richtafstand van 100 meter. Het maatgevende hinderaspect is geur. Omdat er sprake is van 'gemengd' gebied kan de richtafstand voor dit bedrijf met één afstandstap verlaagd worden, naar 50 m. Er wordt dus voldaan aan de richtafstand. Voor stof, geluid en gevaar is de richtafstand maximaal 30 m, deze hoeven daarom ook niet verder getoetst te worden.

Ter plaatse van de woningen is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.5.2 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.6 Externe veiligheid

Het algemene rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving van:

- Het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- Het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen);
- Het transport van aardgas en brandstoffen door buisleidingen;

- Het gebruik van luchthavens en overige risicobronnen zoals bijvoorbeeld windturbines hoogspanningslijnen en zendmasten.

Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), voor zover de risico's door een inrichting worden veroorzaakt. Voor ondergrondse buisleidingen gelden het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen gelden sinds 1 april 2015 het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet. De Basisnetten Weg, Water en Spoor geven de verhouding aan tussen ruimtelijke ordening en de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over rijkswegen, hoofdvaarwegen en spoorwegen.

De normering voor risico's als gevolg van het transport, het gebruik en de opslag van gevaarlijke stoffen en windturbines is gebaseerd op enkele begrippen.

- Het *plaatsgebonden risico* (PR) is de kans dat een persoon die zich altijd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het plaatsgebonden risico geldt voor kwetsbare objecten een grenswaarde van 10^{-6} per jaar (kans op één dode per jaar, mag één op de miljoen zijn). Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.
- Het *groepsrisico* (GR) is de kans per jaar dat in één keer een groep van een bepaalde grootte dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval. Hoe meer mensen nabij de bron verblijven, hoe groter het groepsrisico. Het groepsrisico wordt vergeleken met de oriëntatiewaarde: met de kans op een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers van 10^{-5} per jaar, met de kans op een ongeval met 100 dodelijke slachtoffers van 10^{-7} per jaar, en met de kans op 1000 of meer dodelijke slachtoffers van 10^{-9} per jaar. Het bevoegd gezag zal bij een nieuwe ontwikkeling moeten bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar risico. Vervolgens moet het bevoegd gezag over de hoogte van het groepsrisico verantwoording moeten afleggen. Bij de verantwoording van het groepsrisico door het bevoegd gezag wordt er nader gekeken naar de gevolgen van de diverse scenario's die zich kunnen voltrekken. Zo kan er gekeken worden naar de mogelijkheden voor het terugbrengen van de risico's en optredende effecten, de zelfredzaamheid van personen en de mogelijkheden voor bestrijding en hulpverlening.

Voor het transport van gevaarlijke stoffen is het Besluit Externe Veiligheid Transportroutes van toepassing (Bevt). Wanneer het ruimtelijk plan binnen 200 meter van een transportroute gelegen is dient ook aandacht te worden geschonken aan de volgende aspecten:

- Dichtheid van personen en de verwachte veranderingen.
- Hoogte van het groepsrisico.
- Maatregelen ter beperking van het groepsrisico (waaronder stedenbouwkundige opzet, bouwkundige voorzieningen en voorzieningen met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte).
- Mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico en de voor- en nadelen daarvan.

Er is echter sprake van een uitzondering wanneer:

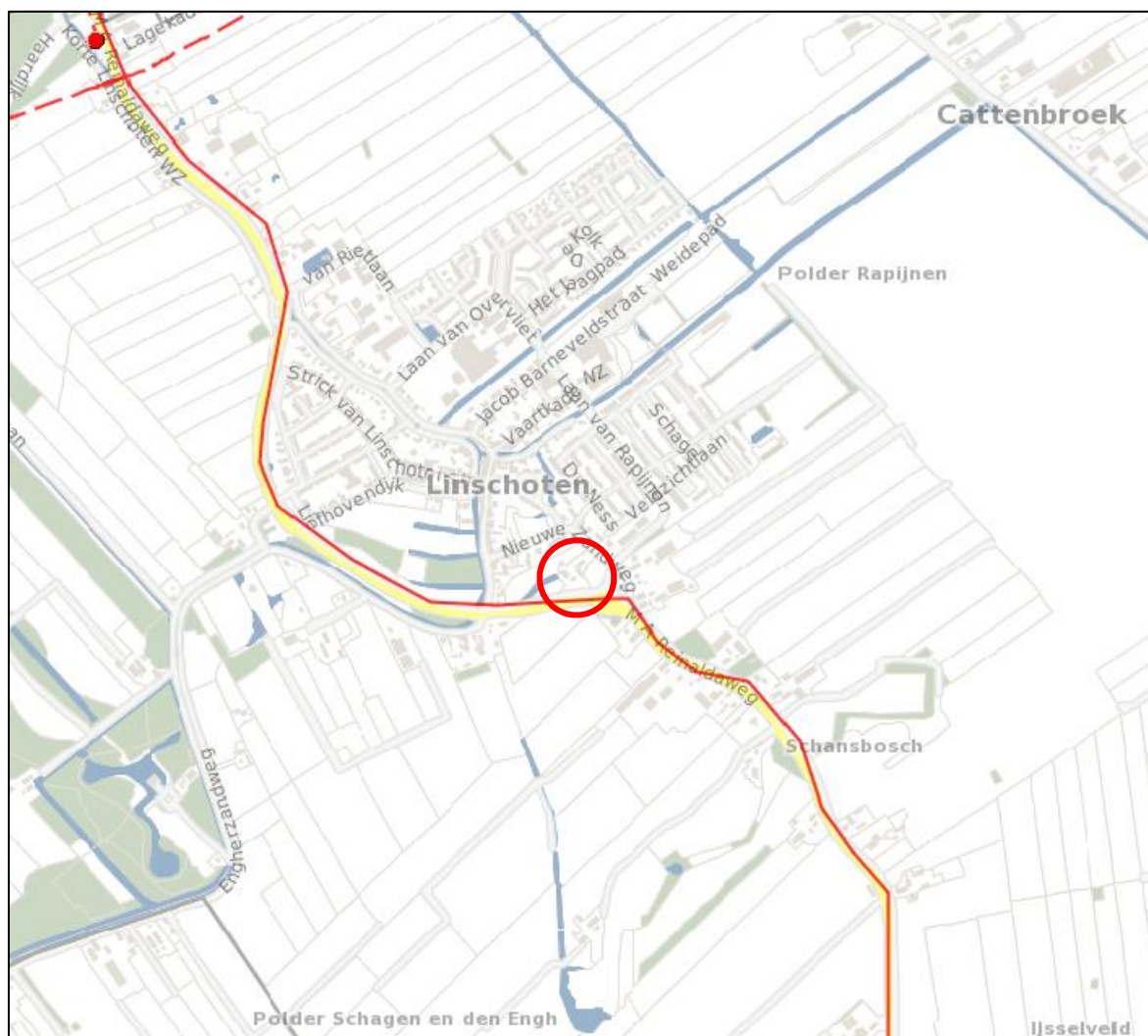
- Het groepsrisico, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

- Het groepsrisico, niet meer dan tien procent toeneemt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden.

In dat geval hoeft alleen te worden gekeken naar de eerst genoemde aspecten van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

4.6.1 Beoordeling

Om na te gaan welke risicobronnen in de omgeving aanwezig zijn, is de Risicokaart geraadpleegd. Onderstaand figuur laat een uitsnede zien met daarop de risicobronnen in de omgeving.



Figuur 4.2

Uitsnede Risicokaart met globale aanduiding planlocatie (rood omcirkeld)

Transport gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen is het Basisnet relevant. De N204 is niet opgenomen in het Basisnet, maar incidenteel vindt er wel transport van gevaarlijke stoffen plaats. In dit geval betreft het de transportroutedeel Benschoop – Montfoort. De beoogde woningen liggen op ca. 38 meter van deze weg. Het plangebied ligt daarmee binnen het invloedsgebied van deze weg. Over

de route mag overigens uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. De route loopt over de N204 tot en met het bedrijventerrein IJsselveld. Aangezien de route uitsluitend door bestemmingsverkeer gebruikt mag worden zijn de plaatsgebonden en groepsrisico's niet relevant. Dit blijkt ook uit de gegevens van de Risicokaart. De berekende PR 10-5 en PR 10-6 contouren bedragen 0 meter bedragen en liggen daarmee niet buiten het wegdek. Wat betreft groepsrisico is relevant dat het plan niet voorziet in een relevante toename van het aantal personen dat verblijft binnen het invloedsgebied. De populatiedichtheid rond de weg is groot vanwege de woonkern van Linschoten, en dit bestemmingsplan voorziet in een toename van slechts één woning. De populatiedichtheid verandert dus nauwelijks ten opzichte van de bestaande situatie. Het groepsrisico neemt daarom niet toe met meer dan 10%. Conform artikel 8, lid 1 van het Bevt kan een verantwoording van het groepsrisico dan achterwege worden gelaten.

Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren. Er kan langs het plangebied wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-routeplichtige stoffen (zoals benzine) en routeplichtige stoffen met ontheffing (zoals propaan), maar de frequentie daarvan is dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

Bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

Bij het bestrijden van een incident zijn de bereikbaarheid, de bluswatervoorziening en de opkomsttijd van de brandweer belangrijk. Bij een calamiteit zullen de hulpverleningsdiensten zich voornamelijk richten op het redden van mensen, het ontruimen en afschermen van de omgeving met behulp van waterschermen en het blussen van branden. Om dit mogelijk te maken moet het plangebied en de omgeving goed bereikbaar zijn en zijn voorzien van voldoende blusmiddelen en opstelplaatsen. Er wordt van uitgegaan dat dit voor het plangebied het geval is, gezien de directe ontsluiting vanaf de Nieuwe zandweg en de open ruimte rondom de woningen. In het westelijk deel van het plangebied (ter plaatse van de agrarische gronden) is daarnaast voldoende oppervlaktewater aanwezig dat gebruikt kan worden voor het blussen van branden.

Zelfredzaamheid is het vermogen om jezelf en/of anderen in veiligheid te brengen bij de dreiging van, óf het bestaan van, een gevaarlijke situatie. Zelfredzaamheid is een factor om rekening mee te houden bij de weging van het groepsrisico. Er is echter geen normstelling vastgelegd. Bij het bepalen van de zelfredzaamheid spelen de volgende afwegingscriteria een rol:

- fysieke gesteldheid van de bewoners (kunnen ze zichzelf in veiligheid brengen);
- zelfstandigheid bewoners (kunnen de bewoners zelfstandig het gevaar inschatten en zich zelfstandig in veiligheid brengen);
- alarmeringsmogelijkheden (kunnen de bewoners tijdig gealarmeerd worden);
- vluchtmogelijkheden in gebouwen of omgeving (heeft het gebouw waarin de personen zich bevinden voldoende vluchtmogelijkheden en zijn er voldoende mogelijkheden om het gebied te ontluchten); en
- mogelijkheden tot gevaarinschatting van scenario (kondigt het ongeval zich tijdig aan en is dreiging herkenbaar).

Voor onderhavig plan mag worden uitgegaan dat de aanwezige personen voldoende zelfredzaam zijn. De doelgroep van de woningen bestaat uit personen die in goede fysieke gesteldheid en zelfstandig zijn. Vanuit het woongebouw kan ontluchting van het gebouw af plaatsvinden (richting

het noorden en westen). Het is van belang dat de omwonenden tijdig over de risico's wordt gealarmeerd tijdens een calamiteit.

Risicovolle inrichtingen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen. Er zijn daarom geen belemmeringen vanuit persoons- of groepsrisico. Dit bestemmingsplan voorziet ook niet in een nieuwe risicovolle inrichting.

Buisleidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen buisleidingen. Dit aspect heeft geen gevolgen voor de beoogde ontwikkeling.

4.6.2 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.7 Bodem

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' is het van belang om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in kaart te brengen. Duidelijk moet zijn of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

4.7.1 Beoordeling

In het kader van de ontwikkeling is door MILON bv een verkennend bodem- en asbestonderzoek en een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd.

In het verkennend bodem- en asbestonderzoek (kenmerk 20201719, bijlage III) is inzicht verkregen in de bodemopbouw en actuele milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater. Ook is onderzocht of de verdenking van de bodem met asbest terecht is. Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Ter plaatse van één boring is sprake van een ernstige bodemverontreiniging met zink. De omvang van de verontreiniging is niet bepaald. Daarnaast is één locatie verdacht op het voorkomen van verontreiniging met asbest op basis van de waargenomen bodemvreemde bijmengingen. Nader onderzoek naar de omvang van de zinkverontreiniging en asbestonderzoek is noodzakelijk. Ter plaatse van de overige deellocaties zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten en concentraties aangetoond. Vervolgonderzoek daarvoor wordt niet zinvol geacht.

In een proefgat ter hoogte van de zuidelijke oprit is een asbestconcentratie ruim boven de norm van nader onderzoek aangetroffen. De locatie is daarmee verdacht op het voorkomen van een verontreiniging met asbest. Een nader onderzoek asbest is noodzakelijk.

In het aanvullende onderzoek (kenmerk 20203459, bijlage IV) is het volgende onderzocht:

- verkrijgen van inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater ter plaatse van een in juli 2020 niet onderzochte gedempte sloot;
- onderzoeken van het grondwater ter plaatse van de voormalige dieseltank op de aanwezigheid van aromaten (BTEXN);
- verifiëren of de onder de verharding aanwezige puinfundering zich alleen onder de verharding bevindt en niet aanwezig is naast de verharding.

Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de gedempte sloot ten hoogste licht verhoogde gehalten in de grond zijn aangetoond. In het grondwater is een matig verhoogd gehalte barium aangetroffen. Vervolgonderzoek wordt niet zinvol geacht. Op basis van de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit wordt geacht dat geen belemmeringen aanwezig zijn voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie en de voorgenomen herontwikkeling. Ter plaatse van de dieseltank is geen BTEXN in het grondwater aangetroffen en wordt de conclusie uit juli 2020 gehandhaafd. Verder kan geconcludeerd worden dat de puinfundering zich beperkt tot onder de verharding.

4.7.2 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de bodemkwaliteit voldoende wordt geacht voor de onderstaande ontwikkeling. Het aspect bodem vormt geen belemmeringen voor dit plan.

4.8 Waterhuishouding

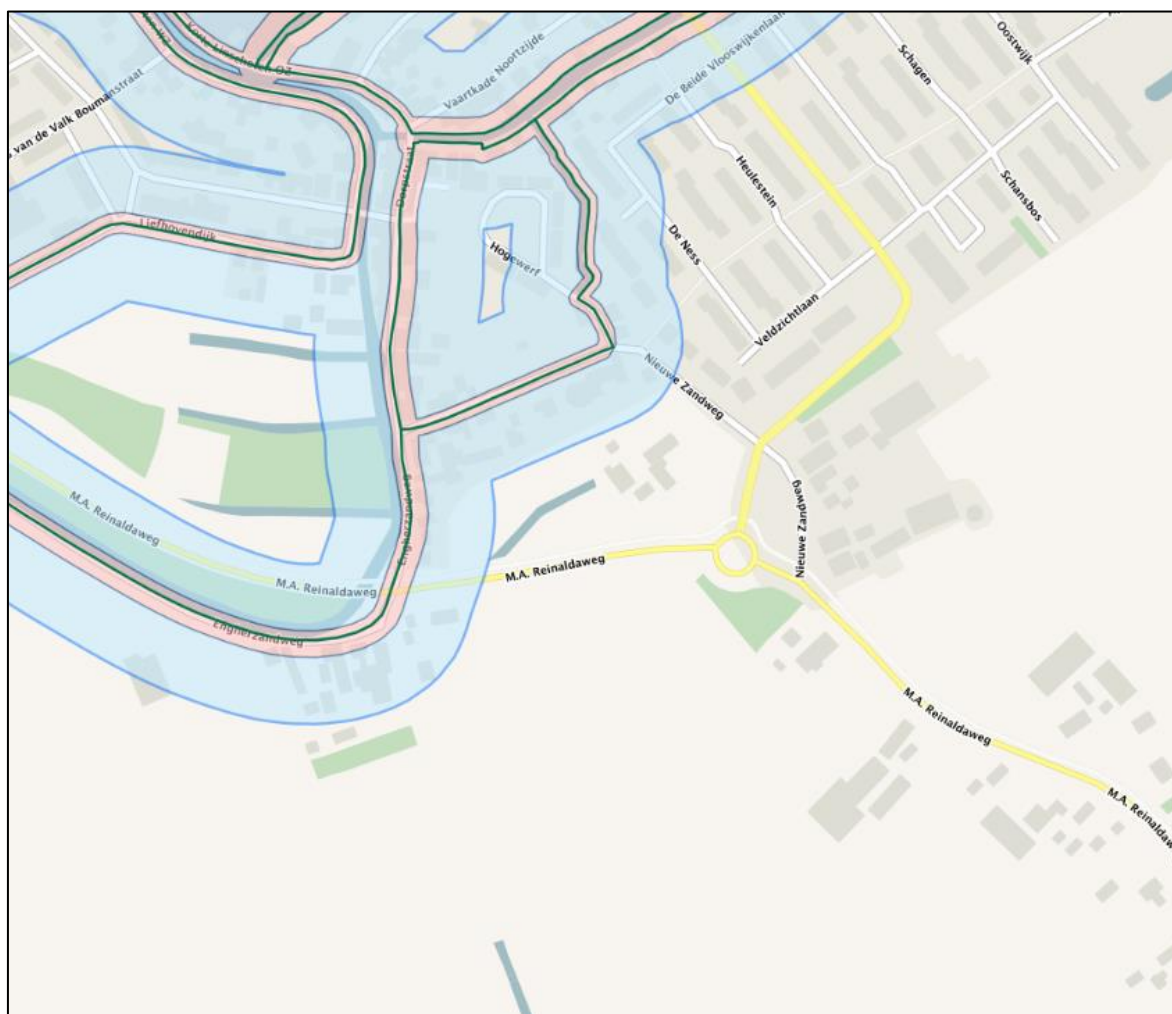
Besluit ruimtelijke ordening

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie uiteengezet (de watertoets). De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterhuishoudkundige doelstellingen worden daarbij expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing genomen binnen deze plannen/besluiten. De waterhuishouding wordt hierbij op een integrale wijze benaderd. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater moeten dus (in samenhang) in beschouwing worden genomen. Daarbij gaat het naast de kwantiteit ook om de kwaliteit. De integrale benadering van de waterhuishouding betekent ook dat de waterhuishouding moet worden benaderd in samenhang met andere beleidsvelden. De watertoets is een instrument om deze integrale benadering vorm te geven en om het watersysteem gezamenlijk op orde te krijgen. Deze toets heeft in het kader van onderhavige ontwikkeling plaatsgevonden.

4.8.1 Beoordeling

Waterkering

De planlocatie is gelegen in het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR). De noord- en westzijde van het perceel ligt nabij een regionale waterkeringzone. Om de functionaliteit van de waterkering te beschermen zijn in de Keur van het Hoogheemraadschap geboden en verboden opgenomen. Activiteiten en ingrepen in of nabij de beschermingszone van de waterkering en die een negatieve invloed hebben op de waterkering zijn verboden. Het plangebied ligt nabij deze beschermingszone, maar de voorgenomen ontwikkelingen vinden niet plaats binnen de beschermingszone. Daarom zijn de waterkeringen geen belemmering voor de ontwikkeling op de planlocatie. Zie onderstaande figuur.



Figuur 4.4

Ligging planlocatie ten opzichte van regionale waterkering

Oppervlaktewater

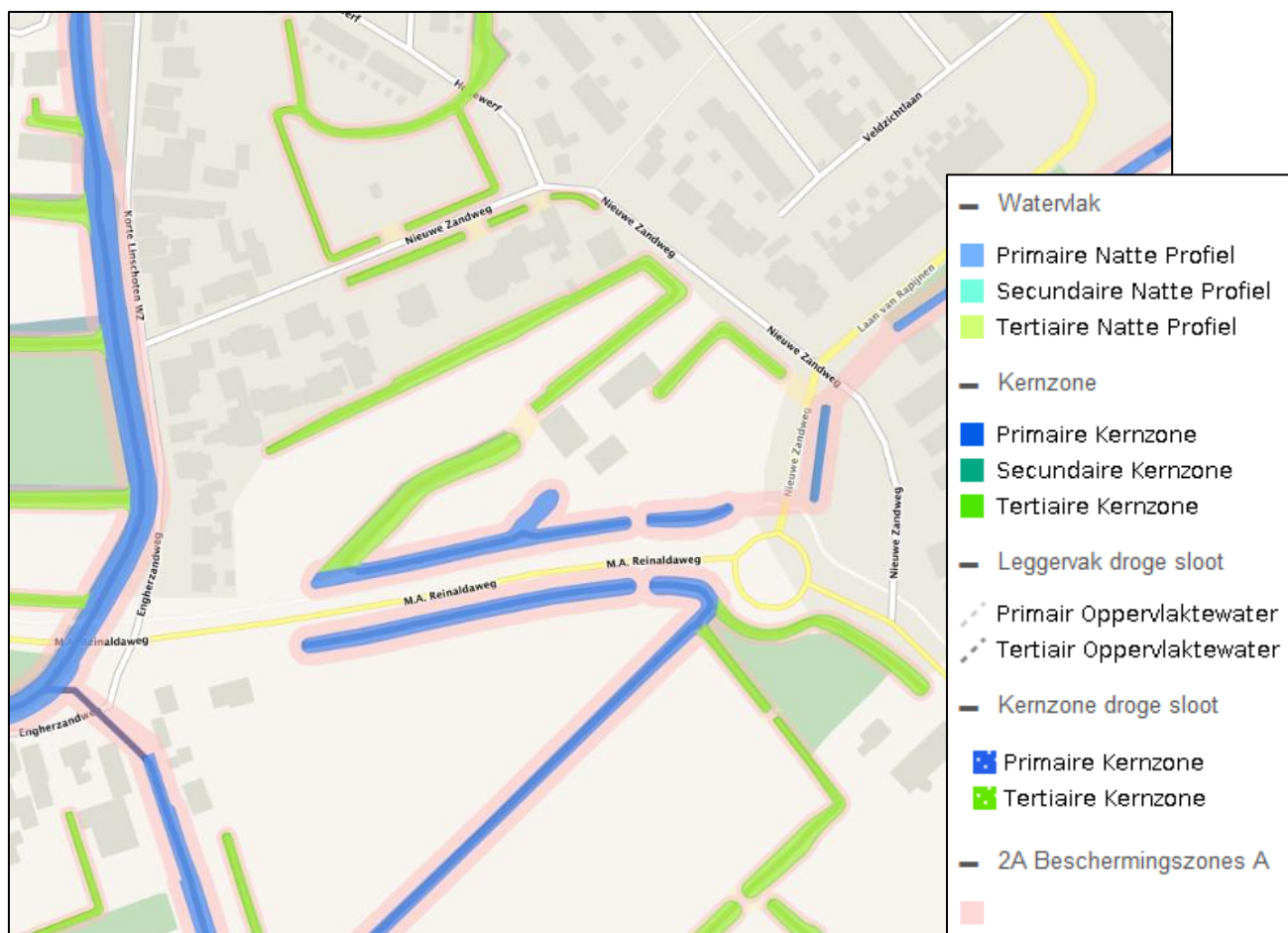
In de omgeving van het plangebied liggen diverse watergangen. Zie figuur 4.5. Ten zuiden van het plangebied ligt een primaire watergang. Deze watergang is in figuur 4.5 in het blauw weergegeven. Primaire watergangen worden door het waterschap onderhouden. De tertiaire watergangen zijn in het groen weergegeven. Het onderhoud hiervan ligt bij de aangrenzende eigenaar.

Het gaat hier met name om sloten met een diepte van 0,6 m. Het zijn geen onderhoudswateren. Er vindt met het plan geen vervuiling van het oppervlaktewater plaats. Er worden geen wijzigingen aangebracht in de watergangen of voornoemde kunstwerken. De geplande ontwikkeling levert geen nadelige effecten op voor het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

In het erfadvies van MooiSticht (februari 2019, bijlage V) is aangegeven dat het landschap een impuls kan krijgen door het versterken van de oude ontginningsstructuur. Hierbij wordt geadviseerd om gedempte sloten te ontdempen. Deze ingrepen zijn toegestaan op basis van het bestemmingsplan, maar zijn wel vergunningsplichtig bij het HDSR. Als er voor gekozen wordt om

het advies m.b.t. het ontdempen van de watergangen wordt gevolgd, dan worden hiervoor te zijner tijd bij het HDSR de benodigde toestemmingen aangevraagd.

Verder vinden er in dit bestemmingsplan geen significante uitbreidingen in de grond plaats. De nieuwe woning wordt gerealiseerd in de grond waar nu nog de schuur staat. De bestaande hoeve blijft aanwezig. Het bouwvlak wijzigt niet ten opzichte van het bestaande bouwvlak. Het grondwater wordt derhalve niet beïnvloed. Het plangebied is verder niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.



Figuur 4.5

Ligging planlocatie ten opzichte van oppervlaktewater

Oppervlakteverharding en waterberging

De planlocatie is in de huidige situatie reeds verhard. Onderhavig plan beoogt uitsluitend om bestaande bebouwing af te breken en een klein deel weer opnieuw te bouwen in de vorm van een woning. Er vindt geen extra oppervlakteverharding plaats. Er hoeft geen water gecompenseerd te worden.

Waterkwaliteit

Om de waterkwaliteit te kunnen borgen adviseren wij u om geen uitlogende materialen, zoals lood, koper en zink te gebruiken voor de dakgoot en/of regenpijpen. Als dit wel gebeurt is het advies een coating te gebruiken zodat er geen uitspoeling plaats zal vinden. Verder is het advies van het

waterschap om bij nieuwbouw of herbouw om hemelwater direct te lozen op oppervlaktewater en dus niet aan te sluiten op de riolering.

Kansen voor verbetering van het watersysteem

Op dit moment is het watersysteem binnen het plangebied versnipperd. Het waterschap ziet als kans om doodlopende watergangen met elkaar te verbinden. Het verbinden van watergangen verbetert de ecologie en waterkwaliteit. Een van de mogelijkheden is het dempen van geïsoleerde watergangen en verbinden en verbreden van bestaande watergangen. Als de initiatiefnemer hier invulling aan wil geven gaat het waterschap hierover graag in overleg.

Deze waterparagraaf is voorgelegd aan het HDSR. De aangeleverde adviezen van het HDSR m.b.t. de waterkwaliteit en kansen voor verbetering van het watersysteem zijn toegevoegd aan de waterparagraaf.

4.8.2 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect water geen beperkingen oplevert ten aanzien van de geplande ontwikkeling op de planlocatie.

4.9 Flora en fauna

Bescherming in het kader van de natuurwet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming (hoofdstuk 2) en het Natuurnetwerk Nederland. Soortenbescherming is geregeld in hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Op grond van deze wet is het verboden projecten of andere handelingen te realiseren of te verrichten die, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitatten en de habitatten van soorten kunnen verslechteren, of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

Een andere vorm van gebiedsbescherming komt voort uit aanwijzing van een gebied als Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Voor dergelijke gebieden geldt dat het natuurbelang prioriteit heeft en dat andere activiteiten niet mogen leiden tot frustratie van de natuurdoelen. Anders dan bij gebieds- en soortenbescherming is de status als Natuurnetwerk Nederland niet verankerd in de Wet natuurbescherming, maar dient het belang in de planologische afweging een rol te spelen. Dit valt onder de verantwoordelijkheid van het bevoegd gezag.

Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd aan de orde. Hiervoor is hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming bepalend. Soortenbescherming is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Er wordt onderscheid gemaakt tussen internationaal beschermde soorten en nationaal beschermde soorten. Van de nationaal beschermde soorten kan de beschermde status per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening

vrijstelling te verlenen aan (algemeen voorkomende) soorten. Het beschermingsregime is verschillend voor zowel de internationaal beschermde soorten (vogel- en habitatrichtlijn soorten) als de nationaal beschermde soorten.

Tevens kent de Wet natuurbescherming een zorgplicht, zowel voor soorten als hun (beschermde) leefgebied.

4.9.1 Beoordeling

In het kader van dit bestemmingsplan en de natuurwetgeving is door ECOquickscan een natuurtoets uitgevoerd (kenmerk 17025, bijlage VI). Er is getoetst of de ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op beschermde gebieden of beschermde planten en dieren. Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- Het plangebied te Linschoten ligt niet in of nabij het NNN of een gebied dat is aangewezen als speciale beschermingszone als bedoeld in de Wet natuurbescherming. Gebiedsbescherming is op deze locatie niet aan de orde.
- De meeste van de mogelijk in het plangebied voorkomende soorten zoals bruine kikker, gewone pad, egel en, algemeen voorkomende, (spits)muizen zijn beschermd, maar vallen onder een algemene vrijstelling van de provincie Utrecht. Voor deze soorten geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Wel blijft de zorgplicht (zie bijlage 2 bij de natuurtoets) onverminderd van toepassing.
- Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten zijn meer strikt beschermde soorten, soorten waarvoor bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffingsplicht in het kader van de Wet natuurbescherming - hoofdstuk 3 geldt. Op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezige habitats en de biotoopeisen van individuele diersoorten zijn de huismus, uilen (steen- en kerkuil) en soorten uit de soortgroep vleermuizen niet uit te sluiten binnen het plangebied.
- Vleermuizen: Tijdens dit onderzoek is een zomerverblijfplaats van de gewone grootvleermuis aangetroffen.
- Uilen: In de gebouwen binnen het plangebied zijn geen verblijfplaatsen of sporen van uilen (steen- en kerkuil) aangetroffen.
- Huismus: In de gebouwen binnen het plangebied zijn geen nestlocaties (vaste rust- en verblijfplaatsen) van de huismus aangetroffen.

Vleermuizen

In het plangebied is een vaste rust- en verblijfplaats van de gewone grootvleermuis vastgesteld. Deze vaste rust- en verblijfplaats is jaarrond beschermd. Negatieve effecten op vaste rust- en verblijfplaatsen zijn, bij de sloop van gebouwen, niet uit te sluiten. In het kader van de Wet natuurbescherming dient voor de gewone grootvleermuis een ontheffing ex. artikel 3.8 aangevraagd te worden bij de Gedeputeerde Staten van de provincie. In het kader van de ontheffingsaanvraag Wet natuurbescherming moet een activiteitenplan opgesteld worden. In het activiteitenplan zal onder andere ingegaan moeten worden op mitigerende maatregelen en een onderbouwing van het wettelijk belang van de aanvraag. Mitigerende maatregelen hebben betrekking op de werkzaamheden (werkwijze), tijdelijke effecten en definitieve maatregelen om het plangebied opnieuw geschikt te maken voor soorten.

De ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming moet verkregen worden

De ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming wordt aangevraagd voorafgaand aan de sloop van de schuur, zodra de plannen voor de nieuwbouw uitgewerkt zijn.

Stikstofdepositie

Zoals gezegd ligt het plangebied niet in of nabij een Natura-2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied ligt op ca. 10,5 km. Gezien de grote afstand naar Natura-2000 gebieden en de relatief kleine omvang van de ontwikkeling in dit bestemmingsplan is de stikstofdepositie als gevolg van het plan op de Natura-2000 gebieden zeer waarschijnlijk minder dan 0,00 mol/jaar. Relevant in deze motivering is dat uitsluitend de wijziging van het gebruik beschouwd wordt. Per saldo hebben de twee woningen zeer waarschijnlijk minder stikstofdepositie tot gevolg dan de bestaande agrarische functie (inclusief de bedrijfswoning).

De verkeersbewegingen tijdens de sloop-, bouw- en gebruiksfase dragen sowieso niet bij aan een eventueel effect. De stikstofdepositie als gevolg van de verkeersbewegingen wordt namelijk tot maximaal 5 km vanaf de depositiebron meegerekend. Omdat het plangebied op ca. 10,5 km afstand ligt worden de verkeersbewegingen dus niet meegerekend.

Negatieve effecten op het gebied van stikstofdepositie worden daarom niet verwacht.

4.9.2 Conclusie

Er wordt ontheffing aangevraagd bij de Gedeputeerde Staten voor de gewone grootoorvleermuis voorafgaand aan de sloop van de schuur en de nieuwbouw van de nieuwe woning. Bij de sloop moet tevens rekening gehouden worden bij het verstoren van beschermde diersoorten. Verder zijn er geen belemmeringen op het gebied van ecologie.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Met ingang van 1 september 2007 is het Verdrag van Valletta geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving door middel van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz), waardoor het verdrag een juridisch fundament kreeg. Deze wijzigingswet heeft onder meer wijzigingen aangebracht in de Monumentenwet 1988. De Monumentenwet is op 1 juli 2016 deels (met een overgangstermijn tot de Omgevingswet) vervangen door de Erfgoedwet. Deze wet handelt over het aanwijzen van te beschermen cultureel erfgoed. Naast de Monumentenwet vervangt de Erfgoedwet ook andere wetten zoals de Wet tot behoud van cultuurbezit. De Erfgoedwet kent een aantal nieuwe bepalingen. Het gaat om het vaststellen van een gemeentelijke erfgoedverordening en het bijhouden van een erfgoedregister. Ook dienen burgemeester en wethouders het voornemen om hun cultuurgoederen en verzamelingen te vervreemden bekend te maken. De Erfgoedwet bevat bovendien diverse veranderingen met lokale gevolgen, zoals de vervanging van de landelijke aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten door een rijksinstructie aan gemeenten. Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die naar de Omgevingswet overgaan, blijven van kracht tot die wet in werking treedt. De vuistregel voor de verdeling tussen de Erfgoedwet en de nieuwe Omgevingswet is:

- Roerend cultureel erfgoed en de aanwijzing van rijksmonumenten staat in de Erfgoedwet;
- De aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed (stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen) en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving komt in de Omgevingswet.

Vanuit de Erfgoedwet is bijvoorbeeld de meldplicht voor archeologische toevalsvondsten van toepassing. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet iemand die een vondst doet waarvan hij weet, of kan weten, dat het een archeologische vondst betreft verplicht deze vondst te melden bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed of de gemeente Montfoort.

4.10.1 Beoordeling

Archeologie

De gemeente Montfoort heeft een archeologische beleidskaart waarop aangegeven is in welke gebieden en gevallen archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Op 14 maart 2011 is de Beleidsnota Archeologie vastgesteld. De beleidsnota is een samenwerking tussen de gemeenten Montfoort, Lopik, Oudewater en Woerden. In de Beleidsnota Archeologie wordt omschreven op welke manier de gemeente Montfoort archeologische waarden in de bodem wil beschermen. Het doel van de beleidsnota is het in kaart brengen van waar in de gemeente de kans op het aantreffen van archeologie groot is en waar klein. Daarnaast wordt aangegeven wanneer archeologisch onderzoek verplicht gesteld wordt en wanneer men hiervan vrijgesteld is.

Het grondgebied van Montfoort is verdeeld in verschillende verwachtingsgebieden, namelijk gebieden met hoge verwachting, middelhoge verwachting, lage verwachting en geen verwachting. Behalve de genoemde verwachtingsgebieden worden op de beleidskaart ook nog archeologische monumenten en archeologisch waardevolle terreinen onderscheiden. Zie ook figuur 4.6 voor de verschillende archeologische verwachtingsgebieden, monumenten en waardevolle terreinen.

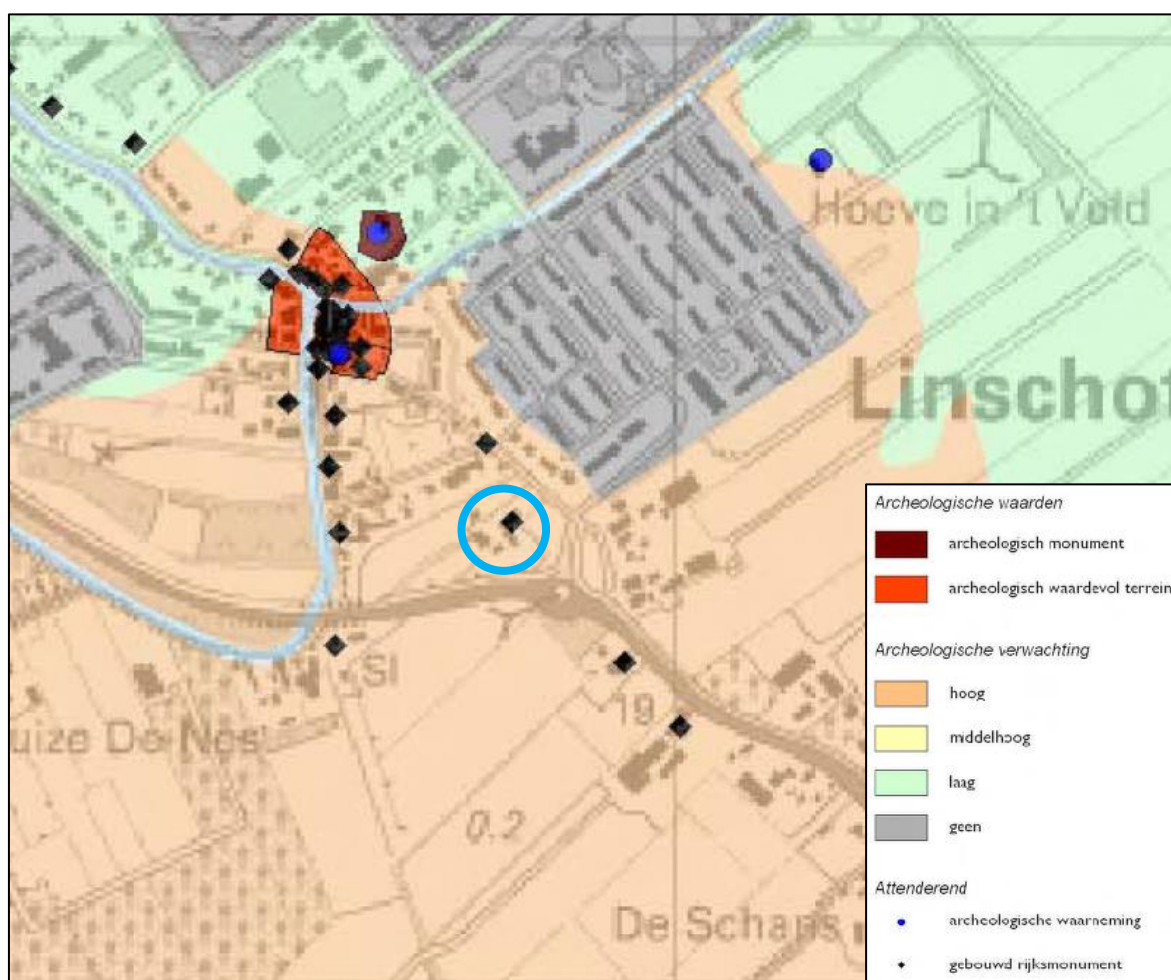
Op de archeologische beleidskaart is het plangebied aangemerkt als een locatie met een hoge archeologische verwachting. Bij locaties met een hoge archeologische verwachting horen onder meer cultuurhistorische elementen en terreinen met een hoge verwachting van waarden uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd en landschappelijke eenheden met een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden uit de prehistorie tot en met de Nieuwe Tijd. Als bijbehorende maatregel is opgenomen dat nieuwe ontwikkelingen onderzoeksplichtig zijn als het plangebied groter is dan 200 m² en een diepte hebben van meer dan 50 cm. In dit bestemmingsplan is deze maatregel overgenomen door het opnemen van de dubbelbestemming 'waarde – archeologie'. Conform deze planregel moet er een vergunning aangevraagd worden bij het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 200 m² of die dieper dan 50 cm onder maaiveld gebouwd worden. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning moet aan de hand van nader archeologisch onderzoek aangetoond worden dat op de betreffende locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. De vergunning kan vervolgens verleend worden indien:

- de archeologische waarde van de betreffende locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- eventueel aanwezige archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden die er op gericht zijn om de archeologische resten in de bodem te behouden, opgravingen te doen of de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige te laten begeleiden.

Indien de bodemingrepen de voorgenoemde grenswaarden overschreden worden moet er dus een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd, te beginnen met een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek. Doel van het bureauonderzoek is om de archeologische verwachting voor het plangebied te specificeren. Doel van het verkennende booronderzoek is om de

bodemopbouw in het plangebied in kaart te brengen, te bepalen in hoeverre de bodem intact is, en vast te stellen of archeologisch kansrijke bodemlagen aanwezig zijn.

Op basis van de resultaten van het bureau- en booronderzoek kan een besluit genomen worden over eventuele vervolgstappen. Het onderzoek moet worden uitgevoerd door een gecertificeerd archeologisch bedrijf.



Figuur 4.6
Uitsnede Waarden- en verwachtingenkaart

Cultuurhistorie

Boerderij Veldzicht is aangemerkt als Rijksmonument. Het gaat om monument nummer 25977. Het monumentale pand blijft in het voorgenomen plan behouden. Er vinden geen ingrepen aan het pand plaats.

In het erfadvies van MooiSticht (zie ook bijlage V) is uiteengezet hoe het erf en de landschapsstructuur het beste ingericht kunnen worden om de landschappelijk inpassing en ruimtelijke kwaliteit te versterken.

Het ervenconsulentschap van de provincie Utrecht heeft aangegeven positief te staan tegenover de herbestemming van het Rijksmonument, wanneer deze gekoppeld zijn aan

kwaliteitsverbeteringen voor het erf, landschapsstructuur en beplanting. Het ervenconsulentschap stipt hier het volgende bij aan: *“Het boerenerf en de bijbehorende huiskavel is aan alle kanten omringd door later toegevoegde woningen en een bovenlokale verbindingsweg. Daardoor is het boerenerf afgesneden geraakt van het oorspronkelijke landschap. Maar ook - juist daardoor - heeft dit boerenerf het in zich om een mooi beeldmerk te worden van het voormalige agrarische gebruik van dit landschap, dicht bij het dorp Linschoten. De herontwikkeling met aandacht voor het zichtbaar maken van de landschap- en cultuurhistorie kan hierdoor extra publieke betekenis krijgen. Ten behoeve van een goede landschappelijk inpassing en versterking van de ruimtelijke kwaliteit dient aan de in het advies geformuleerde voorwaarden worden voldaan”.*

De adviezen uit het Erfadvies van MooiSticht zijn als volgt opgenomen in dit plan.

1. Ten behoeve van het versterken van de oorspronkelijke ontginningsstructuur wordt het erf aan de zuidzijde versmald tot op de oorspronkelijke kavel. De grond die onttrokken wordt aan het bestaande erf wordt agrarisch bestemd, overeenkomstig de omliggende gronden. Daarnaast wordt de gedempte sloot aan de zuidzijde van het erf weer grotendeels ontdempt. Hiermee krijgt het perceel weer het langgerekte karakter vanaf de Nieuwe Zandweg terug, en vermindert de aanwezigheid van de M.A. Reinaldaweg.
2. Deze wijziging zorgt voor aanzienlijke een versmalling van het erf. De ruimte voor parkeren op het eigen erf en ontsluiting via het bestaande pad vanaf de Nieuwe Zandweg neemt hierdoor af. Om op het erf voldoende ruimte te behouden is het plan om de beoogde nieuwe ontsluiting via de M.A. Reinaldaweg te laten lopen. Dit ontsluitingspad wordt dan uitgevoerd op een manier dat ook aan het advies van MooiSticht voldaan, namelijk een informele agrarisch karakteristieke verharding. Gedacht zou kunnen worden aan groenverharding, waardoor het ontsluitingspad dan ook zo min mogelijk zichtbaar is. Dit komt tevens de oude ontginningsstructuur ten goede.
3. Om de karakteristieke bebouwing niet overheerst te laten worden door een overmaat aan bijgebouwen wordt voor het bouwen bijgebouwen een beperking opgenomen voor maximaal 25 m² per woning. Voor de nieuwe schuurwoning betekent het dat er een schuurtje aan de westzijde van de woning gerealiseerd kan worden. Aan deze zijde van de woning blijft dan ook ruimte bestaan voor parkeergelegenheid voor de schuurwoning. Gezien de nieuwe oriëntatie van de woning en het aannemen van de oude ontginningsstructuur wordt het achtererf. Deze grond is grotendeels aan het zicht onttrokken, vooral vanuit de zichtlijnen vanuit het oosten.
4. In de regels van het plan wordt opgenomen dat het niet toegestaan is om schuttingen of andere erfafscheidingen te plaatsen.

De rest van de adviezen van MooiSticht worden vastgelegd in de erfpachtovereenkomsten. Het gaat hier bijvoorbeeld om het gebruik van de inheemse beplanting en streekeigen bomen, de plaatsing ervan, de plaatsing van de fruitstamboomgaard, maaibeheer, natuurvriendelijke oevers, het gebruik van informele verharding, het behoud van het agrarisch karakter van kavels aan weerszijden, nieuwbouw die geïnspireerd is op de bestaande schuur, de opzet van de woningplattegrond en het gebruik van passend materiaal.

4.10.2 Conclusie

Er is een archeologisch onderzoek noodzakelijk is als de bodemingrepen in het plangebied groter zijn dan 200 m² en dieper dan 50 cm beneden maaiveld plaatsvinden. Verder zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.11 Duurzaamheid

Duurzaam bouwen is gericht op het beperken van de negatieve milieuaspecten in alle fasen van het bouwproces en het vergroten van de ecologische kwaliteiten van het leefgebied. Concreet betekent dit het terugdringen van verspilling van grondstoffen, het verlengen van de levensduur, een flexibeler gebruik van gebouwen en het bevorderen van hergebruik van bouwmaterialen. Bij duurzaam bouwen wordt o.a. aandacht besteed aan waterhuishoudingsaspecten (bijvoorbeeld afkoppeling hemelwaterafvoer), stedenbouwkundige structuur (bijvoorbeeld oriëntatie van gebouwen op de zon) en bouwkundige maatregelen (isolatie, zonnecollectoren, materiaalgebruik).

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV, zie ook paragraaf 3.2.2) schrijft voor dat ruimtelijke planning binnen het stedelijk gebied een beschrijving bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen (art. 4.1, lid 3 van de PRV).

De gemeente concretiseert duurzaam bouwen door een ambitie te formuleren voor het programma 'GPR gebouw'. GPR gebouw is een praktisch programma waarmee duurzaam bouwen in een rapportcijfer op vijf thema's wordt uitgewerkt: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. De ambitie is om per thema (milieu, energie, toekomstwaarde, gebruikskwaliteit en gezondheid) een GPR-score van minimaal 7 te realiseren

4.11.1 Beoordeling

De nieuwbouwwoning in dit bestemmingsplan is nog niet concreet uitgewerkt. Daarom is het niet mogelijk om in deze fase van het planproces aan te geven welke energiebesparende maatregelen er getroffen worden en welke duurzaamheidsscore gerealiseerd wordt. Momenteel wordt gestreefd naar een EPC van 0,2 en wordt overwogen om de woning te voorzien van een warmtepomp en zonnepanelen.

Bij het verder vorm geven van het pand worden in ieder geval de richtlijnen van het programma 'GPR gebouw' gebruikt. De nieuwbouw voldoet aan de wettelijke vereisten van het Bouwbesluit en wordt gasloos.

Verder kunnen er verscheidene duurzaamheidsmaatregelen gemaakt worden, waarbij gedacht kan worden aan:

- EPC ambitie: minimaal 10% lager dan de geldende eis, o.a. door inzet van de navolgende maatregelen, o.a.:
- energiewinning middels PV- zonnepanelen op het dak;
- lage temperatuur verwarming;
- hoge isolatiewaarden van daken, vloeren en uitwendige scheidingsconstructies;
- Energielabel woning: A (na de bouw zal er een definitief energielabel worden opgemaakt en zal deze worden geregistreerd)

Bij de uitwerking van het bouwplan wordt bekeken welke maatregelen genomen kunnen worden wordt het voorgelegd aan het bevoegd gezag.

4.11.2 Conclusie

Het aspect duurzaamheid wordt verder uitgewerkt bij de uitwerking van het bouwvlak. Verder vormt het geen belemmeringen voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.12 Kabels en leidingen

Er zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig waarmee in het plangebied rekening moet worden gehouden.

5 Juridische planopzet

5.1 Planopzet

5.1.1 Algemeen

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een adequate en actuele juridisch-planologische regeling voor de woonbestemming. Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid.

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de voorkomende functies in het bestemmingsplan worden geregeld. In de planopzet is aansluiting gezocht bij de uitgave Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen, kortweg SVBP.

5.1.2 De verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden op de planlocatie. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, functieaanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

5.1.3 De planregels

De planregels geven inhoud aan de op de verbeelding gegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de planregels is het aantal regels zo beperkt mogelijk gehouden. Alleen datgene is geregeld, wat werkelijk noodzakelijk is. Toch kan het in een concrete situatie voorkomen dat een afwijking van de planregels gewenst is. Daarom zijn er in het bestemmingsplan afwijkingsmogelijkheden opgenomen. De bevoegdheid om middels een omgevingsvergunning een afwijking van bepaalde regels te verlenen, is gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De uitvoering berust bij burgemeester en wethouders. Deze bevoegdheid maakt kleine afwijkingen mogelijk binnen de aan de grond toegekende bestemming.

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012.

De bij dit plan behorende planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 1 worden de in de planregels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden. In hoofdstuk 2 zijn specifieke regels opgenomen voor de op de verbeelding gegeven bestemmingen. De artikelen bestaan uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels, en zo nodig uit afwijkingsregels en specifieke gebruiksregels. De bestemmingsomschrijving is bepalend voor het gebruik van de grond. De hoofdstukken 3 en 4 bevatten regels die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen.

5.2 Artikelsgewijze toelichting

5.2.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In het eerste artikel zijn omschrijvingen opgenomen van de belangrijkste begrippen die in de planregels voorkomen. Door het opnemen van begrippen wordt de interpretatievrijheid ten aanzien van de planregels verkleind, waardoor de rechtszekerheid wordt vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de in het plan voorgeschreven maten dienen te worden gemeten of berekend. Door het opnemen van aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid ten aanzien van de planregels verkleind, waardoor de rechtszekerheid wordt vergroot.

5.2.2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

Dit artikel geeft aan welke functies uitgevoerd mogen worden ter plaatse van de woonbestemming. Logischerwijs is wonen in een woning toegestaan, maar er is bijvoorbeeld ook geregeld dat er aan-huis-verbonden beroepen zijn toegestaan en dat op het erf geparkeerd mag worden, dat er ontsluitingswegen mogen liggen en dat er tuinen en erven aanwezig mogen zijn. In het bouwvlak is aangegeven waar de woningen zich moeten bevinden.

Artikel 4 Agrarisch

De gronden met de agrarische bestemming mogen in beginsel worden gebruikt ten behoeve van veehouderijbedrijven. Omdat op deze gronden verder geen andere agrarische activiteiten worden uitgevoerd wordt deze bestemming beperkt tot het minimale. Naast de agrarische functie worden de landschappelijke waarden behouden.

Artikel 5 Water

Gronden met de bestemming water mogen uitsluitend gebruikt worden voor de waterhuishouding.

Artikel 6 Waarde – Archeologie

Op basis van het archeologische beleid is aan het plangebied een dubbelbestemming toegekend. Met deze dubbelbestemming wordt geregeld dat er uitsluitend werken en werkzaamheden uitgevoerd mogen worden, nadat is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden aangetast.

5.2.3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

In dit plan zijn sommige bouwregels gerelateerd aan de oppervlakte van gronden, bijvoorbeeld aan de oppervlakte van een bouwperceel. Indien dezelfde gronden meerdere keren in aanmerking worden genomen bij het verlenen van (verschillende) omgevingsvergunningen, zouden de bebouwingsmogelijkheden daardoor onbedoeld verruimd kunnen worden. De anti-dubbeltelregel voorkomt dit.

Artikel 8 Algemene bouwregels

Dit artikel geeft regels ten aanzien van overschrijding van bouwhoogten van onder meer ondergeschikte bouwdelen en ten aanzien van bestaande maatvoering.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Voor ondergeschikte afwijkingen van het bestemmingsplan is een algemene bevoegdheid tot afwijken opgenomen. De onderhavige regeling voorziet in verband met de gewenste duidelijkheid, in een objectieve begrenzing van het toepassingsbereik van de afwijking.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

In deze regeling is opgenomen dat Burgemeester en wethouders van de gemeente het plan kunnen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen als dat nodig is van uit een technisch betere realisering van bouwwerken.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

Het overgangsrecht ten aanzien van bouwen is neergelegd in artikel 21 lid 1 Wro. Enkele bouwmogelijkheden in afwijking van de regels blijven bestaan voor gebouwen die afwijken van het plan en die zijn of worden gebouwd bij of krachtens de Woningwet. Bestaande afwijkingen mogen niet worden vergroot. Uitbreiding is slechts mogelijk met een omgevingsvergunning om af te wijken van het bevoegd gezag.

Lid 2 betreft de overgangsregels met betrekking tot het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtsmacht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

Artikel 12 Slotregel

Het laatste artikel van de planregels betreft de slotregel van het onderliggende bestemmingsplan.

6 Handhaving en uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening schrijven voor dat inzicht dient te bestaan in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. De ontwikkeling van het onderhavige plan wordt gerealiseerd vanuit een private exploitatie. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de uitvoering en draagt het risico van de planontwikkeling. Ook neemt initiatiefnemer het beheer, de exploitatie en het onderhoud van de woningen voor zijn rekening.

Voor de gemeente zijn aan de realisatie geen kosten en financiële risico's verbonden, behoudens de kosten voor het begeleiden en in procedure brengen van dit bestemmingsplan en planontwikkelingskosten voor de exploitatieovereenkomst. De kosten voor de begeleiding en het doorlopen van de procedure van het bestemmingsplan vallen onder de legesverordening. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de daarbij behorende onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

7 Procedure

7.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders waar nodig overleg plegen met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Van plan tot plan dient te worden beoordeeld met wie dit overleg dient plaats te vinden. In het kader van onderhavig plan is vooroverleg gevoerd met de gebruikelijke overlegpartners.

7.2 Participatie

Op 7 mei 2019 heeft er ten behoeve van dit bestemmingsplan een informatiebijeenkomst plaatsgevonden. De bijeenkomst vond plaats in de Hoeve Parkzicht, tevens gelegen op Landgoed Linschoten en duurde van 19.00 tot 21.00. Op 9 april 2019 is een uitnodigingsbrief verstuurd naar de omwonenden van de Hoeve Veldzicht. Tijdens de bijeenkomst zijn de plannen voor de herbestemming toegelicht en is er een 3D-maquette getoond waarop het ensemble op het erf inzichtelijk was gemaakt. Bij de bijeenkomst waren adviseurs aanwezig van betrokken partijen, zoals de gemeente, de ODRU en de ervenconsulent. In totaal is de bijeenkomst bezocht door circa 50 personen.

De plannen zijn goed ontvangen door de omwonenden. Er waren met name positieve geluiden over de herontwikkeling van de vervallen agrarische schuren, die voor veel mensen een doorn in het oog zijn op deze prominente locatie bij de entree van Linschoten. De algemene reactie was dat de nieuwe woning voor een aanzienlijke verbetering van het aanzicht van Veldzicht gaat zorgen. Verder waren de aanwezigen positief verrast dat dit bestemmingsplan niet voorziet in de bouw van meerdere woningen, zoals oorspronkelijk in het Masterplan Linschoterwaard gepresenteerd was. Bij de aanwezigen kon dit bestemmingsplan daarom rekeningen op veel steun, waarbij enkelen zich al ter plekke wilden aanmelden om de nieuwe woning te kopen.

7.3 Zienswijzen

Na beoordeling en verwerking van de overlegreacties wordt het ontwerpbestemmingsplan door het college van burgemeester en wethouders ter inzage gelegd. Dit is het begin van de wettelijke bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze periode van terinzagelegging kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen op het bestemmingsplan.

7.4 Vaststellingsfase

Het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt binnen twee weken bekend gemaakt. Burgemeester en wethouders plaatsen de kennisgeving van dit besluit tevens in de Staatscourant en voorts geschiedt deze langs elektronische weg. Gelijktijdig moet de

kennisgeving langs elektronische weg aan de diensten en bestuursorganen worden verzonden en moet het besluit met de hierbij behorende stukken langs elektronische weg beschikbaar worden gesteld.

Hierna gaat het vastgestelde bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage. Een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij of zij niet tijdig zijn of haar zienswijze bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht, kan gedurende deze termijn van zes weken beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na de periode van terinzagelegging treedt het bestemmingsplan in werking, behalve wanneer tevens om een schorsing van inwerkingtreding wordt gevraagd (voorlopige voorziening). Als het bestemmingsplan in werking is getreden, kunnen er op basis daarvan omgevingsvergunningen worden verleend en kan tot planrealisatie worden overgegaan.