

Landgoed Linschoten: herbestemming
Parkzicht
Ruimtelijke onderbouwing

Opdrachtgever

Stichting G. Ribbius Peletier

Contactpersoon

Kenmerk

R085524aq.197C28T.jwi

Versie

02_001

Datum

27 januari 2020

Auteur

J.C (Jos) Wiegman MSc

J.J. (Jacob Jan) van Burg MSc

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.1	Ligging plangebied	4
1.2	Vigerend bestemmingsplan	6
1.3	Planvorm	7
1.4	Leeswijzer	7
2	Planbeschrijving	8
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Nieuwe situatie	11
3	Planologisch beleidskader.....	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR - 2012)	15
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	15
3.1.3	Besluit ruimtelijke ordening.....	16
3.2	Provinciaal beleid	17
3.2.1	Provinciale Structuurvisie 2013 - 2028	17
3.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV).....	18
3.3	Gemeentelijk beleid	20
3.3.1	Totaalvisie Montfoort 2030	20
4	Milieu- en omgevingsaspecten	22
4.1	Milieueffectrapportage	22
4.1.1	Beleidskader	22
4.1.2	Beoordeling.....	22
4.1.3	Conclusie.....	22
4.2	Verkeer en parkeren.....	23
4.2.1	Verkeer.....	23
4.2.2	Parkeren	23
4.2.3	Conclusie.....	23
4.3	Luchtkwaliteit	23
4.3.1	Kader	23
4.3.2	Beoordeling.....	24
4.3.3	Conclusie.....	25
4.4	Geluid	25
4.4.1	Kader	25
4.4.2	Beoordeling.....	26
4.4.3	Conclusie.....	26
4.5	Bedrijven en milieuzonering	26
4.5.1	Kader	26
4.5.2	Beoordeling.....	27
4.5.3	Conclusie.....	28
4.6	Externe veiligheid	28

4.6.1	Kader	28
4.6.2	Beoordeling.....	29
4.6.3	Conclusie.....	30
4.7	Bodem.....	30
4.7.1	Kader	30
4.7.2	Beoordeling.....	30
4.7.3	Conclusie.....	31
4.8	Waterhuishouding	31
4.8.1	Kader	31
4.8.2	Beoordeling.....	31
4.8.3	Conclusie.....	33
4.9	Flora en fauna.....	33
4.9.1	Kader	33
4.9.2	Beoordeling.....	34
4.9.3	Conclusie.....	36
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	36
4.10.1	Kader	36
4.10.2	Beoordeling.....	37
4.10.3	Conclusie.....	37
5	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
5.1	Economische uitvoerbaarheid	38
5.1.1	Grondexploitatie	38
5.1.2	Planschade	38
5.1.3	Conclusie.....	38
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
6	Conclusie.....	39
Bijlage I	Kadastrale kaart	
Bijlage II	Inrichtingstekening	
Bijlage III	Akoestisch onderzoek	
Bijlage IV	Verkenkend bodemonderzoek	
Bijlage V	Quick scan flora en fauna	
Bijlage VI	AERIUS-berekening	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

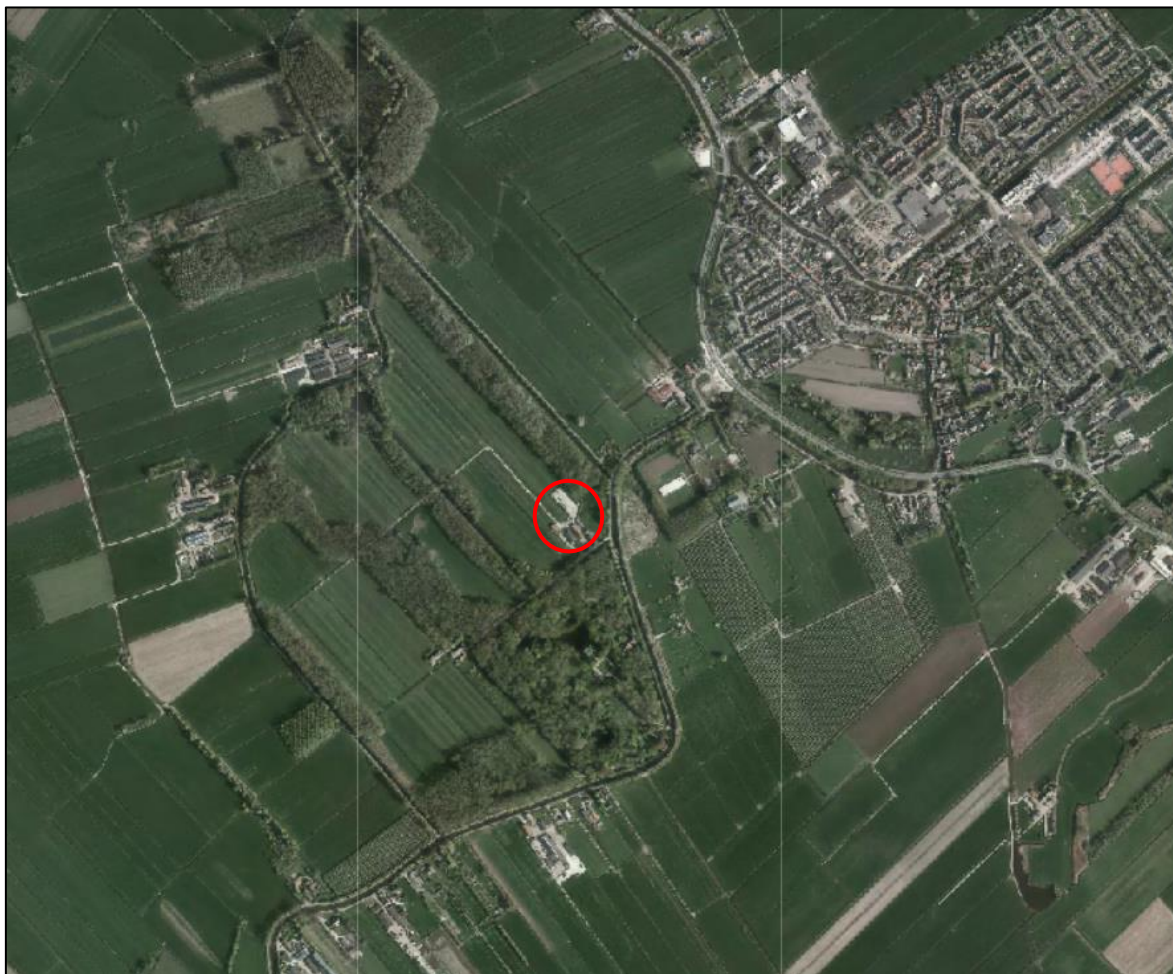
Aanleiding voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing is het voornemen van Stichting Landgoed Linschoten om een perceel te herbestemmen naar een woonbestemming ter plaatse van de Noord Linschoterdijk 6. De locatie is bekend als de Hoeve Parkzicht, en bestaat uit een aantal agrarische gebouwen, waaronder twee met een monumentale status. Het perceel van de hoeve heeft een agrarische bestemming, maar door hoge natuur- en landschapswaarden in de directe omgeving zijn de gronden niet geschikt voor intensief agrarisch gebruik. Het agrarisch beheer wordt daarom aangepast, waarbij de agrarische gronden worden toegevoegd aan een ander (biologisch) bedrijf. Daarmee verliest de bebouwing zijn agrarische functie. Om leegstand van de monumentale bebouwing te voorkomen is het voornemen om het perceel te herbestemmen naar een woonbestemming, en de overbodige niet-monumentale agrarische bebouwing te slopen. De monumentale hoeve wordt tevens inpandig verbouwd, waarbij het stalgedeelte wordt verbouwd tot woonruimte.

De ontwikkeling past niet binnen de regels van het bestemmingsplan. Het is niet toegestaan de gronden te gebruiken voor een burgerwoning.

1.1 Ligging plangebied

De planlocatie ligt aan de Noord Linschoterdijk 6, op ruim 400 meter ten zuidwesten van de kern Linschoten. Het betreft de percelen kadastraal bekend als gemeente Linschoten, sectie A, nummers 1416, 1545, 1546 en 1547. 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
Globale ligging van de planlocatie (in rood omcirkeld)



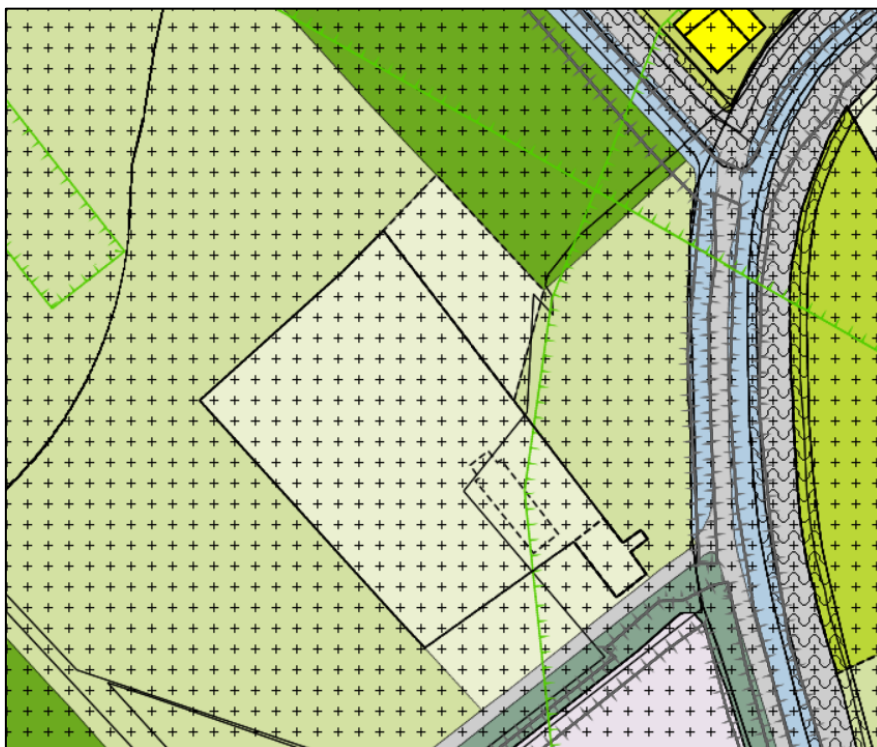
Figuur 1.2

Overzicht van het erf

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Hoeve Parkzicht heeft ligt in het bestemmingsplan Buitengebied 2012 van de gemeente Montfoort (vastgesteld op 11 maart 2013) en heeft de bestemming 'agrarisch' en de dubbelbestemmingen 'waarde – ecologie' en 'waarde – landgoed'. Daarnaast is sprake van de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' en de gebiedsaanduiding 'archeologisch waardevol gebied 4'. Op deze grond is een agrarisch bedrijf met agrarische bebouwing en een bedrijfswoning toegestaan. De agrarische bestemming maakt reguliere bewoning niet mogelijk. Zie onderstaande figuur voor een uitsnede van het bestemmingsplan.

Verder zijn de bestemmingsplannen '1^e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012' (vastgesteld op 26 oktober 2015) en 'Paraplubestemmingsplan parkeernormen Montfoort' (vastgesteld 29 oktober 2018) van toepassing. In de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2012 heeft de locatie de dubbelbestemming 'waarde – archeologie 3' gekregen.



Figuur 1.3

Uitsnede vigerend bestemmingsplan

1.3 Planvorm

De voorgenomen ontwikkeling is niet toegestaan binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Binnen de bestemming 'agrarisch' is geen reguliere bewoning toegestaan. Gelet op het bepaalde in artikel 2.10 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), moet beoordeeld worden of vergunningverlening onder toepassing van artikel 2.12 van de Wabo mogelijk is. In dit geval wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Medewerking kan alleen worden verleend door toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wabo. Dit document, de ruimtelijke onderbouwing, maakt onderdeel uit van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het te realiseren plan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het ruimtelijk beleidskader op nationaal, provinciaal en lokaal niveau besproken. Hoofdstuk 4 gaat in op de relevante milieu en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 6 geeft de conclusies van deze ruimtelijke onderbouwing weer.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie staan er meerdere gebouwen op het erf. De meest voornamelijk zijn de hoeve, de veestal en de hooiberg.

Hoeve Parkzicht

Hoeve Parkzicht is een langgerekte boerderij van het voordeeltype, is gebouwd in 1877 en is aangewezen als Rijksmonument (nr. 508160). Het woonhuis, bestaande uit een gedeeltelijke onderkeldering, begane grond en zolderverdieping, is tot zeer recent in gebruik geweest als woonhuis (voorste deel) en stal (achterste deel).

De vloeren zijn van beton, hout en/of gemetseld steen en ter plaatse van de stal met voergoten, drijfmestgrup met betonnen roostervloer en een houten tussenvloer. De vloerafwerking bestaat plaatselijk uit vloertegels en/of plavuizen. De gevels zijn van metselwerk en beton. De gevelopeningen zijn voorzien van houten ramen, blinden en deuren en stalen ramen.

Het dak is deels uitgevoerd als onbeschoten (stalgedeelte) en deels beschoten met isolatie (woongedeelte). De aanbouw heeft een plat houten dak en de tweede aanbouw een zadeldak. Het dak is ook voorzien van enkele dakramen en enkele dakkappen. Het dak is gedekt met riet en/of bitumen. De separaties/wandafwerking zijn van steen, hout, plaatmateriaal en/of kunststofplaten. De wandafwerking bestaat uit stucwerk en plaatselijk uit behang. De plafonds zijn gemaakt van plaatmateriaal en balken.

Het aangebouwde stalgedeelte bestaat uit veertien ligboxen, betonnen roostervloer en mestkelder, veedrinkbakken, diagonaal voerhek en stalen hekwerk. Ook bevindt zich daar de keuken met een grote schouw en de woonkamer met rookkanaal.

De grondoppervlakte van de begane grond is circa 309 m². De afmetingen van het woonhuis met de stal zijn ca. 12,5 meter breed en ca. 22,8 meter lang. De uitbouw aan de oostelijke van het woonhuis is ca. 3,5 meter breed en ca. 7 meter lang.



Figuur 2.1

De Hoeve

Veestal

De oorspronkelijke veestal uit de 19^e eeuw bestaat naast een stal uit een tanklokaal, werkruimte, nevenruimte, een gedeelte melkstal en een kleine varkensstal. Het gebouw is een Rijksmonument (nr. 508160).

De stal heeft een begane grond en zolderverdieping. De vloeren zijn van beton, hout en een betonnen grup. De gevels zijn van metselwerk en de gevelopeningen zijn voorzien van stalen ramen en houten deuren. Het zadeldak is beschoten met riet en de dakbedekking bestaat uit Oud Hollandse pannen voorzien van gesneden windveren.

De grondoppervlakte van de begane grond is circa 368 m². De grote stal heeft een afmeting van circa 10,5 meter breed en circa 30 meter lang. De aangebouwde varkensstal met lessenaarsdak is circa 5,1 meter breed en circa 7,5 meter lang.

Hooiberg

De hooiberg bestaat uit een houtconstructie met drie stalen roeden en windwerk. Het dak is zeskantig uitgevoerd en gedekt met riet. De hooiberg heeft geen gevels en de vloer is van straatwerk.



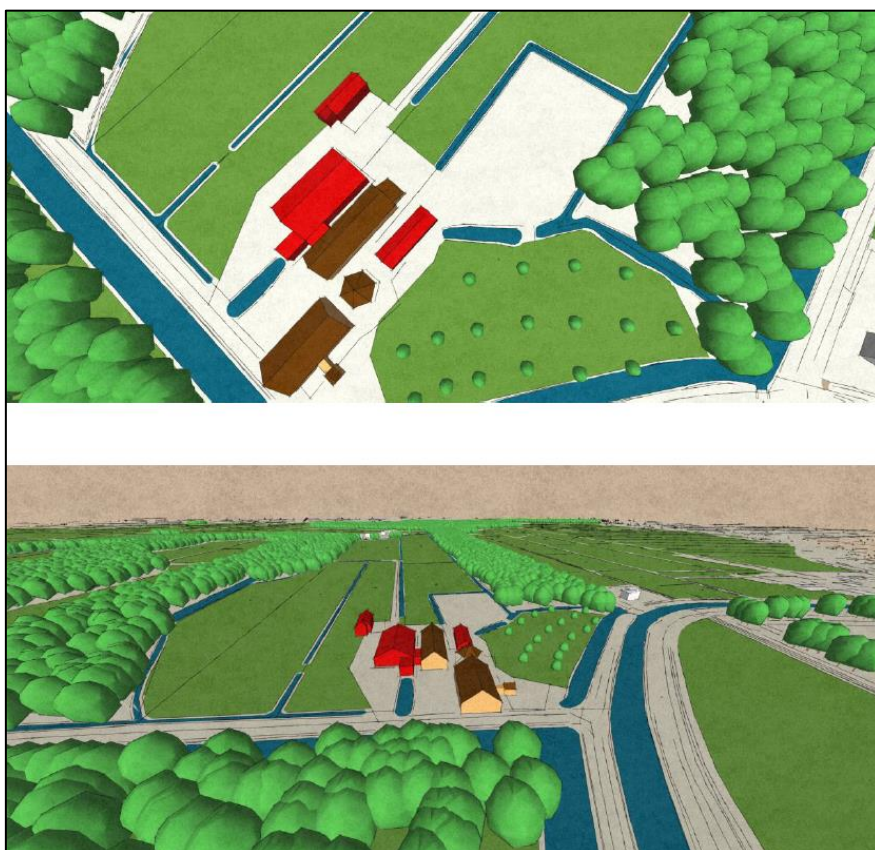
Figuur 2.2

De hooiberg (links) en de veestal (rechts)

Overige bebouwing

Op het erf staan verder nog drie agrarische gebouwen met een totale oppervlakte van ca. 850 m². Het gaat om een grote veestal (ca. 490 m²) die tegen de westelijke gevel van de monumentale veestal is aangebouwd, en twee kleinere schuren (één in de noordwestelijke hoek van het erf met een oppervlakte van ca. 220 m², en één tegen de oostelijke grens van het erf met een oppervlakte van ca. 140 m²). Deze drie gebouwen hebben geen monumentale status.

Het erf is verder voor een groot deel verhard. In de noordoostelijke hoek van het erf bevindt zich een stuk verharde grond van ca. 1.500 m² dat diende als opslagterrein ten tijde van de agrarische activiteiten. Langs het erf liggen verder enkele sloten.



Figuur 2.3

Impressie bestaande situatie (de bruine bebouwing zijn de hoeve, veestal en hooiberg en de rode bebouwing is de overige agrarische bebouwing)

2.2 Nieuwe situatie

Functiewijziging

De functie van het erf (waartoe de hoeve, de veestal en de hooiberg behoren) wordt gewijzigd van agrarisch naar wonen. De hoeve (nu in gebruik als agrarische bedrijfswoning) wordt in gebruik genomen als burgerwoning. Hiertoe wordt de hoeve inpandig verbouwd. Het stalgedeelte wordt verbouwd tot woonruimte, waardoor er samen met het oorspronkelijke woongedeelte één woonruimte ontstaat.

De hooiberg en de monumentale veestal blijven behouden en gaan ondergeschikt deel uitmaken van de woning in de hoeve. Op de locatie is daarom sprake van maximaal één wooneenheid. De veestal en hooiberg zijn leegstaand en worden niet in gebruik genomen voor bewoning of een andere (bedrijfs)functie. Daarmee wordt voorkomen dat ze op termijn gebruikt kunnen worden voor bedrijfsruimtes of verhuur aan derden. Verder vinden er geen bouwwerkzaamheden plaats. Het betreft enkel een functiewijziging waarbij maximaal één wooneenheid is toegestaan.

Sloop overige bebouwing

De overige bebouwing op het erf wordt gesloopt. Deze bebouwing heeft geen monumentale status.

Verwijderen verharding

Ter plaatse van de meest westelijk gelegen schuren (die gesloopt worden) wordt de verharding verwijderd. Dit wordt in de nieuwe situatie de grens van het erf. Ook de extra toegangsweg vanaf de Noord Linschoterdijk naar de te slopen schuren wordt verwijderd. Het gaat in totaal om ca. 1.500 m² verharding die wordt verwijderd op dit deel van het perceel. Ook het verharde terrein (1.500 m²) in de noordoostelijke hoek van erf wordt verwijderd en in de oorspronkelijke staat teruggebracht. Hier vindt in de toekomst geen opslag meer plaats. In totaal wordt dus ca. 3.000 verharding verwijderd.

Verdere inrichting erf en groen

De woonbestemming wordt begrensd bij de verharding. De rest van het grond wordt ingericht als bloemrijk grasland, met een enkele heg en vanuit de zichtas van de boerderij aan het uiteinde van het erf een nieuwe beuk. Daarnaast bestaat een groot deel van het erf uit boomgaard. Hier worden enkele verdwenen bomen bijgeplaatst. De boomgaard hoort bij de woning en wordt enkel gebruikt voor privédoeleinden. Er is dus geen bedrijfsmatige exploitatie van de boomgaard, en er vinden geen spuitactiviteiten van gewasbeschermingsmiddelen plaats. Er is dus geen sprake van een spuitzone.

Ten westen van de boerderij bevindt zich een moestuin en ten oosten van de schuur (ten noorden van de hooiberg) wordt een tuin ingericht met veel streekeigen lage beplanting. De sloot die nu vanuit het noordoosten richting hooiberg loopt, wordt zoveel mogelijk in oude staat teruggebracht: zo ver mogelijk richting 'boenhok' en voorzien van meer knotwilgen dan er nu nog staan. Ook de sloot die vanuit het noordwesten richting het erf stroomt wordt hersteld. De inrichting wordt zoveel mogelijk in de stijl van het landgoed gedaan met zoveel mogelijk aandacht voor biodiversiteit.

In figuur 2.4 is een schets weergegeven van de bebouwing, erf en omliggend groen in de toekomstige situatie. Dit zijn impressies van hoe de gronden ingericht worden nadat de sloopwerkzaamheden zijn uitgevoerd. In figuur 2.5 is een uitsnede van de inrichtingstekening weergegeven. De volledige inrichtingstekening is ook opgenomen in bijlage II.



Figuur 2.4

Inrichtingsschets in de toekomstige situatie



Figuur 2.5

Detail van de inrichtingstekening. In bijlage II is de volledige inrichtingstekening inclusief legenda

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 beoogd 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

Onderhavig plan betreft de functiewijziging van agrarisch bedrijfsperceel naar woonperceel. 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 betreft hier 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 besluit die de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing

Onderhavige ontwikkeling betreft de functiewijziging van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Er vindt geen nieuwbouw plaats. De overbodige agrarische bebouwing wordt gesloopt, waarmee leegstand wordt voorkomen. Er hoeft geen nadere beoordeling plaats te vinden in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Structuurvisie 2013 - 2028

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016), hierna PRS, geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV), die tegelijk met de PRS is opgesteld. De PRS is een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen.

In de PRS is het ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht voor de periode tot 2028 beschreven, op basis van de volgende vier pijlers:

- een duurzame leefomgeving;
- beschermen van kwaliteiten;
- vitale dorpen en steden;
- landelijk gebied met kwaliteit.

Deze pijlers leiden tot twee belangrijke beleidsopgaven, namelijk het accent op de binnenstedelijke opgave en het behouden en versterken van de kwaliteiten van het landelijk gebied. Dit zijn opgaven die nodig zijn om de provincie Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsgebied.

Dynamisch landelijk gebied

De provincie wil de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied behouden. Zij koestert daarom de functies die bijdragen aan behoud van de openheid, kwaliteit en beleefbaarheid van het platteland, zoals landbouw, natuur en bos. Een verdere uitwaaiing van stedelijke functies over het landelijk gebied wordt voorkomen. Dit beleid vormt de contramal van het beleid voor het stedelijk gebied. De kwaliteit van het landelijk gebied draagt bij aan de aantrekkelijkheid en het goede functioneren van de steden. In bijzondere situaties en onder voorwaarden zijn ontwikkelingen van niet aan het

landelijk gebied gebonden functies aanvaardbaar. Die situaties hebben veelal betrekking op de herbestemming van bestaande bebouwde erven en op de ontwikkeling van nieuwe kwaliteit. Eén van die bijzondere situaties is het realiseren van nieuwe functies (zoals een woonfunctie) voor stoppende agrarische bedrijven.

Beschermen kwaliteiten

De provincie wil cultuurhistorische structuren en kwaliteiten (waterlinies, buitenplaatszones, verkavelingsstructuren en de Limes), de landschappen en de natuur beschermen. Dit speelt vooral in het landelijk gebied, maar heeft ook zijn weerslag op ontwikkelingen in het stedelijk gebied. Cultuurhistorische structuren lopen ook door stedelijk gebied en kernen liggen in landschappen en aan natuurgebieden wat op ontwikkelingen, zeker aan de rand van de kern, invloed heeft.

Het uitgangspunt voor de bescherming van de cultuurhistorische hoofdstructuur is 'behoud door ontwikkeling'. Binnen de CHS bestaan vier prioritaire thema's: historische buitenplaatszones, militair erfgoed, agrarisch cultuurlandschap en archeologie. Voor de historische buitenplaatszones is het beleid gericht op enerzijds het veiligstellen en anderzijds de ruimte bieden voor ontwikkeling. De historische buitenplaatsen vertegenwoordigen bijzondere cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden in de provincie. De historische buitenplaatszones staan tegelijkertijd onder hoge druk, zowel door ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving, als door ontwikkelingen op de buitenplaatsen zelf. De provincie wil, voor zover dit past binnen het overige ruimtelijk beleid, in de verordening ruimte bieden voor ontwikkeling, gericht op het creëren van economische dragers voor het behoud van de cultuurhistorische waarden van buitenplaatsen. Daarbij is behoud van de specifieke kenmerken van de zone waarin de buitenplaats ligt het uitgangspunt.

De bescherming van het NNN richt zich zowel op actuele als potentiële waarden. De provincie wil bij ingesloten functies binnen het NNN alleen de actuele waarden beschermen. Als er in het vigerende bestemmingsplan sprake is van een dubbelbestemming voor natuur of bos dan moet de ontwikkeling voor de bestaande functie getoetst worden aan zowel actuele als potentiële waarden. Ontwikkelingen op en uitbreiding van agrarische bouwpercelen zijn mogelijk, zolang geen actuele natuurwaarden worden aangetast.

Toetsing

Onderhavige ontwikkeling betreft de functiewijziging van een agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. De voorwaarden voor een functiewijziging van voormalig agrarische bebouwing naar woonfunctie zijn vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (zie daarvoor paragraaf 3.2.2). Er vindt verder geen ontwikkeling van nieuwe bebouwing plaats. Daarmee wordt voldaan aan het beleid voor nieuwe functies voor stoppende agrarische bedrijven.

De locatie is in de PRS verder aangewezen als 'historische buitenplaats' en 'Natuurnetwerk Nederland'. Toetsing aan deze aspecten vindt plaats in paragraaf 3.2.2 en 4.9. De ontwikkeling is in lijn met de PRS.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) (PRS) is door PS vastgesteld op 12 december 2016. De PRV bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar

de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen zoals opgenomen in de structuurvisie.

Landelijk gebied

De locatie ligt in het 'landelijk gebied' (hoofdstuk 2). Voor het landelijk gebied is een hoofdstuk opgenomen waarin verboden en uitzonderingen zijn opgenomen ten aanzien van verstedelijking (hoofdstuk 3). In artikel 3.2 (verstedelijkingsverbod landelijk gebied) is vastgelegd dat in het landelijk gebied geen verstedelijking mag plaatsvinden. Hierop zijn wel een aantal uitzonderingen van toepassing. Daarvoor is artikel 3.10 relevant (functiewijziging voormalig agrarisch bedrijfsperceel naar woonfunctie). In artikel 3.10 staat het volgende:

1. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied' kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat een agrarisch bedrijfsperceel waar het agrarisch gebruik is beëindigd een woonbestemming wordt gegeven aan de bedrijfswoning en de tot het hoofdgebouw behorende aangebouwde bedrijfsruimte, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a) het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw, of, in het geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een concentratiegebied glastuinbouw, en
 - b) de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden of versterkt, en
 - c) de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd, en
 - d) een kantoor of bedrijf aan huis is mogelijk indien de omvang van die activiteiten ondergeschikt blijft aan de woonfunctie.
2. De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied' bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

In het onderhavige plan wordt aan bovengenoemde voorwaarden voldaan.

- a) Het agrarisch perceel is niet meer optimaal uitgerust voor de grondgebonden landbouw. Het agrarische gebruik van de gronden worden belemmerd door hoge natuur- en landschapswaarden in de directe omgeving. Het agrarisch beheer wordt daarom aangepast, waarbij de agrarische gronden worden toegevoegd aan een ander (biologisch) bedrijf. Daarmee verliest de bebouwing zijn agrarische functie, en heeft de agrarische bebouwing geen functionele binding meer met de omliggende gronden.
- b) Verder worden cultuurhistorische en landschappelijke waarden behouden. De monumentale bebouwing blijft behouden en er vinden verder geen bouwwerkzaamheden plaats. De landschappelijke waarde blijft intact. Zie hiervoor ook de toetsing aan artikel 1.8 van de PRV.
- c) De omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.
- d) De woonfunctie wordt de hoofdfunctie van de bebouwing.

Verder zijn de volgende artikelen relevant.

Artikel 1.7 Cultuurhistorische hoofdstructuur

De locatie is aangeduid als 'historische buitenplaats'. Hiervoor is behoud door ontwikkeling het uitgangspunt. Er is ruimte voor ontwikkelingen, inclusief verstedelijking, gericht op het creëren van

economische kostendragers indien deze bijdragen aan het herstel van de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatszone. Hierbij kan gedacht worden aan kleinschalige stedelijke functies c.q. bebouwing. Deze kan op de buitenplaats of, indien zo een betere inpassing mogelijk is, in de nabijheid van de buitenplaats worden gerealiseerd.

Een ruimtelijk besluit in een 'historische buitenplaatszone' mag geen nieuwe bestemmingen en regels bevatten die leiden tot een onevenredige aantasting van in het plangebied voorkomende waarden. Bij de onderhavige ontwikkeling is dit niet aan de orde.

Artikel 1.8 Landschap

De locatie is aangeduid als 'Landschap Groene Hart'. Een ruimtelijk besluit mag geen nieuwe bestemmingen en regels bevatten die leiden tot een onevenredige aantasting van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten van het 'Groene Hart' zijn openheid, (veen)weidekarakter (inclusief strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.), landschappelijke diversiteit, rust en stilte. De onderhavige ontwikkeling tast deze kernkwaliteiten niet aan.

Artikel 2.4 Natuur Netwerk Nederland

In dit artikel is vastgelegd dat een ruimtelijk besluit voor gronden in het Natuur Netwerk Nederland geen nieuwe bestemmingen en regels die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan, die per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden, of van de samenhang tussen die gebieden. De toelichting op een ruimtelijk besluit bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan en bevat een beschrijving van de in het plangebied voorkomende wezenlijke kenmerken en waarden. Voor de toelichting en beschrijving van kenmerken en waarden wordt verwezen naar paragraaf 4.9 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Het plan is niet in strijd met de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

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.

Buitengebied

Landgoed valt onder het thema buitengebied. Landgoed heeft met haar groene invulling een grote waarde voor Montfoort. Over het buitengebied is vastgelegd dat op het moment dat een agrarisch bedrijf stopt te bestaan, er verschillende mogelijkheden zijn om het erf een nieuwe invulling te geven. Een optie is de ruimte voor ruimte regeling: op het moment dat een agrarisch bedrijf stopt is het mogelijk om in de plaats van de opstallen een extra woning toe te voegen aan het buitengebied. Een andere mogelijkheid is het ontwikkelen van nieuwe landgoederen, buurtschappen of buitenplaatsen. Voorwaarde bij deze ontwikkeling is dat een verhoging van de landschappelijke kwaliteit door de aanleg van bijvoorbeeld natuur plaats vindt. Tenslotte vestigen zich nieuwe functies in vrijkomende agrarische gebouwen, waaronder niet-agrarische bedrijven.

Toetsing

Onderhavige ontwikkeling betreft de functiewijziging van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. Er is in de toekomst geen sprake meer van een agrarisch bedrijf. De overbodige agrarische bebouwing wordt gesloopt en de monumentale bebouwing blijft staan. Er wordt niet bijgebouwd. Deze ontwikkeling past binnen de visie voor het buitengebied, waarbij een nieuwe functie in de vrijkomende agrarische bebouwing wordt gevestigd.

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 de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Beleidskader

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.

4.1.2 Beoordeling

Onderhavig plan voorziet slechts in de functiewijziging van een agrarisch bedrijfsperceel naar een woonperceel. De overbodige en niet-monumentale agrarische wordt gesloopt, en er wordt niet bijgebouwd. De ontwikkeling 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 hoeft geen m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden.

4.1.3 Conclusie

Het aspect milieueffectrapportage vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan. Een nadere toetsing in een m.e.r.-beoordeling of milieueffectrapportage is niet aan de orde.

4.2 Verkeer en parkeren

4.2.1 Verkeer

De verkeersgeneratie als gevolg van de woning is bepaald met behulp van de rekentool verkeersgeneratie van het CROW. In dit geval is sprake van een locatie in het buitengebied van een niet-stedelijk gebied. De woning betreft een vrijstaande koopwoning. Voor deze categorie geldt een verkeersgeneratie 8 verkeersbewegingen op een gemiddelde weekdag.

In de huidige situatie is er sprake van een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning. Er kan van uitgegaan worden dat met het wegvallen van het agrarisch bedrijf en het behouden van de woning het aantal verkeerswegen in ieder geval niet toeneemt, en naar verwachting zelfs afneemt.

Opgemerkt wordt dat de Noord Linschoterdijk, Engherzandweg en Schapenlaan smalle wegen zijn die uitsluitend toegankelijk zijn voor bestemmingsverkeer. Praktisch gezien kan er niet harder gereden worden dan 30 km/u. De verwachting is daarom dat er geen verkeersoverlast of onveilige situaties plaatsvinden als gevolg van het plan.

4.2.2 Parkeren

Op 29 oktober 2018 heeft de gemeente Montfoort het bestemmingsplan 'Paraplusbestemmingsplan parkeernormen Montfoort' vastgesteld. Dit bestemmingsplan betreft de overheveling van de stedenbouwkundige bepalingen voor parkeren en laden en lossen uit de bouwverordening naar de vigerende ruimtelijke plannen in de gemeente Montfoort. Er wordt verwezen naar de Nota parkeernormen Montfoort 2015. De parkeernormen in deze parkeernormennota zijn gebaseerd op de landelijke parkeerkencijfers uit de CROW-publicatie 317 (kencijfers parkeren en verkeersgeneratie).

Voor een woning in buiten de bebouwde komt geldt een norm van 2,0 parkeerplaatsen per woning. De woning uit het onderhavig plan heeft dus een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen. In onderhavig plan wordt in deze parkeerbehoefte voorzien op eigen terrein. Er wordt voldaan aan de geldende parkeernormen. Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor het plan.

4.2.3 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor het onderhavig plan.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Kader

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.

4.3.2 Beoordeling

Voor de berekening van de bijdrage als gevolg van het plan op de luchtkwaliteit is de NIBM-tool gebruikt. Met de NIBM-tool kan aan de hand van het aantal verkeersbewegingen en het aandeel vrachtverkeer eenvoudig bepaald worden of een plan niet-in-betekenende-mate bijdraagt. In paragraaf 4.2.1 is berekend dat het plan voorziet in een verkeersgeneratie van 8 verkeersbewegingen op een gemiddelde weekdag. Deze gegevens zijn ingevoerd in de NIBM-tool. Zie figuur 4.1. De 8 verkeersbewegingen leveren een maximale bijdrage van 0,01 NO₂ in µg/m³ en 0,00 PM₁₀ in µg/m³. Dat is ruim onder de grens voor 'niet in betekenende mate'. Er is geen nader onderzoek nodig.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2019
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		8
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.1

Uitsnede NIBM-tool

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 dichtstbijzijnde rekenpunten (langs de M.A. Reinaldaweg de volgende waarden van toepassing zijn:

- Voor NO₂ blijft de waarde onder de 35 µg/m³
- Voor PM₁₀ blijft de waarde onder de 35 µg/m³
- Voor PM_{2,5} blijft de waarde onder de 20 µg/m³

In de NSL monitor zijn dit de beste kwalificaties voor de genoemde stoffen.

Voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) zijn normen vastgesteld in bijlage II van de Wet milieubeheer. Voor NO₂ is de grenswaarde een jaargemiddelde van 40 µg/m³, voor PM₁₀ is de norm 40 µg/m³ en voor PM_{2,5} is de norm 25 µg/m³. Aan deze waarden wordt voldaan.

Uit de data van de Omgevingsdienst Regio Utrecht blijkt verder het volgende:

- De concentratie stikstofdioxide (NO₂) neemt naar verwachting af van 14 – 16 µg/m³ in 2018 naar 10 – 12 µg/m³ in 2030;
- De concentratie fijnstof (PM₁₀) neemt naar verwachting af van 19 – 20 µg/m³ in 2018 naar 17 – 18 µg/m³ in 2030;
- De concentratie zeer fijnstof (PM_{2,5}) neemt naar verwachting af van 12,0 – 12,5 µg/m³ in 2018 naar 9,5 – 10,0 µg/m³ in 2030.

De Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) heeft op basis van gezondheidkundige overwegingen advieswaarden geformuleerd die lager zijn dan de huidige grenswaarden. De advieswaarden zijn 20 µg/m³ voor PM₁₀ en 10 µg/m³ voor PM_{2,5}. Voor NO₂ blijft de advieswaarde 40 µg/m³. De verwachting is dus dat deze waarden in de komende jaren gehaald gaan worden. Daarom is er ook in de toekomst sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het onderhavig plan.

4.4 Geluid

4.4.1 Kader

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 (voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde) zijn voor wegverkeer 48 en 53 dB voor rijkswegen en buitenstedelijke wegen, 48 en 63 dB voor lokale/stedelijke wegen, voor spoorweglawaai 55 en 68 dB en voor gezoneerde industrieterreinen 50 en 55 dB(A).

4.4.2 Beoordeling

In het kader van de ontwikkeling heeft LBP|SIGHT akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels van de voorgenomen woning (kenmerk R085524aq.19GOTS0.fwi, d.d. 10 december 2019). In het onderzoek alle akoestisch relevante geluidbronnen onderzocht. In dit geval gaat om de Noord Linschoterdijk en de Engherzandweg. Uit het onderzoek blijkt het volgende.

- Engherzandweg en Noord Linschoterdijk: de berekeningen geven aan dat vanwege beide wegen afzonderlijk van elkaar de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Voor deze wegen zijn er vanuit de Wet geluidhinder geen bezwaren tegen de herbestemming.
- De gezamenlijke geluidbelasting van beide wegen is op de noordoostgevel het hoogst. Op de eerste verdieping is de berekende geluidbelasting 54 dB *zonder* toepassing van de aftrek volgens artikel 110g van de Wet geluidhinder. Om te voldoen aan de regels uit het Bouwbesluit 2012 moet de hoogst geluidbelaste gevel (54-33=) 21 dB reduceren. Voor de overige gevels geldt, als er verblijfsruimten achter gesitueerd zijn, dat de geluidwering ten minste 20 dB moet zijn. In hoofdstuk 3 van het akoestisch onderzoek zijn de voorzieningen besproken waarmee naar verwachting voldaan wordt aan de regels uit het Bouwbesluit 2012.

Het volledige onderzoek is bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing als bijlage III.

4.4.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het onderhavig plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Kader

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 afstandsstap 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

4.5.2 Beoordeling

Bedrijfsactiviteiten

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' bevinden zich in de omgeving van de planlocatie geen gronden met een bedrijven- en bedrijventerreinbestemming. De meest noemenswaardige bedrijfsactiviteit is de theetuin die zich bevindt aan de Schapenlaan 1, op ca. 140 meter van de onderhavige planlocatie. Voor de theetuin is een functieaanduiding binnen de woonbestemming opgenomen. Een theetuin is niet genoemd in de VNG-lijst, maar is in te delen in de categorie 'café's, bars' (SBI-code 563). Deze categorie behoort tot milieucategorie 1, met een bijbehorende richtafstand van 10 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Omdat de theetuin is opgenomen in de woonbestemming kan er van uitgegaan worden dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Buitenplaats

Aan de zuidzijde van het onderhavige perceel, aan de Noord Linschoterdijk 21 en 21a, ligt het Huis te Linschoten met bijbehorende buitenplaats. De buitenplaats is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Buitenplaats'. Deze gronden zijn bestemd voor de instandhouding en beheer van het Landhuis Linschoten en het behoud en versterking van de landschappelijke en natuurwaarden.

De buitenplaats (het zogenoemde Parkbos) is niet openbaar toegankelijk voor publiek. Er zijn wel maandelijkse rondleidingen door het bos onder begeleiding van een gids, maar verder is het uitgangspunt dat de rust in het bos gehandhaafd blijft (o.a. voor vogels en andere dieren).

Tijdens sommige Open Monumentendagen zijn het Parkbos en het Huis te Linschoten te bezoeken. Twee weekenden per jaar, in het voor- en najaar, organiseert het landgoed klassieke concerten in de grote zaal van het Huis. Het gaat hier om circa 3 concerten per weekend, dus circa 6 per jaar. Gezien het lage aantal evenementen dat georganiseerd wordt is hier geen sprake van een volwaardig concerthuis of evenementenhal zoals bedoeld in de VNG-publicatie, waarvoor een richtafstand van 30 meter van toepassing is. Bovendien is de afstand van de beoogde woning (Hoeve Parkzicht) tot aan de evenementenzaal (Huis te Linschoten) ruim 200 meter en bevindt de ingang tot de buitenplaats zich aan de zuidzijde van de buitenplaats (op bijna 400 meter van de hoeve).

Gelet op het bovenstaande zorgt de buitenplaats niet voor onevenredige hinder ter plaatse van Hoeve Parkzicht en is er dus sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Veehouderijen

In het vigerende bestemmingsplan is in de toelichting beschreven dat melkveehouderij karakteristiek is voor het gebied. Het bestemmen van een nieuw geurgevoelige functie nabij een geurhinderveroorzakend bedrijf kan daarom beperkend werken voor een dergelijk bedrijf. Omdat het behoud van karakteristieke waardevolle gebouwen vaak alleen mogelijk is als het gebouw een nieuwe bestemming krijgt (vaak een woonfunctie) is in het lokale geurbeleid (Verordening Lokaal geurbeleid landelijk gebied, gemeente Montfoort) opgenomen dat het is toegestaan om in een cultuurhistorisch waardevol gebouw een nieuwe geurgevoelige bestemming toe te staan op minimaal 25 meter afstand van een veehouderij.

In onderhavig ontwikkeling is er sprake van een het realiseren van een nieuwe geurgevoelige bestemming in een cultuurhistorisch waardevol gebouw (namelijk de hoeve). Binnen een straal van 25 meter om de hoeve bevinden zich geen veehouderijen. Er wordt dus voldaan aan het lokale geurbeleid.

Verder zijn er geen bedrijven in de omgeving die milieuhinder veroorzaken voor de onderhavige locatie. Op een afstand van circa 230-250 meter ten oosten van de planlocatie liggen nog wel twee agrarische bouwvlakken, maar gezien het feit dat er op een kortere afstand tot die bouwvlakken reeds reguliere woonbestemmingen liggen is de verwachting dat er geen hinder te verwachten is als gevolg van deze agrarische bouwvlakken/activiteiten.

Op de locatie is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.5.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmeringen voor het onderhavig plan.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Kader

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.

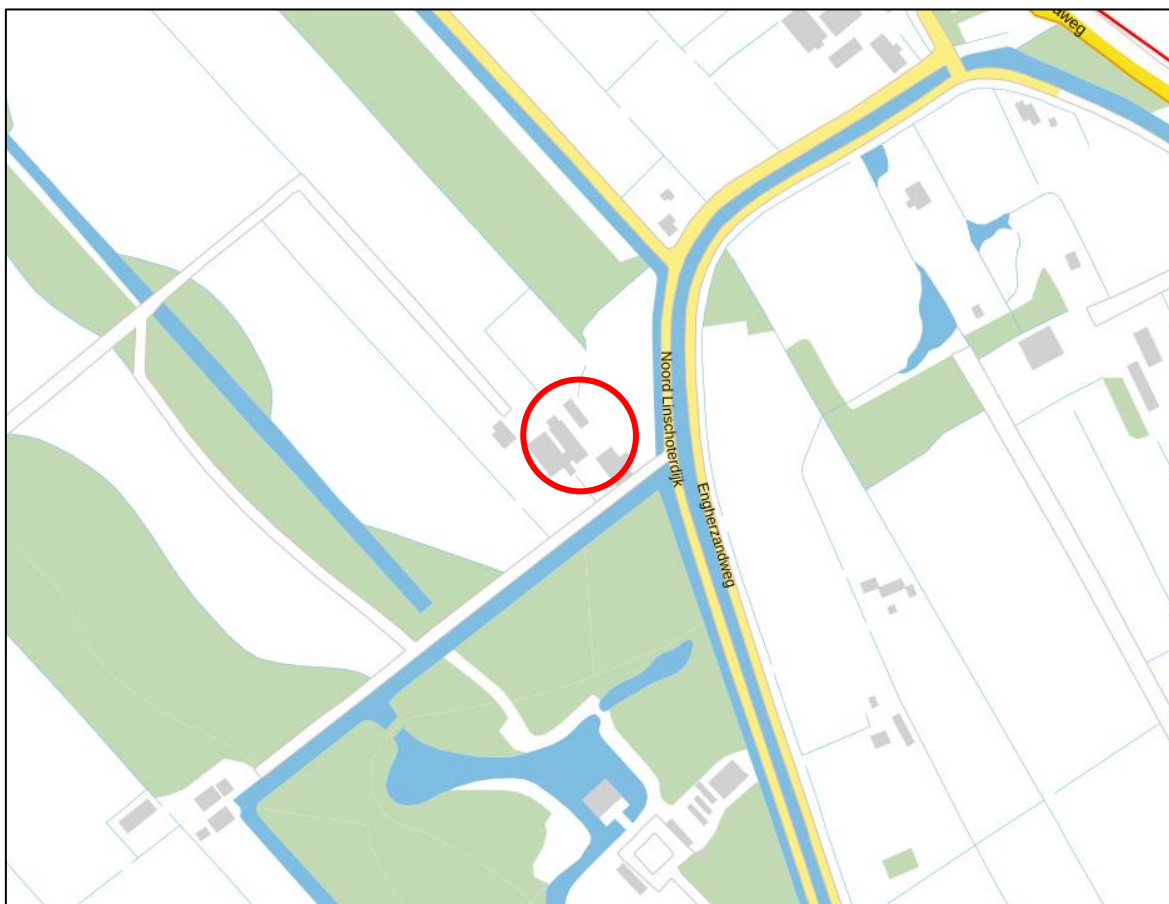
Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), voor zover de risico's door een inrichting worden veroorzaakt. Voor ondergrondse buisleidingen gelden het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)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

4.6.2 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)

Risicovolle inrichtingen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen. De realisatie van de woningen vindt niet plaats binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting. De ontwikkeling draagt ook niet bij aan het groepsrisico. Ten aanzien van het groepsrisico zijn er dan ook geen belemmeringen.

Transport gevaarlijke stoffen

Over de N204 (transportroutedeel Benschoop – Montfoort) vindt incidenteel gevaarlijk transport plaats. Er mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. De route loopt via de M.A. Reinaldweg (N204) tot en met het bedrijventerrein IJsselveld in Montfoort. De planlocatie ligt op ca. 400 meter van de N204. Bovendien zijn op veel dichtere afstand van de transportroute reeds woningen gelegen. Een nadere beoordeling naar de risico's is daarom niet benodigd. Er liggen verder geen relevante spoorwegen of vaarwegen in de omgeving van de planlocatie.

Buisleidingen

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

4.6.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt belemmering geen voor onderhavig plan.

4.7 Bodem

4.7.1 Kader

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.

4.7.2 Beoordeling

In het kader van onderhavige functiewijziging en de verbouw van de monumentale hoeve is door Milon een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (kenmerk 20192534, d.d. 24 december 2019). Het onderzoek is uitgevoerd volgens de Nederlandse Normen NEN 5725 en NEN 5740 en heeft als doel om inzicht te verkrijgen in de bodemopbouw en de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater. Uit het onderzoek blijkt het volgende.

Vooronderzoek

In het verleden heeft een bovengrondse dieseltank in een lekbak op de locatie gestaan, welke is gesaneerd en verwijderd. Voor zover bekend zijn op of nabij de onderzoekslocatie geen andere verdachte locaties aanwezig of aanwezig geweest en zijn geen potentieel bodembelastende activiteiten uitgevoerd.

Op basis van het vooronderzoek wordt de voormalige locatie met de bovengrondse dieseltank aangemerkt als verdachte locatie voor het verkennend bodemonderzoek en wordt de hypothese 'verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern' (VEP) opgesteld. Op de locatie worden geen andere stoffen verwacht dan minerale olie in de grond en in het grondwater. Gelet op het gebruik van de gehele locatie en de afwezigheid van bodembedreigende activiteiten op de locatie en in de directe omgeving is het overige terrein onverdacht op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Hierom wordt, conform de NEN 5740, het overige terrein onderzocht met de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie niet lijnvormig (ONV-NL). Binnen de onderzoekslocatie worden geen andere stoffen verwacht dan de parameters uit het standaardpakket grond en grondwater, aangevuld met PFAS analyses voor de bovengrond.

Verkennend bodemonderzoek

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk bij diverse boringen in de boven- en/of ondergrond bijmengingen aangetroffen met voornamelijk bakstenen, plaatselijk puin- en betongranulaat. Voor

het overige zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van de bodem. In onderstaande tabel zijn de analyseresultaten samengevat.

Tabel 4.2

Analyseresultaten uit het bodemonderzoek

Bodemlaag	Parameter*	Toetsing
bovengrond	kobalt, koper, zink, molybdeen, lood en nikkel*	licht verhoogd
ondergrond	kobalt, nikkel, molybdeen, lood en PAK	licht verhoogd
grondwater	barium	licht verhoogd

*: uitsluitend de verhoogde parameters zijn weergegeven.
*: na aanvullend analytisch onderzoek;

Conclusie

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Ter plaatse zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten of concentraties aangetoond. Vervolgonderzoek naar deze verhogingen 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.

Het volledige onderzoek is bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing als bijlage IV.

4.7.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmeringen voor het onderhavig plan.

4.8 Waterhuishouding

4.8.1 Kader

Besluit ruimtelijke ordening

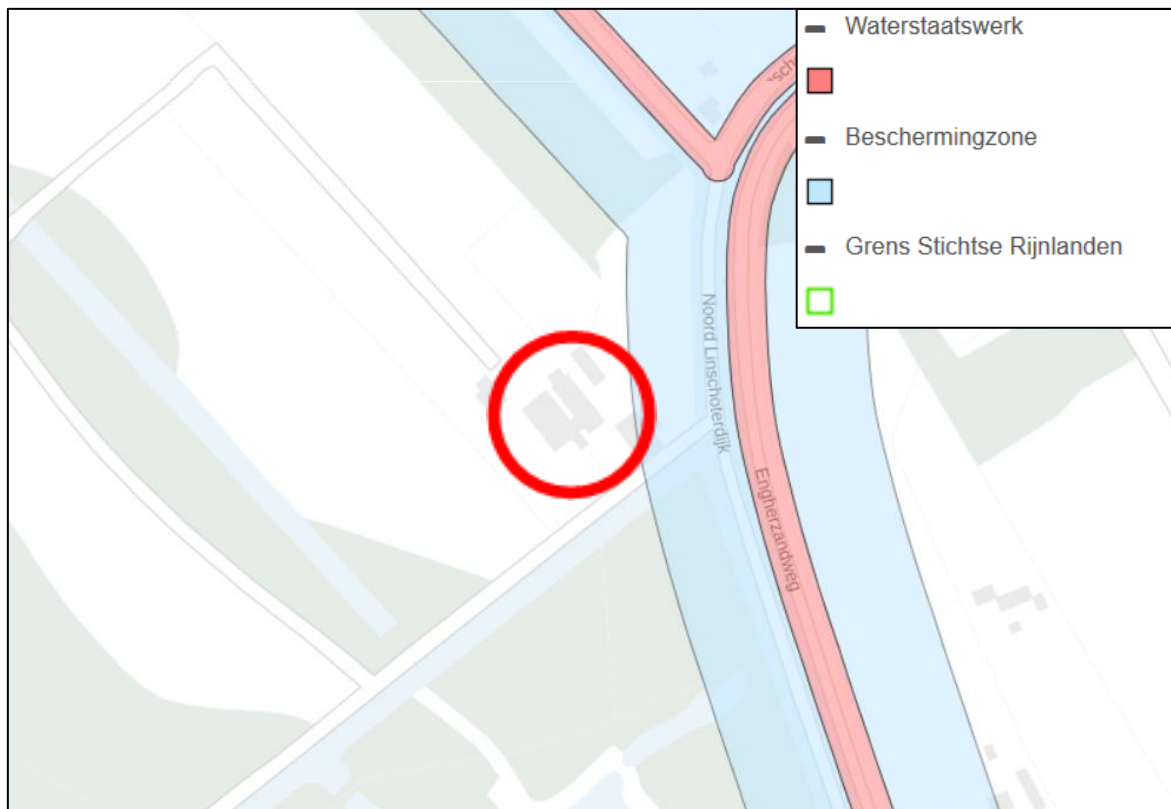
Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie uiteengezet (de watertoets). De watertoets is een waarborg voor 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.

4.8.2 Beoordeling

Waterkering

De planlocatie is gelegen in het beheergebied van Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR). Een deel van de bestaande bebouwing ligt in de beschermingszone van een regionale waterkering. Activiteiten en ingrepen in of nabij de beschermingszone van de waterkering die een

negatieve invloed hebben op de waterkering zijn verboden. In het onderhavig plan vinden geen bouw- of aanlegwerkzaamheden plaats. De beschermingszone is geen belemmering voor de ontwikkeling op de planlocatie. Zie onderstaande figuur.



Figuur 4.3

Ligging planlocatie ten opzichte van regionale waterkering

Oppervlaktewater

In de omgeving van het erf liggen verder diverse tertiaire watergangen. Zie onderstaand figuur. De tertiaire watergangen zijn in het groen weergegeven. Het gaat hier met name om sloten met een diepte 0,60 meter en een onderhoudsdiepte van 0,2 meter. Het zijn geen onderhoudsvaartwateren. 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 en het grondwater wordt niet beïnvloed.



Figuur 4.4

Ligging planlocatie ten opzichte van oppervlaktewater

Oppervlakteverharding en waterberging

De planlocatie is in de huidige situatie reeds verhard. Ca. 3.000 m² van de verharding wordt verwijderd. Door de nieuwe terreininrichting is er meer infiltratie van hemelwater mogelijk. Daarmee heeft dit plan een positief effect op de waterberging.

4.8.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmeringen voor het onderhavig plan.

4.9 Flora en fauna

4.9.1 Kader

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.

4.9.2 Beoordeling

In het kader van deze ontwikkeling is door ECOquickscan een quick scan flora en fauna uitgevoerd (kenmerk 19082). In de quick scan zijn de effecten van de sloop van de bebouwing en de sloopwerkzaamheden op de aanwezige flora en fauna beschreven en is inzicht gegeven in de doorwerking van de natuurwetgeving op deze locatie. Uit de quick scan blijkt het volgende.

Gebiedsbescherming

Het plangebied te Linschoten ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen als speciale beschermingszone als bedoeld in de Wet natuurbescherming. Gebiedsbescherming in het kader van de Wet natuurbescherming is op deze locatie niet aan de orde. Landgoed Linschoten, en dus ook het plangebied, ligt wel in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Aangezien de huidige natuurwaarden van Landgoed Linschoten niet negatief worden beïnvloed is gebiedsbescherming in het kader van NNN ook niet aan de orde.

Soortenbescherming

De meeste van de mogelijk in het plangebied voorkomende soorten zoals bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander, egel, algemeen voorkomende, (spits)muizen, kleine marterachtigen, vos, haas, konijn en ree 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. De zorgplicht (zie bijlage 2 bij de quick scan) blijft onverminderd van toepassing.

Op basis van de verspreidingsgegevens, de aanwezige habitattypen en biotoopeisen van de mogelijk in de omgeving voorkomende soorten worden er geen nationaal of internationaal beschermde planten- en/of diersoorten verwacht. Nader onderzoek naar eventueel binnen het plangebied voorkomende beschermde soorten is dan ook niet nodig. Zoals al eerder vermeld kunnen nesten van vogels worden verstoord als in het broedseizoen wordt gestart met werkzaamheden.

De sloop van de gebouwen en de sloopwerkzaamheden hebben geen negatieve invloed op het NNN of beschermde beschermde planten- en diersoorten. Verder is er alleen sprake van een functiewijziging van een agrarisch bedrijfsperceel naar woonperceel, waarbij geen bouwwerkzaamheden plaatsvinden.

De volledige quick scan is als bijlage Va bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

In het kader van de verbouwing van de monumentale hoeve is door Ecoquickscan en Miecon een aanvullende inspectie uitgevoerd (kenmerk 19082, d.d. 16 januari 2020). De inspectie heeft als doel gehad om in beeld te brengen of het pand gebruikt wordt door beschermde diersoorten, met name vleermuizen, de kerkuil en de steenmarter. De inspectie is uitgevoerd door openingen in muren en constructies met een endoscoop te onderzoeken en het erf te inspecteren op braakballen van uilen. Een dergelijke grondige inspectie levert dezelfde resultaten op als een regulier onderzoek. Doordat potentiële verblijfplaatsen van dichtbij en van binnenuit bekeken kunnen worden kan vastgesteld worden of er beschermde soorten aanwezig zijn. Zo laten vleermuizen, uilen en (steen)marters allemaal duidelijke sporen van aanwezigheid achter (uitwerpselen, braakballen, prooidieren, vetsporen en sporen in aanwezig materiaal). Tijdens de inspectie zijn er geen beschermde soorten of verblijfplaatsen van beschermde soorten aangetroffen. Voor de verbouwing is geen ontheffing Wet natuurbescherming nodig. Wel blijft de zorgplicht altijd van kracht.

De volledige rapportage van de inspectie is als bijlage Vb bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Stikstofdepositie

In het kader van de bouwwerkzaamheden voor de verbouwing van de hoeve is een AERIUS-berekening uitgevoerd om de stikstofdepositie als gevolg van het plan in beeld te brengen (kenmerk R085524aq.19GW6X5.tvz, d.d. 25 november 2019). Aan de hand van de uitgevoerde berekening kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- De bouwactiviteiten hebben vanwege de inzet van bestelbusjes NOx-emissie tot gevolg. Tijdens de gebruiksfase zorgen de verkeersbewegingen en de verwarming van de woning voor extra NOx-emissie.
- De totale emissie voor de bouw- en gebruiksfase bedraagt circa 3,7 kilogram NOx.
- Op circa 9,9 km ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied met stikstofgevoelige habitattypen: 'Nieuwkoopse Plassen & de Haeck'.
- De emissies leiden niet tot depositie op omliggende Natura 2000-gebieden hoger dan 0,00 mol per hectare per jaar.
- Uitgaande van de rekenresultaten is er geen relevant nadelig effect voor Natura 2000-gebieden te verwachten.

De AERIUS-berekening en rapportage is als bijlage VI bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

4.9.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor het onderhavig plan.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Kader

Archeologie

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007) is de implementatie van het Verdrag van Malta (1998) en regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke te bewaren en beheermaatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen. Het archeologische erfgoed bestaat uit voorwerpen, structuren, landschappelijke- en infrastructurele elementen die in de bodem bewaard zijn gebleven. Dit bodemarchief levert een bijdrage aan de cultuurhistorie van de stad en maakt de beleving van het verleden bovendien tastbaar. Om het bodemarchief beter te beschermen, dient de gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachte monumenten.

Als behoud in de bodem geen optie is, dan worden archeologische resten opgegraven. De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dat bodemverstoring tot gevolg heeft, is verantwoordelijk voor de planologische en financiële inpassing van het archeologisch onderzoek. Een bouwplan dient te voorzien in maatregelen om archeologische overblijfselen volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie te documenteren en de informatie en vondsten te behouden.

Cultuurhistorie

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt de voorgaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien is aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling, waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

4.10.2 Beoordeling

Archeologie

In het bestemmingsplan '1e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012' heeft de locatie de dubbelbestemming 'waarde – archeologie 3'. In de bijbehorende regels is opgenomen dat er een archeologische rapport en vergunning benodigd is voor het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 50 cm of voor het bouwen van een bouwwerk met een oppervlakte groter dan 200 m² met graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm.

In het onderhavig is alleen sprake van een functiewijziging. Er hoeft daarom geen archeologisch rapport opgesteld te worden.

Bij het verwijderen van de verharding vinden mogelijk wel grondbewerkingen plaats, bijvoorbeeld het woelen en egaliseren van de grond na verwijdering van de verharding. Het is nog niet bekend of de werkzaamheden vinden op een diepte lager dan 50 cm in de grond. Voor het uitvoeren van de grondbewerkingen wordt apart een vergunning aangevraagd. Mocht blijken dat de drempelwaarden uit het bestemmingsplan worden overschreden vindt er een nadere archeologische beoordeling plaats.

Cultuurhistorie

Boerderij Parkzicht is aangemerkt als Rijksmonument (monumentnummer 508160). In het monumentenregister van de Rijksdienst van Cultureel Erfgoed is de volgende beschrijving opgenomen: *"Langs de noordelijke singel gelegen bakstenen langgerekte boerderij van het voordeeltje onder een rieten zadeldak voorzien van gesneden windveren en een topmakelaar. Bouwjaar 1877. In de voorgevel zesruits schuifvensters, op de begane grond met luiken. In de linkerzijgevel een eenvoudige toegangsdeur met bovenlicht, zesruits vensters met luiken en stalvensters. Links achter de boerderij een negentiende-eeuwse schuur onder een met Oud Hollandse pannen gedekt zadeldak voorzien van gesneden windveren. In de voorgevel getoogde wapendeuren en een hooiluik. In de top een gietijzeren roosvenster"*. Het monumentale pand, de hooiberg en de monumentale veestal aan de westzijde hiervan blijven in het onderhavige plan behouden. De verbouwwerkzaamheden aan de hoeve zijn akkoord bevonden door de commissie voor ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Montfoort. De overige niet-monumentale bebouwing op het erf wordt gesloopt.

4.10.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormen voor het onderhavige plan.

5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo dient op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling. Tevens volgt uit de Wro de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken (bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut) en/of plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer.

5.1.1 Grondexploitatie

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De kosten voor de planontwikkeling en de daadwerkelijke realisatie van de beoogde ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke kosten worden verhaald middels een met de initiatiefnemer te sluiten anterieure exploitatieovereenkomst en door het heffen van leges. De grondslag voor het sluiten van een dergelijke overeenkomst volgt uit Artikel 6.4 onder a van de Wro.

5.1.2 Planschade

Eigenaren van omliggende percelen kunnen in beginsel een zogenaamd 'planschadeverzoek' indienen, als zij menen dat de omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan een waardevermindering van hun eigendom tot gevolg heeft. Een dergelijk verzoek kan tot de toekenning van een financiële tegemoetkoming in planschade leiden. Artikel 6.1 van de Wro biedt hiervoor de grondslag. In de anterieure exploitatieovereenkomst wordt daarom opgenomen dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer is. Hiermee is het risico op planschade voor de gemeente afgedekt.

5.1.3 Conclusie

Gezien het voorgaande wordt de beoogde ontwikkeling economisch uitvoerbaar geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht (Bor) geeft aan dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan (op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo) artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van toepassing is. Artikel 3.1.1 Bro geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding overleg moet plegen met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met de diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in de omgevingsvergunning in het geding zijn. In dit geval wordt het plan in ieder geval voorgelegd aan het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

De ruimtelijke onderbouwing wordt gelijktijdig met de ontwerp-omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze inzagetermijn wordt een ieder in de mogelijkheid gesteld een zienswijze over dit ontwerpbesluit (en de bijbehorende documenten) naar voren te brengen.

6 Conclusie

In de voorgaande hoofdstukken is de ontwikkeling getoetst aan het relevante ruimtelijke beleid en aan de milieu- en omgevingsaspecten. Uit deze beoordeling zijn geen belemmeringen naar voren gekomen voor de uitvoerbaarheid van het plan. Geconcludeerd wordt dat vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening kan worden ingestemd met de functiewijziging van agrarisch perceel naar woonperceel ter plaatse van de Noord Linschoterdijk 6 in Linschoten.

LBP|SIGHT BV



J.C (Jos) Wiegman MSc



J.J. (Jacob Jan) van Burg MSc