

**Landgoed Linschoten: herbestemming  
Parkzicht  
Ruimtelijke onderbouwing**

Opdrachtgever

Stichting G. Ribbius Peletier

Contactpersoon

Kenmerk

R085524aq.197C28T.jwi

Versie

01\_001

Datum

27 juni 2019

Auteur

J.C (Jos) Wiegman MSc

J.J. (Jacob Jan) van Burg MSc

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding.....</b>	<b>4</b>
1.1	Aanleiding .....	4
1.1	Ligging plangebied .....	4
1.2	Vigerend bestemmingsplan .....	6
1.3	Planvorm .....	7
1.4	Leeswijzer .....	7
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving.....</b>	<b>8</b>
2.1	Huidige situatie.....	8
2.2	Nieuwe situatie.....	11
<b>3</b>	<b>Planologisch beleidskader .....</b>	<b>12</b>
3.1	Rijksbeleid.....	12
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR - 2012) .....	12
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening .....	12
3.1.3	Besluit ruimtelijke ordening .....	13
3.2	Provinciaal beleid .....	14
3.2.1	Provinciale Structuurvisie 2013 - 2028 .....	14
3.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) .....	15
3.3	Gemeentelijk beleid .....	17
3.3.1	Totaalvisie Montfoort 2030.....	17
<b>4</b>	<b>Milieu- en omgevingsaspecten .....</b>	<b>19</b>
4.1	Milieueffectrapportage .....	19
4.1.1	Beleidskader .....	19
4.1.2	Beoordeling .....	19
4.1.3	Conclusie.....	19
4.2	Verkeer en parkeren .....	20
4.2.1	Verkeer.....	20
4.2.2	Parkeren.....	20
4.2.3	Conclusie.....	20
4.3	Luchtkwaliteit.....	20
4.3.1	Kader.....	20
4.3.2	Beoordeling .....	21
4.3.3	Conclusie.....	22
4.4	Geluid.....	22
4.4.1	Kader.....	22
4.4.2	Beoordeling .....	22
4.4.3	Conclusie.....	23
4.5	Bedrijven en milieuzonering .....	24
4.5.1	Kader.....	24
4.5.2	Beoordeling .....	24
4.5.3	Conclusie.....	25
4.6	Externe veiligheid.....	25

4.6.1	Kader.....	25
4.6.2	Beoordeling.....	25
4.6.3	Conclusie.....	27
4.7	Bodem.....	27
4.7.1	Kader.....	27
4.7.2	Beoordeling.....	27
4.7.3	Conclusie.....	27
4.8	Waterhuishouding.....	27
4.8.1	Kader.....	27
4.8.2	Beoordeling.....	28
4.8.3	Conclusie.....	29
4.9	Flora en fauna.....	29
4.9.1	Kader.....	29
4.9.2	Beoordeling.....	30
4.9.3	Conclusie.....	31
4.10	Archeologie en cultuurhistorie.....	31
4.10.1	Kader.....	31
4.10.2	Beoordeling.....	32
4.10.3	Conclusie.....	32
<b>5</b>	<b>Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.....</b>	<b>33</b>
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	33
5.1.1	Grondexploitatie.....	33
5.1.2	Planschade.....	33
5.1.3	Conclusie.....	33
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	33
<b>6</b>	<b>Conclusie.....</b>	<b>34</b>
Bijlage I	Kadastrale kaart	
Bijlage II	Quick scan flora en fauna	

## **1 Inleiding**

### **1.1 Aanleiding**

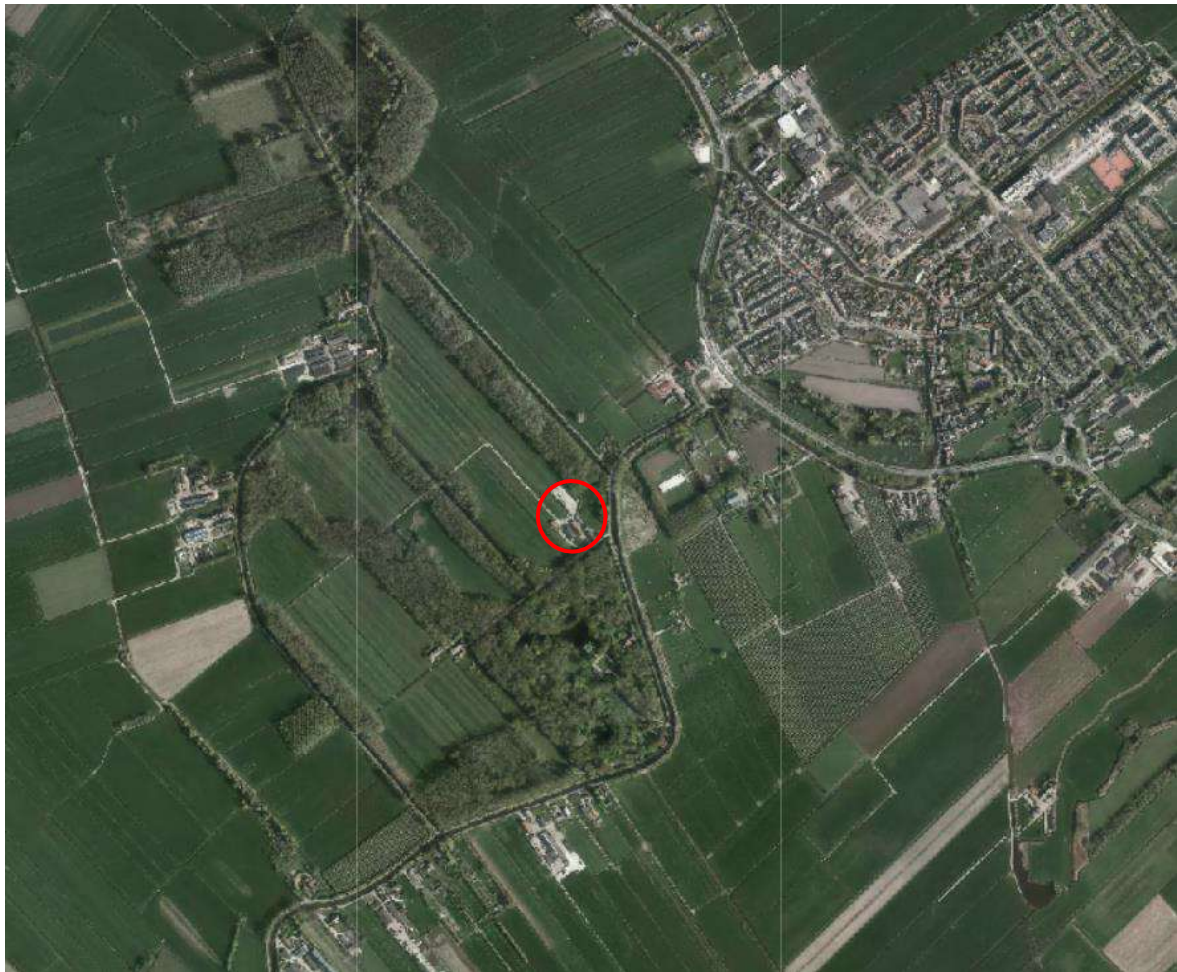
Aanleiding voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing is het voornemen van Stichting Landgoed Linschoten om een perceel te herbestemmen naar een woonbestemming ter plaatse van de Noord Linschoterdijk 6. De locatie is bekend als de Hoeve Parkzicht, en bestaat uit een aantal agrarische gebouwen, 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 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<sup>e</sup> 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 voorname 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 m<sup>2</sup>. 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<sup>e</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. Het gaat om een grote veestal (ca. 490 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>, en één tegen de oostelijke grens van het erf met een oppervlakte van ca. 140 m<sup>2</sup>). 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 m<sup>2</sup> 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. De hooiberg en de monumentale veestal blijven behouden. Er vinden geen bouwwerkzaamheden plaats. Het betreft enkel een functiewijziging.

### *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 m<sup>2</sup> verharding die wordt verwijderd op dit deel van het perceel. Ook het verharde terrein (1.500 m<sup>2</sup>) 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.

### 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 ruimtelijke 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 het bestemmingsplan 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 verkeerswegingen 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 'Paraplustbestemmingsplan 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 betekende 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 betekende 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 betekende 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 NO<sub>2</sub> in µg/m<sup>3</sup> en 0,00 PM<sub>10</sub> in µg/m<sup>3</sup>. Dat is ruim onder de grens voor 'niet in betekenende mate'. Er is geen nader onderzoek nodig.

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

**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 NO<sub>2</sub> blijft de waarde onder de 35 µg/m<sup>3</sup>
- Voor PM<sub>10</sub> blijft de waarde onder de 35 µg/m<sup>3</sup>
- Voor PM<sub>2,5</sub> blijft de waarde onder de 20 µg/m<sup>3</sup>

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

Voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) zijn normen vastgesteld in bijlage II van de Wet milieubeheer. Voor NO<sub>2</sub> is de grenswaarde een jaargemiddelde van 40 µg/m<sup>3</sup>, voor PM<sub>10</sub> is de norm 40 µg/m<sup>3</sup> en voor PM<sub>2,5</sub> is de norm 25 µg/m<sup>3</sup>. Aan deze waarden wordt voldaan.

### 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 geluidsgevoelige 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 de Wet geluidhinder is onder artikel 76a opgenomen dat bij een bestemmingswijziging die wordt mogelijk gemaakt via een omgevingsvergunning toetsing aan de grenswaarden plaats moet vinden. Voor de nieuwe reguliere woonfunctie geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en maximale ontheffingswaarde van 53 dB. In figuur 4.2 is een uitsnede gegeven van het Geoloket van de ODRU, waarin de berekende geluidscontouren voor wegverkeer in 2030 zijn weergegeven. De contouren zijn bepaald aan de hand van alle omliggende wegen. Hierdoor zal de toekomstige geluidbelasting per weg (toetsing Wet geluidhinder) lager zijn dan de contour voorspelt.

In de omgeving van Hoeve Parkzicht is geen spoorweg en zijn geen overige geluidbronnen aanwezig.



**Figuur 4.2**

Uitsnede Geoloket met geluidcontouren (bron: ODRU)

Figuur 4.2 geeft binnen de paarse cirkel de agrarische bedrijfswoning weer. Uit deze figuur is op te maken dat het overgrote deel van de bebouwing een geluidbelasting van maximaal 53 dB heeft. Dit is af te leiden uit de gele contour die grotendeels over de bebouwing ligt. Een kleine hoek in het zuidoostelijk deel van de hoofdwoning heeft op basis van de figuur een geluidbelasting die hoger is dan 53 dB. Gezien de ligging van de gele contour lijkt de geluidbelasting 1 dB hoger te liggen.

In artikel 110g van de Wet geluidhinder is bepaald dat er 5 dB aftrek plaats mag vinden als gevolg van de verwachting dat de geluidproductie van motorvoertuigen afneemt in de toekomst. Na toepassing van 5 dB aftrek wordt de geluidbelasting op de woning maximaal 48 dB, en voor de zuidoostelijke hoek iets hoger.

Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor het grootste gedeelte van de woning niet overschreden en wordt er een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

De verwachting is overigens dat de werkelijke geluidbelasting als gevolg van wegverkeer lager ligt dan in het Geoloket is weergegeven. De Noord Linschoterdijk, Engherzandweg en Schapenlaan die langs de oost- en noordzijde van de planlocatie liggen zijn 60 km/u-wegen, maar zijn niet bestemd voor doorgaand verkeer. De weg wordt uitsluitend gebruikt voor bestemmingsverkeer. De wegen zijn bovendien zo ingericht dat het nauwelijks mogelijk is om harder te rijden dan 30 km/u.

De verwachting is daarom dat de geluidbelasting ter plaatse van de gevel van de gehele woning (dus ook voor de zuidoostelijke hoek die net over de voorkeursgrenswaarde lijkt te liggen) lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB *na* aftrek volgens artikel 110g uit de Wet geluidhinder.

#### 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

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' bevinden zich in de omgeving van de planlocatie geen gronden met een bedrijven- en bedrijventerreinbestemming. Het meest noemenswaardig 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.

Verder zijn er geen bedrijven in de omgeving die milieuhinder veroorzaken voor de onderhavige planlocatie. Op een afstand van ca. 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.

### **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:

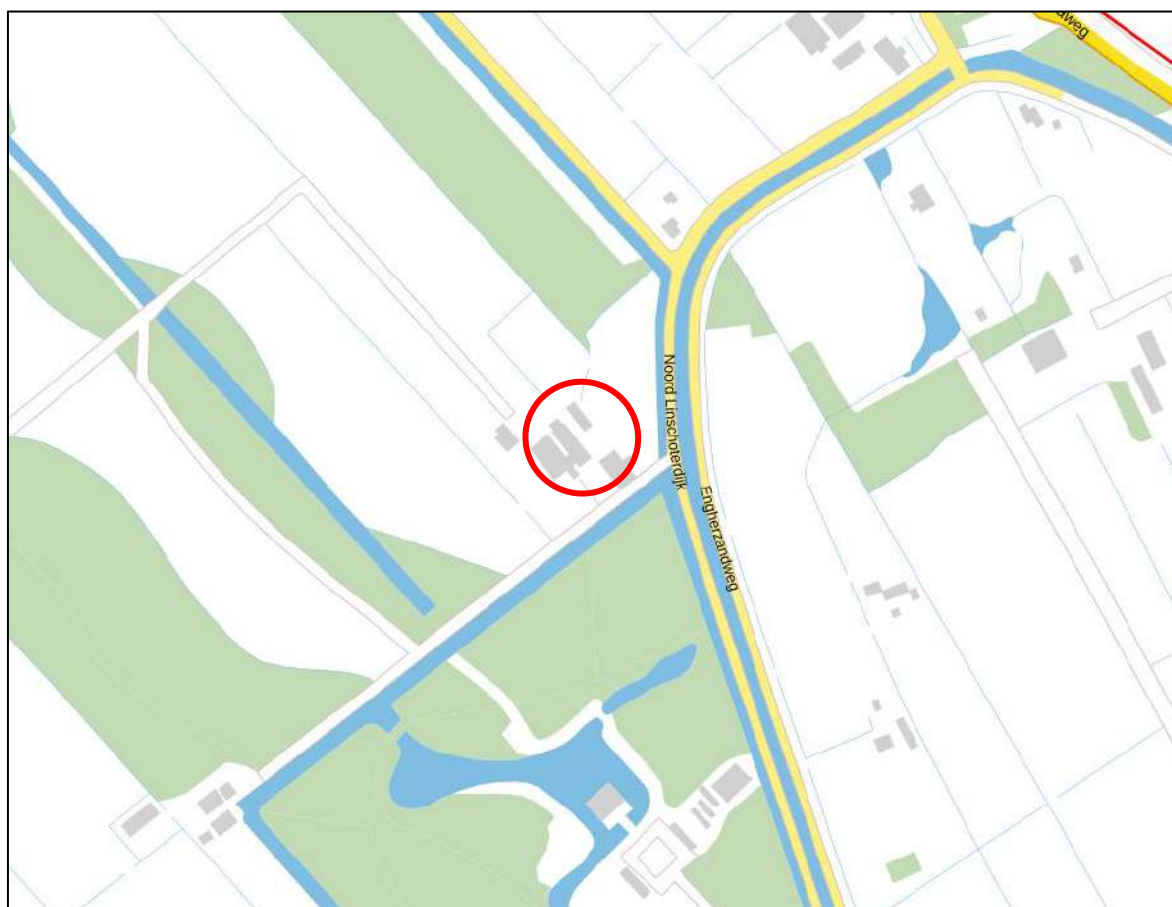
- Het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- Het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen);
- Het transport van aardgas en brandstoffen door buisleidingen;
- Het gebruik van luchthavens en overige risicobronnen zoals bijvoorbeeld windturbines 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 4.3**

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 Benschop – Montfoort) vindt incidenteel gevaarlijk transport plaats. Er mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. De route loopt via de M.A. Reinaldaweg (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

Onderhavige plan betreft enkel de bestemmingswijziging van een bestaande agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Een burgerwoning is niet gevoeliger voor bodemverontreinigingen dan een bedrijfswoning. Er is en blijft namelijk sprake van bewoning, waardoor er in het gebruik van de woning feitelijk niets wijzigt. Er kan dus vanuit gegaan worden dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de om te zetten bedrijfswoning voldoende is voor de beoogde burgerwoning. Er wordt verder niet bijgebouwd en er wordt geen bestemming mogelijk gemaakt die de bodemkwaliteit verslechtert. Het aspect bodem staat de beoogde ontwikkelingen dan ook niet in de weg.

### 4.7.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmeringen voor het onderhavig plan.

## 4.8 Waterhuishouding

### 4.8.1 Kader

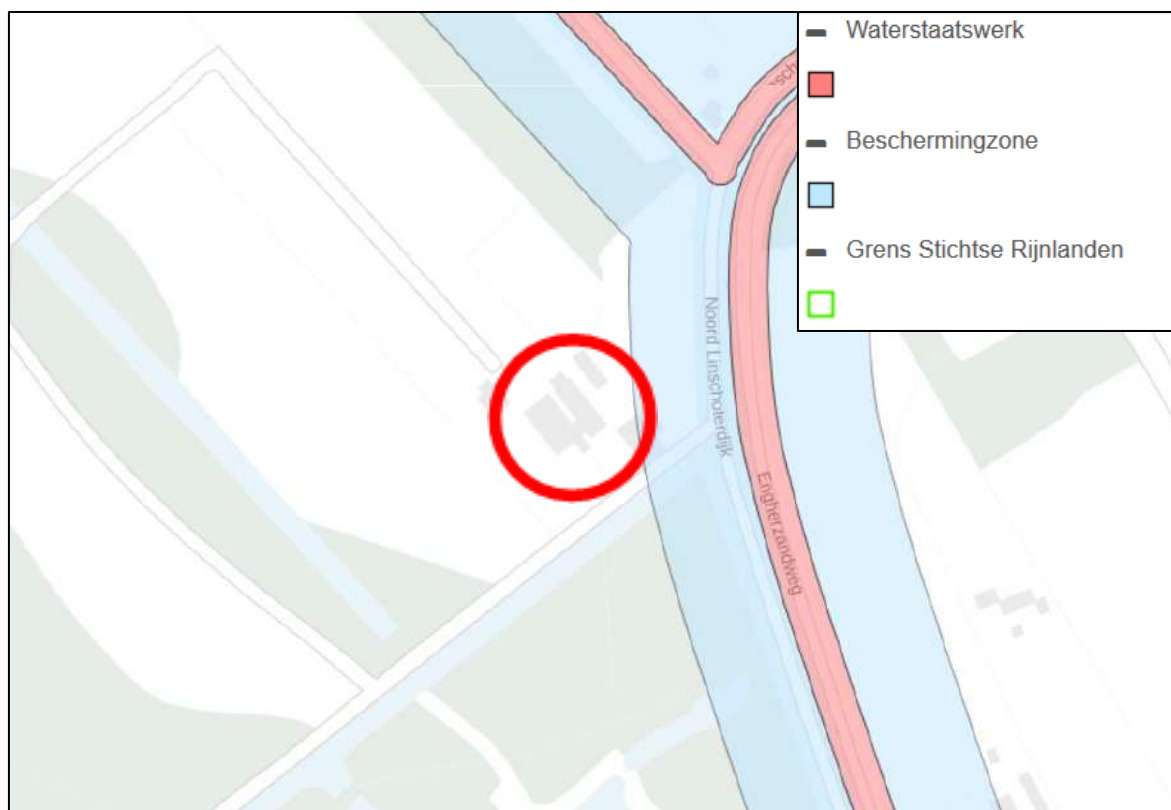
#### *Besluit ruimtelijke ordening*

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 primair oppervlaktewater. 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 4.4**

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 4.5**

Ligging planlocatie ten opzichte van oppervlaktewater

#### *Oppervlakteverharding en waterberging*

De planlocatie is in de huidige situatie reeds verhard. Ca. 3.000 m<sup>2</sup> 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 biotoeisen 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 II 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 m<sup>2</sup> met graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm.

In het onderhavig plan vinden geen bouwwerkzaamheden plaats. Er 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 voordeeltype 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. Er vinden geen ingrepen aan het pand plaats. 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.

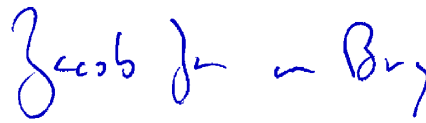
## 6 Conclusie

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

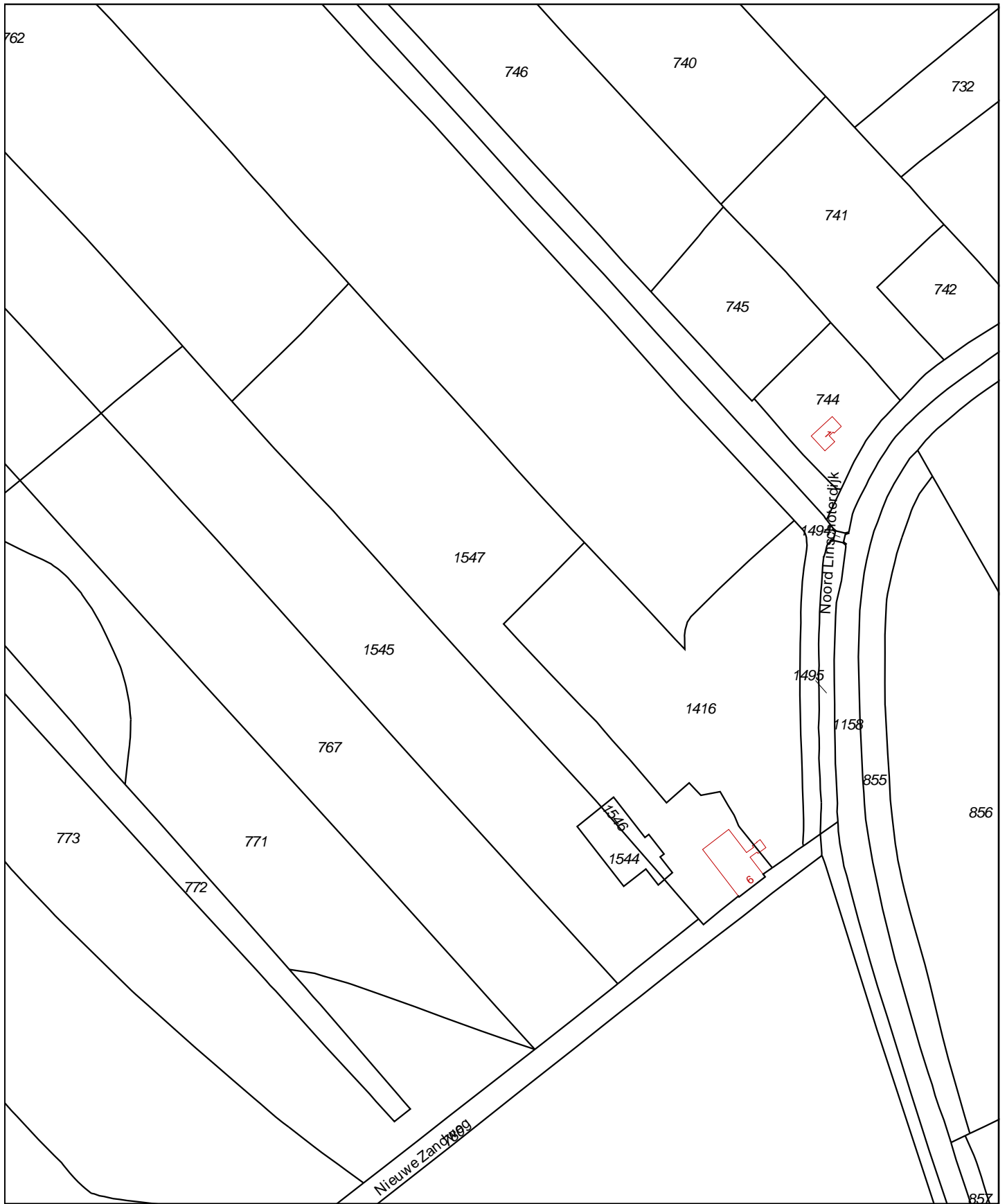


J.C. (Jos) Wiegman MSc



J.J. (Jacob Jan) van Burg MSc

**Bijlage I**  
Kadastrale kaart



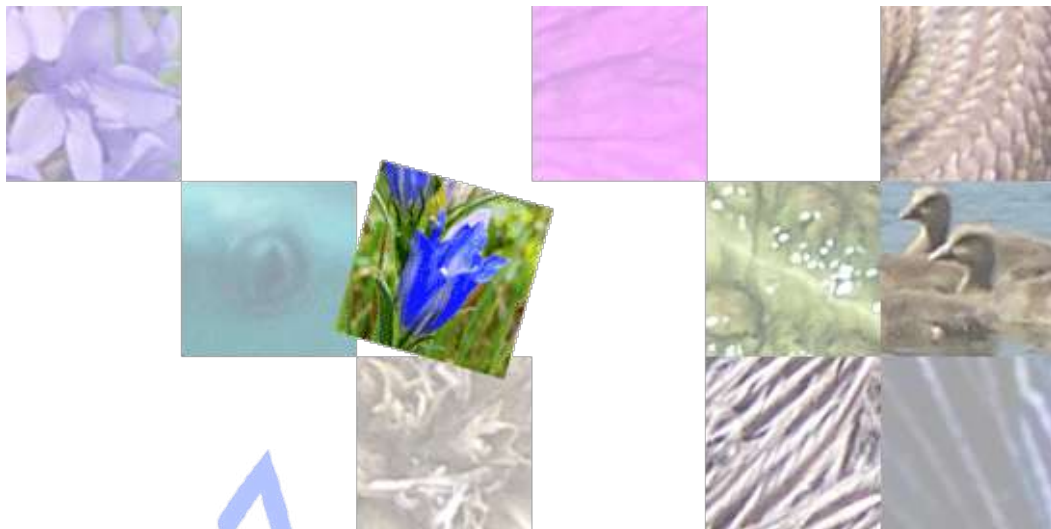
<p>12345 Deze kaart is noordgericht          Perceelnummer          25 Huisnummer          — Vast gestelde kadastrale grens          — Voorlopige kadastrale grens          — Administratieve kadastrale grens          — Bebouwing          — Overige topografie</p>	<p>Schaal 1:2000          Kadastrale gemeente Linschoten          Sectie A          Perceel 1547</p>	
<p>Geleverd op 20 juni 2019</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.          De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>		

## **Bijlage II**

### **Quick scan flora en fauna**

ECOquickscan

ecologisch adviesbureau voor natuur en landschap



Quick scan flora en fauna

# Noord Linschoterdijk 6 te Linschoten

Quick scan flora en fauna

# Noord Linschoterdijk 6 te Linschoten

Opdrachtgever	LBP SIGHT
Contactpersoon	De heer J.C. Wiegman MSc.
Projectnummer	19082
Datum	19 juni 2019
Auteur	ing. J.H. Gunnink
Goedgekeurd door	ing. H.H.J. van der Burgt
Wijze van citeren	Gunnink, J.H., Quick scan flora en fauna Noord Linschoterdijk 6 te Linschoten. <i>ECOquickscan</i> , ecologisch adviesbureau voor natuur en landschap, Loo, 2019.



Het Netwerk Groene Bureaus is de brancheorganisatie voor groene adviesbureaus. Het Netwerk werkt aan de kwaliteit van advisering gericht op natuur, landschap, water, milieu en ruimte en behartigt de belangen van groene adviesbureaus.



ECOquickscan ecologisch adviesbureau voor natuur en landschap

't Grieth 10 | 6924BJ Loo (Gld) | T (0316) 849390 | M (06) 12 97 16 80 | haico@ecoquickscan.nl | www.ecoquickscan.nl



## INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Gebiedsbeschrijving en beoogde ingrepen	2
2.	WETTELIJK KADER	4
2.1	Gebiedsbescherming	4
2.1.1	Wet natuurbescherming	4
2.1.2	Natuurnetwerk Nederland	4
2.2	Soortbescherming	4
3.	TOETSING	5
3.1	Onderzoeksmethodiek	5
3.2	Beschermde gebieden	5
3.2.1	Wet natuurbescherming - gebiedsbescherming	5
3.2.2	Natuurnetwerk Nederland	6
3.3	Voorkomen van beschermde soorten	6
3.3.1	Vaatplanten	6
3.3.2	Grondgebonden zoogdieren	6
3.3.3	Vleermuizen	7
3.3.4	Vogels	8
3.3.5	Amfibieën	10
3.3.6	Reptielen	11
3.3.7	Vissen	11
3.3.8	Insecten (vlinders, libellen, kevers) en overige soortengroepen	11
4.	CONCLUSIE	12
4.1	Gebiedsbescherming	12
4.2	Soortenbescherming	12
4.3	Consequenties	12
4.4	Aanbevelingen	13

### **Bijlagen**

Bijlage 1 Literatuurlijst

Bijlage 2 Wet natuurbescherming



## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

In Linschoten (gemeente Montfoort, provincie Utrecht) is op Landgoed Linschoten aan de Noord Linschoterdijk 6 de ontmanteling (sloop) van een drietal gebouwen en het verwijderen van een stuk verharding op een boerenerf beoogd. Aan ecologisch adviesbureau *ECOquickscan* is gevraagd te beoordelen of deze activiteit effect heeft op de flora en fauna op en rond de locatie. De voorliggende rapportage beschrijft de effecten op de aanwezige flora en fauna en geeft inzicht in de doorwerking van de natuurwetgeving op deze locatie.



*Ligging gebouwen (rood omlijnd), verhard deel (blauw omlijnd) en indrukken van de omgeving; agrarisch gebied en laanstructuren. De letters verwijzen naar de verschillende locaties (zie tekst volgende pagina). (bron luchtfoto: Google)*

Voor de ruimtelijke ingreep mag plaatsvinden moet er eerst een onderzoek plaatsvinden in het kader van de natuurwetgeving. Er zal bij deze activiteit rekening gehouden moeten worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voorliggend onderzoek is een quick scan waarin op basis van een gebiedsanalyse (ruimtelijk ecologisch), beschikbare soortgegevens en een eenmalige veldverkenning uitspraken worden gedaan over de mogelijke aanwezigheid van beschermde planten en dieren in het plangebied. Het plangebied is beoordeeld op geschiktheid voor beschermde planten en diersoorten en de te verwachten effecten op deze soorten. Dit resulteert in conclusies en aanbevelingen. Deze quick scan is uitgevoerd op basis van de momenteel geldende uitwerking en interpretatie van beleid en wetgeving.

## 1.2 Gebiedsbeschrijving en beoogde ingrepen

Het plangebied ligt ten zuidwesten van de bebouwde kom van Linschoten, midden in een agrarisch gebied. Ten noorden van het plangebied loopt de A12 en noordelijk van de A12 ligt de bebouwde kom van Woerden. Ten oosten bevindt zich de N204 met verder oostelijk de bebouwde kom van Linschoten. Een paar honderd meter richting het westen vormt watergang Achterwetering de provinciegrens van Utrecht met Zuid-Holland.

Het plangebied ligt op Landgoed Linschoten, vlakbij de watergang Lange Linschoten die ten oosten van het plangebied stroomt. Rondom het plangebied wisselen percelen met bos en agrarisch gebruik elkaar af. Ten zuiden ligt Huis te Linschoten. Direct ten zuiden loopt een aftakking van de watergang Lange Linschoten, evenals ten noordoosten en westen. De Noord Linschoterdijk volgt de lange Linschoten en ten noorden loopt de Schapenlaan.

Het boerenerf is opgedeeld in verschillende locaties (zie verdeling op afbeelding vorige pagina). Hieronder een beschrijving van de verschillende locaties:

- Locatie A betreft een zogenaamde open koeienstal waarvan de westzijde open is en met doek dichtgezet kan worden. Hedendaags wordt de stal niet meer gebruikt als koeienstal, maar voor opslag van materiaal.
- Locatie B betreft een houten hooischaar welke aan de oostzijde volledig open is en geen deuren heeft. De hooischaar bestaat uit houten planken en een pannendak. Tussen de planken zitten flinke kieren en het dak is niet afgewerkt; je kijkt van onderen meteen tegen de pannen aan.
- Locatie C betreft een kleine stal, waarschijnlijk voor kalfjes, en opbergruimte. Ook hier is de oostzijde open.
- Locatie D betreft verharding waar voorheen waarschijnlijk gras werd ingekuuld.
- Locatie E is een gebouw dat uit verschillende ruimtes bestaat. Eén ruimte staat in verbinding met de koeienstal en werd waarschijnlijk gebruikt als melkput. Een tweede ruimte was waarschijnlijk ook een stal voor vee. De laatste ruimte wordt gebruikt voor opslag.
- Locatie F betreft een hooiberg welke volledig open is. De hooiberg is momenteel leeg.
- Locatie G betreft het woonhuis van het boerenerf. Dit woonhuis is momenteel onbewoond en staat op een aantal meubels na leeg.
- Verder ligt er een moestuin voor locatie E en is een boomgaard aanwezig ten oosten van locatie C, D en F. De boomgaard werd ten tijde van het veldbezoek begraasd door drie koeien. Naast de koeienstal, voor de kleine stal en op de verharding voor het inkuilen liggen stapels stenen of betonblokken.

De werkzaamheden (sloop) hebben alleen betrekking op locaties A, B, C en D. De overige locaties op het boeren erf blijven ongewijzigd behouden, dit betekent dat de groenstructuren en de watergang(en) (inclusief de eerste meter uit de oever) niet worden aangetast.



*Locatie A, de koeienstal*



*Locatie B, de hooisluur*



*Locatie C, de kleine stal op de voorgrond en locatie F, de hooiberg op de achtergrond.*



*Locatie D, de verharding*



*Locatie E, het meervoudige gebouw*



*Locatie G, een deel van het woonhuis*

## **2. WETTELIJK KADER**

Bescherming in het kader van de natuur wet- 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. In bijlage 2 is een uitgebreidere toelichting opgenomen bij de soort- en gebiedsbescherming zoals opgenomen in de Wet natuurbescherming.

### **2.1 Gebiedsbescherming**

#### **2.1.1 Wet natuurbescherming**

De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming. Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000).

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 habitats en de habitats van soorten kunnen verslechteren, of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

#### **2.1.2 Natuurnetwerk Nederland**

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.

### **2.2 Soortbescherming**

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.

### **3. TOETSING**

#### **3.1 Onderzoeksmethodiek**

Voor de ruimtelijke ingreep mag plaatsvinden moet er eerst een onderzoek plaatsvinden in het kader van de natuurwetgeving (zie hoofdstuk 2). Er zal bij deze activiteit rekening gehouden moeten worden met de beschermde natuurwaarden in en om het plangebied. Op basis van een gebiedsanalyse (ruimtelijk ecologisch), beschikbare soortgegevens en een veldverkenning, worden uitspraken gedaan over de mogelijke aanwezigheid van beschermde planten en dieren in het plangebied. Vervolgens zijn voor alle (mogelijke) aanwezige beschermde soorten de effecten en eventuele gevolgen voor de beoogde ingreep beschreven.

Bij het opstellen van de quick scan flora en fauna is gebruik gemaakt van bestaande atlasgegevens uit de Atlas van Nederlandse Zoogdieren (Broekhuizen, 2016) en op websites gepubliceerde verspreidingsgegevens van bijvoorbeeld Particuliere Gegevensbeherende Organisaties (RAVON, Zoogdierverseniging, etc.). Deze bronnen vermelden betrouwbare soortgegevens op basis van uurhokken (5 bij 5 kilometer), dit betekent dat het zeer globale gegevens betreft.

Op 6 juni 2019 heeft er een veldverkenning plaatsgevonden. Doel van deze veldverkenning was om een indruk te krijgen van de biotopen ter plaatse en de geschiktheid van het plangebied en haar omgeving voor de verschillende soortengroepen te beoordelen. Het veldbezoek heeft nadrukkelijk niet de status van een volledige veldinventarisatie; het eenmalige veldbezoek geeft slechts een globaal beeld van aanwezige soorten en habitats op basis van een momentopname.

#### **3.2 Beschermde gebieden**

In het kader van de Wet natuurbescherming - hoofdstuk 2 en de aanwijzing als Natuurnetwerk Nederland moet worden getoetst of er ter plaatse van de activiteit sprake is of kan zijn van negatieve effecten op beschermde habitattypen, habitatsoorten en/of kernkwaliteiten. De beoogde activiteit kan hierop effecten hebben.

##### **3.2.1 Wet natuurbescherming - gebiedsbescherming**

Het plangebied te Linschoten ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Wet natuurbescherming. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied ligt op ruim 8 km afstand en betreft het Natura 2000-gebied 'Broekvelden, Vettenbroek en Polder Stein' (Vogelrichtlijngebied). De beoogde plannen hebben betrekking op een relatief kleine oppervlakte dat in de huidige situatie grotendeels is bebouwd en verhard. Hierdoor is een relatie met de aangewezen soorten en habitats van de beschermde gebieden afwezig. Negatieve effecten op het Natura 2000-gebied 'Broekvelden, Vettenbroek en Polder Stein' zijn dan ook uit te sluiten.

### 3.2.2 Natuurnetwerk Nederland

In Utrecht is de NNN onderverdeeld in het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en de Groene Contour (GC). De GC zijn gebieden die de provincie niet actief omvormt tot NNN, maar die, wanneer omgevormd tot natuur door derden, de bestemming NNN zullen krijgen. Landgoed Linschoten maakt deel uit van het NNN. Het plangebied ligt aan de grens van dit gebied. Aansluitend op het landgoed bevindt zich ten zuiden een perceel dat is aangewezen als GC. De beoogde plannen hebben betrekking op een relatief kleine oppervlakte dat in de huidige situatie grotendeels is bebouwd en verhard. Omdat het plangebied een boerenerf betreft met bebouwing, de werkzaamheden beperkt blijven tot het plangebied en het bebouwde oppervlak afneemt, worden er geen negatieve effecten op dit NNN-gebied verwacht.

## 3.3 Voorkomen van beschermde soorten

In het kader van de Wet natuurbescherming - hoofdstuk 3 moet worden getoetst of er ter plaatse van de activiteit sprake is of kan zijn van negatieve effecten op beschermde planten en dieren. De beoogde activiteit kan biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben.

### 3.3.1 Vaatplanten

Aangezien het plangebied grotendeels is verhard is de plantengroei beperkt tot enkele onverharde delen en tussen spleten en kieren van de verharding (betonplaten en asfalt). Hierin bevinden zich geen geschikte, bijzondere, groeiplaatsen voor beschermde vaatplanten. Ook zijn op de muren geen (beschermde) muurplanten aangetroffen. Daarnaast hebben de omringende percelen een intensief agrarisch gebruik. Van de vaatplanten die aanwezig zijn overheersen vooral herderstasje (*Capsella bursa-pastoris*), diverse soorten gras (*Poaceae*) en brandnetel (*Urtica dioica*). Naast deze soorten komen onder andere ook smalle weegbree (*Plantago lanceolata*), veldzuring (*Rumex acetosa*), ridderzuring (*Rumex obtusifolius*) en witte klaver (*Trifolium repens*) regelmatig voor op het erf. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten (in bijvoorbeeld tuinen) zijn niet beschermd in de Wet natuurbescherming, omdat het geen natuurlijke groeiplaats betreft.

Van een stabiel ecosysteem is als zodanig geen sprake en bijzondere groeiplaatsen zijn niet aanwezig. Beschermde vaatplanten worden binnen het plangebied niet verwacht. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten (in bijvoorbeeld tuinen) zijn niet beschermd in de Wet natuurbescherming, omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft.

### 3.3.2 Grondgebonden zoogdieren

Volgens verspreidingsgegevens uit de Atlas van Nederlandse Zoogdieren (Broekhuizen, 2016) en zoogdierveniging.nl komen in de omgeving van het plangebied soorten voor als egel (*Erinaceus europaeus*), vos (*Vulpes vulpes*), ree (*Capreolus capreolus*), hermelijn (*Mustela erminea*), bunzing (*Mustela putorius*), wezel (*Mustela nivalis*), rosse woelmuis (*Clethrionomys glareolus*), dwergmuis (*Micromys minutus*), gewone bosspitsmuis (*Sorex araneus*), woelrat (*Arvicola terrestris*), veldmuis (*Microtus arvalis*), bosmuis (*Apodemus sylvaticus*), dwergspitsmuis (*Sorex minutus*), huisspitsmuis (*Crociodura russula*), haas (*Lepus europaeus*) en konijn (*Oryctolagus cuniculus*); waarvoor de provincie Utrecht een vrijstelling kent.

Aangezien binnen het plangebied enkele onverharde delen aanwezig zijn en de locatie nabij het buitengebied is gelegen, zijn vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten als egel en (spits)muizen niet uit te sluiten. Voor deze soorten kent de provincie Utrecht een algemene vrijstelling voor het verstoren en/of aantasten van vaste rust- en verblijfplaatsen.

Tevens komt in de ruime omgeving de nationaal beschermde waterspitsmuis (*Neomys fodiens*) voor. Andere nationaal of internationaal beschermde soorten worden op basis van beschikbare verspreidingsgegevens en de aanwezige biotopen (grotendeels verhard terrein) niet verwacht.

#### Waterspitsmuis

Het leefgebied van de waterspitsmuis bestaat uit schoon, niet te voedselrijk water met relatief veel watervegetatie en ruige begroeiing op de oevers. Waterkwaliteit is een belangrijke eis die de waterspitsmuis aan haar leefomgeving stelt. De waterspitsmuis wordt vanwege het bebouwde karakter op het erf niet verwacht. Het is wel mogelijk dat deze buiten het plangebied rond de watergangen voorkomt, maar de watergangen liggen buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden.

### **3.3.3 Vleermuizen**

Volgens de verspreidingsgegevens uit de Atlas van Nederlandse Zoogdieren (Broekhuizen, 2016) komen in de omgeving van het plangebied gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*), ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*), baardvleermuis (*Myotis mystacinus*), franjestaart (*Myotis nattereri*), gewone grootoorvleermuis (*Plecotus auritus*), laatvlieger (*Eptesicus serotinus*), meervleermuis (*Myotis dasycneme*), rosse vleermuis (*Nyctalus noctula*) en watervleermuis (*Myotis daubentonii*) voor.

Vleermuizen zijn aan de hand van hun voorkeur voor verblijfplaats globaal onder te verdelen in twee groepen, gebouw- en boombewonende soorten. Ook zijn er soorten die beiden gebruiken als verblijfplaats. Daarnaast maken verschillende vleermuizen onderscheid tussen zomer- en winterverblijven. De gewone dwergvleermuis en laatvlieger zijn het gehele jaar overwegend gebouwbewonende soorten, terwijl de rosse vleermuis alleen in boomholtes verblijft. Ruige dwergvleermuis, baardvleermuis, franjestraat, gewone grootoorvleermuis, meervleermuis en watervleermuis maken zowel gebruik van gebouwen als van bomen (met uitzondering van de meervleermuis) in de zomermaanden. In de winter zitten deze soorten (met uitzondering van de ruige dwergvleermuis) graag in ondergrondse ruimten zoals: mergelgroeven, bunkers, forten, vestingwerken, oude steenfabrieken, ijskelders en (kasteel)kelders.

De soorten maken vaak jarenlang gebruik maken van vaste aanvliegroutes tussen verblijfplaats en foerageergebied. Daarom kan het behoud van deze lijnelementen cruciaal zijn voor de instandhouding van het leefgebied.

#### Foerageergebied en vliegroutes

Binnen het plangebied en de directe omgeving is voor de meeste van de genoemde soorten vleermuizen geschikt foerageergebied aanwezig. Daarnaast kunnen de groenstructuren rondom, grenzend aan, het plangebied een functie hebben als vliegroute voor diverse soorten vleermuizen; dergelijke vliegroutes vormen verbindingen tussen verblijfplaatsen en foerageergebied. Aantasting van vliegroutes kan leiden tot indirecte aantasting van verblijfplaatsen. Aangezien groenstructuren

als gevolg van de werkzaamheden niet worden aangetast (werkzaamheden hebben alleen betrekking op het erf) zijn er geen effecten te verwachten op vaste vliegroutes van vleermuizen.

#### Verblijfplaatsen

De enkele notenboom op het boerenerf is gecontroleerd op geschikte openingen voor vleermuizen, maar deze zijn niet aangetroffen. In principe blijft deze boom ook behouden. Het slopen van de bebouwing heeft geen negatief effect op vaste rust- en verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen.

Tijdens het veldbezoek zijn alle gebouwen onderzocht op mogelijke invliegopeningen.

Gebouwbewonende vleermuizen maken gebruik van spleten in gevels, spouwmuren, ruimtes achter daklijsten, etc. De te slopen gebouwen lijken op het eerste gezicht geschikt te zijn, maar wanneer de gebouwen van dichtbij onderzocht worden blijkt dit niet zo te zijn. Er zijn te veel (grote) openingen aanwezig waardoor er te veel tocht ontstaat; de hooisluur is volledig open, de kleine stal is aan één zijde volledig open en de koeienstal heeft ook één open gevel en gaten in het dak. Waar de weinig toegankelijke dakranden wel openingen bevatten leiden deze naar plekken (zoals het golfplaten dak of de schuur) waar nog steeds te veel tocht is. Er zijn dus geen afgesloten ruimtes met goede omstandigheden die als verblijfplaats kunnen dienen. Daarnaast zijn er ook geen sporen aangetroffen van vleermuizen. De gebouwen zijn dus niet geschikt als vaste rust- en verblijfplaatsen voor vleermuizen. Het slopen van de bebouwing heeft geen negatief effect op vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen.

### **3.3.4 Vogels**

Tijdens het veldbezoek zijn vogels waargenomen zoals merel (*Turdus merula*), vink (*Fringilla coelebs*), witte kwikstaart (*Motacilla alba*), ekster (*Pica pica*), spreeuw (*Sturnus vulgaris*), tiftjaf (*Phylloscopus collybita*), huiszwaluw (*Delichon urbica*) en buizerd (*Buteo buteo*). Volgens de boer die regelmatig op het erf en de omliggende percelen komt zit er ook regelmatig een havik op de hooisluur.

Alle vogelsoorten zijn beschermd tijdens het broedseizoen. De Wet natuurbescherming kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het gaat erom of er een broedgeval aanwezig is (actieve broedplaatsen). De meeste soorten broeden in de periode van half maart tot half juli, echter buiten deze periode kunnen ook broedende vogels worden aangetroffen. Deze zijn, onverminderd de periode wanneer het broedgeval is, beschermd.

#### Jaarrond beschermde vogels

De provincie Utrecht heeft het beleid van RVO, opgesteld onder de Flora- en faunawet, ten aanzien van jaarrond beschermde soorten overgenomen. Dat betekent dat van een aantal vogelsoorten de nesten en nestlocaties (verblijfplaatsen) het gehele jaar door beschermd zijn. Deze jaarrond beschermde vogelsoorten zijn onderverdeeld in vier categorieën:

1. Nesten die, behalve gedurende het broedseizoen als nest, buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats (voorbeeld: steenuil (*Athene noctua*));
2. Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: roek (*Corvus frugilegus*), gierzwaluw (*Apus apus*) en huismus (*Passer domesticus*));



3. Nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: grote gele kwikstaart (*Motacilla cinerea*), ooievaar (*Ciconia ciconia*), kerkuil (*Tyto alba*), oehoe (*Bubo bubo*) en slechtvalk (*Falco peregrinus*));
4. Vogels die jaar in jaar uit gebruik maken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen (voorbeeld: boomvalk (*Falco subbuteo*), buizerd (*Buteo buteo*), havik (*Accipiter gentilis*), sperwer (*Accipiter nisus*), wespendif (*Pernis apivorus*), zwarte wouw (*Milvus migrans*) en ransuil (*Asio otus*)).

De veldverkenning heeft plaatsgevonden in het broedseizoen van veel van de bovenstaande soorten. Tijdens de veldverkenning zijn de gebouwen en bomen onderzocht op de aanwezigheid van deze soorten. Zowel in de gebouwen als in de bomen zijn geen nesten van jaarrond beschermde soorten aangetroffen. Op basis van de bebouwing (dakpannen zonder dakbeschoot en golfplaten) worden soorten als huismus en gierzwaluw niet verwacht. In de hooischaar is tegen de noordgevel een nest van waarschijnlijk een kauw waargenomen. Deze was niet in gebruik. Onder het nest zijn braakballen van kerkuil aangetroffen. De hooischaar bevat geen nestmogelijkheden voor kerkuil, maar een kerkuil kan er wel naar binnen om uit te rusten. Jonge kerkuilen gebruiken in hun zoektocht naar een eigen territorium vaak allerlei locaties voor een of meer nachten om tijdelijk te verblijven. De hooischaar is zeker niet langdurig gebruikt of met grote regelmaat door een soort als de kerkuil. Negatieve effecten op jaarrond beschermde soorten zijn op basis van de veldverkenning dan ook uit te sluiten.



*Links het nest in de hooischaar (rood omcirkeld) en rechts de braakballen van kerkuil onder het nest. Op de linker foto zijn tevens sporen van vogels (hoogstwaarschijnlijk kerkuil) op de balk naast het nest te zien.*

### Niet jaarrond beschermde vogels

Naast de voorstaande vier categorieën is er nog een vijfde categorie (beschermde) vogels. Deze vogels beschikken over voldoende flexibiliteit om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Deze vogels (en hun broedplaatsen) zijn in principe buiten het broedseizoen niet beschermd. Alleen als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen zijn deze soorten wel jaarrond beschermd.

Binnen het plangebied is de aanwezigheid van broedplaatsen van vogels uit de vijfde categorie niet uit te sluiten. Aangezien in de omgeving voldoende alternatieve broedplaatsen aanwezig zijn voor deze categorie vogels zijn er geen omstandigheden aanwezig om deze vogels jaarrond te beschermen. Negatieve effecten op vogels uit de vijfde categorie worden dan ook niet verwacht indien rekening gehouden wordt met het broedseizoen (actieve broedplaatsen).

### 3.3.5 Amfibieën

RAVON verzamelt verspreidingsgegevens van reptielen, amfibieën en vissen ([www.ravon.nl](http://www.ravon.nl)). Volgens RAVON komen in de omgeving van het plangebied soorten voor als bruine kikker (*Rana temporaria*), gewone pad (*Bufo bufo*), bastaardkikker (*Pelophylax klepton esculentus*), meerkikker (*Pelophylax ridibundus*) en kleine watersalamander (*Lissotriton vulgaris*); waarvoor de provincie Utrecht een vrijstelling kent. Tevens komen in de omgeving de volgende internationaal beschermde soorten voor als heikikker (*Rana arvalis*) en rugstreepad (*Bufo calamita*).

Binnen het plangebied ligt een klein slootje langs voor de koeienstal (langs de moestuin) en aansluitend aan de oostgrens van het plangebied ligt eveneens een sloot. Het slootje in het plangebied wordt niet diep geschat en het doorzicht werd volledig belemmerd door smalle waterpest (*Elodea nuttallii*).

#### Heikikker

De heikikker heeft een zeer duidelijke voorkeur voor de landschapstypen heide, hoogveen, laagveen en half natuurlijk grasland. Ook wordt de soort gemeld uit bos en struweel, een belangrijke habitat voor de populaties uit de Vijfheerenlanden en het Kromme Rijngebied. De heikikker is duidelijk een cultuur vliedende soort die nauwelijks wordt aangetroffen in te intensief gebruikt agrarisch landschap, rond infrastructuur en bebouwing. De heikikker blijkt, in vergelijking tot bijvoorbeeld de bruine kikker, een vennensoort bij uitstek. Daarnaast komt de soort voor in kleine geïsoleerde wateren en in sloten (in laagveen, klei-op-veen en komkleigebieden). Heikikkers overwinteren op vorstvrije plaatsen op het land van eind oktober tot begin maart. Aangezien de werkzaamheden alleen betrekking hebben op de bebouwing en de watergangen en het groen in en rond het plangebied ongemoeid blijven, zijn er geen negatieve effecten te verwachten op heikikker.

#### Rugstreepad

De rugstreepad, een pioniersoort, gebruikt ondiepe, over het algemeen vegetatie loze, watertjes als voortplantingswater en goed doorgraafbare grond als landhabitat. Dergelijke biotopen komen in het, grotendeels verharde en bebouwde, plangebied niet voor. Ook de gecultiveerde tuinen en openbaar groen zijn niet geschikt voor deze soort. Op basis van de aanwezige biotopen (grotendeels verhard en bebouwd) is de rugstreepad uit te sluiten binnen het plangebied. Geadviseerd wordt wel om deze omstandigheid te voorkomen tijdens de sloopwerkzaamheden binnen het plangebied; de rugstreepad kan gebieden, zoals braakliggende terreinen, in het voortplantingsseizoen in korte tijd ontdekken en bevolken.

#### Landbiotoop van algemene amfibieënsoorten

Aangezien algemene amfibieënsoorten zich wel in minder geschikte wateren waarin vis voorkomt voortplanten, is het voorkomen van algemeen voorkomende amfibieën niet uit te sluiten.

Waarschijnlijk is het voorkomen wel beperkt tot de bastaardkikker, bruine kikker en gewone pad. Deze soorten gaan na de metamorfose op het land naar voedsel zoeken. Hierbij kunnen ze grote afstanden afleggen. Aangezien de dieren op het land overwinteren (met uitzondering van de bastaardkikker), is het ook mogelijk dat er dieren in de winterperiode binnen het plangebied aanwezig zijn. Voor deze soorten geldt binnen de provincie Utrecht een algemene vrijstelling voor het verstoren en/of aantasten van vaste rust- en verblijfplaatsen.

### **3.3.6 Reptielen**

De meeste reptielensoorten houden zich met name op in geleidelijke overgangssituaties tussen natuurlijke biotopen in bos-, heide- en veengebieden (bijv. heide en/of heischrale graslanden in combinatie met bossen en/of kleine landschapselementen). Op basis van de binnen het plangebied aanwezige biotopen (verhard erf en bebouwing naast agrarische percelen) is het voorkomen van reptielen niet waarschijnlijk. De aan watergebonden ringslang wordt op basis van verspreidingsgegevens niet verwacht.

### **3.3.7 Vissen**

Binnen het plangebied zijn, op het slootje voor de koeienstal na, geen permanent watervoerende elementen aanwezig. Er zijn geen effecten te verwachten op eventueel aanwezige vissen daar de werkzaamheden beperkt blijven tot de gebouwen en de sloot ongemoeid blijft.

### **3.3.8 Insecten (vlinders, libellen, kevers) en overige soortengroepen**

Slechts een beperkt aantal van de zeer soortenrijke groep van de insecten is beschermd. De habitateisen van beschermde soorten (zowel nationaal als internationaal beschermd) binnen deze groep zijn vaak zeer locatiespecifiek en gebonden aan zeer bijzondere biotopen. Dergelijke biotopen komen niet in het plangebied (verhard erf en bebouwing naast agrarische percelen) voor. Overige strikt beschermde soorten als mollusken en weekdieren zijn ook niet te verwachten gezien de afwezigheid van geschikte biotopen in het plangebied.

## 4. CONCLUSIE

Het plangebied te Linschoten betreft een drietal gebouwen en een stuk verharding op een boerenerf welke beoogd zijn te slopen.

### 4.1 Gebiedsbescherming

In het kader van de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben de beschermde gebieden. 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.

### 4.2 Soortenbescherming

In het kader van de Wet natuurbescherming - hoofdstuk 3 moet worden getoetst of ter plaatse van de ruimtelijke ingrepen sprake is of kan zijn van negatieve effecten op beschermde planten en dieren. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben.

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) 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.

### 4.3 Consequenties

Een tweetal algemene voorwaarden is vanuit de Wet natuurbescherming - hoofdstuk 3 altijd van toepassing:

- In het broedseizoen van vogels mogen, zonder controle voorafgaand door een ecooloog, de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. De start van werkzaamheden tijdens deze periode zouden kunnen leiden tot verstoring, beschadiging of

vernietiging van nesten, rustplaatsen en eieren. Alle vogels zijn beschermd. Storing van nesten is onder artikel 3.1 (Vogelrichtlijn) toegestaan mits niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de betreffende vogelsoort. Voor vogels die ook staan vermeld onder artikel 3.5 (Habitatrichtlijn, inclusief Verdragen van Bern en Bonn) is verstoring niet toegestaan.

- Op basis van de zorgplicht volgens artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Daarnaast moeten dieren de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
  - Voortijdig maaien van het plangebied zodat dieren wegtrekken;
  - Het beperken van verlichting tijdens de avonduren in voorjaar, zomer en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
  - Het slopen en rooien starten buiten het voortplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen.

## 4.4 Aanbevelingen

Naast de consequenties die voortkomen uit de Wet natuurbescherming zijn er ook een aantal vrijblijvende aanbevelingen te doen ten aanzien van de inrichting van het plangebied, zoals:

- Voor vleermuizen kunnen open stootvoegen aangebracht worden in muren, of vleermuiskasten worden geplaatst in de spouw of tegen de muur op >2,5 meter hoogte in de bebouwing die blijft bestaan;
- Er kunnen neststenen worden aangebracht ten behoeve van huismussen op >2,5 meter hoogte in de muur, of bij een steile dakvorm als dakpannen. Deze beschermde soort verliest steeds meer nestmogelijkheden. De huidige bebouwing is voor deze soort niet geschikt;
- Het creëren van een geleidelijke overgang van de sloot naar het plangebied. Hierbij dient vegetatieontwikkeling in deze overgang gestimuleerd te worden. Dit kan positieve effecten hebben op het voorkomen van amfibieën;
- Er kan een uilen kast worden opgehangen voor bijvoorbeeld kerkuil (waar braakballen van zijn aangetroffen) of steenuil. In de directe omgeving van het plangebied is voldoende foerageergebied voor verschillende soorten uilen aanwezig.

## **BIJLAGE 1**

### **Literatuurlijst**

Broekhuizen, S., K. Spoelstra, J.B.M. Thissen, K.J. Canters & J.C. Buys (redactie). Atlas van de Nederlandse zoogdieren. - Natuur in Nederland 12. Naturalis Biodiversity Center & EIS Kenniscentrum Insecten en andere ongewervelden, Leiden, 2016.

Dietz, C., O. von Helversen & D. Nill. Vleermuizen, alle soorten van Europa en Noordwest-Afrika. Tirion natuur, Utrecht, 2011.

Ministerie van LNV, Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten ontheffing Flora- en faunawet ruimtelijke ingreep, 2009.

#### Websites:

[www.ravon.nl](http://www.ravon.nl)

[www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)

[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

[www.vleermuis.net](http://www.vleermuis.net)

[www.zoogdiervereniging.nl](http://www.zoogdiervereniging.nl)



## BIJLAGE 2

### Wet natuurbescherming

#### **Wet natuurbescherming – gebiedsbescherming**

Voor gebiedsbescherming is hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming bepalend. Indien gebiedsbescherming aan de orde is, zijn er verschillende stappen in onderzoek te onderscheiden; Voortoets en afhankelijk van de conclusie in de Voortoets een Verstorings- en Verslechteringstoets of een Passende Beoordeling.

Bij een Voortoets komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving van de bestaande en nieuwe situatie. In het geval van een wijziging van bedrijfsactiviteiten het in beeld brengen van de bestaande situatie en gewijzigde bedrijfsactiviteiten;
- Welke milieueffecten deze (bedrijfs)activiteiten hebben op de omgeving;
- Welke van de soorten en habitats waarvoor instandhoudingsdoelstellingen gelden, schade ondervinden;
- Welke (bedrijfsmatige) activiteiten kunnen leiden tot effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied.

Verstorings- en Verslechteringstoets of een Passende Beoordeling:

Indien uit de Voortoets blijkt dat een ruimtelijke ingreep geen negatief effect heeft op het Natura 2000-gebied dan is het onderzoek gereed. Indien uit de Voortoets blijkt dat de ruimtelijke ingreep een negatief effect heeft op het Natura 2000-gebied, maar zeker niet significant negatief dan moet een Verstorings- en Verslechteringstoets worden opgesteld. Indien uit de Voortoets blijkt dat de ruimtelijke ingreep een negatief effect heeft en mogelijk ook een significant negatief effect dan moet een Passende Beoordeling worden opgesteld.

Een Verstorings- en Verslechteringstoets of een Passende Beoordeling is de basis voor de aanvraag van een vergunning.

#### **Wet natuurbescherming – soortenbescherming**

Voor soortbescherming is hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming bepalend. Er wordt onderscheid gemaakt tussen internationaal beschermde soorten (Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, verdragen van Bern en Bonn) en nationaal beschermde soorten. Er zijn verbodsbepalingen opgenomen, bepalingen voor algemene vrijstelling en projectspecifieke ontheffingen en de belangen die aangetoond dienen te worden om een ontheffing te verkrijgen.

#### Verbodsbepalingen

Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn (artikel 3.1)

Het is verboden opzettelijk van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn te doden, te vangen of opzettelijk te storen (tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort). Ook is het verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van deze vogels te vernielen of te beschadigen, nesten van vogels weg te nemen of eieren te rapen en deze eieren onder zich te hebben.



## Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn (artikel 3.5)

Het is verboden in het wild levende dieren (waaronder diverse vogelsoorten) van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen, opzettelijk te verstoren, eieren van dieren opzettelijk te vernielen of te rapen of voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze dieren te beschadigen of te vernielen. Ook is het verboden planten van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel b, bij de Habitatrichtlijn of bijlage I bij het Verdrag van Bern, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

## Beschermingsregime andere soorten (artikel 3.10)

Het is verboden in het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers van de soorten, genoemd in de bijlage van de Wet natuurbescherming, onderdeel A, opzettelijk te doden of te vangen, of vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen. Ook is het verboden vaatplanten van de soorten, genoemd in de bijlage van de Wet natuurbescherming, onderdeel B, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

## Zorgplicht

Naast de bovenstaand beschreven verboden kent de Wet natuurbescherming ook een zorgplicht. In artikel 1.11 is opgenomen dat eenieder voldoende zorg in acht neemt voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Deze zorg houdt in elk geval in dat schadelijke handelingen achterwege blijven, dan wel noodzakelijke maatregelen getroffen worden om die schadelijke gevolgen te voorkomen, of voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan gemaakt worden.

## Procedurele consequenties

Voor ruimtelijke ingrepen is het van belang te toetsen of er allereerst sprake is van een overtreding van de verbodsbepalingen. Voor Vogelrichtlijnsoorten is het bijvoorbeeld van belang te beoordelen of een verstoring van wezenlijke invloed is. Voor de nationaal beschermde soorten zijn er per provincie lijsten opgesteld met soorten waarvoor een algemene vrijstelling geldt. Over het algemeen zijn dit de meer algemeen voorkomende soorten zoals het konijn of de vos.

Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Wet natuurbescherming, hoofdstuk 3. Voor aantastingen van verblijfplaatsen en belangrijke (onderdelen) van leefgebieden van beschermde soorten, is ontheffing ex. artikel 3.3, 3.8 en/of 3.10 van de Wet natuurbescherming nodig van Gedeputeerde Staten. Het uitvoeren van een ruimtelijke ingreep, indien er sprake is van een overtreding van één van de bovenstaand beschreven verbodsbepalingen, kan door middel van een goedgekeurde gedragscode of een verkregen ontheffing. Een gedragscode geldt voor zowel de internationaal beschermde soorten als de nationaal beschermde soorten.





In een gedragscode worden gedragslijnen aangegeven die men volgt om het schaden van beschermde soorten zo veel mogelijk te voorkomen. Ontheffing is, als wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode, voor deze soorten alleen nog nodig als werkzaamheden afwijkend van de gedragscode worden uitgevoerd.

Voor een ontheffing zijn procedurele consequenties afhankelijk van de soorten die door de ingreep worden beïnvloed. Er zijn drie soorten verbodsbepalingen en gekoppeld aan deze bepalingen zijn er ook drie verschillende beschermingsregimes:

- Soorten van de Vogelrichtlijn;
- Soorten van de Habitatrichtlijn, verdrag van Bern en/of Bonn;
- Nationaal beschermde soorten.

Voor het verkrijgen van een ontheffing moet als eerste een belang worden aangetoond op grond waarvan een ontheffing kan worden verkregen voor het overtreden van de verbodsbepalingen. Voor Vogelrichtlijnsoorten moet een belang worden aangetoond zoals opgenomen in de Vogelrichtlijn. Voor ruimtelijke ingrepen zijn dat:

- Volksgezondheid of openbare veiligheid;
- Veiligheid van het luchtverkeer;
- Ter voorkoming van belangrijke schade aan gewassen, vee, bossen, visserij of wateren;
- Ter bescherming van flora of fauna.

Voor Habitatrichtlijnsoorten en soorten van Bern en Bonn:

- Bescherming van de wilde flora of fauna, of instandhouding van de natuurlijke habitats;
- Ter voorkoming van ernstige schade aan met name de gewassen, veehouderijen, bossen, visgronden, wateren of andere vormen van eigendom;
- Volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten.

Voor nationaal beschermde soorten:

- In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daaropvolgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied.