

Bestemmingsplan

Nieuwe Zandweg 23

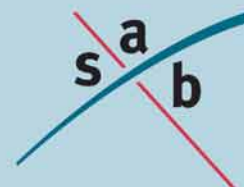
toelichting

Gemeente Montfoort

Datum: 12 oktober 2010

Projectnummer: 100605

ID: NL.IMRO.0335.BPNieuweZandweg23-ON01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel	3
1.3	Plangebied	3
1.4	Vigerend bestemmingsplan	4
1.5	Leeswijzer	5
2	Bestaande situatie	6
2.1	Linschoten	6
2.2	Het plangebied	7
3	Beleidskader	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	12
4	Planbeschrijving	16
4.1	Inleiding	16
4.2	Het plan	16
5	Uitvoerbaarheid	18
5.1	Milieuaspecten	18
5.2	Water	25
5.3	Flora en fauna	28
5.4	Archeologie	30
5.5	Verkeer en parkeren	32
6	Juridische aspecten	33
6.1	Algemeen	33
6.2	Artikelsgewijze toelichting	35
7	Economische uitvoerbaarheid	37
8	Overleg en inspraak	38
8.1	Vooroverleg	38

Bijlagen

- Bijlage 1: Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Nieuwe Zandweg 23 (B1929) Korte Linschoten OZ (B2088) te Linschoten, Grondlag BV, 30 maart 2009
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek Nieuwe Zandweg 23, SAB Arnhem B.V., 16 augustus 2010
- Bijlage 3: Archeologisch onderzoek Nieuwe Zandweg 23 te Linschoten, ADC ArcheoProjecten, 13 oktober 2010
- Bijlage 4: Flora- en faunarapportage Nieuwe Zandweg 23 Linschoten, SAB Arnhem B.V., 13 september 2010
- Bijlage 5: Quickscan vleermuizen Nieuwe Zandweg Linschoten, Buiting Advies, oktober 2010
- Bijlage 6: Reactienota concept ontwerpbestemmingsplan Nieuwe Zandweg 23

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ter plaatse van het perceel Nieuwe Zandweg 23 te Linschoten is recent de agrarische bedrijfsvoering beëindigd. Na de sloop van de huidige agrarische bebouwing is de realisatie van twee woningen voorzien; dit mede in het kader van het gemeentelijk Ruimte voor Ruimtebeleid.

Deze ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan, waardoor een herziening noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Doel

Het belangrijkste doel van voorliggend bestemmingsplan 'Nieuwe Zandweg 23' is om de gewenste ruimtelijke structuur en bebouwingsopzet aan te geven voor de ontwikkeling van het perceel aan de Nieuwe Zandweg 23. Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 2 vrijstaande, grondgebonden woningen mogelijk en dient als toetsingskader voor bouwplannen.

Het bestemmingsplan 'Nieuwe Zandweg 23' vervangt bij vaststelling deels het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Montfoort'.

1.3 Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan 'Nieuwe Zandweg 23' ligt aan de zuidoostzijde van de kern Linschoten en grenst in het westen en noorden aan de bebouwde kom van Linschoten. Ten noordoosten van het plangebied bevinden zich gronden in agrarisch gebruik. In het zuidoosten grenst het perceel aan de locatie Nieuwe Zandweg 25 (burgerwoning). In het zuidwesten wordt het plangebied begrensd door de Nieuwe Zandweg, met aan de overkant een groenzone en daarachter de N204. Het plangebied bevindt zich binnen het kadastrale perceel sectie B, nummer 1929.

Op onderstaande afbeeldingen zijn globaal de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor een exacte aanduiding van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding bij dit bestemmingsplan.



Ligging plangebied (Topografische Dienst)

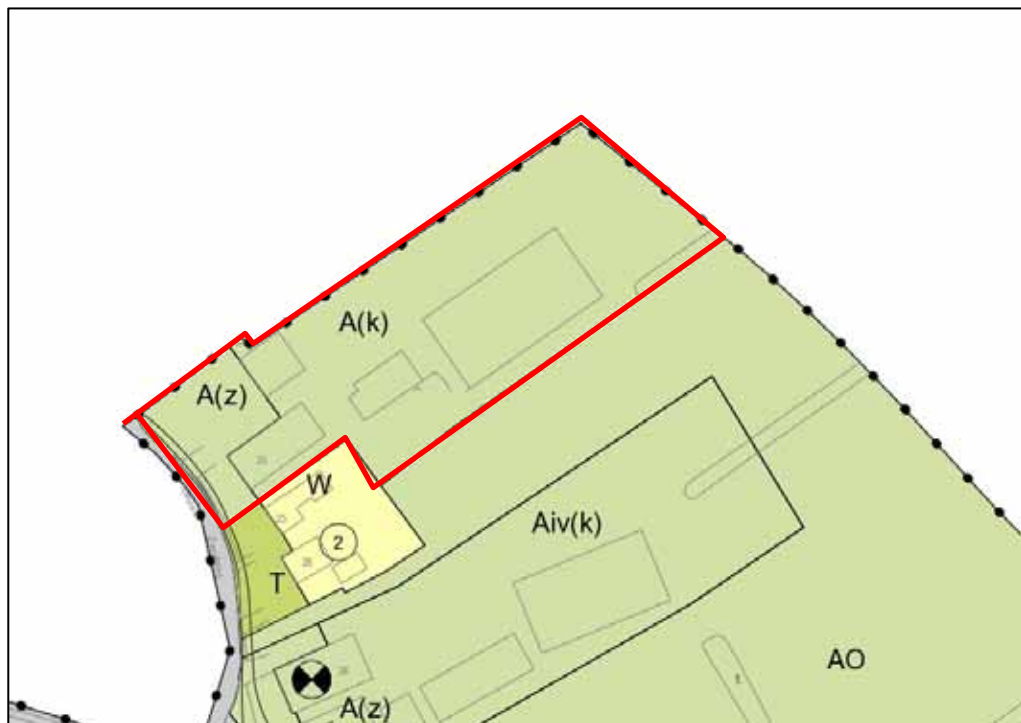


Globale begrenzing (provincie Utrecht)

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Bestemming Buitengebied Montfoort

In het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Montfoort', zoals vastgesteld op 16 oktober 2000, heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch' en de aanduidingen 'z' (zonder gebouw) en 'k' (kernrandzone).



Bestemmingsplan Buitengebied Montfoort (2002)

De gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn bestemd voor volwaardige dan wel reële veehouderijbedrijven. Intensieve veehouderijbedrijven zijn op de gronden met de nadere aanwijzing (k), kernrandzone, alleen toegestaan ter plaatse van de subbestemming Aiv en daarmee niet binnen onderhavig plangebied. Ter plaatse van het bouwvlak zijn bedrijfsgebouwen toegestaan met een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 6 m en 10 m. Tevens zijn bijgebouwen toegestaan met een maximale goothoogte van 3 m. Silo's en hooibergen mogen tot een hoogte van maximaal 15 m worden gerealiseerd. Per bouwvlak wordt ruimte geboden aan één bedrijfswoning van ten hoogste 600 m³. De afstand van gebouwen tot de perceelsgrens, bebouwingsgrens of watergang dient ten minste 3 m te bedragen. Op de gronden met de aanduiding (z) mogen uitsluitend erfafscheidingen worden gebouwd.

Bestemmingsplan Montfoort Buitengebied 1^e herziening

Op 20 april 2009 is het bestemmingsplan 'Montfoort Buitengebied 1^e herziening' vastgesteld. Met deze herziening wordt allereerst invulling gegeven aan de onderdelen van het bestemmingsplan Buitengebied Montfoort, waaraan door Gedeputeerde Staten en de Raad van State goedkeuring was onthouden. Daarnaast zijn enkele beleidsmatige ontwikkelingen verwerkt, waaronder de Ruimte voor Ruimteregeling die in 2009 is vastgesteld.

Als gevolg van de Ruimte voor Ruimteregeling is in artikel 9c van de herziening een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Burgemeester en wethouders zijn in dit kader bevoegd de bestemming van bouwvlakken met de bestemming Agrarische doeleinden (A) en Agrarische doeleinden, rivierzone (AR) onder voorwaarden te wijzigen in de bestemming Woondoeleinden (W), Tuinen (T), Erven (E) en Agrarische doeleinden (A) respectievelijk Agrarische doeleinden Rivierzone (AR). Eén van deze voorwaarden heeft betrekking op de inhoudsmaten van de nieuwe woning. Bepaald is dat deze inhoudsmaat maximaal 600 m³ mag bedragen. Bovendien moet de bestaande bedrijfs-woning worden bestemd als burgerwoning. Voor de overige voorwaarden wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2 van deze toelichting, waarin uitgebreid wordt ingegaan op de Ruimte voor Ruimte regeling.

Het plan

In het plangebied zijn 2 vrijstaande woningen met bijgebouwen voorzien. Het vigerend bestemmingsplan maakt deze ontwikkeling niet mogelijk. Er kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbepaling uit het bestemmingsplan Montfoort Buitengebied 1^e herziening, aangezien de inhoudsmaat van de nieuwe woning de maximale inhoudsmaat van 600 m³, die met deze wijzigingsbevoegdheid is vastgelegd, overschrijdt. Voorliggend bestemmingsplan 'Nieuwe Zandweg 23' maakt de gewenste ontwikkeling mogelijk.

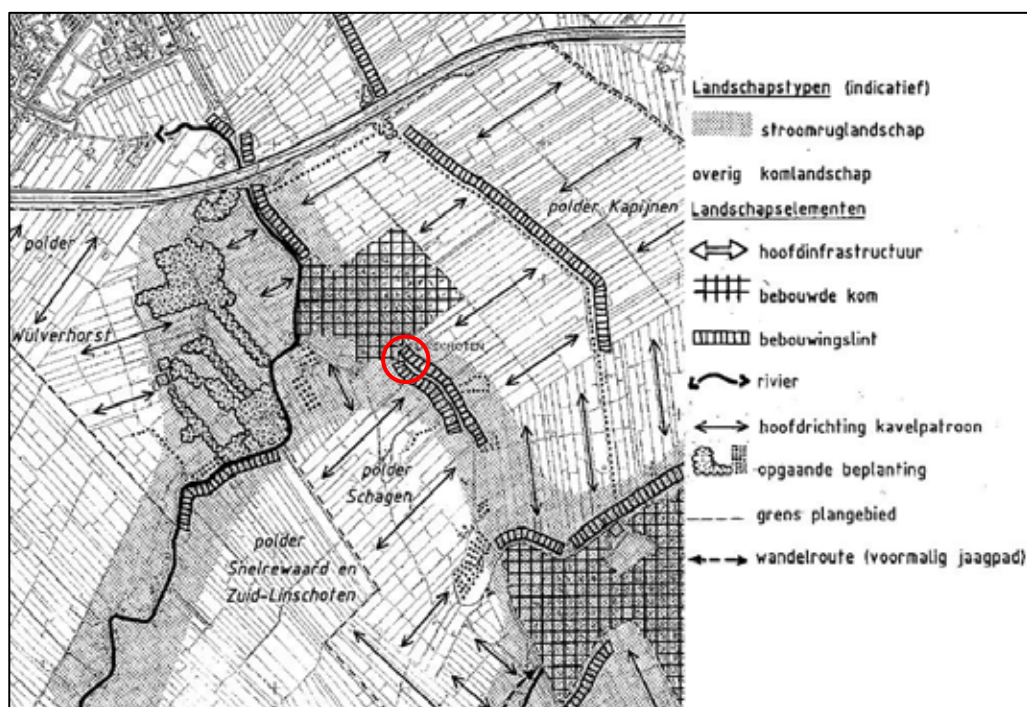
1.5 Leeswijzer

Deze toelichting start met een beschrijving van de bestaande ruimtelijke situatie en het relevante beleidskader in hoofdstukken 2 en 3. Daarna wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de planbeschrijving en in hoofdstuk 5 op de uitvoeringsaspecten daarvan. De juridische opzet van het plan (hoofdstuk 6), de economische uitvoerbaarheid (hoofdstuk 7) en de resultaten uit inspraak en vooroverleg (hoofdstuk 8) komen als laatste aan bod.

2 Bestaande situatie

2.1 Linschoten

De kern Linschoten is opgericht in de omgeving van het in 1647 gebouwde Huis van Linschoten, dat inmiddels een beschermd natuurgebied is. In 1857 werden de dorpen Achthoven, Linschoten en Wulverhorst samengevoegd tot één gemeente; de gemeente Linschoten. In 1989 zijn de gemeenten Linschoten, Willeskop en Montfoort samengevoegd tot de gemeente Montfoort. Linschoten is gelegen aan de N204 tussen Woerden en Montfoort. In het centrum van het dorp gaat het riviertje de Lange Linschoten over in de Korte Linschoten. Het dorp heeft circa 3.500 inwoners¹.



Landschapsstructuur rond Linschoten (bron: gemeente Montfoort)

Het landschap in de omgeving van Linschoten kenmerkt zich door bebouwing op stroomruggen en dijken, met grillig verlopende wegen en oude akkercomplexen. De bebouwing in de bebouwingslinten is op wisselende afstand van de dijken gesitueerd. Aan de dijk langs de Lange Linschoten is de bebouwing gesitueerd in een tweezijdig bebouwingslint. Dit lint is vrij open van structuur en volgt het grillige patroon van de rivier. Ten westen van Linschoten is de beplanting rondom het Huis te Linschoten opvallend. Ten zuiden en ten westen van Linschoten valt een zone met onregelmatige strokenverkaveling op. Het overige deel is regelmatig in stroken verkaveld.

¹ Centraal Bureau voor de Statistiek, Kerncijfers wijken en buurten 2003-2009, 01-01-2009.

2.2 Het plangebied

Het plangebied aan de Nieuwe Zandweg 23 (rood in onderstaande afbeelding) maakt deel uit van de lintbebouwing die kenmerkend is voor de omgeving van Linschoten. De nieuwe Zandweg maakt deel uit van een bebouwingslint dat vanuit het zuidoosten de kern binnenkomt.

In het plangebied is bedrijfsbebouwing (geel in onderstaande afbeelding) aanwezig en is tevens een bedrijfswoning (oranje in onderstaande afbeelding) gevestigd. De bedrijfswoning heeft een oppervlakte van circa 270 m².

De bedrijfsbebouwing omvat een onderkelderde loopstal van circa 1.000 m², een stal met werkplaats van circa 270 m², een schuur van circa 170 m² en een stal van circa 80 m². Het verhard oppervlak (bestaan de uit beton en tegels) beslaat circa 3.200 m². Op het perceel bevindt zich een mestsilo en vindt opslag van kuilgras en snijmaïs plaats.



Huidige situatie in het plangebied (bron: provincie Utrecht)

Ter plaatse van het plangebied worden twee woningen gerealiseerd. De aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Om die reden zijn de bestaande bedrijfsgebouwen in dit bestemmingsplan betrokken en hebben deze een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden gekregen. Hiermee wordt bewerkstelligd dat de agrarische bebouwing niet kan worden teruggebouwd en een belemmering wordt voor de nieuwe burgerwoningen.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet schept ruimte voor ontwikkeling, uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling, waarin alle betrokken partijen kunnen participeren. Het Rijk richt zijn aandacht met name op de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om versterking van de dynamiek in de Nationale stedelijke netwerken en om waarborging van de kwaliteit van de ecologische hoofdstructuur en de Nationale landschappen.

De centrale doelstellingen van de Nota Ruimte zijn: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale waarden en de borging van veiligheid.

Het plangebied ligt in het nationaal stedelijk netwerk Randstad en maakt daarmee deel uit van de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Het stedelijk netwerk van de Randstad speelt een grote rol bij de realisering van de doelen van de Nota Ruimte. In de nota wordt op hoofdlijnen een samenhangend ontwikkelingsperspectief geschetst voor de Randstad. Het ontwikkelingsperspectief is erop gericht de ruimtelijke, culturele en economische diversiteit van de Randstad te behouden en te versterken, en de eigen ruimtevraag binnen de Randstad op te vangen. Wat betreft woningbouw worden nieuwe uitleglocaties zoveel mogelijk aangesloten op de steden en op bestaande verkeers- en vervoersvoorzieningen. Het accent zal liggen op de uitbreiding van groene woonmilieus: daarnaar bestaat de grootste vraag. Nieuwe verstedelijkingsrichtingen moeten integrale oplossingen zijn met betrekking tot wonen, werken, infrastructuur,

Het plangebied is bovendien gesitueerd binnen het Nationaal Landschap Groene Hart. Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van nationale landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk worden versterkt. In samenhang hiermee zal de toeristisch-recreatieve betekenis moeten toenemen. Binnen nationale landschappen is daarom 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid. De landschappelijke kwaliteiten zijn medesturend voor de wijze waarop de gebiedsontwikkeling plaatsvindt. Uitgangspunt is dat de nationale landschappen zich sociaal-economisch voldoende moeten kunnen ontwikkelen, terwijl de bijzondere kwaliteiten van het gebied worden behouden of worden versterkt.

In algemene zin geldt dat binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt ('ja, mits'-regime). Binnen nationale landschappen is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo nul). Op basis hiervan maken provincies afspraken met gemeenten over de omvang en locatie van woningbouw.

In nationale landschappen met een substantieel negatieve bevolkingsontwikkeling, waar ondanks toepassing van het 'migratiesaldo nul principe' de bevolkingsafname niet gekeerd kan worden, kan onder voorwaarden een hoger aantal woningen worden gebouwd dan uitgaande van het 'migratiesaldo nul principe' mogelijk zou zijn. In dergelijke gevallen mag een door de provincie te bepalen en door het rijk te beoordelen beperkt aantal woningen extra worden gebouwd, mits de kernkwaliteiten van het nationaal landschap worden behouden of worden versterkt. Deze uitzonderingsbepaling moet bijdragen aan het behoud van de economische vitaliteit, de leefbaarheid en het draagvlak voor voorzieningen in het nationaal landschap.

AmvB Ruimte

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is het rijk momenteel bezig het beleid uit de Nota Ruimte te vertalen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (AMvB Ruimte). Deze AMvB Ruimte heeft in 2009 ter inzage gelegen. Het is nog onbekend wanneer de eerste tranche (bestaand beleid) en tweede tranche (nieuw beleid voor bepaalde deelgebieden) in werking zullen treden.

Er wordt in de AmvB Ruimte vooral ingezet op een zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare gebieden en bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast.

De gemeente Montfoort ligt binnen de Randstad ook in Nationaal Landschap het Groene Hart. Zoals reeds vermeld moeten de kernkwaliteiten van de nationale landschappen worden behouden, beheerd en versterkt. Tegelijkertijd moet de toeristisch-recreatieve betekenis van de gebieden toenemen. Het uitgangspunt daarbij is, dat ruimtelijke ontwikkelingen in nationale landschappen mogelijk zijn, mits de uitgewerkte kernkwaliteiten van de nationale landschappen worden behouden of versterkt ('ja, mits' principe). Ontwikkelingen die geen doorslaggevend negatief effect hebben op de uitgewerkte kernkwaliteiten zijn dus in beginsel toegestaan. Daarbij moet worden opgemerkt, dat niet alleen rode of grijze ontwikkelingen, maar ook groene of blauwe ontwikkelingen een negatief effect kunnen hebben op het behoud of de versterking van de kernkwaliteiten. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan het verwijderen of aanbrengen van opgaande beplanting, het verwijderen of opwerpen van aardwerken, het omzetten van open agrarische gras- of akkerlanden naar niet-agrarisch landgebruik, het dempen van bestaande wateren of het graven van nieuwe wateren.

Het plan

Het plangebied bevindt zich in het Nationaal Stedelijk Netwerk Randstad en in het Nationaal Landschap Het Groene Hart. Het plan past in het nationaal beleid doordat het voorziet in de bouw van woningen nabij bestaand stedelijk gebied en aangesloten op bestaande infrastructuur. Het plan betreft de beëindiging van een agrarisch bedrijf ten gunste van twee woningen. Dit heeft geen ongunstig effect op de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap. Bovendien wordt voldaan aan de voorwaarde van migratiesaldo nul. In dit kader wordt verwezen naar het woningmarktonderzoek² dat in januari 2010 is uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de additionele woningbehoefte voor Linschoten, uitgaande van migratiesaldo = 0, voor de periode 2010 – 2020 neerkomt op circa 215 woningen. De vraag uit zich vooral bij de 2-onder-1 kap en vrijstaande woningen. Het plan, dat voorziet in de toevoeging van 1 vrijstaande woning, past daarmee goed binnen het nationaal beleid.

² Woningmarktonderzoek Montfoort, Companen, 28 januari 2010.

3.2 Provinciaal beleid

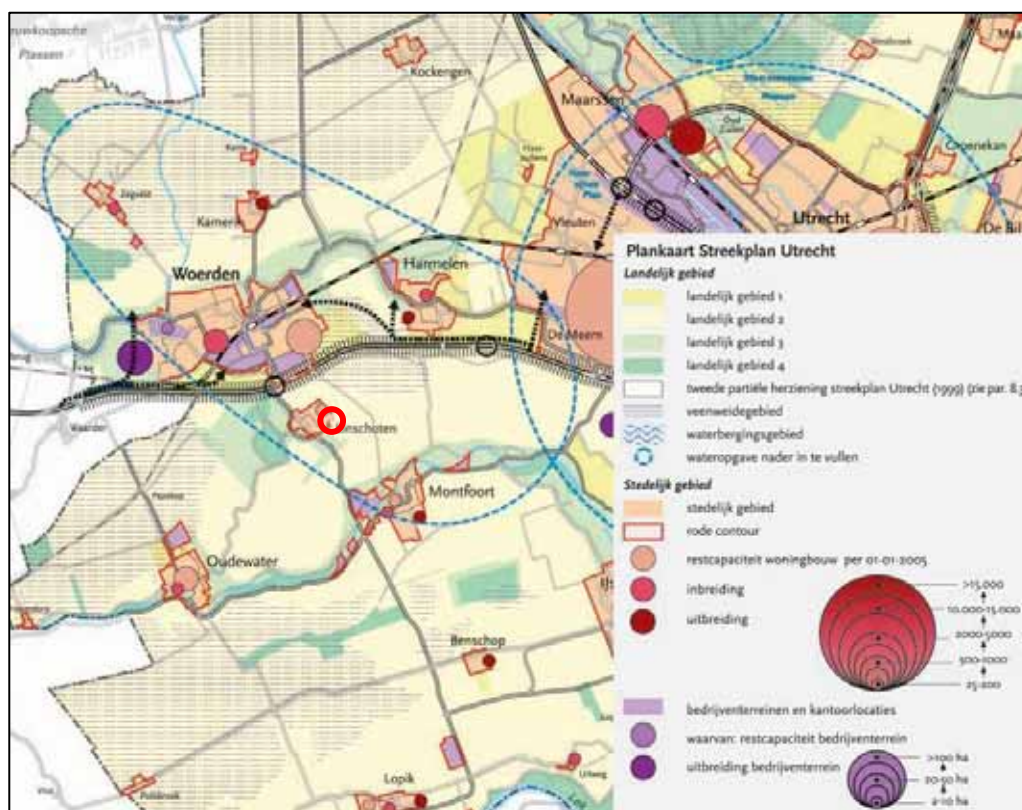
Streekplan Utrecht (structuurvisie)

Provinciale Staten hebben op 13 december 2004 het Streekplan 2005-2015 vastgesteld. Sinds de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het Streekplan de status van provinciale structuurvisie. De provincie heeft in verband met de inwerkingtreding van de Wro de Beleidslijn Nieuwe Wro vastgesteld. Hierin wordt de sturingsfilosofie van de provincie onder de nieuwe wet verwoord. In de beleidslijn wordt duidelijk gemaakt wat van provinciaal belang is. Het streekplan kan zo ook na 1 juli 2008 als beleidskader gebruikt worden.

Het primaire doel dat de provincie voor ogen staat is een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving. Door middel van het principe "beheerste groei" moet de aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking zoveel mogelijk worden vermeden. Ook wil de provincie de contrastwerking tussen stad en land versterken.

In het streekplan zijn de volgende hoofdbeleidslijnen van het ruimtelijk beleid geformuleerd:

- 1 *Zorgvuldig ruimtegebruik*: Uitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkelingen in zowel het stedelijk als in het landelijk gebied.
- 2 *Water*: Water vormt een ordenend principe. Bij nieuwe ruimtelijke afwegingen vormt water een vertrekpunt.
- 3 *Infrastructuur*: De beschikbaarheid van bestaande infrastructuur en de (toekomstige) capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij het kiezen van nieuwe verstedelijkingslocaties.
- 4 *Verstedelijking*: Er wordt gestreefd naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen. Nieuwe woningbouw en bedrijventerreinen worden vooral gerealiseerd in het stadsgewest Utrecht en het gewest Eemland. Daarnaast vormen Veenendaal en Woerden regionale opvangkernen.
- 5 *Landelijk gebied*: Het gevoerde ruimtelijk ontwikkelingsbeleid richt zich op het versterken van de (cultuurhistorische) identiteit, de landschappelijke diversiteit en de vitaliteit van het landelijk gebied en op de kwaliteit van de natuur en de ecologische samenhang.
- 6 *Strategisch mobiliteitsplan provincie Utrecht + (2004)*: Het strategisch mobiliteitsplan provincie Utrecht (SMPU) kent de volgende drie hoofddoelen:
 - het realiseren van een doelmatig verkeers- en vervoerssysteem om de bereikbaarheid in en van de provincie Utrecht en de Randstad te waarborgen;
 - het verbeteren van de veiligheid van het verkeers- en vervoerssysteem voor gebruikers en omwonenden;
 - het verminderen van de negatieve effecten van verkeer en vervoer op de kwaliteit van de leefomgeving;



Uitsnede van de Streekplankaart (bron: provincie Utrecht)

Het plangebied bevindt zich in het landelijk gebied nabij de kern Linschoten. De provincie streeft ernaar de kwaliteiten van het landelijk gebied te beschermen en te ontwikkelen en wil terughoudend omgaan met stedelijke uitbreidingen van kernen. Als verantwoorde inbreiding, herstructurering en renovatie van de bestaande voorraad onvoldoende mogelijk blijkt, kunnen kernen, afhankelijk van de eigen behoefte, in beperkte mate uitbreiden. De nieuwbouw voor (kleine) kernen dient tegemoet te komen aan de behoeften van die kern en beschikbaar te komen voor de eigen inwoners. Daarbij is extra aandacht nodig voor starters en senioren.

De provincie wil de benutting van vrijkomende bebouwing in het landelijk gebied mogelijk maken voor zover de kwaliteit van het landelijk gebied ermee wordt versterkt. Het beleid voor vrijkomende bebouwing is primair gericht op kwaliteitswinst door ontstening van het landelijk gebied. Voorwaarden zijn onder meer dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd, bijbehorende gronden beschikbaar blijven of komen voor landbouw, natuur of recreatie en er geen cultuurhistorisch waardevolle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Een zorgvuldige landschappelijke inpassing is vereist. Bij sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen (minstens 1000 m²) is de bouw van één extra woning toegestaan. Of de nieuwe woning op de oorspronkelijke bedrijfskavel of aan de rand van een kern mag komen, is een afweging die primair door gemeenten wordt gemaakt.

Het plangebied bevindt zich in het gebiedstype 'Landelijk gebied 3', een afwisselend en landschappelijk waardevol gebied met verweving van landbouw, natuur, dag- en verblijfsrecreatie, intensiever gebruikte militaire terreinen en (in enkele gevallen) bestaande zeer extensieve woonmilieus.

De provincie streeft binnen dit gebiedstype naar:

- Landbouw
Versterking van de rol van de agrarische sector in delen met een blijvend agrarisch gebruik en ontwikkeling van de agrarische sector als drager van belangrijke landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden.
- Natuur
Behoud, versterking en ontwikkeling van natuurwaarden door stimulering van agrarisch natuurbeheer en versterking van actuele en potentiële waarden, aanleg van ecologische verbindingzones als onderdeel van de EHS
- Recreatie
Versterking van recreatief (mede)gebruik en routestructuren; nieuwvestiging en uitbreiding van recreatief-toeristische voorzieningen voor zowel dag- als verblijfsrecreatie is mogelijk als onderdeel van een integraal plan waaruit de ruimtelijke kwaliteitswinst (onder meer voor kernkwaliteiten landschap) blijkt.
- Water en milieu
Beleid ten aanzien van waterhuishouding en milieukwaliteiten wordt afgestemd op de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met aanwezige waarden. Waterknelpunten worden opgelost zonder deze af te wentelen op andere gebieden.

Het plan

Het plangebied bevindt zich volgens het streekplan in het 'landelijk gebied'. Voorliggend plan voorziet in de bouw van twee nieuwe woningen als gevolg van de beëindiging en sloop van een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning aan de rand van de kern. Het plan heeft een verantwoorde herstructurering tot gevolg en past eveneens binnen de voorwaarden die de provincie stelt aan de benutting van vrijkomende bebouwing in het landelijk gebied. Alle voormalige bedrijfsgebouwen worden immers gesloopt, waarbij één extra woning wordt gerealiseerd. Landschappelijke inpassing heeft nadrukkelijk aandacht. Onderhavig plan sluit daarmee aan op het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Beleidsnota Ruimte voor Ruimte

De gemeentelijke beleidsnota Ruimte voor Ruimte is in 2009 vastgesteld. Het gemeentelijk Ruimte voor Ruimtebeleid heeft tot doel om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van Montfoort te verbeteren door het stimuleren van de sloop van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen in ruil voor de bouw van een nieuwe woning en een alternatief te bieden voor hergebruik van voormalige agrarische bedrijfscomplexen door andere niet-agrarische functies.

De gemeente stelt voorwaarden aan toepassing van de Ruimte voor Ruimteregeling. De planwijziging wordt uitsluitend toegepast indien aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- Planwijziging wordt uitsluitend toegepast indien sprake is van een voormalig agrarisch bedrijfscomplex. Dit betekent dat de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse daadwerkelijk is beëindigd.
- Planwijziging wordt uitsluitend toegepast indien in voldoende mate is zeker gesteld dat alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en alle (verspreid liggende) kassen worden gesloopt.

- Planwijziging wordt uitsluitend toegepast wanneer ten minste 1.000 m² (cultuurhistorisch niet waardevolle) bedrijfsbebouwing wordt gesloopt of ten minste 5.000 m² kassen wordt gesloopt. Bedrijfsgebouwen en kassen waarvoor wel bouwvergunning aanwezig is, maar die nog niet zijn gerealiseerd, tellen hierbij niet mee.
- Planwijziging wordt uitsluitend toegepast indien de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied door het realiseren van openheid en/of doorzichten naar het open agrarische gebied en geen aantasting plaatsvindt van bestaande of te ontwikkelen bijzondere waarden (landschappelijke, natuurwetenschappelijke of cultuurhistorische waarden) op het perceel of in de directe omgeving daarvan. Voor het beantwoorden van deze vraag kan de gemeente advies inwinnen bij een deskundige inzake natuur en landschap.
- Planwijziging wordt uitsluitend toegepast indien de te realiseren woning op het voormalige agrarische bouwvlak wordt gerealiseerd en ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat mogelijk is. Hiervan is sprake als voldaan kan worden aan alle van toepassing zijnde wet- en regelgeving inzake wegverkeerslawaaï, industrielawaai, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemkwaliteit. Voor het beantwoorden van deze vraag kan de gemeente advies inwinnen bij een milieudeskundige.
- Planwijziging wordt uitsluitend toegepast indien de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van (agrarische) bedrijven in de omgeving niet onevenredig worden belemmerd. Voor het beantwoorden van deze vraag kan de gemeente advies inwinnen bij een milieudeskundige.

De gemeente stelt de volgende regels bij toepassing van de Ruimte voor Ruimteregeeling:

- Op het perceel aanwezige karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt.
- Per voormalig agrarisch bedrijfscomplex mag, indien alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en ten minste 1.000 m² wordt gesloopt of indien alle aanwezige kassen en ten minste 5.000 m² wordt gesloopt, één woning worden teruggebouwd.
- De inhoudsmaat van de nieuw te bouwen woning inclusief aanbouwen mag maximaal 600 m³ bedragen met dien verstande dat de maximale oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw bij recht maximaal 50 m² mag bedragen.
- De bestaande bedrijfswoning mag worden bestemd als burgerwoning.
- Het gehele bouwvlak waar de nieuwe woning en de voormalige bedrijfswoning zijn gesitueerd, dient voorzien te worden van de bestemming Woondoeleinden (W), Tuinen (T) en Erven (E) en de overige gronden dienen bestemd te worden voor Agrarische doeleinden (A) of Agrarische doeleinden Rivierzone (AR) zonder bouwmogelijkheden.

Het plan

Ter plaatse van het plangebied Nieuwe Zandweg 23 is de agrarische bedrijfsvoering recent beëindigd. Alle agrarische bedrijfsgebouwen (meer dan 1.000 m²) en de bedrijfswoning worden in dit kader gesloopt. Onderhavig plan maakt de realisatie van twee vrijstaande woningen in het plangebied mogelijk. Hiermee is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en haar omgeving. Bovendien is openheid gewaarborgd, in de vorm van doorzicht tussen de twee woningen richting het achterliggend agrarisch gebied. Er is geen sprake van aantasting van bijzondere waarden in de omgeving. In het plangebied is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat mogelijk.

De ontwikkelingen, die met onderhavig plan zijn voorzien, hebben geen belemmeringen voor bedrijven in de omgeving van het plangebied tot gevolg. Voor een onderbouwing van laatstgenoemde twee aspecten wordt verwezen naar paragraaf 5.1 en verder van deze toelichting.

Onderhavig plan voorziet in twee woningen met een inhoudsmaat van maximaal 725 m³. Door dit laatste aspect past het plan niet geheel binnen de gemeentelijke Ruimte voor Ruimteregeling. In deze regeling wordt immers uitgegaan van een inhoudsmaat van maximaal 600 m³ voor de nieuw te bouwen woning. Vanwege de grote hoeveelheid bebouwing die wordt gesloopt (circa 1.800 m²) en de sterke landschappelijke verbetering (inpassing van de bebouwing in het bebouwingslint van de Nieuwe Zandweg), acht de gemeente het afwijken van de regeling in dit geval aanvaardbaar.

3.3.2 Welstandbepalingen Stroomruglinten Montfoort en Linschoten

De gemeente Montfoort heeft welstandbeleid vastgesteld voor verschillende gebiedstypen, waaronder de stroomruglinten in Montfoort en Linschoten (gebiedstype H5.3). Landelijke stroomruglinten worden gekenmerkt door een open structuur en diverse bebouwing die verder terug ligt van het lint. De bebouwing is hoofdzakelijk opgebouwd uit langwerpige boerderijachtige hoofdbouwmassa's met een van oorsprong agrarische functie, die op een behoorlijke afstand van elkaar staan.

Wat betreft de situering van bouwwerken is op basis van de welstandnota het volgende van belang voor het plangebied:

- zijdelingse afstand: los van elkaar, in clusters en individueel;
- oriëntatie: positie op de kop van de kavel en oriëntatie op de kavelrichting van de oorspronkelijke bebouwing. Bijgebouwen achter de hoofdbebouwing.

Wat betreft de hoofdvorm van bouwwerken is op basis van de welstandsnota het volgende van belang voor het plangebied:

- bouwmassa: langwerpig en met herhaling van eigenschappen van de landelijke gebouwen in de directe omgeving;
- bouwhoogte: 1 tot 2 bouwlagen met kap, afstemmen op de omgeving;
- kapvorm: zadeldak, schilddak, overstek toegestaan. Toevoegingen aan het dak alleen aan de achterzijde van het hoofdgebouw;
- kaprichting: haaks op het lint.

Wat betreft het gevelaanzicht van bouwwerken is op basis van de welstandsnota het volgende van belang voor het plangebied:

- gevelopbouw: de voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel en is te onderscheiden in een dakgedeelte en een onderstuk. De architectuur van het gebouw moet in het straatbeeld passen;
- gevelgeleding: verticaal, staande kozijnen en ramen en een geleding die passend is bij de architectuurstijl van het hoofdgebouw.
- plasticiteit: erkers, dakkapellen en overige aanbouwen zijn in maatvoering, architectuur en detaillering afgestemd op de hoofdbebouwing.

Wat betreft de materialisatie en detaillering van bouwwerken is op basis van de welstandsnota het volgende van belang voor het plangebied:

- materiaalkeuze: houten deuren en kozijnen, keramische pannen of riet als dakbedekking, bakstenen gevel;
- materiaalkleur: afgestemd op de omgeving; geen met de omgeving contrasterende kleuren. Rode bakstenen, wit/gebroken wit/donkergroen/donkerblauwe kozijnen en bijgebouwen in een donkere kleurstelling.
- Detaillering: gezichtsbepalende details worden vormgegeven in de lijn van de architectuur van het bouwwerk en de omgeving.

Het plan

Het plan voldoet, voor wat betreft situering en hoofdvorm, aan de eisen die het gemeentelijk welstandsbeleid stelt. Voor de planbeschrijving wordt hiertoe verwezen naar paragraaf 4.2). Enkele eisen, zoals de losse situering en hoogte, zijn dan ook met dit bestemmingsplan geregeld. Met overige (beeldkwaliteits)aspecten, waaronder het gevelaanzicht en de materialisatie, zal bij de planuitwerking rekening worden gehouden. Deze aspecten worden ten tijde van de bouwaanvraag getoetst door de welstandsc commissie.

4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van de beoogde ontwikkeling in onderhavig plangebied Nieuwe Zandweg 23. Het uitgangspunt van het onderhavige bestemmingsplan is de realisatie van twee vrijstaande, grondgebonden woningen in het bebouwingslint aan de Nieuwe Zandweg, in het buitengebied van Linschoten.

4.2 Het plan

Onderhavig plan voorziet in de bouw van twee vrijstaande, grondgebonden burgerwoningen met een inhoudsmaat van maximaal 725 m³ per woning. De goot- en bouwhoogte van de woningen bedragen respectievelijk 4,5 meter en 8 meter. Ten behoeve van de realisatie van deze twee woningen wordt alle bestaande bedrijfsbebouwing, de verharding en de bedrijfswoning op het perceel Nieuwe Zandweg 23 gesloopt. Eén van de woningen wordt gerealiseerd op de locatie van huidige bedrijfswoning. De andere woning wordt ten noordwesten van deze woning gerealiseerd. De voorgevels van de woningen zijn in lijn met de woning aan de Nieuwe Zandweg 25 gesitueerd. De bouwmassa en de kaprichting van beide woningen staan haaks op het lint. Achter beide woningen (ten opzichte van de Nieuwe Zandweg) wordt ruimte geboden aan bijgebouwen met een goothoogte van maximaal 3 meter. Rond de woningen zijn tuin en erf beoogd.

Onderstaande afbeelding geeft een indicatie van de toekomstige inrichting van het plangebied en betreft nadrukkelijk een inrichtingssuggestie.



Inrichtingssuggestie van het plangebied (bron: Phanos)

Onderhavig plan heeft een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied ter plaatse tot gevolg. Allereerst neemt het bebouwd oppervlak in het plangebied aanzienlijk af. De bestaande agrarische bebouwing, met een oppervlakte van circa 1.800 m², wordt immers vervangen door slechts twee woningen en bijgebouwen, met een totale oppervlakte van circa 400 m². Doorzichten richting het achterliggend agrarisch gebied worden hierdoor aanzienlijk verbeterd. Daarnaast sluit de bebouwing aan op het bestaande bebouwingslint, aan de zuidoostzijde van de kern Linschoten.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Door Grondslag BV is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd³.

Onderzoeksresultaten

De gestelde hypothese, dat ter plaatse van het plangebied verhogingen aan metalen, PAK, minerale olie en/of aromaten worden verwacht als gevolg van lokaal verhoogde achtergrondgehalten en opslag van olie in de werkplaats, is bevestigd. Er zijn enkele lichte verhogingen aan metalen, PAK en minerale olie in de grond aangetoond. In het grondwater zijn barium, minerale olie en xylenen licht verhoogd aangetoond. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft echter in voldoende mate de milieuhygiënische situatie ter plaatse van het plangebied weer. Er is derhalve geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek.

De gestelde hypothese dat ter plaatse van de oprit van de boerderij asbest kan worden aangetroffen is niet bevestigd. In het opgegraven materiaal ter plaatse van deze locatie is visueel en analytisch geen asbest aangetroffen.

Conclusie

De onderzoeksresultaten uit het bodemonderzoek vormen geen belemmeringen voor de beoogde woonbestemming.

5.1.2 Geluid

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Voorliggend bestemmingsplan maakt twee woningen in een bebouwingslint in het buitengebied mogelijk. In dit kader is door SAB Arnhem B.V. in augustus 2010 een akoestisch onderzoek⁴ uitgevoerd, waarbij de geluidsbelasting van woningen is getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh).

³ Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Nieuwe Zandweg 23 (B1929) Korte Linschoten OZ (B2088) te Linschoten, Grondslag BV, 30 maart 2009.

⁴ Akoestisch onderzoek Nieuwe Zandweg 23, SAB Arnhem B.V., 16 augustus 2010.

Uit dit onderzoek blijkt dat bij twee woningen in het plangebied de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden, als gevolg van wegverkeer op de M.A. Reinaldaweg en de Laan van Rapijnen. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de M.A. Reinaldaweg (N204) bedraagt 56 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Laan van Rapijnen bedraagt 53 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding. De hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh). De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Voor deze twee woningen kan door de gemeente Montfoort een hogere waarde worden verleend. Om een hogere waarde aan te vragen moet de situatie passen in het gemeentelijk geluidbeleid ten aanzien van het aanvragen van hogere waarden.

Beleid hogere waarden gemeente Montfoort

Burgemeester en wethouders van de gemeente Montfoort hebben beleid ten aanzien van hogere waarden laten opstellen. In dit beleid zijn eisen vastgelegd waar nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan moeten voldoen.

Indien maatregelen om de geluidbelasting terug te brengen niet haalbaar zijn kan een ontheffing worden afgegeven onder de voorwaarden dat een aanvaardbaar akoestisch klimaat wordt gerealiseerd. In het hogere waarden beleid is onder meer opgenomen dat nieuwe woningen in ieder geval moeten beschikken over één geluidsluwe zijde.

Er is onderzocht of maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting op de nieuw te realiseren woningen te reduceren. Verlaging van de geluidbelasting van de gevels tot een waarde die lager is dan een voorkeursgrenswaarde van 48 dB blijkt in dit geval niet mogelijk.

Op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder zijn burgemeester en wethouders, binnen de grenzen van de gemeente, bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. Gelet op het voorgaande en de bepalingen uit de Wet geluidhinder en de Algemene wet bestuursrecht is besloten hogere waarden voor de hoogst toelaatbare geluidbelasting op de gevel van de nieuw te realiseren woningen op het perceel Nieuwe Zandweg 23 vast te stellen. De te verlenen hogere waarden zijn weergegeven in de 'Ontwerpbeschikking van de gemeente Montfoort om vaststelling van hogere waarden dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de Wet geluidhinder voor het nieuwbouwplan van twee woningen op perceel Nieuwe Zandweg 23 te Linschoten', die in het kader van de aparte hogere waarde-procedure gelijktijdig met onderhavig bestemmingsplan ter inzage ligt.

Bepaling van de binnenwaarde voor het Bouwbesluit

Op grond van het Bouwbesluit dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai gegarandeerd te worden.

De hoogste cumulatieve geluidsbelasting bedraagt daardoor 59 dB, exclusief aftrek ex artikel 110g. Om de binnenwaarde bij de woningen te halen, moet een minimale geluidsisolatie van $(59-33=)$ 26 dB worden bereikt. Ter indicatie: volgens artikel 3.2 lid 3 van het Bouwbesluit 2003 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB.

Toename door cumulatie

Door cumulatie mag de geluidsbelasting niet sterk toenemen. Als leidraad kan worden aangehouden dat de hoogste cumulatieve geluidsbelasting niet hoger mag zijn dan de hoogst te verlenen hogere waarde +2 dB.

De hoogst te verlenen hogere waarde bedraagt 56 dB. De hoogste cumulatieve geluidsbelasting (inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding) bedraagt 56 dB bij dezelfde woning. Door cumulatie neemt de geluidsbelasting op deze woning toe met minder dan 1 dB. Tevens is de hoogste cumulatieve geluidsbelasting lager dan de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh).

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

5.1.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht worden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan aan de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden.

Aan de Nieuwe Zandweg 23 te Linschoten bestaat het voornemen om 2 woningen te realiseren. Het aantal te realiseren woningen is kleiner dan 1.500. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszones van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een rijksweg. Volgens de criteria uit de Wet milieubeheer inzake luchtkwaliteitseisen kan er daardoor geen sprake zijn van een gevoelige bestemming langs drukke infrastructuur. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij o.a. een woning sprake van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. De saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2008, 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde luchtkwaliteitonderzoek wordt geconcludeerd dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavig initiatief.

5.1.4 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Het plan voorziet in de realisatie van gevoelige functies in de vorm van twee woningen. In de directe nabijheid van het plangebied zijn diverse bedrijven gevestigd. Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'⁵ geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden aanbevolen voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. De richtafstanden zijn gebaseerd op de aspec-

⁵ Bedrijven en milieuzonering, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2009, ISBN: 9789012130813.

ten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustige woonwijk'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande woningen gelegen buiten betreffend perceel.

Het plangebied maakt gezien de ligging nabij de kern en drukke infrastructuur (N204) en de agrarische bedrijvigheid in de omgeving deel uit van een 'gemengd gebied'. In de nabije omgeving van het plangebied is één bedrijf gelegen, te weten een veehouderij (varkens en runderen) aan de Nieuwe Zandweg 28. Dit bedrijf bevindt zich op circa 40 m afstand van het plangebied.

In de volgende paragraaf wordt uitgebreid ingegaan op het aspect geur. Voor de overige aspecten geeft de VNG-brochure de volgende minimale afstanden aan voor een veehouderij:

VNG-richtafstanden in 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'						
Type bedrijf	Stof		Geluid		Gevaar	
	Rustig	Gemengd	Rustig	Gemengd	Rustig	Gemengd
Fokken en houden van rundvee	30 m	10 m	30 m	10 m	0 m	0 m
Fokken en houden van varkens	30 m	10 m	50 m	30 m	0 m	0 m

Het plangebied bevindt zich in het gemengd gebied en ligt daarmee wat betreft de aspecten stof (richtafstand 10 m), geluid (richtafstand 30 m) en gevaar (richtafstand 0 m) niet binnen de invloedssfeer van het bedrijf aan de Nieuwe Zandweg 28. Voor nadere informatie over het aspect geur wordt verwezen naar de navolgende paragraaf.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

5.1.5 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een in de omgeving gelegen veehouderij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

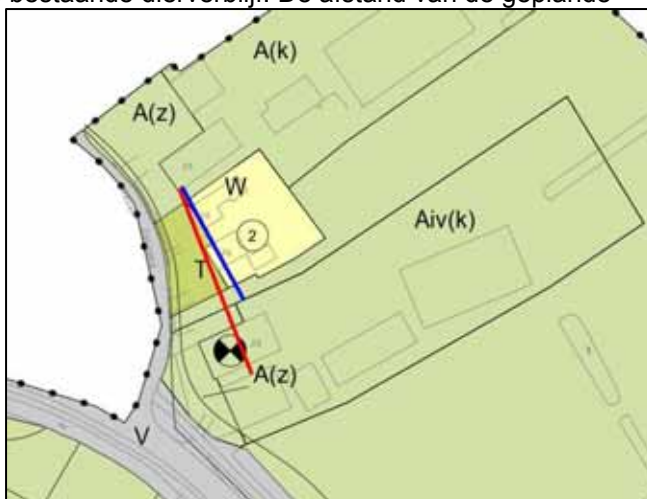
Onderzoeksresultaten

Om aan te tonen dat er in het plangebied wat betreft het aspect geur sprake is van een aanvaardbaar woonklimaat, wordt gekeken naar het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf. Dat ligt aan de Nieuwe Zandweg 28. Het betreft een bedrijf met jongvee en 196 vleesvarkens.

De Wgv maakt onderscheid tussen toegestane geurbelasting binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. Het gaat hierbij niet om de verkeerskundige bebouwde kom, maar om de ruimtelijke situatie. De toelichting op de Wet geeft aan dat de opname van een gebied in een bestemmingsplan “Buitengebied” hiervoor een indicatie vormt. Daarnaast maakt het plangebied ruimtelijk gezien geen deel uit van de bebouwde kom, maar van een bebouwingslint dat aan de kom grenst. Het plangebied bevindt zich dus buiten de bebouwde kom.

Op basis van artikel 14 van de Wgv bedraagt de afstandseis tussen een veehouderij en een woning buiten de bebouwde kom die op of na 19 maart 2000 is gebouwd op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij en in samenhang met de beëindiging en de sloop van de bedrijfsgebouwen van de veehouderij, ten minste 50 meter.

De afstand van de beoogde woning ter plaatse van de huidige bedrijfswoning tot het bouwvlak van het bedrijf aan de Nieuwe Zandweg 28 (blauwe lijn) bedraagt iets meer dan 40 meter. In deze situatie is het echter niet reëel om uit te gaan van de grens van het bouwvlak, omdat op grond van de Wgv de woningen aan de Nieuwe Zandweg 25 en 26 ervoor zorgen dat het noordwestelijk deel van het bouwvlak niet verder kan worden benut voor bedrijfsgebouwen waarin vee wordt gehouden. Daarom is uitgegaan van het dichtstbijzijnde bestaande dierverblijf. De afstand van de geplande woning ter plaatse van de huidige bedrijfswoning tot dit dierverblijf (rode lijn) bedraagt 63 meter. De geplande woningen in het plangebied bevinden zich dus op een afstand die voldoet aan de afstandseis die is bepaald in de Wgv en onderhavig plan zorgt niet voor een (verdere) beperking van de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf.



Vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' (2000)

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor onderhavig plan

5.1.6 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

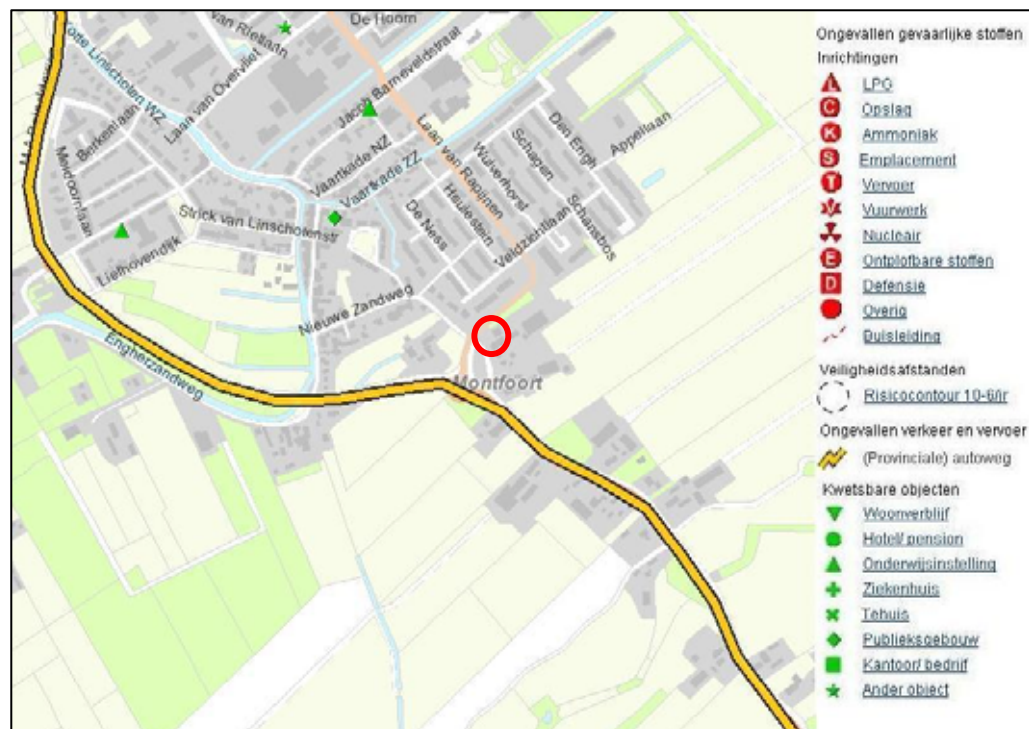
Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers.

Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (artikel 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Stationaire bronnen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen relevante inrichtingen aanwezig. Het perceel valt buiten de plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} per en ligt niet in enig invloedsgebied van het groepsrisico.



Uitsnede van de risicokaart (bron: provincie Utrecht)

Mobiele bronnen

In de nabijheid van het plangebied is een mobiele bron gelegen. Dit betreft de provinciale weg M.A. Reinaldaweg (N204). Deze mobiele bron is aanwezig op een afstand van circa 60 m ten zuiden van het plangebied. Vanwege de ingestelde routing betreft dit uitsluitend bestemmingsverkeer. Het aantal transporten is dermate klein dat dit geen externe risico's oplevert.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat wat betreft externe veiligheid geen problemen worden verwacht, gezien het ontbreken van stationaire en mobiele risicobronnen in de nabije omgeving van het plangebied.

5.2 Water

5.2.1 Beleid

Rijksbeleid - Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Linschoten valt in deelgebied Randstad. De belangrijkste wateropgaven voor dit deelgebied zijn veiligheid, zoetwatervoorziening, bodemdaling en wateroverlast.

Provinciaal beleid – Waterplan 2010-2015

Het Waterplan 2010-2015 van de provincie Utrecht omvat het beleid voor waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water in de provincie voor de periode van 2010 tot 2015. Met dit plan voldoet de provincie aan de verplichting van de Waterwet om voor een periode van zes jaar een regionaal waterplan op te stellen. Het vervangt het Waterhuishoudingsplan 2005-2010, dat hiermee vervalt.

Met de nieuwe Waterwet heeft het Waterplan, voor wat betreft de ruimtelijke aspecten, de status van structuurvisie, als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De provincie Utrecht heeft taken op het gebied van waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van het water. In het beleid wordt uitgegaan van de kernwaarden duurzaamheid, kwaliteit en samenwerking. In het Waterplan is het beleid vastgelegd. Bij het Waterplan hoort het Deelplan Kaderrichtlijn Water (KRW), met daarin de provinciale kaders voor de kwaliteit van oppervlaktewater en de maatregelen die de provincie zelf neemt ten aanzien van het grondwater.

Het plangebied heeft op basis van het Waterplan de functie 'landbouw'. De inrichting en het beheer in deze gebieden zijn primair gericht op landbouw. De bij deze functie horende doelstellingen zijn de volgende:

- minimalisering van wateroverlast en vochttekorten middels de GGOR-systematiek in samenhang met de omgeving;
- in veengebieden een maximale drooglegging van 60 cm (gemiddeld per peilvak);
- in veengebieden geen vergroting van de drooglegging, tenzij dit noodzakelijk is voor het duurzaam uitoefenen van de functie;
- voldoende mogelijkheden voor de structurele beschikbaarheid en aan- en afvoer van water;
- voldoende mogelijkheden voor de aan- en afvoer van water voor bestrijding van vorstschade voor specifieke in de waterbeheerplannen opgenomen gebieden;
- waterkwaliteit voldoet aan de geldende norm, ook in geval van overstorten en nooduitlaten;
- verbeteren van de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het watersysteem.

Grondwaterplan 2008 - 2013

De provincie Utrecht heeft een grondwaterplan opgesteld. Het hoofddoel van het grondwaterbeleid is de hoeveelheid en kwaliteit van het grondwater geschikt te laten zijn voor duurzaam gebruik door mens en natuur. Informatie daarover moet zodanig inzichtelijk zijn dat de samenleving daarmee rekening kan houden en het provinciaal bestuur daaraan sturing kan geven.

De provincie Utrecht beschikt over grote voorraden zoet grondwater van goede kwaliteit. Met preventief beleid wordt voorkomen dat verontreinigingen in het grondwater terecht komen. Om het grondwater dat wordt onttrokken voor de openbare drinkwatervoorziening optimaal te beschermen tegen nieuwe verontreinigingen zijn rondom drinkwateronttrekkingen grondwaterbeschermingszones ingesteld, waar regels gelden bovenop het generieke beleid. Daarnaast dient meer rekening te worden gehouden met het grondwater in het stedelijk gebied.

Waterbeheerplan 2010-2015 'Water Voorop!'

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft in oktober 2009 het Waterbeheerplan 'Water Voorop!' voor de periode 2010-2015 vastgesteld. Het plangebied ligt op basis van de kaart bij het Waterbeheerplan in het stedelijk gebied. De strategie die het Hoogheemraadschap wil volgen is inspelen op klimaatverandering en verstedelijking.

Water moet in het stedelijk gebied een belangrijke waarde zijn, die kwaliteit toevoegt aan het gebied. Dat stelt randvoorwaarden aan de veiligheid (voorkomen overlast en schade), de zichtbaarheid, de kwaliteit en de beleving van het stedelijk water.

De invulling vindt plaats aan de hand van de tritsen 'vasthouden, bergen, afvoeren' en 'schoonhouden, scheiden, zuiveren'. In de gebieden buiten de Heuvelrug zullen vooral het bestaande watersysteem en de waterketen robuuster en duurzamer gemaakt moeten worden. In deze gebieden wordt niet gestreefd naar het zoveel mogelijk vasthouden van water, maar wordt ingezet op bergen en afvoeren, waarbij kansen om het water zoveel mogelijk aan de bron schoon te houden moeten worden benut. De stedelijke wateropgave is gericht op het voorkomen van wateroverlast en schade door hevige neerslag. Deze opgave wordt ingevuld door te zoeken naar zichtbare creatieve oplossingen (meervoudig ruimtegebruik) in de openbare ruimte, zodat water een positieve bijdrage levert aan het stedelijke landschap.

Gemeentelijk waterbeleid

In het kader van gemeentelijke plannen, heeft het waterschap een aantal uitgangspunten benoemd wat betreft de waterhuishouding.

Uitgangspunt is dat bij een toename van het verhard oppervlak, de afvoer van hemelwater niet groter mag worden dan in de huidige situatie (watertoets). Dit houdt in dat in sommige situaties compensatie noodzakelijk is.

De nieuwe vuistregel, bij kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen is dat er extra open water gegraven dient te worden ter grootte van 15% van het nieuwe verhard oppervlak. Bij grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de aanleg van het lint en het uitbreiden van de bebouwing, moet precies bepaald worden hoeveel extra open water aangelegd dient te worden. Overigens is aanleg van open water niet de enige manier waardoor verhard oppervlak gecompenseerd kan worden. Ook het treffen van andere maatregelen, zoals afkoppelen of aanleg van vegetatiedaken, kan een effectieve manier zijn om de afvoer van hemelwater niet te vergroten. Bij de uitwerking van de dorpsvisie zal het waterschap meedenken over deze opties.

Huidige situatie

Het plangebied ligt in het landelijk gebied, ten zuidoosten van de kern Linschoten. Het plangebied bestaat momenteel uit een verhard erf met bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning. De maaiveldhoogte loopt ter plaatse af van circa NAP +0,75 m aan de zuidwestkant van het plangebied tot circa NAP +0,20 m aan de noordoostkant van het plangebied. Het bodemtype betreft lichte klei. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) en gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) bedragen respectievelijk 100-200 cm-mv en 200-500 cm-mv. De watergang langs de noordelijke grens van het plangebied ligt in het peilgebied met zomerpeil NAP -1,80 m en winterpeil NAP -1,90 m. In het gebied is een drukriolering aanwezig. Daarnaast liggen er in de Nieuwe Zandweg een gemeentelijke rioolpersleiding en een rioolpersleiding van het waterschap.

Toekomstige situatie

In het plangebied zijn de volgende gebouwen voorzien:

- woning 1 (oppervlakte van circa 135 m²);
- woning 2 (oppervlakte van circa 130 m²);
- bijgebouwen (oppervlakte van max. 100 m²);

Hiertoe wordt alle bedrijfsbebouwing, de bedrijfswoning en erfverharding in het plangebied gesloopt met een totale oppervlakte van circa 2.000 m².

Als gevolg van deze ontwikkeling zal het verhard oppervlak per saldo flink afnemen. Het plan voorziet niet in het dempen van watergangen. Voor de nieuwe bebouwing wordt gebruikgemaakt van duurzame bouwmaterialen (dus geen zink, koper, lood en PAK's-houdende materialen) die niet uitlogen, of worden de bouwmaterialen voorzien van een coating om uitloging tegen te gaan. Op deze manier wordt diffuse verontreiniging van water en bodem tegengegaan.

De nieuwe bebouwing wordt voorzien van een gescheiden rioolstelsel zodat schoon hemelwater en afvalwater gescheiden worden afgevoerd. Hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater, terwijl afvalwater via het riool naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie wordt getransporteerd. Op die manier wordt voorkomen dat schoon hemelwater afgevoerd wordt naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie.

Voor de rioolpersleiding in het plangebied dient een beschermingszone van 2 meter aan weerszijden van de leiding te worden aangehouden. Deze beschermingszone is door middel van een dubbelbestemming in onderhavig bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan geen negatieve gevolgen heeft voor de bestaande waterhuishoudkundige situatie. De ontwikkeling voldoet dan ook aan de doelstellingen van duurzaam waterbeheer.

5.3 Flora en fauna

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden moet eerst een onderzoek plaatsvinden in het kader van de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 en eventuele andere natuurregeling. In dit kader is door SAB Arnhem B.V. in september 2010 een quick scan flora en fauna⁶ uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. Het plangebied te Linschoten ligt niet in of nabij de EHS of een gebied dat is aangewezen in het kader van de NB-wet.

Het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied "Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein" ligt op een afstand van 9 kilometer (hemelsbreed gemeten). Vanwege het ontbreken van overeenkomstig habitat in het plangebied en de barrièrewerking van het tussenliggende gebied (zeer open landschap), zijn indirecte negatieve effecten op het Natura 2000-gebied uit te sluiten. Bovendien vormen de beoogde ontwikkelingen een kleinschalige ingreep in reeds bebouwd gebied.

Het dichtstbijzijnde groene element dat is aangewezen als onderdeel van de EHS ligt op een afstand van 400 meter (hemelsbreed gemeten). In de toekomstige situatie neemt het bebouwde oppervlak en de emissie van ammoniak af, wat positief is voor de EHS. Gezien de afstand en kleinschalige ingreep in reeds bebouwd gebied, zijn directe en indirecte negatieve effecten op beschermde natuurgebieden uit te sluiten. Gebiedsbescherming is op deze locatie niet aan de orde.

Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren. Door de werkzaamheden kunnen alle aanwezige soorten negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard.

⁶ Flora- en faunarapportage Nieuwe Zandweg 23 Linschoten, SAB Arnhem B.V., 13 september 2010.

De meeste van deze soorten zijn beschermd maar vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet (tabel 1). Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een algehele vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Dit betekent dat voor deze soorten de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zonder ontheffing.

Een aantal van de (mogelijk) voorkomende soorten staat vermeld op tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet en is daarmee strikter beschermd. Voor deze soorten geldt dat bij een aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd.

De strikt beschermde Kleine modderkruiper (*Cobitis taenia*) is aangetroffen in de watergang die het plangebied begrenst. Bij de beoogde werkzaamheden dient de watergang onaangetast te blijven om negatieve effecten op de soort te voorkomen. Indien dit niet gebeurt, dient er een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet aangevraagd te worden.

Zowel de bedrijfswoning als de kleine stal kunnen geschikt zijn als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen. Met de sloop van deze gebouwen worden mogelijk strikt beschermde verblijfplaatsen aangetast. Om te bepalen of vleermuizen een vaste rust- en verblijfplaats hebben, is nader onderzoek noodzakelijk. Pas als het exacte gebruik van het plangebied door deze soorten bekend is, kan worden bepaald of overtreding van de Flora- en faunawet plaatsvindt en welke maatregelen getroffen moeten worden om overtreding van de wet te voorkomen.

Nestlocaties van de Huismus zijn niet aangetroffen in het plangebied. De bedrijfswoning is mogelijk wel geschikt als nestlocatie. Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom, waardoor in de directe omgeving voldoende vaste rust- en verblijfplaatsen voor de soort aanwezig zijn. Negatieve effecten op de soort als gevolg van de beoogde werkzaamheden worden derhalve niet verwacht.

Ook van de Gierzwaluw zijn geen nestlocaties of sporen aangetroffen, maar de bedrijfswoning is mogelijk wel geschikt als nestlocatie. Om de eventuele functionaliteit van het plangebied als nestlocatie te kunnen garanderen, worden kasten opgehangen. Het ophangen van deze kasten is gegarandeerd door middel van een kettingbeding in de koopovereenkomst. Mitigerende maatregelen voor de Gierzwaluw zijn hiermee verzekerd.

Verder kunnen bij de start van werkzaamheden in het broedseizoen, broedende vogels worden verstoord, of hun nesten worden aangetast. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren. Werkzaamheden dienen plaats te vinden buiten het broedseizoen of tijdens het broedseizoen, als broedende vogels binnen en in de directe omgeving van het plangebied uitgesloten kunnen worden.

Nader onderzoek

Uit de quick scan is naar voren gekomen dat een aantal strikt beschermde soorten mogelijk voor kunnen komen in het plangebied. Aangezien bij de realisatie van de beoogde plannen alle bebouwing binnen het plangebied gesloopt wordt, dient een nader onderzoek te worden opgestart naar gebouwbewonende vleermuizen.

Het gebruik van het plangebied door deze soorten moet door middel van dit nader onderzoek in beeld worden gebracht, zodat het werkelijke effect van de ingreep op (het leefgebied van) daadwerkelijk aanwezige soorten kan worden bepaald. Pas dan kan worden bepaald welke maatregelen noodzakelijk zijn om te voorkomen dat de Flora- en faunawet wordt overtreden.

In dit kader is door Buiting Advies in oktober 2010 een nader vleermuisonderzoek⁷ uitgevoerd. Tijdens het veldbezoek zijn geen vleermuisverblijfplaatsen (of sporen die daar op wijzen) aangetroffen. Het is dan ook zeer onwaarschijnlijk dat het pand als verblijfplaats wordt gebruikt door vleermuizen. Het tijdens het posten met de bastdetector waargenomen foerageren vindt voornamelijk plaats in (en rondom) de aan de voorzijde van het woonhuis gelegen groenstrook. Deze groenstrook ligt op ongeveer 20 meter afstand van het te slopen pand. Het is dan ook onwaarschijnlijk dat tijdens de voorgenomen sloop dieren worden verstoord of dat het foerageergebied verdwijnt.

Omdat tijdens het nader vleermuisonderzoek geen sporen of verblijfplaatsen zijn aangetroffen van vleermuizen is verder onderzoek, in het kader van de Flora- en faunawet, niet noodzakelijk. Ook zijn aanvullende maatregelen tijdens de sloop en nieuwbouw met het oog op vleermuizen niet essentieel, daar de voorgenomen werkzaamheden naar verwachting niet zullen leiden tot vernietiging of verstoring van verblijfplaatsen.

Aanbevelingen

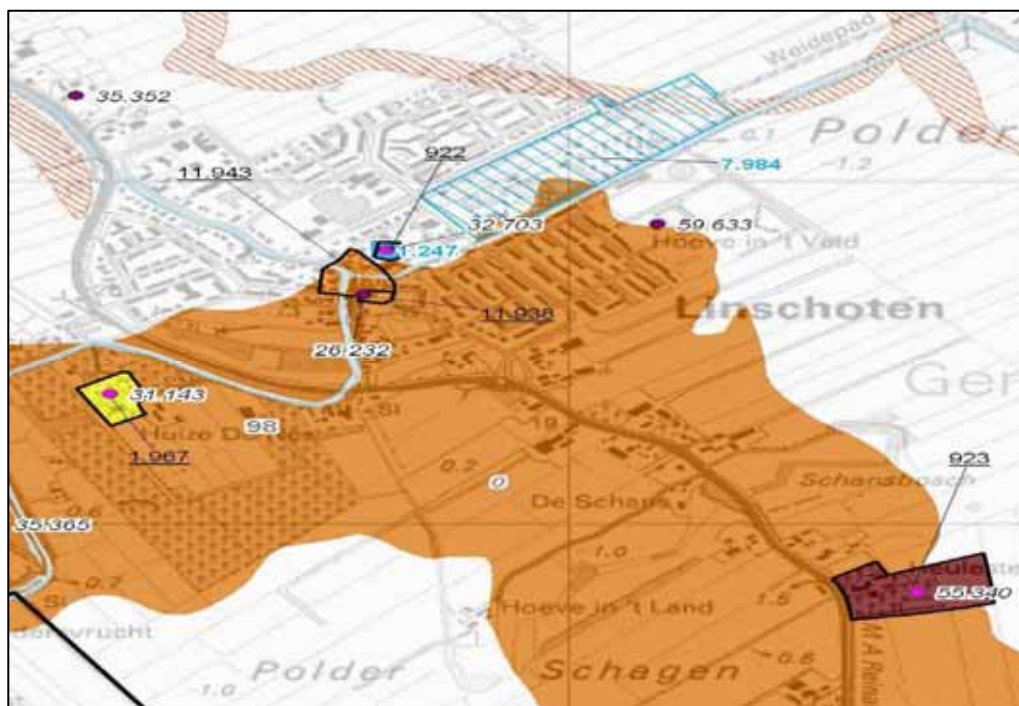
Naast de consequenties die voortkomen uit de Flora- en faunawet is ook een aantal vrijblijvende aanbevelingen te doen ten aanzien van de inrichting van het plangebied, zoals:

- voor vleermuizen zouden open stootvoegen aangebracht kunnen worden in muren, of vleermuiskasten kunnen worden geplaatst in de spouw of tegen de muur op >2,5 meter hoogte in nieuw te bouwen woningen;
- het planten van bomen en struiken voor vogels en vleermuizen verdient aanbeveling. Het beste zijn, ecologisch gezien, inheems bes- en bloemdragende struiken en planten;
- 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 kunnen nestpannen of neststenen worden aangebracht ten behoeve van gierzwaluwen. Deze beschermde soort verliest steeds meer nestmogelijkheden. De huidige bebouwing is voor deze soort mogelijk geschikt.

5.4 Archeologie

Het plangebied heeft op basis van het gemeentelijk archeologiebeleid (concept) een hoge verwachtingswaarde. Dit betekent dat er een onderzoeksverplichting geldt voor plangebieden die groter zijn dan 200 m² en waarin bodemingrepen zijn voorzien die dieper zijn dan 50 cm.

⁷ Quicksan vleermuizen Nieuwe Zandweg Linschoten, Buiting Advies, oktober 2010.



Uitsnede van de kaart bij het archeologiebeleid (bron: gemeente Montfoort)

In dit kader is in oktober 2010 door ARC ArcheoProjecten een archeologisch bureau-onderzoek en inventariserend veldonderzoek⁸ uitgevoerd.

Op basis van het bureauonderzoek wordt geconcludeerd dat in het hele plangebied archeologische resten uit de Romeinse tijd tot en met de Nieuwe tijd in de oeverafzettingen van de Linschotense meandergordel te verwachten zijn. Deze resten zouden zich manifesteren als een archeologische laag. De archeologische resten uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd zijn direct onder het maaiveld te verwachten. Waarschijnlijk zijn de resten direct onder het maaiveld door de vroegere bebouwing in het westen van het plangebied en onder de huidige bebouwing verstoord geraakt.

Teneinde deze verwachting te toetsen is in het plangebied een verkennend en karterend booronderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn 5 boringen tot een gemiddelde diepte van 250 cm onder het maaiveld gezet.

Op basis van het booronderzoek wordt geconcludeerd dat de diepe ondergrond van het plangebied bestaat uit beddingafzettingen van de Linschotense meandergordel op circa 250 tot 280 cm onder het maaiveld. Hierboven zijn in het plangebied oeverafzettingen van de Linschotense meandergordel afgezet. Eerst vooral zand en dan een steeds grotere component klei en dan uiteindelijk in het westen van het plangebied komafzettingen. Daarna zijn in het hele plangebied weer oeverafzettingen van een jonger systeem (mogelijk de Hollandse IJssel) gedeponeerd. Het bovenste pakket is een bouwvoor.

Het bovenste pakket van oeverafzettingen en soms zelfs de top van de komafzettingen zijn tot een gemiddelde diepte van 100 cm onder het maaiveld omgewerkt. In de omgewerkte grond zijn ook baksteenfragmenten en sintels aangetroffen. Dit materiaal

⁸ Archeologisch onderzoek Nieuwe Zandweg 23 te Linschoten (gemeente Montfoort), ADC ArcheoProjecten, 13 oktober 2010.

kan als archeologische 'ruis' worden beschouwd en vormt geen harde indicatie voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen. Bovendien is het niveau direct onder het maaiveld zeker onder de twee schuren en waarschijnlijk onder de boerderij verstoord.

Geadviseerd wordt om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Gewezen wordt op de plicht om archeologische vondsten te melden bij het bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

5.5 Verkeer en parkeren

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Montfoort, aan de rand van de kern Linschoten. De ontsluiting van het plangebied vindt plaats middels een directe aansluiting op de Nieuwe Zandweg. Deze doodlopende weg heeft vrijwel uitsluitend een functie voor bestemmingsverkeer voor de woningen aan de Nieuwe Zandweg 25 en 26 en het agrarisch bedrijf aan de Nieuwe Zandweg 28.

Het aantal verkeersbewegingen zal door de twee voorziene woningen niet toenemen ten opzichte van de huidige situatie, waarin er sprake is van een agrarisch bedrijf en een bedrijfswoning.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW⁹. Op basis van de publicatie van het CROW ligt het plangebied in een weinig stedelijk gebied, met het gebiedstype "rest bebouwde kom". Voor de woningen is uitgegaan van middeldure tot dure woningen.

Op basis hiervan wordt een parkeernorm van gemiddeld 2 parkeerplaatsen per woning, inclusief 0,3 parkeerplaats voor bezoekers. Bij twee woningen ontstaat een behoefte van 4 parkeerplaatsen.

Het plan voorziet in een bijgebouw dat als garage kan worden benut. In het plangebied is daarnaast op beide erven voldoende ruimte aanwezig om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

⁹ CROW, publicatie 182, Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering, 2008.

6 Juridische aspecten

6.1 Algemeen

6.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van ‘werken’ (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

6.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

6.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. In voorliggend plan zijn onder andere een anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels opgenomen.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

6.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en ontheffingen vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'bouwvergunning', 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning' en 'ontheffing' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

6.1.5 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

6.2 Artikelsgewijze toelichting

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen Agrarisch, Tuin, Wonen en de dubbelbestemming Leiding - Riool.

Bestemming Agrarisch

De bestemming Agrarisch is toegekend aan de achterzijde van de nieuwe woonpercelen. Er is geen bouwvlak toegekend om te voorkomen dat ter plaatse (alsnog) agrarische bebouwing wordt opgericht. Wel mag ter plaatse een agrarisch bedrijf worden uitgeoefend.

Bestemming Tuin

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, met de daarbij behorende paden. Op deze gronden mogen geen gebouwen of overkappingen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 1 m.

Bestemming Wonen

De bestemming Wonen is de belangrijkste bestemming binnen het plan. Ter plaatse van deze gronden mogen woningen worden gebouwd. Tevens wordt ruimte geboden aan bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Binnen woningen mag onder voorwaarden een aan-huis-gebonden beroep worden uitgevoerd.

Het aantal woningen dat binnen de betreffende bestemming is toegestaan (2) is opgenomen op de verbeelding. Daarnaast geldt voor beide woningen een maximale goot- en bouwhoogte van 4,5 m en 8 m. Bijgebouwen bij een woning mogen maximaal een oppervlakte van 50 m² hebben. Bijgebouwen dienen achter de woning te worden gebouwd en hebben een maximale goothoogte van 3 m. De afstand van gebouwen tot de bouwperceelgrens (met uitzondering van de voorste bouwperceelgrens) dient ten minste 3 m te bedragen. De nokrichting van beide woningen staat haaks op de Nieuwe Zandweg.

Dubbelbestemming Leiding – Riool

Voor de rioolleiding in het plangebied is deze dubbelbestemming opgenomen. Deze dubbelbestemming heeft tot doel een veilig en bedrijfszeker afvalwatertransport te waarborgen. De rioolleiding heeft een belemmeringstrook van 2 meter aan weerszijden vanuit het hart van de leiding. In totaal gaat het om een belemmeringstrook van 4 meter. Ter plaatse van deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de leidingbeheerder. Binnen deze strook is een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden gekoppeld. De hiervoor genoemde omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

7 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 3.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer. Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden indien verhaal van kosten anderszins is verzekerd, en tevens locatie-eisen niet nodig zijn of anderszins zijn verzekerd.

De gemeente neemt niet deel aan de ontwikkeling van het plan. De gemeente verzorgt de planologische kaders na toetsing van de planontwikkeling. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd via de legesverordening en een met initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst. Het vaststellen van een exploitatieplan is hiermee niet noodzakelijk.

Op basis van voorgaande is de economische uitvoerbaarheid aangetoond.

8 Overleg en inspraak

8.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening moet overleg worden gepleegd met betrokken overheden. In het kader van onderhavige ontwikkeling is overleg gepleegd met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, VROM-inspectie en provincie Utrecht. Voor een samenvatting van de ingediende reacties en de gemeentelijke beantwoording wordt verwezen naar de reactienota in de bijlagen behorende bij de toelichting dit bestemmingsplan.