



Reactienota concept ontwerpbestemmingsplan Nieuwe Zandweg 23

Ter voldoening aan artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is over de voorgenomen ontwikkeling aan de Nieuwe Zandweg 23 overleg gepleegd met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, VROM-inspectie en provincie Utrecht.

1. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Samenvatting overlegreactie:

Het waterschap adviseert positief over het plan, omdat het niet tot een verslechtering leidt van de waterhuishouding. Wel vraagt het waterschap onderstaande opmerkingen op te nemen in het bestemmingsplan:

- a. Beschrijving waterhuiskundige situatie aanvullen met de volgende gegevens:
 1. Maaiveldhoogte: aflopend van circa +0,75 meter aan de zuidwestkant van het plangebied tot circa +0,20 meter aan de noordoostkant van het plangebied.
 2. Bodemtype: lichte klei
 3. Gemiddelde hoogste grondwaterstand: 100-200 cm-mv,; gemiddelde laagste grondwaterstand: 200-500 cm-mv
 4. 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.
 5. In het gebied is drukriolering aanwezig. Ook liggen er in de Nieuwe Zandweg een gemeentelijke rioolpersleiding en een rioolpersleiding van het waterschap.
- b. Opnemen van de rioolpersleiding, die door het gebied loopt, inclusief twee meter beschermingszone in het bestemmingsplan door een dubbelbestemming 'Leiding – Riool' op de verbeelding op te nemen. Tevens dient in de regels van deze bestemming worden opgenomen dat bij bouwactiviteiten in dit gebied schriftelijk advies bij het waterschap ingewonnen dient te worden.
- c. Plangrens aanpassen, waardoor de tertiaire watergang langs de noordelijke plangrens geherprofileerd en verdiept kan worden. Dit voornemen is opgenomen in het watergebiedsplan Linschoterwaard.

Reactie gemeente:

- a. Deze opmerkingen zullen worden verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.
- b. Op de verbeelding zal de rioolpersleiding worden opgenomen, inclusief een beschermingszone van twee meter. Tevens zal in de regels worden opgenomen dat bij bouwactiviteiten vooraf schriftelijk advies ingewonnen dient te worden bij het waterschap.
- c. Het aanpassen van de plangrens ten behoeve van uitvoering geven aan het watergebiedsplan Linschoterwaard betekent dat dit stuk grond niet als bouwgrond uitgegeven kan worden. De eigenaar van de grond is nog in overleg over de verkoop van dit stuk grond aan het waterschap. Omdat nog niet duidelijk is of het stuk grond zal worden verkocht aan het waterschap, is er vooralsnog voor gekozen om de plangrens niet te wijzigen.

Conclusies

De overlegreactie van het waterschap geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting, verbeelding en regels.



2. VROM-inspectie

Samenvatting overlegreactie

Naar aanleiding van het concept ontwerpbestemmingsplan heeft de VROM-inspectie de volgende opmerkingen:

- a. In het plan wordt geen aandacht besteed aan de ligging van het plangebied in het Groene Hart. Er wordt niet inzichtelijk gemaakt of de voorgenen ontwikkeling passend is in het uitgangspunt van een migratiesaldo nul.
- b. Wanneer uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting de voorkeurgrenswaarde overschrijdt, bestaat de mogelijkheid om een hogere waarde te verlenen. Omdat het plangebied in het buitengebied is gelegen, geldt dat een hogere waarde tot 53 dB verleend kan worden. Bij een hogere geluidsbelasting dienen maatregelen aan de gevel genomen te worden.

Reactie gemeente

- a. In 2009 is een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd in de gemeente Montfoort. Daarin is onder andere gekeken naar wat de woningbehoefte is in de kern Linschoten tot 2020. Wanneer wordt uitgegaan van migratiesaldo=nul, dan zijn tot 2020 215 woningen nodig. Het toevoegen van netto één woning past dan ook in het uitgangspunt van migratiesaldo nul. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt dit aangepast.
- b. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken de maximale geluidsbelasting 56 dB bedraagt. Op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn burgemeester en wethouders bevoegd om een hogere waarde vast te stellen dan de voorkeurgrenswaarde tot 63 dB voor stedelijk gebied. Onder stedelijk gebied wordt op grond van de begripsbepaling van de Wgh verstaan gebied binnen de bebouwde kom. Het perceel Nieuwe Zandweg 23 is gelegen binnen de bebouwde kom. Het perceel is dus gelegen in stedelijk gebied en niet zoals de VROM-inspectie stelt, in landelijk gebied. De resultaten uit het akoestisch onderzoek zullen verwerkt worden in de toelichting.

Conclusie

Naar aanleiding van de overlegreactie van de VROM-inspectie zal de toelichting van het bestemmingsplan worden aangepast op de volgende punten:

- a. Relatie plan met uitgangspunt van migratiesaldo nul toevoegen
- b. Conclusies akoestisch onderzoek verwerken.

3. Provincie Utrecht

Samenvatting reactie provincie

Door de provincie Utrecht is in een eerder stadium al aangegeven akkoord te gaan met de sloop van de agrarische gebouwen en daarvoor in de plaats twee woningen terug te bouwen. Als reactie op het concept ontwerpbestemmingsplan heeft de provincie aangegeven dat het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijker is om twee woningen met een inhoud van 725 m³ te realiseren dan één woning van 600 m³ en één woning van 850 m³.

Reactie gemeente

De gemeente is het eens met het standpunt van de provincie dat het stedenbouwkundig wenselijker is om twee woningen met een gelijke inhoud te realiseren, in plaats van twee woningen met verschillende inhoud. Dit zal in de regels van het bestemmingsplan worden aangepast.



Conclusie

Naar aanleiding van de reactie van de provincie zullen de regels zo worden aangepast dat twee woningen mogelijk zijn met elk een maximale inhoud van 725 m³.