

09043

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
HERINRICHTEN AGRARISCH TERREIN “DE ELZENHOF” te LINSCHOTEN
i.o.v. STICHTING LANDGOED LINSCHOTEN**

18-11-2010

GEW. 01-12-2010

GEW. 26-01-2011



Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.2	Doel van het plan	3
1.3	Vrijstelling middels projectbesluitprocedure.	3
2	Omschrijving project	4
3	Huidig en toekomstig beleid	6
3.1	Rijksbeleid	6
3.2	Provinciaal beleid	6
3.3	Gemeente beleid	8
4	Ruimtelijke impact van het project.....	9
4.1	Ruimtelijke gevolgen	9
4.2	Functionele gevolgen	9
4.3	Verkeer en parkeren.....	9
4.4	Archeologie	9
5	Milieuaspecten	13
5.1	Bodem	13
5.2	Lucht kwaliteit	13
5.3	Wet geurhinder en veehouderij	14
5.4	Geluid	15
5.5	Watertoets	15
5.6	Duurzaamheid	15
5.7	Externe veiligheid	16
7	Belemmeringen	18
8	Conclusie.....	18
9	Economische uitvoerbaarheid	18
10	Maatschappelijke uitvoerbaarheid (Inspraak)	18

Bijlage 1	Situatie bestaand
Bijlage 2	Situatie nieuw
Bijlage 3	Bestemmingsplan

1 Inleiding

Aan de Noord-Linschoterdijk, tussen de kernen Oudewater en Linschoten, langs de Lange Linschoten, is op nr. 11 een boerderij genaamd “Elzenhof” gesitueerd met diverse bijgebouwen, waaronder een beheerschuur.

Het voornemen is om dit agrarische perceel, te herinrichten, zodat vanuit dit perceel het beheer van het Landgoed Linschoten kan gaan plaatsvinden. Voor dit beheer is een schuur nodig, welke zal worden geplaatst achter op het perceel, ter vervanging van de bestaande vee- annex opslagschuur.

Het perceel maakt deel uit van het Landgoed Linschoten.

Een en ander als aangegeven op de bijgevoegde tekeningen (Bijlage 1 en 2)

De bestemmingswijziging van de beheerschuur vindt plaats door de functie van dit deel van het terrein te wijzigen van “woondoeleinden” naar “agrarische doeleinden”.

1.2 Doel van het plan

Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is het voorzien in een juridisch planologisch kader ten behoeve van de functiewijziging van “woondoeleinden” naar “het realiseren van een beheerschuur”.

1.3 Vrijstelling middels projectbesluitprocedure.

De geplande beheerschuur past niet binnen de bestemming “woondoeleinden” als omschreven in het vigerende bestemmingsplan. Gemeente is bereid medewerking te verlenen aan projectbesluitprocedure op grond van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening, waarbij het gedeelte van het perceel waarop de beoogde schuur zal worden gebouwd een passende bestemming krijgt.



Luchtfoto

2 Omschrijving project

Landgoed Linschoten ligt verscholen in het hart van de Randstad. Het is een samenhangend complex van landerijen, bossen, waterpartijen, historische gebouwen en boerderijen. De kern vormt het parkbos met het Huis te Linschoten. Momenteel telt het landgoed ongeveer 450 hectare. Het merendeel van de gebouwen staat op de monumentenlijst. Daarmee is Landgoed Linschoten het grootste historische landgoed binnen de Randstad.

Het landgoed is sinds 1969 eigendom van de Stichting Landgoed Linschoten die ook het beheer voert. In het stichtingsbestuur zijn de Vereniging Natuurmonumenten, Staatsbosbeheer, Vereniging Hendrick de Keyser en familieleden van de laatste particuliere eigenaar vertegenwoordigd.

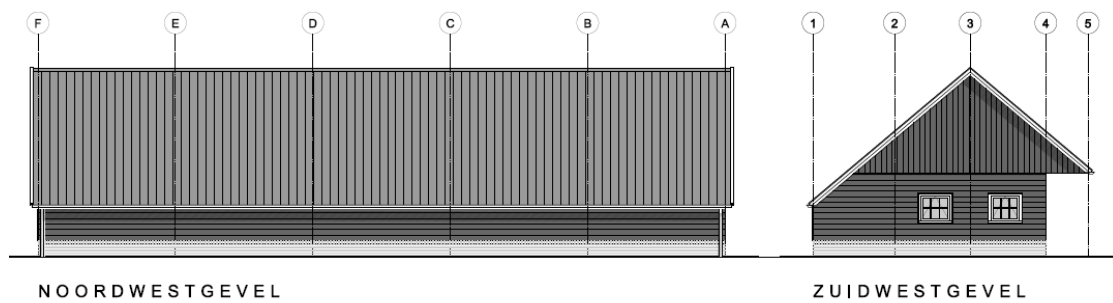
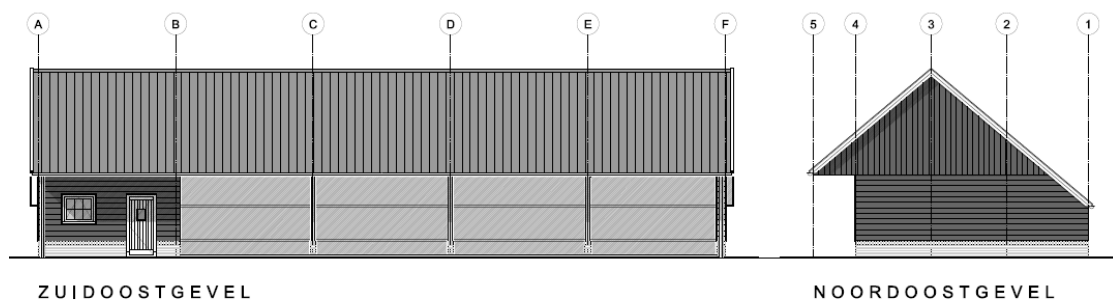
Van oudsher heeft het landgoed een sterk agrarisch karakter: nog steeds is ruim 80 procent in beheer bij boeren die het land pachten. De Stichting werkt nauw met deze boeren samen waardoor het oorspronkelijke karakter van het landgoed behouden blijft. Zo worden ontwerpen voor nieuwe stallen in overleg vastgesteld en is het maai- en mestbeleid gericht op het ontzien van weidevogels en beschermde planten.

Het boerenbedrijf staat door de vele politieke, economische en maatschappelijke ontwikkelingen zwaar onder druk. De Stichting ziet het als een grote uitdaging om het kenmerkende agrarische karakter van het landgoed voor de komende generaties te behouden.

De Stichting Landgoed Linschoten is bezig met de herinrichting van het voormalig agrarisch perceel "De Elzenhof". De beide monumentale dienstwoningen op het terrein worden gerestaureerd en behouden hun woonfunctie.

Voorts wil de stichting vanuit een nieuw te bouwen schuur op het terrein het beheer van het Landgoed gaan verzorgen. In deze schuur wordt materieel en materiaal voor het onderhouden van het landgoed opgeslagen. (Zie bijlage 1. en 2.)

Op het perceel zijn volgens het vigerende bestemmingsplan momenteel twee woningen gesitueerd. Bij deze twee woningen mag er 2 x 50m² aan bijgebouwen worden gebouwd, dan wel aanwezig zijn, met vrijstellingsmogelijkheid tot 2 x 75m². Op het perceel zijn het voorhuis en het in dezelfde stijl gebouwde bijgebouw aan te merken als woning; deze twee hebben tevens de monumentale status. Hierbij zijn gesitueerd op het kavel een achterhuis annex deel van ca. 155 m², een wildschuur van ca. 50 m² een hooiberg van ca. 65 m² en een schuur van 220 m², komend samen op 490 m². Hiermee wordt het maximaal toegestane oppervlak aan- en bijgebouwen overschreden. In de overgangsbepalingen staat dat het te veel aan aanwezige hoeveelheid m² aan- en bijgebouwen mag worden behouden en onderhouden, maar niet mag worden vergroot. Het te veel aan m² aan- en bijgebouwen mag niet worden herbouwd, en ook niet worden verplaatst. Slechts gedeeltelijk vervangen/vernieuwen is toegestaan, waarbij door gemeente vrijstelling kan worden verleend voor het vergroten van horizontale, dan wel verticale maten met ten hoogste 15%. Het herbouwen van de schuur is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Gemeente Montfoort staat positief tegenover een vrijstellingsprocedure voor het realiseren van de beheerschuur.



Gevels nieuwe beheershuur.

3 Huidig en toekomstig beleid

3.1 Rijksbeleid

Het rijksbeleid t.a.v. de ruimtelijke ordening is in hoofdzaak weergegeven in de *nota ruimte*. Een strategische nota waarin vooral de verantwoordelijkheden van het rijk en overige overheden zijn weergegeven. Het rijk voorziet in het instrumentarium voor de uitvoering van het ruimtelijk beleid. De uitvoering behoort tot de verantwoordelijkheden van gemeente en provincie.

Voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen gaat het rijk uit van de bundelingstrategie. Steden en dorpen worden ondersteund bij hun rol van economische en culturele motor. Uitgangspunt is dat in iedere gemeente ruimte voorhanden is om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsgroei. Dit geldt ook voor dorpen in het landelijk gebied. Die ruimte moet door verdichting vooral gevonden worden binnen bestaand bebouwd gebied.

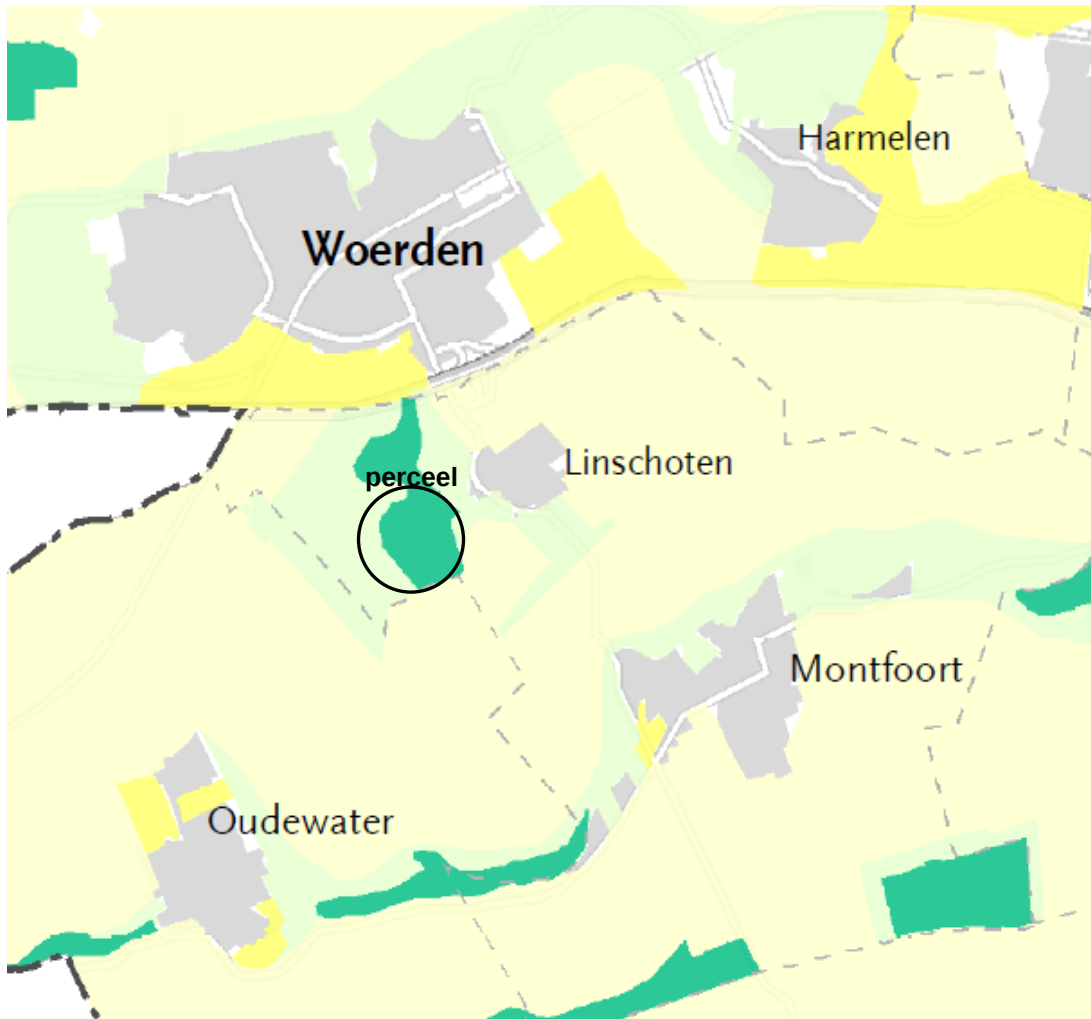
3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

Op 21 september 2009 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. Deze verordening is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen, in acht moeten worden genomen. De verordening heeft alleen betrekking op nieuwe plannen en besluiten. Dit betekent dat geldende bestemmingsplannen niet onder de werking van de verordening vallen. De verordening bevat géén bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Normen uit de verordening moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planologisch besluit.

Het plangebied is aangeduid als landelijk gebied 4 (donkergroen). Dit zijn afwisselende en landschappelijk waardevolle gebieden met als hoofdfunctie natuur. Omdat het om louter beheers- en opslagactiviteiten gaat, is het in deze gebieden plaatsen van een beheersschuur niet bezwaarlijk.

De nieuwe beheersschuur wordt niet in de directe omgeving van een stiltegebied gebouwd.



Uitsnede kaart horende bij de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2009, ruimt, wordt de driehoek Woerden-Montfoort-Oudewater beschreven. In dit gebied tussen de Hollandsche IJssel en de Oude Rijn ligt in een uniek deel van het groene hart het grootste landgoed van de regio, Landgoed Linschoten, en de Linie van Linschoten. De linie is een van de weinige overgebleven onderdelen van de Oude Hollandse Waterlinie. Het is een waardevol cultuurhistorisch object en heeft ecologische waarden. Om ecologische redenen, met name de uitwisselingen van planten en dieren, is het gewenst dat de Linie met het Landgoed Linschoten wordt verbonden.

Op initiatief van het Landgoed Linschoten is in overleg met diverse betrokken partijen een Gebiedsvisie Linschoterwaard opgesteld, met als doel een gezamenlijke ontwikkeling van concreet beleid om de kwaliteit rondom Linschoten te bewaren en waar mogelijk te verbeteren. Daarbij wordt onder meer aandacht besteed aan de versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten, uitbreiding van routestructuren, het belang van een goede waterhuishouding en aan het bieden van goede ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw. De provincie ondersteunt dit initiatief

3.3 Gemeente beleid

Bestemmingsplan

Het betreft het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Montfoort. Op het perceel rust de bestemming “Woondoeleinden”. (Zie bijlage 3.)

Het bestemmingsplan Buitengebied Montfoort is in 2009 opgevolgd door een 1^e herziening. De herziening beoogt de onderdelen, waaraan door GS destijds goedkeuring is onthouden te bestemmen alsmede de inmiddels opgetreden wijzigingen in gebruik (gevolgen van art. 19-procedures). Eveneens is in de herziening een fine-tuning opgenomen van het gebruik van voormalige agrarische bebouwing. De herziening is op 20 april 2009 door de gemeenteraad vastgesteld, op 15 december 2009 door Gedeputeerde Staten goedgekeurd en is op 25 februari 2010 in werking getreden.

De functiewijziging van “woondoeleinden” naar “agrarische doeleinden” is in strijd met het huidige bestemmingsplan. Het huidige bestemmingsplan geeft aan dat het gebied bestemd is voor woondoeleinden, waarbij een maximum aan bijgebouwen is toegestaan. (Zie toelichting omschrijving project).

4 Ruimtelijke impact van het project

4.1 Ruimtelijke gevolgen

De huidige veestal wordt gesloopt en zal als beheerschuur worden teruggebouwd iets verder op het terrein.

De ondergrond zal worden ingezaaid en blijft onderdeel van het agrarisch gebied.

De overige hoofdbebouwing is beeldbepalend en karakteristiek voor de omgeving en het Landgoed Linschoten.

4.2 Functionele gevolgen

De huidige veeschuur wordt vervangen door een beheerschuur. In beide gevallen vallen de schuren qua functie binnen de agrarische functie van het Landgoed Linschoten.

4.3 Verkeer en parkeren

De bestaande bebouwing en de daarbij behorende nieuw te bouwen beheerschuur is bereikbaar vanaf de Zandweg. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Bij het bepalen van de parkeernorm is gebruik gemaakt van parkeertellingen op het bestaande perceel, en van de richtlijnen van het CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water-, en Wegenbouw en de Verkeerstechniek). Het CROW benoemt geen parkeernorm voor beheerschuur. Het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt dan bepaald aan de hand van praktijkcijfers (tellingen).

Met behulp van praktijkcijfers en de normen is bepaald dat er maximaal 3 parkeerplaatsen nodig zijn voor de bestaande woonfuncties met bijgebouwen en er maximaal 2 parkeerplaatsen nodig zijn, gekoppeld aan het gebruik van de beheerschuur. Tevens is er een stallingruimte nodig voor maximaal 2 tractoren c.q. landbouwvoertuigen met maximaal 2 aanhangers c.q. landbewerkingsmiddelen. Dit komt ongeveer overeen met de bestaande hoeveelheid parkeer- en stallingplaatsen, welke op het huidige perceel beschikbaar zijn.

De parkeerplaatsen voor personenauto's worden nabij de woningen gerealiseerd. De stallingplaatsen voor landbouwvoertuigen en landbewerkingsmiddelen worden in de te bouwen beheerschuur gerealiseerd.

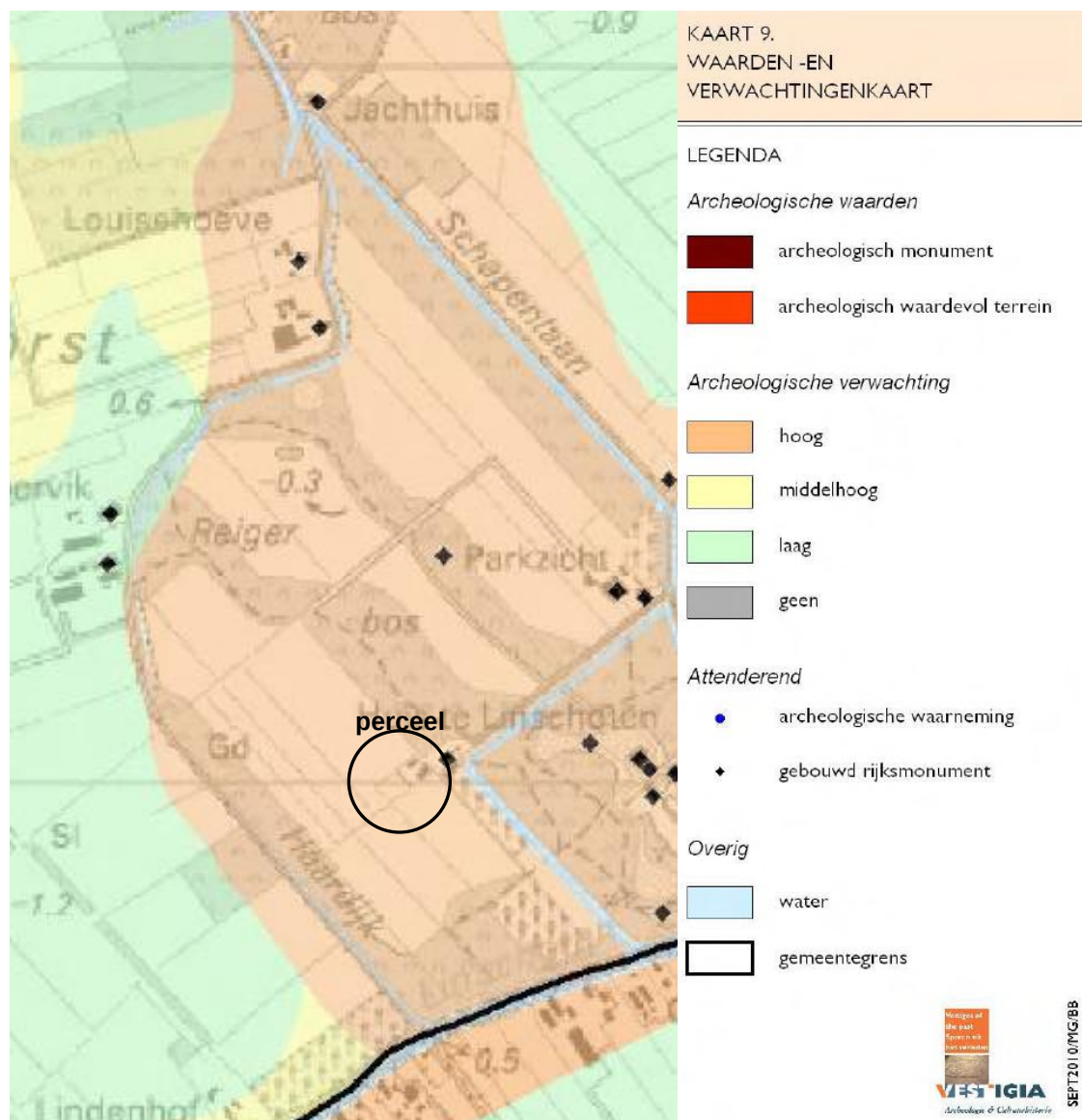
4.4 Archeologie

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg regelt dat gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening dien te houden met belangrijke archeologische waarden die zich in de grond bevinden. Daarom heeft de gemeente Montfoort, samen met Lopik, Oudewater en Woerden, een beleidnota archeologie opgesteld.

In deze beleidsnota wordt omschreven op welke manier de gemeente Montfoort archeologische waarden in de bodem wil beschermen. Doel van de beleidsnota is:

1. Het in kaart brengen van waar in de gemeente de kans op het aantreffen van archeologie groot is en waar klein.
2. Aangeven wanneer archeologisch onderzoek verplicht gesteld wordt en wanneer men hiervan vrijgesteld is.

Het plangebied ligt in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Voor dit gebied geldt dat bij een ontwikkeling groter dan 200 m² archeologisch onderzoek verplicht is. Omdat de ontwikkeling slechts twaalf m² groter is dan dit vrijstellingscriterium, kan archeologisch onderzoek achterwege blijven.



Archeologische verwachtingenkaart

ARCHEOLOGISCHE BELEIDSKAART GEMEENTE MONTFOORT				
Waarden- en verwachtingenkaart				Maatregelenkaart
ARCHEOLOGISCHE WAARDEN	Waardevolle terreinen	Stadskern Montfoort en dorpskern Linschoten (terrein van hoge archeologische waarde)		Onderzoeksverplichting indien plangebied groter is dan 50 m ² en diepte bodemingreep meer dan 30 cm -Mv
		AMK-terreinen/ gewaardeerde vindplaatsen/bekende archeologische terreinen buiten de historische kernen Montfoort en Linschoten		Onderzoeksverplichting indien plangebied groter is dan 100 m ² en diepte bodemingreep meer dan 30 cm -mv
ARCHEOLOGISCHE VERWACHTINGEN	Hoog	- Cultuurhistorische elementen en terreinen (bewoningslinten, oude woonplaatsen) met een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd ('jonge archeologie'; relatie cultuurhistorie/ monumenten) - Landschappelijke eenheden (jongere beddinggordels/ stroomruggen) met een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden (prehistorie t/m Nieuwe tijd)		Onderzoeksverplichting indien plangebied groter is dan 200 m ² en diepte bodemingreep meer dan 50 cm -mv
	Middelhoog	Oudere, dieper gelegen stroomgordels en crevassen, met een middelhoge kans op het aantreffen van archeologische waarden (vroeg en late prehistorie)		Onderzoeksverplichting indien plangebied groter is dan 2.500 m ² en diepte bodemingreep meer dan 100 cm -mv
	Laag	Landschappelijke eenheden (komgronden) met een lage kans op het aantreffen van archeologische waarden.		Onderzoeksverplichting alleen bij m.e.r.-plichtige projecten
	Geen	Archeologievrij gebied = zones/terreinen waarvan is vastgesteld dat er geen archeologische niveaus (meer) aanwezig zijn		Geen onderzoeksverplichting

Archeologische beleidskaart

4.5 Flora en fauna

Beschermde gebieden

Nederland heeft sinds 1998 een nieuwe Natuurbeschermingswet, die zich alleen richt op de bescherming van gebieden. De verplichtingen die voortkomen uit Europese regelgeving ten aanzien van de bescherming van soorten zijn opgenomen in de Flora- en faunawet. De gebieden die door de wet worden beschermd zijn de Habitat- en Vogelrichtlijngebieden, aangevuld met de vroegere Beschermde en Staatsnatuurmonumenten (de zogenaamde Natura2000-gebieden). Het voorliggend perceel valt hier niet onder. Gezien de kleinschaligheid van het bouwplan zijn er geen significante gevolgen te verwachten voor de instandhoudingdoelstellingen van de betreffende Natura2000-gebieden. Een voortoets behoeft dan ook niet te worden uitgevoerd.

Beschermde soorten

Op grond van de Flora- en Faunawet is het verboden om zonder ontheffing activiteiten te verrichten die leiden tot aantasting van te beschermen plant en diersoorten en van hun voortplantingsplaats, vast rustplaats of vaste verblijfplaats. Bij een ruimtelijke ingreep moet aannemelijk worden gemaakt dat de gunstige staat van instandhouding van de beschermde soorten niet in het geding is.

Op het perceel is thans bebouwing aanwezig. Deze bebouwing blijft gehandhaafd, c.q. deels gesloopt en herbouwd; het bebouwd oppervlak wordt ca. 8 m² kleiner.

Vanwege de beperkte omvang van het project, de verkleining van het bebouwd oppervlak en het feit dat de grond gebruikt wordt als kuilgras, zal er geen sprake zal zijn van strijdigheid met de Flora- en faunawet en is afgezien van een dergelijk onderzoek.

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden zal een algemene zorgplicht in acht worden genomen om verstoring van op het perceel en in de nabijheid aanwezige flora en fauna te beperken.

5 Milieuaspecten

5.1 Bodem

Regels ter bescherming van het bodemmilieu zijn opgenomen in de [Wet Bodembescherming](#). Op 1 januari 2006 is de gewijzigde Wet bodembescherming van kracht geworden. In de Circulaire bodemsanering 2006, zoals gewijzigd in oktober 2008, waarin richtlijnen staan voor het vaststellen van onaanvaardbare risico's en het vaststellen van de saneringsdoelstelling is de Wet bodembescherming verder uitgewerkt.

Volgens de Wet Bodembescherming is bodemonderzoek noodzakelijk wanneer een bestemmingswijziging een gevoelig object mogelijk maakt. Onder gevoelig object wordt onder andere verstaan een gebouw, waarin constant een persoon verblijft. In de voorgenomen ontwikkeling is sprake van het realiseren van een beheersgebouw. Omdat hierin niet constant één of meerdere personen verblijven, is hier niet sprake van een gevoelig object.

Verder is er bij de Milieudienst Noord-West Utrecht en bij de provincie Utrecht geen bodeminformatie bekend met betrekking tot het onderhavige perceeldeel en zijn er ook geen concrete vermoedens van bodemverontreiniging.

Voor de beoogde bestemmingswijziging kan een bodemonderzoek achterwege blijven.

5.2 Lucht kwaliteit

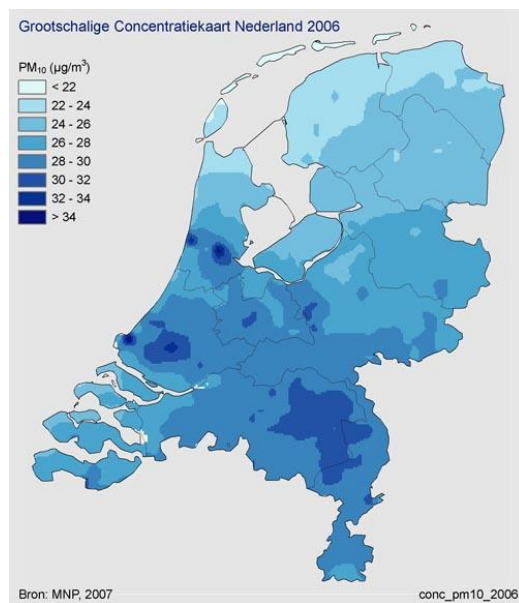
Het doel van de Wet Luchtkwaliteit is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De wet is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van de mens. Daartoe zijn in de Wet normen (grenswaarden en plandrempels) voor zes luchtverontreinigende stoffen opgenomen: zwaveldioxide, stikstofdioxide, lood, koolmonoxide, benzeen en fijn stof (PM10). Deze normen dienen door de bestuursorganen in Nederland (rijk, provincie en gemeenten) in acht genomen te worden. Dit geldt o.a. voor het uitoefenen van taken en bevoegdheden op basis van de Wet ruimtelijke ordening. De achtergrondconcentratie van stikstofdioxide in de gemeente Montfoort is laag.

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Een belangrijk onderdeel van het instrumentarium is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), die op 1 augustus 2009 in werking is getreden. Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL kan pas in werking treden als de EU derogatie (verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren) heeft verleend.

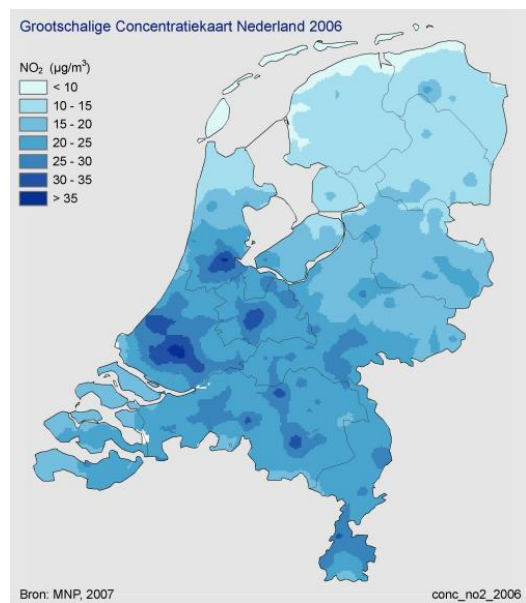
De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking treden. De belangrijkste zijn het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" en de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)". In deze laatste regeling zijn categorieën aangewezen waarvan op voorhand vaststaat dat zij niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Tot aan de inwerkingtreding van het NSL gold voor die categorieën een grens van 1% van de betreffende grenswaarde, na de inwerkingtreding van het NSL geldt een grens van 3% van de betreffende grenswaarde.

Het bouwen van een beheer schuur is één van de categorieën waarvoor vaststaat dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij geldt dat een omvang van 1.500 woningen overeenkomt met de grens van 3% van de betreffende grenswaarde. De bestaande schuur wordt over een geringe afstand verplaatst. In de nieuwe situatie staat deze minimaal op een afstand van 300m van een ander perceel met woonbebouwing. Het gebruik van de schuur betreft louter opslag en in geringe mate onderhoudswerkzaamheden. Daarom kan worden gesteld dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaat dan ook geen bezwaar tegen realisering van het onderhavige plan.



Concentratiekaart stikstofdioxide NO2



Concentratiekaart fijnstof PO10

5.3 Wet geurhinder en veehouderij

Het perceel is bij de Milieudienst Noord-West Utrecht in het bedrijvenbestand niet bekend. Mocht er al een agrarische functie geweest zijn, dan was dit mogelijk geen bedrijf waarop de Wet milieubeheer van toepassing was. In de directe nabijheid van het perceel zijn geen agrarische bedrijven gevestigd. Wijziging van de bestemming van wonen naar schuur heeft dan ook geen consequenties.

De dichtst bijgelegen inrichting ligt aan de Noord-Linschoterdijk 6 en bevindt zich op een dermate grote afstand dat de geplande nieuwbouw geen feitelijke verandering betekent voor deze inrichting of andere omliggende bedrijven.

5.4 Geluid

Wegverkeer

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs wegen geluidzones, waarbinnen bij nieuwe ontwikkelingen onderzoek moet worden gedaan naar de geluidbelasting. Wegen waarop 30 km/uur mag worden gereden zijn uitgezonderd van de onderzoeksplicht.

Uit jurisprudentie blijkt dat voor een goede ruimtelijke ordening van een ontwikkeling, een dergelijke weg in de beoordeling meegenomen moet worden indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg geluidsniveaus veroorzaakt die hoger zijn dan de voorkeurswaarde. Dit kan het al geval zijn op een weg met een intensiteit van 1500 (asfalt) of 600 (klinkers) motorvoertuigen per etmaal.

De Zandweg is een weg waarop zich uitsluitend bestemmingsverkeer bevindt. Bovendien is het een doodlopende weg en bevindt onderhavige locatie zich aan het einde van deze weg. De etmaalintensiteit bedraagt ter plaatse van de locatie dan ook met zekerheid minder 600 motorvoertuigen, het is daarom niet aannemelijk dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Er behoeft daarom geen onderzoek te worden gedaan naar de optredende geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer.

Geluid als gevolg van de gebruiksactiviteiten

Het verplaatsen van de schuur heeft geen beperkingen voor eventueel vergunde activiteiten van de omliggende bedrijven.

De functie van opslag van materiaal en materieel heeft geen geluidstechnische gevolgen voor de omgeving.

Een schuur betreft geen geluidsgevoelige bestemming en hoeft in die zin niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder.

5.5 Watertoets

Het bouwplan kan waterneutraal worden uitgevoerd, het bebouwde oppervlak neemt nauwelijks toe.

Verder wordt in het kader van de reproductie van het perceel de bestaande slotenstructuur hersteld door aanwezige gedempte delen sloot weer open te graven.

5.6 Duurzaamheid

Duurzaam bouwen is een manier van bouwen waarbij het milieu zo min mogelijk wordt belast, een optimale woonkwaliteit wordt gerealiseerd en het gebouw een lange levensduur heeft (bijvoorbeeld door flexibiliteit of goede materiaalkeuze). In elke fase van het bouwproces dient rekening te worden gehouden met duurzaam bouwen.

Wetgevend kader

De overheid stimuleert duurzaam bouwen door steeds strengere eisen te stellen aan de energieprestatie van gebouwen. Zij streeft naar het energieneutraal bouwen in 2020. Hierdoor is met name het aspect “energie in de gebruiksfase” in wetgeving verankerd. In het bouwbesluit zijn eisen opgenomen ten aanzien van de te behalen energieprestatie coëfficiënt (EPC). Voor woningen is de eis op dit moment 0,8. In 2011 wordt deze verlaagd naar 0,6. Voor de meeste overige aspecten van duurzaam bouwen is niets vastgelegd in wetgeving.

De nieuwe beheerschuur is grotendeels een open ruimte zonder aanwezigheid van verblijfsruimten. De aanwezige werkplaats is eveneens een verblijfsruimte, daar deze ruimte slechts incidenteel wordt benut, en meer is ingericht voor opslag van gereedschappen. Met oog op het gebruik en de afwezigheid van feitelijke verblijfsruimten zijn maatregelen m.b.t. energie daarom niet van toepassing.

5.7 Externe veiligheid

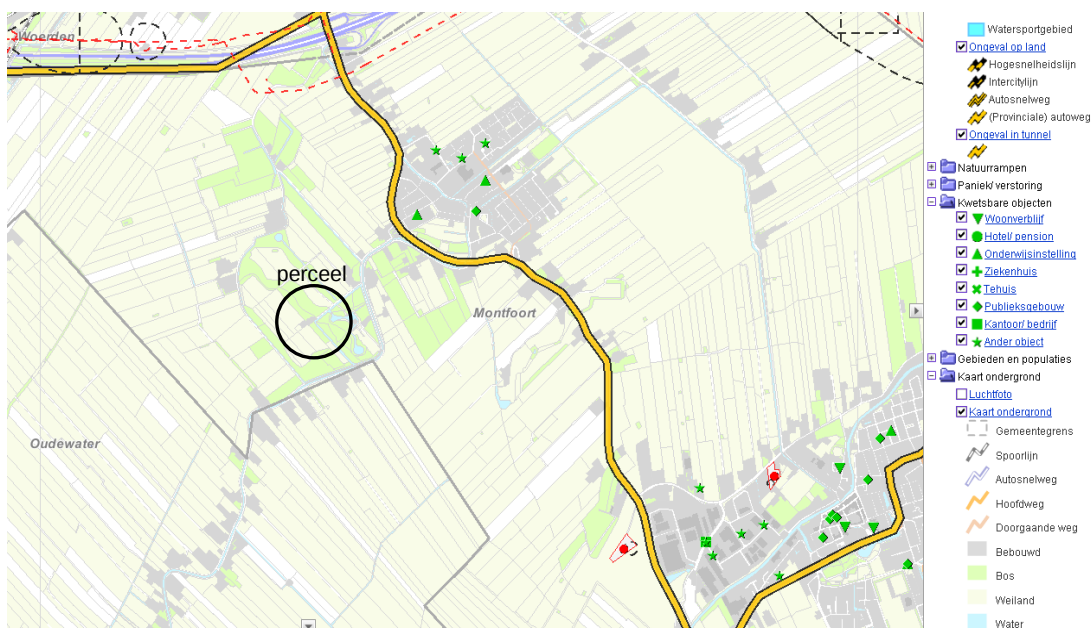
In verband met onderhavig plan, zijn de bestaande activiteiten en inrichtingen in de omgeving van het gebouw, die kunnen zorgen voor externe veiligheidsrisico's, nader bezien.

Het gebouw ligt niet langs transportroutes voor gevaarlijke stoffen over spoor- of autowegen.

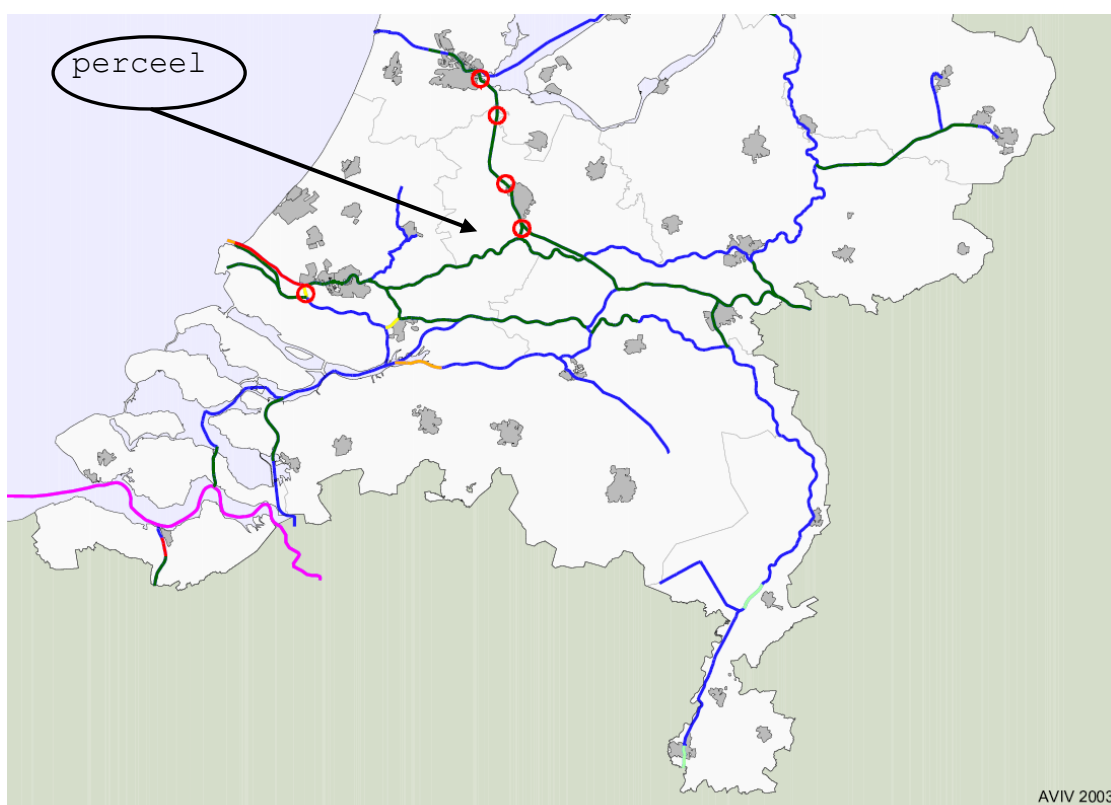
In de nabijheid van het plangebied zijn geen buisleidingen voor gevaarlijke stoffen gelegen.

Ten aanzien van externe veiligheid is vastgesteld dat in de omgeving van het gebouw, geen inrichtingen aanwezig zijn, die vallen onder Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI).

De risicokaart is niet limitatief/volledig betreffende kleine risicobronnen (zoals propaantanks). Zowel de planlocatie als omliggende percelen zijn voorzien van aansluiting op het gasleidingnet, waardoor propaantanks reeds zijn komen te vervallen. Door de betrekkelijk afgelegen ligging van het perceel ligt het plangebied niet in de nabijheid van andere kleine risicobronnen.



Risico atlas: overzicht plaats gevaarlijke stoffen



Contouren, afstanden
vanaf de oever van de vaarweg

10E-6 contour tot 25 meter

10E-8 contour 250 meter en meer

10E-8 contour 100 tot 250 meter

10E-8 contour 50 tot 100 meter

10E-8 contour 25 tot 50 meter

10E-8 contour tot 25 meter

Geen 10E-8 contour

Apart beschouwde vaarwegen

Westerschelde / Beneden Zeeschelde
PR 10E-6 van 0 tot 750 m op de oever

Risico Atlas: overzicht contour afstanden vaarwegen.

7 Belemmeringen

In het perceel van het te realiseren project bevinden zich geen kabels en leidingen die een belemmering zouden kunnen vormen.

Er zijn bij het te realiseren project geen privaatrechtelijke aangelegenheden in het geding die een belemmering zouden kunnen vormen.

8 Conclusie

Zoals uit voorgaande blijkt, voldoet het onderhavige bouwplan niet aan de voorschriften van het geldende bestemmingsplan. Wij zijn echter van mening dat het wenselijk is vrijstelling te verlenen middels een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo en daarom medewerking te verlenen aan onderhavig bouwplan. Hiervoor zijn de volgende redenen te geven:

- Er is geen sprake van een uitbreiding van de hoeveelheid bebouwing; de bestaande bebouwing wordt louter met een zelfde grondoppervlak, in gewijzigde vorm op een andere locatie doch op hetzelfde perceel nieuw gebouwd;
- Het behoud en onderhoud van het Landgoed Linschoten, wordt door medewerking te verlenen aan het onderhavige bouwplan gewaarborgd;
- Het bouwplan is in beginsel positief ontvangen door de Gemeente Montfoort;
- Is niet strijdig met het provinciale en gemeentelijk beleid.

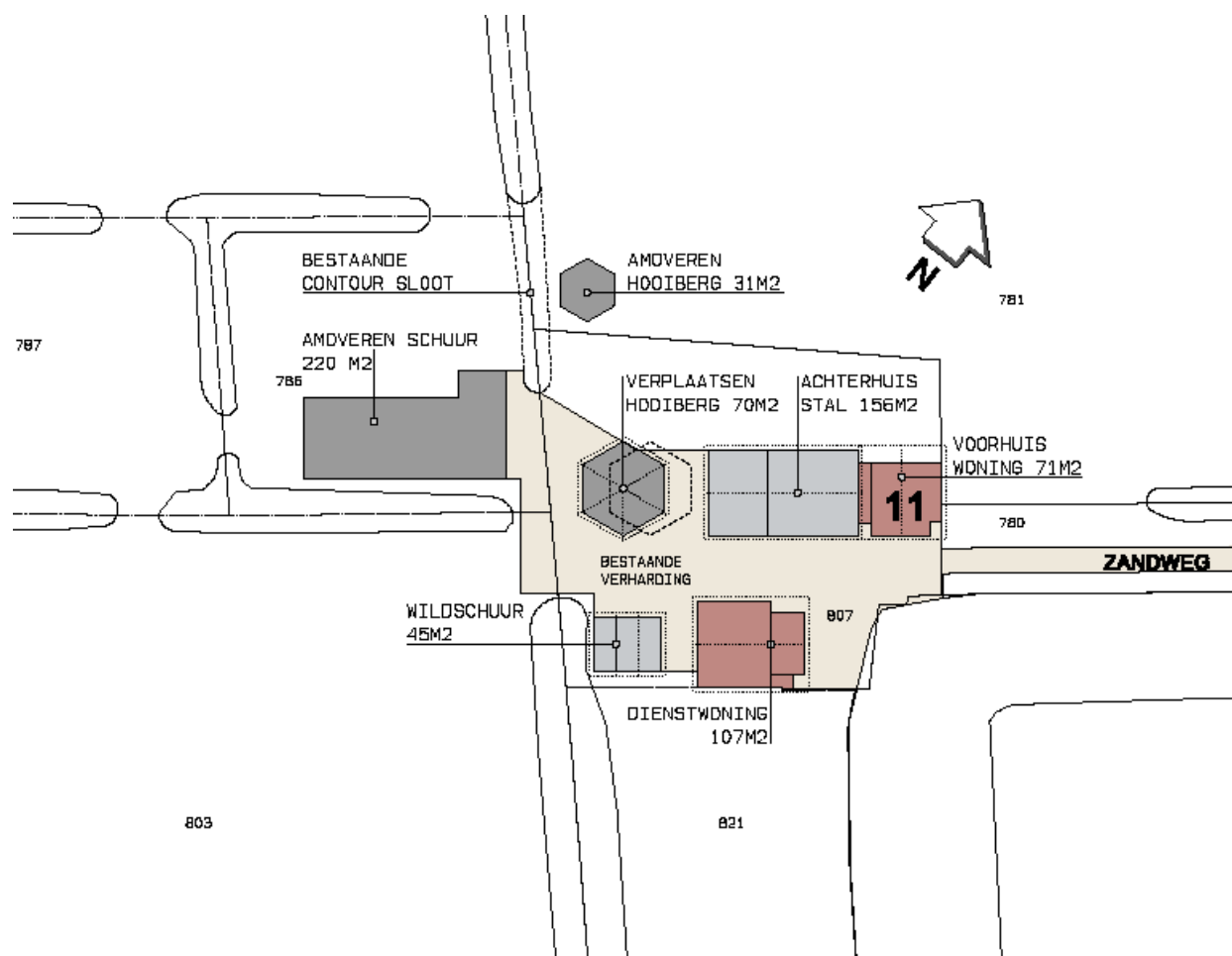
9 Economische uitvoerbaarheid

Het project zal op kosten van de aanvrager worden gerealiseerd; hieraan zijn geen kosten en risico's voor de gemeente verbonden. Gelet op het feit dat het hier om het buitengebied gaat zonder direct aangrenzende bebouwing, en dat de omliggende gronden net als het betreffende perceel deel uitmaken van het Landgoed Linschoten, kan er vanuit gegaan worden, dat er geen sprake zal zijn van planschade.

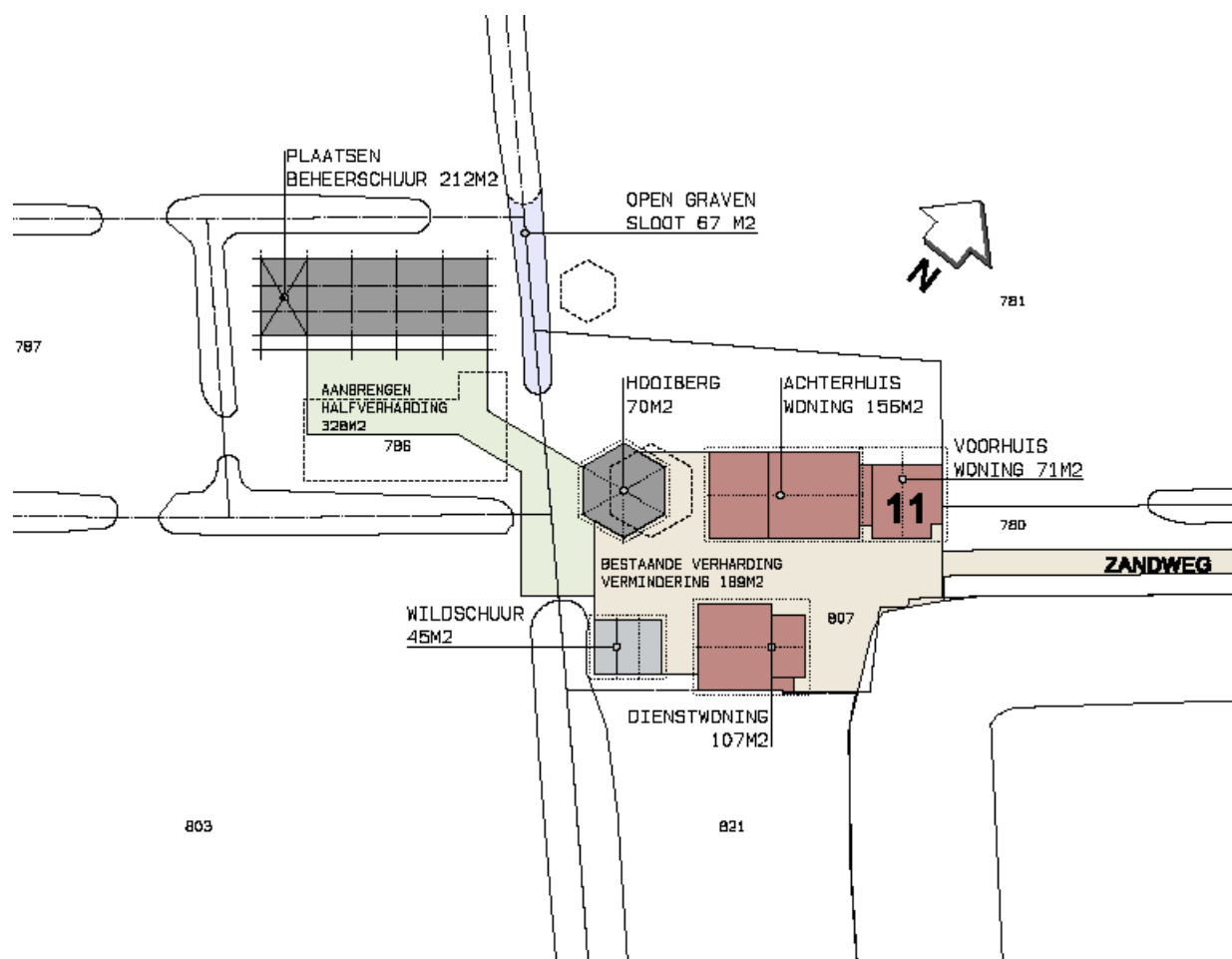
10 Maatschappelijke uitvoerbaarheid (Inspraak)

Vanwege de beperkte invloed die de ontwikkeling op de omgeving zal hebben, is het niet nodig om een inspraaktraject te doorlopen. Tijdens de procedure van de omgevingsvergunning wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbesluit.

Bijlage 1: Bestaande situatie



Bijlage 2: Gewijzigde situatie



Bijlage 3: fragment bestemmingsplan

