Gemeente Montfoort

Bestemmingsplan “Park Rapijnen, Linschoten”



VASTSTELLING

622.164.60
KUIPERCOMPAGNONS

Datum: Maart 2024

KUIPER COMPAGNONS

GEMEENTE MONTFOORT

BESTEMMINGSPLAN “PARK RAPIJNEN, LINSCHOTEN”

TOELICHTING, REGELS, VERBEELDING

werknummer
622.164.60

datum
Maart 2024

bestand
J:\622\164\60\3.projectresultaat

Procedureoverzicht

Fase	Datum
Concept	22 juni 2023
Ontwerp	14 september 2023
Vaststelling	22 april 2024

KUIPER COMPAGNONS

TOELICHTING

Inhoudsopgave van de toelichting

1 Inleiding 1
1.1 Aanleiding en doel 1
1.2 Plangebied 1
1.3 Vigerende ruimtelijke plannen 2
1.4 Leeswijzer 3

2 Planbeschrijving 4
2.1 Inleiding 4
2.2 Bestaande situatie 4
2.3 Ontwikkelingen 5
2.4 Planmethodiek 10

3 Ruimtelijk kader 14
3.1 Rijksbeleid 14
3.2 Provinciaal beleid 16
3.3 Gemeentelijk beleid 22

4 Omgevingsaspecten 26
4.1 Algemeen 26
4.2 Milieueffectrapportage 26
4.3 Luchtkwaliteit 27
4.4 Geluid 29
4.5 Bodemkwaliteit 30
4.6 Externe veiligheid 32
4.7 Bedrijven en milieuzonering 34
4.8 Water 38
4.9 Natuur en ecologie 45
4.10 Cultuurhistorie en Archeologie 48
4.11 Duurzaamheid 52
4.12 Mobiliteit 54
4.13 Overige aspecten 60

5 Uitvoerbaarheid 62
5.1 Economische uitvoerbaarheid 62
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 62
5.3 Handhavingsaspecten 62

6 Procedure 64
6.1 Overleg 64
6.2 Ontwerpfase 64
6.3 Vaststellingsfase 64

Bijlagen bij de toelichting:

Bijlage 1: KuiperCompagnons (3 november 2023) *Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling*
Bijlage 2: KuiperCompagnons (22 februari 2024) *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai*
Bijlage 3: ABO-Milieuconsult (22 augustus 2023) *Verkennend en aanvullend bodemonderzoek*
Bijlage 4: AVIV (17 augustus 2023) *Quick scan externe veiligheid / Woningontwikkeling te Linschoten*
Bijlage 5: KuiperCompagnons (11 juli 2023) *Akoestisch onderzoek 'Polsstokclub Linschoten'*

Bijlage 6: KuiperCompagnons (11 juli 2023) *Akoestisch onderzoek honk- en softbalvereniging 'Green Hearts' te Linschoten*
Bijlage 7: KuiperCompagnons (11 juli 2023) *Akoestisch onderzoek 'V.V. Linschoten'*
Bijlage 8: KP-adviseurs (17 januari 2022) *Ecologische quickscan*
Bijlage 9: KP-adviseurs (9 februari 2022) *Bomeninventarisatie*
Bijlage 10: Bomenwacht Nederland (16 juni 2023) *Bomen Effect Analyse*
Bijlage 11: KuiperCompagnons (20 november 2023) *Stikstofdepositie-onderzoek*
Bijlage 12: Vestigia (6 november 2023) *Archeologisch vooronderzoek*
Bijlage 13: Mobycon (3 augustus 2023) *Onderbouwing verkeer – Park Rapijnen Linschoten*
Bijlage 14: RRog (6 september 2023) *Beeldkwaliteitsplan*
Bijlage 15: BeoBom (22 juni 2023) *Vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten*
Bijlage 16: KuiperCompagnons (5 september 2023) *Akoestisch onderzoek invulling 'Park Rapijnen'*
Bijlage 17: Peutz (25 augustus 2023) *Lichtonderzoek in verband met vervanging sportverlichting*
Bijlage 18: Veiligheidsregio Utrecht (18 juli 2023) *Advies voorontwerpbestemmingsplan*
Bijlage 19: KP-adviseurs (6 oktober 2023) *Nader ecologisch onderzoek*
Bijlage 20: BURO Vastgoed (1 november 2022) *Participatieverslag*
Bijlage 21: Nota van Zienswijzen en wijzigingen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de zuidoostelijke zijde van de kern Linschoten (gemeente Montfoort) is een uitbreiding van het dorp beoogd: Park Rapijnen. De uitbreiding bestaat uit in totaal 98 woningen. Voor de beoogde ontwikkeling van het gebied is een stedenbouwkundig plan opgesteld en uitgewerkt, dat het college op 8 november 2022 heeft vastgesteld. Op basis van een analyse van het gebied, de opgaven en door het organiseren van participatiebijeenkomsten is een plan ontwikkeld dat zorgvuldig wordt ingepast in de omgeving. In het plan komen alle ontwerpopgaven voor het gebied samen. Naast het woningprogramma zijn het behoud van de bestaande sportverenigingen binnen het plangebied en een landschappelijke inpassing met groen- en waterstructuren belangrijke uitgangspunten.

In de vigerende bestemmingsplannen kennen de gronden grotendeels een sport- en een agrarische bestemming. De ontwikkeling van woningen is binnen de geldende bestemmingen niet toegestaan. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan biedt een passend juridisch-planologisch kader waarbinnen de beoogde ontwikkeling gerealiseerd kan worden.

1.2 Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan bevindt zich aan de oostkant van het dorp Linschoten, ten zuiden en oosten van de bestaande woonwijk Rapijnen. De locatie omvat een deel van het huidige sportpark Rapijnen en een langgerekt perceel dat aan de zuidoostkant langs de wijk loopt (kadastraal bekend als nummer 1929). Op een grotere schaal vormt het plangebied samen met de sportvelden de overgang tussen de bestaande kern Linschoten en het landelijk gebied van de polder Rapijnen. Afbeelding 1.1 toont de ligging van het plangebied in de omgeving.

Het plangebied kent een oppervlakte van circa 6,8 hectare en wordt begrensd door de Nieuwe Zandweg, Laan van Rapijnen, de woningen aan de Veldzichtlaan, Schansbos en Oostwijk, een deel van het Appellaantje, de voetbalvelden van Voetbal Vereniging Linschoten, de Montfoortse Vaart, de watergang aan de noordoostzijde van de sportvelden en de scheidingssloot/greppel ten zuiden van perceel 1929.

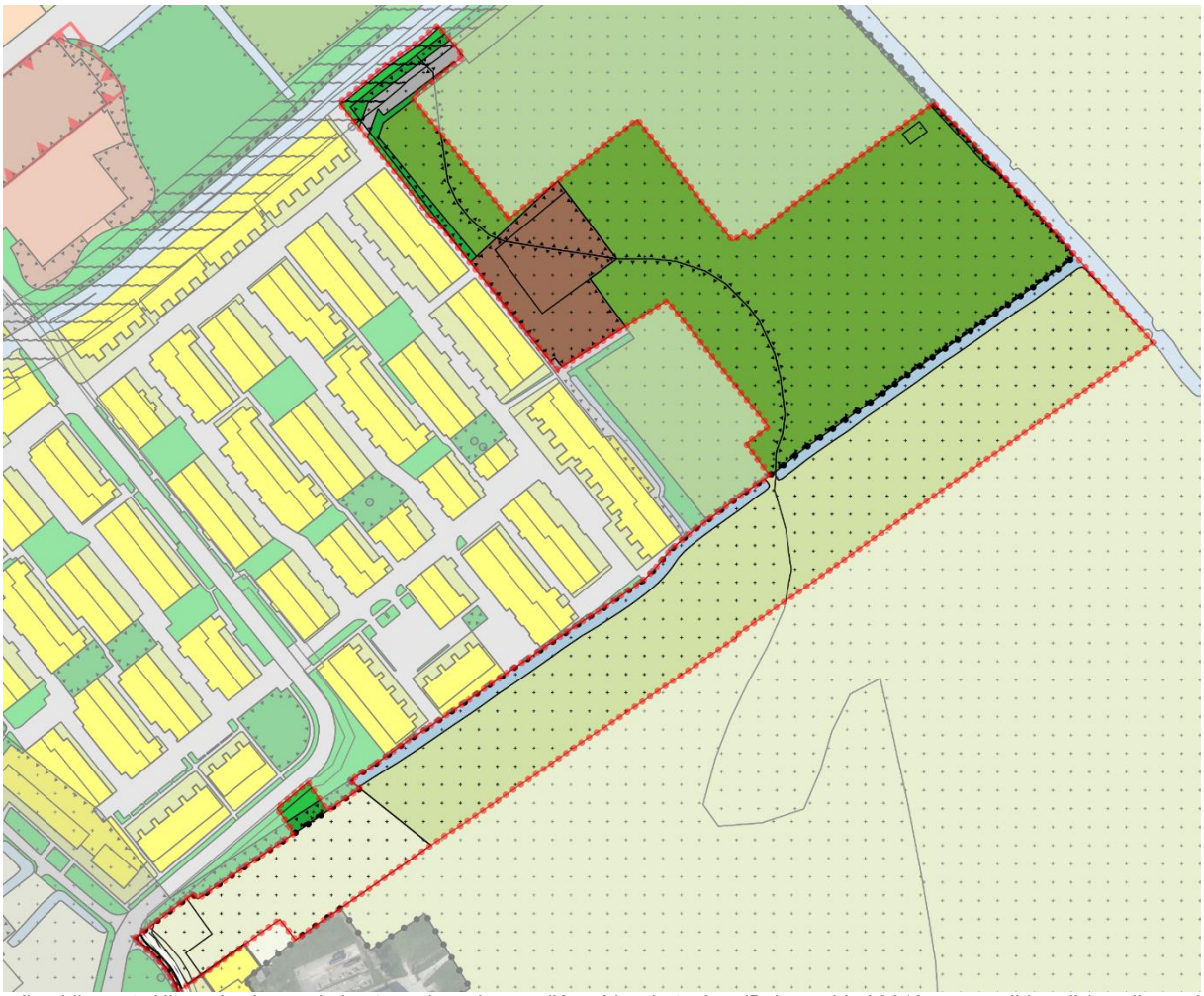


Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied in de omgeving.

1.3 Vigerende ruimtelijke plannen

Ter plaatste van het noordelijk deel van het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan ‘Kern Linschoten’, dat door de gemeenteraad van Montfoort op 1 november 2011 is vastgesteld. De gronden kennen hierin voor een groot deel de bestemming ‘Sport’. Binnen deze bestemming, die is opgenomen voor het gehele bestaande sportpark, zijn de gronden bestemd voor sport- en daarbij behorende voorzieningen. Aan de oostkant is een bestemming ‘Maatschappelijk’ opgenomen, met de functieaanduiding ‘verenigingsleven’. Ter plaatse van deze aanduiding zijn gronden bestemd voor verenigingsleven en sociale en culturele voorzieningen. Daarbinnen is een bouwvlak opgenomen, waar momenteel geen bebouwing aanwezig is. Daarnaast is aan de gronden binnen het voorliggende plangebied geheel de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ toegekend, met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van waarde – 4’ aan de noordoostkant en ‘specifieke vorm van waarde – 2’ in het zuidwesten. Voor een klein deel aan de uiterste noordwestkant geldt verder de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’.

Ter plaatse van het zuidelijke langgerekte perceel (perceel 1929) geldt het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2012 geconsolideerd’, dat is vastgesteld op 6 september 2022. De gronden binnen het voorliggende plangebied kennen hierin grotendeels de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Openheid’. De bestaande watergang langs de noordwestrand van het perceel is bestemd als ‘Water’. Het meest westelijke deel grenzend aan de Nieuwe Zandweg en Laan van Rapijnen kent de bestemming ‘Agrarisch’. Daarbinnen is een bouwvlak opgenomen waarbinnen bebouwing is toegestaan. Aan de gronden is daarnaast een archeologische dubbelbestemming toegekend, ‘Waarde – Archeologie – 3’ in het zuidwesten en ‘Waarde – Archeologie – 5’ in het noordoosten.



Afbeelding 1.3: Uitsnede vigerende bestemmingsplannen 'Kern Linschoten' en 'Buitengebied 2012 geconsolideerd' (voorliggend plangebied is rood omkaderd).

De voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied passen niet binnen de vigerende bestemmingsplannen. De geldende bestemmingen laten het gebruik van het plangebied als woongebied en de bouw van woningen niet toe. Om woningbouw mogelijk te maken in het plangebied, wordt met dit bestemmingsplan een nieuw planologisch kader vastgelegd op grond waarvan de beoogde ontwikkeling kan plaatsvinden.

1.4 Leeswijzer

De opzet en het vervolg van deze toelichting is als volgt. In hoofdstuk 2 vindt de planbeschrijving plaats waarin de huidige en toekomstige situatie wordt beschreven. Tevens komt de planmethodiek aan de orde. Hoofdstuk 3 gaat in op het ruimtelijk beleidskader. In het vierde hoofdstuk komen de verschillende milieu- en omgevingsaspecten aan bod. Hierbij worden per thema de relevante juridische en beleidskaders beknopt weergegeven, waarna vervolgens de effecten in relatie tot de beoogde toekomstige situatie worden beoordeeld (inclusief alle bijbehorende onderzoeken). De uitvoerbaarheid van het plan en procedurele aspecten met betrekking tot overleg en inspraak komen in de laatste twee hoofdstukken aan de orde.

2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het plan zodat een duidelijk beeld van het totale gebied in de voormalige en toekomstige situatie ontstaat. Eerst komen de ruimtelijke en functionele aspecten van de bestaande situatie van het plangebied aan bod. Vervolgens worden de beoogde ontwikkelingen beschreven, aan de hand van het stedenbouwkundig plan dat voor het gebied is opgesteld. Dit vormt het uitgangspunt voor het bestemmingsplan en de planologische afwegingen die daarbij gemaakt zijn. Ten slotte wordt de methodiek van het bestemmingsplan besproken.

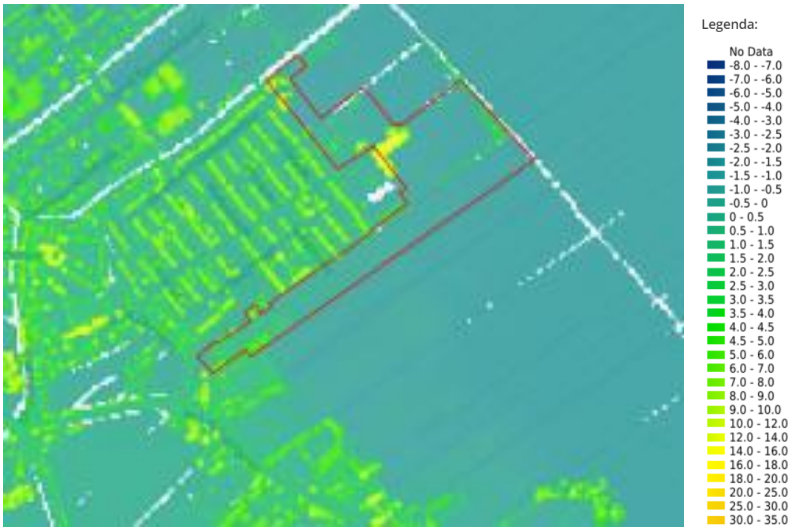
2.2 Bestaande situatie

Het plangebied is in de bestaande situatie deels in gebruik voor sportvoorzieningen, als onderdeel van sportpark Rapijnen. Zoals te zien in afbeelding 1.2 ligt het honk- en softbalveld van vereniging Green Hearts aan de oostzijde binnen het plangebied. Verder grenst het plangebied aan de sportterreinen van de voetbalvereniging VV Linschoten (VVL) en Polsstokclub Linschoten. Een van de trainingsvelden van de voetbalvereniging ligt binnen het plangebied, dit zal komen te vervallen.

De gronden rondom de sportvelden bestaan vooral uit onbebouwd grasland en bomen. Het sportpark wordt aan de noordoost- en zuidoostkant grotendeels omringd door een bomenrij. De polsstokclub en honk- en softbalvereniging zijn bereikbaar via een vertakking van de Oostwijk, die in het verlengde van het Appellaantje in noordoostelijke richting het plangebied inloopt. De voetbalvereniging kent een eigen toegang en parkeerterrein aan de westzijde, aansluitend op de De Beide Vlooswijkenlaan.

Het plangebied ligt in het gebied van de polder Rapijnen, op de rand van de hogere kleirug waarop Linschoten is ontstaan, en het verveende gebied ten oosten daarvan. Op de topografische kaart van 1850 is in het gebied al bebouwing te zien met de bijbehorende cultuurgronden. Pas rond 1960 staat bij deze bebouwing de naam Hoeve in ’t Veld. Ook na de bouw van de wijk Rapijnen in de jaren 1970 met de bijbehorende sportvelden staat de boerderij er nog. Inmiddels is de hoeve afgebroken. De voetbalvelden zijn in 2016 vernieuwd.

De overgang van de kleirug naar het verveende gebied van de polder Rapijnen is in het gebied goed zichtbaar, door het naar het oosten toe steeds natter worden van de watergangen. Op hoogtekaarten is het verloop in hoogte goed zichtbaar (zie afbeelding 2.1), vooral op perceel 1929. Ook is te zien dat de wijk Rapijnen is opgehoogd, en ook het terrein waar vroeger Hoeve in ’t Veld stond een stuk hoger ligt. Bij de polsstokclub is het hogere deel met de schansen en de tribuneheuvel goed zichtbaar.



Afbeelding 2.1: Hoogte bodem en gebouwen – AHN3 (bron: Atlas Leefomgeving).

Ruimtelijk kent het gebied ondanks de scherpe grenzen weinig samenhang. De watergangen, bomenrijen en de hoogteverschillen delen het gebied op met elk een eigen sfeer en beleving. Het langgerekte perceel 1929 aan de zuidoostkant maakt in de huidige situatie deel van het open landelijk gebied. Zowel vanuit de woonwijk Rapijnen als vanuit het deel van het plangebied bij de sportvelden is dit open landelijk gebied op een aantal plekken goed beleefbaar door enkele open doorzichten. Bomenrijen geven op een aantal plekken in het plangebied een duidelijke begrenzing aan.

Ten westen van het plangebied loopt het historische Appellaantje. Het Appellaantje vormde vroeger de toegangsweg tot de boerderij van de familie Breedijk. Het boerenpad begon tussen twee grote Kastanjebomen en eindigde op het erf van de boerderij. Aan beide zijde van het pad groeiden appelbomen. Tijdens de bouw van de wijk Rapijnen is er getracht het Appellaantje zoveel mogelijk te behouden. Dat is deels gelukt. Het is nu een wandelpad door de wijk.

Afbeelding 2.2 toont een beeld van de bestaande situatie op enkele locaties binnen het plangebied.



Montfoortse Vaart gezien vanaf de Laan van Rapijnen



Achter sportvelden zicht op open landschap



Het Appellaantje met aan het eind de zendmast



Jeu-de-boulesterrein en parkeren voetbal

Afbeelding 2.2: Bestaande situatie plangebied (bron: Stedenbouwkundig plan, 3 november 2022).

2.3 Ontwikkelingen

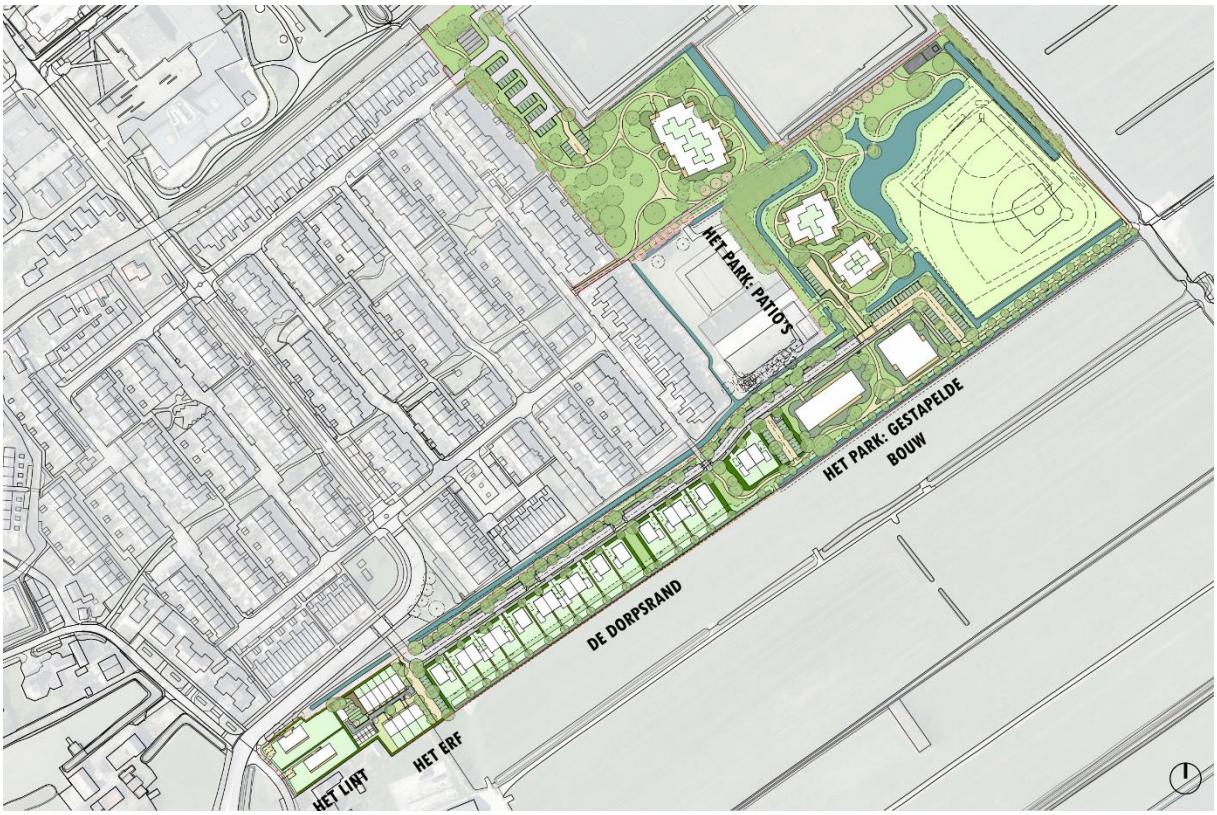
2.3.1 Stedenbouwkundig plan

Voor de ontwikkeling van Park Rapijnen heeft Kien Ontwerp in samenwerking met de gemeente, omwonenden/bewoners, sportverenigingen, woningzoekenden, en de ontwikkelaars een stedenbouwkundig plan opgesteld. Hierin is allereerst de opgave voor het gebied bepaald, op basis van een analyse van de historische ontwikkeling en bestaande situatie, de ontwerpopgave, het beoogde ruimtelijk concept en de uitkomsten uit een intensief participatietraject. Op basis daarvan is het plan

opgesteld, waarbij de hoofdopbouw voor het gebied is bepaald en onderscheid wordt gemaakt in verschillende deelgebieden. Vervolgens gaat het plan in een nadere uitwerking in op het beoogde ruimtegebruik, bebouwing en programma, water-, groen-, verkeersstructuur, duurzaamheid en biodiversiteit, en technische aspecten. Het college van burgemeester en wethouders van Montfoort heeft het plan op 8 november 2022 vastgesteld. Dit stedenbouwkundig plan is verder uitgewerkt in een voorlopig ontwerp. Daarbij zijn enkele wijzigingen doorgevoerd, onder andere in de situering van de patiowoningen en opbouw van de massa van de studio's en kleine appartementen. Afbeelding 2.3 geeft de verkavelingstekening uit het stedenbouwkundig plan voor Park Rapijnen weer. Afbeelding 2.4 toont de actuele versie van het voorlopig ontwerp. Tevens is er voor de ontwikkeling een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat als bijlage 14 bij deze toelichting is opgenomen.



Afbeelding 2.3: Verkavelingsplan Park Rapijnen (bron: Stedenbouwkundig plan, 3 november 2022).



Afbeelding 2.4: Voorlopig ontwerp verkavelingstekening (bron: VO, 1 september 2023).

Hoofdopbouw en deelgebieden

In het stedenbouwkundig plan voor Park Rapijnen komen alle ontwerpopgaven voor het gebied samen. De ruimtelijke opbouw bestaat uit de groen- en waterstructuur voor het gebied, het programma met de nieuwe bebouwing (woningen), de sportvoorzieningen en de structuren van wegen en paden. Het qua vorm bijzondere plangebied heeft geleid tot een opdeling in vier deelgebieden: het Lint, het Erf, de Dorpsrand en het Park. Afbeelding 2.5 toont een impressie van de stedenbouwkundige opzet van het gebied met daarbinnen de ligging van de deelgebieden.

Het lintt en het Erf liggen aan de zuidkant van het plangebied, en omvatten het meest zuidwestelijke deel van perceel 1929. Deze deelgebieden zorgen voor een verankering van het plan aan de oude lintstructuur van Linschoten. De bebouwing heeft een duidelijke oriëntatie op het oude lint aan de Nieuwe Zandweg en vormt tegelijkertijd met de schuurwoningen een verbinding met de rest van het plan.

De huidige agrarische bebouwing maakt plaats voor een nieuw boerenerf. Aan de Nieuwe Zandweg komen een vrijstaande boerderijwoning en een vrijstaande schuurwoning, die worden ontsloten aan de Nieuwe Zandweg en met parkeerplaatsen op eigen terrein. Achter deze woningen komen twee korte rijen met schuurwoningen. De ontsluiting van deze en de overige woningen binnen het plan vindt plaats via de nieuwe ontsluitingsweg in het achtergelegen plangebied. Het parkeren voor de schuurwoningen gebeurt centraal aan de noordoostzijde. Tussen de schuren ligt een gemeenschappelijk erf en aan de zuidwestzijde is er ruimte voor gemeenschappelijke voorzieningen en de bergingen.

In de Dorpsrand, het middendeel van perceel 1929, komen de landschapsstructuur en de structuur van de woonwijk Rapijnen bij elkaar. De smalle kavel vormt een nieuwe dorpsrand en daarmee de overgang naar het landelijk gebied. De nieuwe ontsluitingsweg en de waterstructuur ondersteunen de landschapsstructuur, terwijl de positionering en oriëntatie van de woningen en de doorzichten aansluiten op de structuur van de woonwijk.

Binnen de Dorpsrand zijn twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen beoogd. Tussen de woningen en daar waar de wegen en groenstructuur in de wijk Rapijnen grenzen aan het plangebied, worden in het verlengde daarvan zo veel mogelijk open doorzichten in de verkaveling gemaakt. In het verlengde van de Oostwijk is de open plek gekoppeld aan een langzaam verkeersverbinding. De nieuwe ontsluitingsweg volgt de primaire watergang.

Het Park vormt de dragende structuur en het grootste deel van Park Rapijnen. Door de verplaatsing van het honk- en softbalveld naar de oostelijk punt van het plangebied ontstaat er ruimte voor een aaneengesloten parkstructuur, die loopt van de brug over de Montfoortse Vaart naar de zendmast en De Dorpsrand aan de zuidoostzijde. Dit park verbindt verschillende (bestaande en nieuwe) woongebieden in Linschoten en de verschillende sportvoorzieningen. Ook heeft het een belangrijke rol in de waterhuishouding en biedt het ruimte voor een klimaatadaptief leefgebied met een grote biodiversiteit.

In Het Park zijn drie wooncluster opgenomen. De clusters bevatten patiowoningen en appartementen. De entree van Het Park bevindt zich aan de De Beide Vlooswijkenlaan aan de noordwestkant, die door wordt getrokken. Hiermee worden de voetbal- en korfbalvereniging en de twee noordwestelijke wooncluster ontsloten. Aan deze toegangsweg worden nieuwe parkeerplaatsen voor deze functies aangelegd, waarbij een deel van de bestaande parkeerplaatsen worden verplaatst. Verder ligt in het uiterste noordwesten de bestaande brug over de Montfoortse Vaart die een verbinding vormt tussen de tennisvelden en het speelparkje aan de Jacob Barneveldstraat. Tussen de westelijke clusters en de voetbalvelden komt een nieuwe watergang. Ten noordoosten van de oostelijke clusters patiowoningen komt een speelweide met een grote waterpartij. Ten oosten hiervan ligt het nieuwe honk- en softbalveld. Aan de oostzijde van Het Park komt een appartementencomplex en woonblokken, bestaande uit appartementen en studio's. Samen met de twee oostelijke clusters patiowoningen wordt dit deel van Het Park ontsloten door de toegangsweg die in zuidwestelijke richting aansluit op de Laan van Rapijnen. Aan deze weg en rondom de wooncluster zijn parkeerplaatsen in het groen voorzien.

2.3.2 Programma

Woonprogramma

In totaal worden er in Park Rapijnen 98 nieuwe woningen gerealiseerd. Het woningprogramma kent een grote verscheidenheid in typen en segmenten. In deze verdeling is zo veel mogelijk aangesloten bij het woonbeleid en de woningbehoefte in de gemeente. Zo is er tijdens de planvorming en op basis van participatiebijeenkomsten gebleken dat er een grote behoefte is aan goedkopere koopwoningen voor starters en senioren, waardoor er extra woningen voor deze doelgroepen aan het programma zijn toegevoegd. Het totale woningprogramma is opgenomen in de regionale programmering van de provincie.

Het woningprogramma is verdeeld over de drie deelgebieden, die daarmee elk een eigen karakter hebben. Passend bij het karakter van een boerenerf worden in het deelgebied het Erf een boerderij, een schuurwoning (relatief ruime vrije sector koopwoningen, naar verwachting aangeboden als vrije kavels) en 10 erfwoningen (middeldure koopsegment) gebouwd. De Dorpsrand bestaat globaal uit twee delen. In het westelijke deel is een rij met in totaal 18 grondgebonden vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen voorzien. Dit betreffen vrije sector koopwoningen. Het oostelijke deel van de Dorpsrand bestaat uit een complex met appartementencomplex met 21 middendure koopstudio's en koopappartementen. Hier wordt met name gericht op starters. Het woningprogramma in het Park is opgebouwd uit compacte wooncluster. De clusters bestaan uit patiowoningen (gezamenlijk 18 vrije sector koopwoningen). Tot slot wordt in het noordoosten een appartementengebouw gerealiseerd, met daarin 29 sociale huurwoningen.

Sportvoorzieningen
Voor de sportvoorzieningen is de verplaatsing van het honk- en softbalveld de grootste ingreep. In het plangebied is een nieuwe configuratie van het honk- en softbalveld opgenomen die voldoet aan de wensen van de vereniging. In het plan komt het trainingsveld van de voetbalvereniging te vervallen. De te handhaven locaties van de polsstokclub, de voetbalvelden en de korfbalvelden vallen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Wel is binnen het plangebied rekening gehouden met een beperkt aantal extra vierkante meters ten behoeve van een veilig gebruik van de jeugdschansen van de polsstokclub. Naast het verplaatsen van het honk- en softbalveld worden de bereikbaarheid van en het parkeren voor de polsstokclub en de honk- en softbalvereniging verbeterd. Bovendien krijgen de (huidige en) toekomstige clubgebouwen van deze verenigingen een permanente bestemming. Ook voor de voetbalvereniging en de korfbalvereniging komen er nieuwe parkeervoorzieningen.

Groen- en waterstructuur
Het groen en het water kunnen in het plan niet los van elkaar worden gezien. Het huidige en nieuw te realiseren water vormen samen met de oevers een doorgaande structuur. Het recreatieve groen sluit aan op deze structuur en vormt in zichzelf ook weer een aaneengesloten gebied. Door de groenstructuur wordt het gebied een eenheid met een duidelijke eigen identiteit. Bovendien zorgen boomsingels, watergangen en greppels voor een zachte overgang naar het aangrenzende open landschap.

Voor het water vormt de oorspronkelijke landschappelijke structuur de basis. Ook in de huidige situatie is het oude slotenpatroon herkenbaar. In het plan is het bestaande slotenpatroon zo veel mogelijk intact gelaten en daar met nieuw water op aangesloten, zoals een inlaat vanuit Montvoortsevaart ter plaatse van de voetbalvereniging. Op het toekomstige watersysteem en de realisatie van watercompensatie gaat paragraaf 4.8 nader in.

Net als het water vormt het groen de dragende structuur van het plan. De ruime tuinen van de woningen dragen daaraan bij. Het groen in het plan wordt gevormd door het recreatieve groen in het centrale park, de sportvelden, de oevers en de bermen. Het continue netwerk dat daarmee wordt gevormd is beeldbepalend voor Park Rapijnen, biedt kansen voor een klimaatbestendige en biodiverse woonomgeving en is beleefbaar door het fijnmazige netwerk van wandelpaden. Door de randen van Het Park openbaar te maken is er een betere zichtbaarheid en beleving van het landschap mogelijk. Dit sluit aan bij de wens van de provincie voor de inpassing van de ontwikkeling nabij het landelijk gebied (zie paragraaf 3.2). Het groen vormt zo een natuurlijke overgang tussen het wonen en het landelijke gebied. Zo ligt het recreatieve deel meer centraal en wordt het groen naar de randen steeds natuurlijker met bijvoorbeeld houtwallen. Afbeelding 2.6 toont de toekomstige groenstructuur van Park Rapijnen.



Afbeelding 2.6: Groenstructuur Park Rapijnen (bron: Stedenbouwkundig plan, 3 november 2022).

2.4 Planmethodiek

Algemeen

De planmethodiek van dit bestemmingsplan is afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen van de DURP-standaarden 2012 (SVBP2012). Daarbij is de indelingsopzet van de aangegeven hoofdgroepen van bestemmingen gehanteerd.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en (plan)regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivering en verantwoording van de keuzes die gemaakt zijn.

De bestemmingsregeling van dit bestemmingsplan is gericht op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Daarbij is gekozen voor een opzet waarin de hoofdstructuren (groen, verkeer, woon- en sportfuncties) zijn vastgelegd, maar binnen de woonbestemmingen nog enige flexibiliteit geboden wordt voor de uitwerking van een definitief bouwplan. Qua systematiek en regelingen is zo veel mogelijk aangesloten bij vigerende bestemmingsplannen in de omgeving.

Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. De bestemming is een beschrijving van de functies waarvoor de grond mag worden gebruikt. Op de verbeelding worden tevens aanduidingen opgenomen met het oog op het aanwijzen van gebieden waarop een specifieke regeling binnen de regels van toepassing is. Deze aanduidingen krijgen in de regels een juridische betekenis.

De verbeelding is volgens IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) 2012 getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie

eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

Regels
De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels
In dit hoofdstuk zijn de begrippen verklaard die gebruikt worden in hoofdstuk 2 en 3. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel “wijze van meten” opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. Voor dit bestemmingsplan gelden de enkelbestemmingen ‘Groen’, ‘Sport’, ‘Verkeer – Woonomgeving’ en ‘Wonen’. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen ‘Leiding – Gas’, Leiding – Riool’, ‘Leiding – Water’, ‘Waarde – Archeologie’, ‘Waarde – Archeologie 3’, ‘Waarde – Archeologie 5’ en ‘Waterstaat – Waterkering’ opgenomen. Hieronder volgt een nadere beschrijving van deze bestemmingen.

Groen
De groenvoorzieningen met een structurerend karakter zijn ondergebracht in de bestemming Groen. Naast beplanting, zijn hier onder andere ook speelvoorzieningen, tuinen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen en water mogelijk. Voor parkeerplaatsen zijn specifieke aanduidingen opgenomen.

Sport
De sportvelden en (bestaande en nieuwe) bijbehorende clubgebouwen hebben de bestemming Sport.

Verkeer – Woonomgeving
Het openbaar gebied in het woongebied heeft een verblijfs- en verplaatsingsfunctie. Deze gronden zijn bestemd als Verkeer - Woonomgeving. Binnen deze bestemming is een aantal daarin passende gebruiksvormen toegestaan zoals parkeren, groen- en waterpartijen, straatmeubilair, nutsvoorzieningen, speeltoestellen en reclame-uitingen.

Wonen
De woningen, met bijbehorende tuinen, zijn voorzien van de bestemming Wonen. Per bouwvlak is het type woningen, het aantal toegestane woningen en de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven. De bouwregels voor de betrokken woningen en de erfbebouwingsregeling zijn in de bestemming opgenomen. Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn als ondergeschikte functie bij de hoofdfunctie wonen toegestaan.

Dubbelbestemmingen Leiding – Gas, Leiding – Riool, Leiding – Water
In het plangebied ter plaatse van de Laan van Rapijnen is een rioolpersleiding van het waterschap en een gasleiding gelegen. De hoofdleidingen hebben elk een eigen bestemming met daaraan gekoppeld een stelsel van omgevingsvergunningen aanleg werken en werkzaamheden ter bescherming van de leidingen. Naast deze dubbelbestemming zijn ook andere bestemmingen van kracht. Ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken. Nieuwbouw is slechts mogelijk op basis van een door het college van burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning, waarbij wordt getoetst aan het belang van de leiding. Voor het uitvoeren van een aantal werkzaamheden en werken, geen gebouwen zijnde, is een omgevingsvergunningplicht

opgenomen. De werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar voor zover het leidingbelang niet onevenredig wordt geschaad.

Dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 3, Waarde – Archeologie 5
In het plangebied is een dubbelbestemming met betrekking tot archeologie opgenomen: 'Waarde - Archeologie'. Deze gronden zijn bij wijze van dubbelbestemming bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Bouwwerken op gronden met samenvallende bestemmingen kunnen weliswaar worden gerealiseerd, maar dan met inachtneming van de in de regels opgenomen voorwaarden. Daarvoor is een procedure opgenomen waarbij het verlenen van een omgevingsvergunning van kan worden afgeweken. Is er blijkens onderzoek geen sprake van archeologische waarden, dan kunnen de werken en bouwwerken met omgevingsvergunning worden gerealiseerd.

Dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering
Deze dubbelbestemming is toegekend aan de waterkeringen (kernzone inclusief beschermingszones) in het plangebied. Deze gronden hebben een waterkerende functie of zijn van invloed op de waterkering. Er is sprake van samenvallende bestemmingen, waarbij de met Waterstaat - Waterkering samenvallende bestemmingen ondergeschikt zijn. Dit uitgangspunt is vertaald in de betreffende bouwregels. Langs de bestemming Waterstaat - Waterkering zijn beschermingszones aanwezig waarop de Keur van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden van toepassing is.

Indien bij een omgevingsvergunning wordt afgeweken van de bepalingen in de regels, dient het bevoegd gezag de waterkeringsbelangen in acht te nemen.

Dubbelbestemming Waterstaat - Waterstaatkundige functie
Om de onderhoudsstrook langs de watergang vrij te houden van bebouwing, is de dubbelbestemming ‘Waterstaat - Waterstaatkundige functie’ opgenomen. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming. Door gebruik te maken van een dubbelbestemming gaat het waterhuishoudkundige belang boven het belang van de onderliggende bestemming.

<u>Hoofdstuk 3 Algemene regels</u>
Dit hoofdstuk bevat regels die op de bestemmingen van hoofdstuk 2 van toepassing zijn. Het gaat om de volgende artikelen.

Anti-dubbeltelregel
In deze bepaling is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen. Dit artikel voorkomt dubbel gebruik van gronden bij bouwmogelijkheden, in de zin dat dezelfde gronden niet voor verschillende bouwplannen mogen worden meegenomen.

Algemene bouwregels
In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Zoals regels omtrent overschrijdingen van bouwgrenzen, bestaande maten en steigers.

Algemene gebruiksregels
In de algemene gebruiksregels is een algemeen verbod op strijdig gebruik opgenomen, en wordt een aantal voorbeelden genoemd wat in ieder geval als strijdig gebruik wordt beschouwd.

Algemene afwijkingsregels
Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene afwijkingen is opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

Algemene wijzigingsregels
In dit artikel zijn een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Zo is er een standaardregeling opgenomen die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een afwijking geregeld kunnen worden.

Overige regels
In dit artikel is een regeling opgenomen voor het borgen van voldoende parkeergelegenheid en voldoende ruimte voor laden en lossen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd, bijvoorbeeld mits de afwijking van het plan naar aard en omvang niet wordt vergroot.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

3 Ruimtelijk kader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Ook in de toekomst moet Nederland een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving bieden en economisch kunnen floreren. Daarom is het van belang om inzicht te hebben in de opgaven waar Nederland voor staat. De druk op de ruimte, de leefomgeving, vraagt voortdurend om afweging van verschillende belangen. Ook internationale ontwikkelingen, de invloed van technologie en de groeiende verschillen tussen regio's vragen om snellere, creatieve en integrale afwegingen. Het klimaat verandert en er moet zorgvuldiger worden omgaan met energiebronnen en grondstoffen. Ook daaruit vloeien nieuwe opgaven. In aanloop naar de Omgevingswet is op 11 september 2020 één rijksvisie op de leefomgeving vastgesteld: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

De NOVI schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050. Dit toekomstperspectief voor Nederland is:

- Een klimaatbestendige delta;
- Duurzaam, concurrerend en circulair;
- Kwaliteit van leven in stad en dorp;
- Nabijheid en betrouwbare verbindingen;
- Veilig en gezond, herkenbaar en natuurlijk.

Het realiseren van een fysieke leefomgeving die dit toekomstperspectief mogelijk maakt, is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten. Deze prioriteiten vormen complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Deze prioriteiten zijn:

1. Naar een duurzame en concurrerende economie;
2. Naar een klimaatbestendige en klimaatneutrale samenleving;
3. Naar een toekomstbestendige en bereikbare woon- en werkomgeving;
4. Naar een waardevolle leefomgeving.

Deze vier opgaven kunnen alleen in samenhang verder worden gebracht wanneer aandacht is voor thema's die hier dwars doorheen lopen, zoals omgevingskwaliteit, gezondheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie, water, bodem, (nationale) veiligheid en milieukwaliteit.

Hierbij worden drie inrichtingsprincipes gehanteerd die helpen om in een specifieke casus of gebied bij botsende belangen een zorgvuldige weging tussen nationale belangen te maken. Die inrichtingsprincipes zijn:

1. Combineren boven enkelvoudig;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen voorkomen.

De komst van de Omgevingswet maakt het mogelijk om het beleid en aanpak rondom de gezonde leefomgeving steviger te verankeren, rekening houdend met de samenstelling van de wijk en de behoeften van inwoners. Gemeenten krijgen onder de Omgevingswet namelijk meer ruimte voor lokaal maatwerk doordat taken worden gedecentraliseerd. Volgens het Rijk is een gezonde leefomgeving een omgeving waar inwoners zich prettig voelen, die uitnodigt tot gezond gedrag en zo min mogelijk negatieve invloed heeft op de gezondheid. Voor gemeenten is onder andere de 'Handreiking Gezonde Gemeente' door het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport opgesteld om te ondersteunen bij het sturen op een gezonde fysieke en sociale leefomgeving.

De NOVI is zelfbindend voor het Rijk. De rijksoverheid zet er wel op in dat provincies en gemeenten bij het vaststellen van hun eigen omgevingsvisies rekening houden met wat er in de NOVI staat.

Voorliggend plangebied wordt niet specifiek benoemd in de NOVI. In algemene zin levert de realisatie van nieuwe woningen en nieuwe en groene inrichting van de openbare ruimte een bijdrage aan de kwaliteit van leven in stad en dorp en een waardevolle leefomgeving. Binnen de ontwikkeling van Park Rapijnen worden woningbouw, sportvoorzieningen en een groen verblijfsgebied gecombineerd, wat aansluit aan bij het inrichtingsprincipe ‘combineren boven enkelvoudig’.

Ladder voor duurzame verstedelijking (Besluit ruimtelijke ordening)
Op 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid twee en drie Bro). De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

Toetsing aan de nieuwe Ladder houdt in dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van in totaal 98 nieuwe woningen mogelijk. Deze ontwikkeling kan worden aangemerkt als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’, waarvoor een ladderonderbouwing benodigd is.

Doorwerking in het plangebied
Op 4 juli 2023 hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht het tweede Provinciaal programma wonen en werken vastgesteld. Daarmee heeft de provincie Utrecht een overzicht opgesteld van het programma voor woningbouw en bedrijvigheid per regio en gemeente. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen realisatie- en pijplijnprojecten. In het concrete realisatiedeel is voor de gemeente Montfoort een woningbouwprogramma opgenomen van 475 woningen tot en met 2030; waarvan 233 in de periode 2022-2025 en 242 in de periode 2026-2030. Dit woningbouwprogramma is deels voorzien op binnenstedelijke en deels op uitleglocaties. In een nadere uitsplitsing van het realisatiedeel in plannen per gemeente is voor de gemeente Montfoort het plan ‘Linschoten Zuidoost’ opgenomen, als uitleglocatie met 80 woningen (indicatief).

Zoals benoemd in het Provinciaal programma wonen en werken, is in het ‘Kader voor regionale programmering wonen en werken’ een opsomming gegeven van locaties die eerder door de provincie aanvaardbaar zijn geacht. Uitgangspunt is dat deze locaties in de regionale programmering zijn opgenomen. Het betreft uitbreidingslocaties die waren opgenomen in de provinciale Ruimtelijke structuurvisie en verordening (PRS/PRV). Hoewel nog niet al deze locaties zijn opgenomen in het realisatiedeel van het programma (omdat de planontwikkeling nog niet zodanig ver is), acht de provincie deze uit oogpunt van betrouwbaar bestuur deze locaties nog steeds aanvaardbaar.

Voor de gemeente Montfoort is de PRS-uitbreidingslocatie in Linschoten zuidoost opgenomen. Zoals blijkt uit het Provinciaal programma wonen en werken, wordt de realisatie van woningbouw op de uitleglocatie Linschoten Zuidoost – Park Rapijnen – door de provincie aanvaardbaar geacht. De locatiekeuze voor de ontwikkeling is dan ook al afgewogen en behoeft geen verdere onderbouwing.

Wat betreft de behoefte aan de ontwikkeling, is het plan al opgenomen in het ‘realisatiedeel’ van het provinciale woningbouwprogramma. Daarbij is indicatief een programma van 80 woningen opgenomen.

In de oorspronkelijke plannen voor Park Rapijnen waren ook circa 80 woningen opgenomen. Gedurende de planvorming en op basis van participatiebijeenkomsten is gebleken dat er in Linschoten een grote behoefte is aan betaalbare woningen voor starters. Naar aanleiding daarvan zijn op de plek van twee rijen woningen (deelgebied De Dorpsrand) aan het programma 21 startersappartementen en 5 sociale huurappartementen toegevoegd, zonder dat het bebouwd oppervlak significant toeneemt. Met deze extra woningen omvat het programma in totaal 98 woningen, met een grote verscheidenheid in typen en segmenten. Daarmee wordt verdere invulling gegeven aan de woningopgave van de gemeente Montfoort van 295 woningen tot en met 2029, en zoveel mogelijk aangesloten bij de kwalitatieve behoefte zoals bepaald in het gemeentelijke woonbeleid. Zo omvat het plan 30% woningen in het sociale segment en 30% in het middendure segment. De ophoging van het aantal is met de provincie afgestemd en akkoord bevonden. Het totaal van 98 woningen zal in de volgende versie van de regionale programmering van de provincie worden opgenomen.

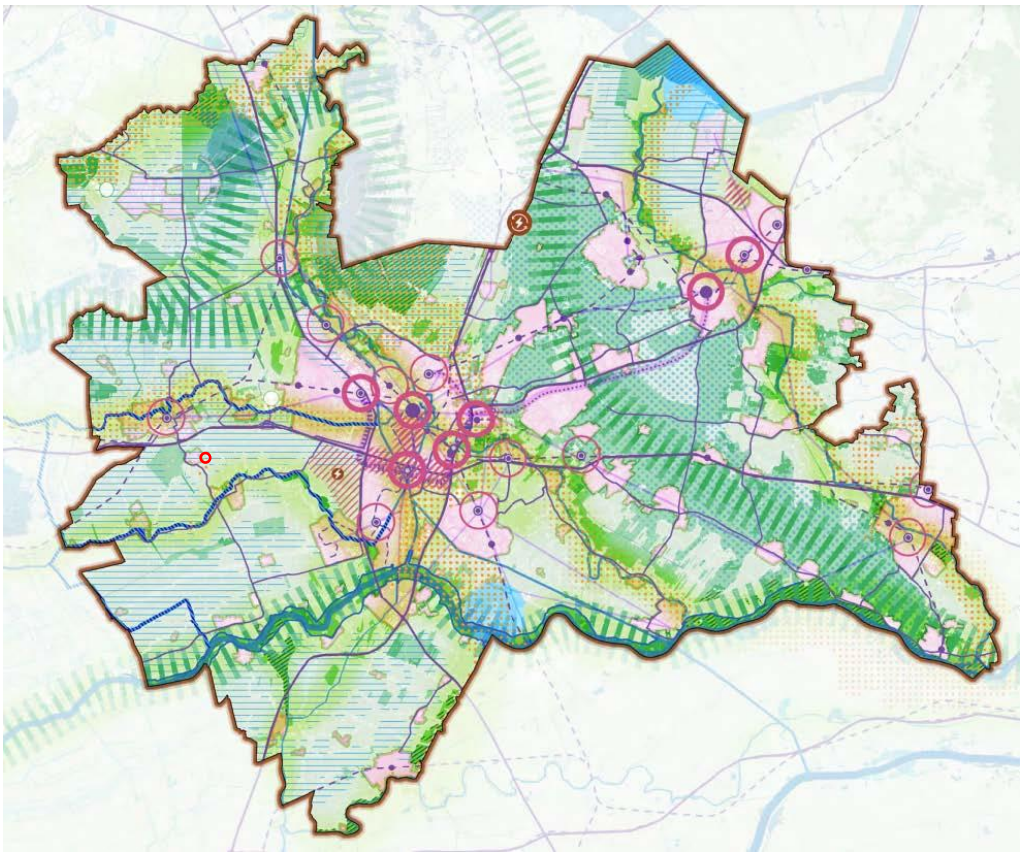
3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 1 april 2021 is de Omgevingsvisie provincie Utrecht in werking getreden. In de omgevingsvisie heeft de provincie zeven thema's uitgewerkt. Op hoofdlijnen wil de provincie per thema het volgende bereiken.

1. **Stad en land gezond**. De provincie zorgt ervoor dat de woon-, werk- en leefgebieden gezond zijn en uitnodigen tot bewegen (te voet of per fiets). Ook wil de provincie dat er in en rondom steden en dorpen voldoende groene gebieden zijn om te recreëren.
2. **Klimaatbestendig en waterrobuust**. De provincie beschermt onze provincie tegen overstromingen, een tekort aan zoetwater of de gevolgen van extreem weer (wateroverlast en hitte). Ook gaat de provincie de bodemdaling tegen, met name in de veenweidegebieden.
3. **Duurzame energie**. De provincie stimuleert energiebesparing, evenals het opwekken van duurzame energie uit wind, zon, bodem en water.
4. **Vitale steden en dorpen**. De provincie bouwt nieuwe woningen en bedrijven vooral op plekken binnen de bebouwde kom. En op plekken die goed met trein, bus, tram en fiets te bereiken zijn.
5. **Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar**. De provincie legt nieuwe verbindingen voor openbaar vervoer en (snel)fietspaden aan tussen de woon-, werk- en leefgebieden. Ook willen we beter gebruik maken van de bestaande wegen.
6. **Levend landschap, erfgoed en cultuur**. De provincie zorgt goed voor de landschappen, waterlinies, forten, kastelen en buitenplaatsen, en wil dat veel mensen kunnen genieten van die fraaie plekken. Ook vindt de provincie het belangrijk dat het cultuuraanbod (zoals festivals en musea) met het aantal inwoners meegroeit.
7. **Toekomstbestendige natuur en landbouw**. De provincie beschermt de natuur en legt nieuwe natuurgebieden aan die de provincie onderling met elkaar verbindt. De provincie helpt boeren om een omslag te maken naar kringlooplandbouw. Dat betekent voedsel produceren met zo min mogelijk verlies aan grondstoffen en een zorgvuldig beheer van bodem, water en natuur.

Deze thema’s en keuzes staan niet op zichzelf, maar bekijkt de provincie in samenhang met elkaar. Dat betekent dat niet overal alles kan, maar door slim combineren en concentreren wil de provincie de ruimte in de provincie zo optimaal mogelijk gebruiken.



Afbeelding 3.1: Visiekaart provincie Utrecht (in rood de globale ligging van het plangebied).

Doorwerking in het plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan is niet expliciet in de provinciale omgevingsvisie benoemd. In het algemeen zijn voor dit bestemmingsplan met name de thema's ‘stad en land gezond’ en ‘vitale steden en dorpen’ relevant.

De ontwikkeling levert een bijdrage aan de forse kwantitatieve woningbouwopgave die de provincie stelt van 133.200 tot 165.700 woningen tot 2040. Hoewel het uitgangspunt voor de locatiekeuze van nieuwe verstedelijking is om dit zo veel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren, biedt de provincie onder voorwaarden ook ruimte aan kernen voor kleinschalige uitbreiding van het stedelijk gebied om de lokale vitaliteit of ruimtelijke kwaliteit te vergroten. Voor grotere locaties hanteert de provincie een systematiek voor afweging in regionaal verband, met een ‘Kader voor de regionale programmering’ en ‘Provinciaal programma wonen en werken’. Zoals beschreven in de ladderonderbouwing in paragraaf 3.1, is de locatie Linschoten Zuid Oost hierin opgenomen. Woningbouw op deze uitbreidingslocatie is zodoende al planologisch afgewogen en opgenomen in de provinciale programmering. Met de ontwikkeling zet de gemeente in op het versterken van de vitaliteit van de kern Linschoten. Het woningprogramma sluit aan bij de lokale behoefte. In dit kader is gedurende de planvorming ook een aantal starterswoningen aan het programma toegevoegd. Daarbij is er met het stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling voor gezorgd dat de uitbreiding past bij het karakter van het dorp en geen onevenredige afbreuk doet aan de kernkwaliteiten van het landschap.

De locatie bevindt zich dichtbij (de voorzieningen in) de dorpskern en een ov-halte. Ook de steden Montfoort en Woerden met de aanwezige voorzieningen en treinstation liggen op korte afstand. Daarnaast wordt de ontwikkeling ingepast in het groen, met een groene inrichting van de ruimte rondom de bebouwing en het bijzonder deelgebied het Park. Zodoende draagt de ontwikkeling bij aan de provinciale doelstellingen voor vitale (steden en) dorpen en stad en land gezond. De aspecten klimaatbestendigheid en duurzame energie komen in paragraaf 4.11 aan bod.

Omgevingsverordening provincie Utrecht
De Omgevingsverordening provincie Utrecht 2022 is op 30 maart 2022 vastgesteld door Provinciale Staten. De omgevingsverordening treedt tegelijk met de Omgevingswet in werking, op 1 januari 2024. De omgevingsverordening bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de omgevingsverordening direct werkende regels. Dit zijn regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit.

Cultuurhistorische hoofdstructuur
In de provinciale omgevingsverordening is het plangebied aangeduid als 'CHS – agrarisch cultuurlandschap'. In de regels (artikel 7.7) is bepaald dat in een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties hierbinnen rekening wordt gehouden met de waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur en regels worden gesteld ter bescherming en benutting van deze waarden. Als deze waarden gelden de kernkwaliteiten opgenomen als bijlage bij de verordening, onder andere voor het Agrarisch cultuurlandschap. De motivering van het bestemmingsplan bevat een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden, en van de wijze waarop rekening is gehouden met deze waarden.

Paragraaf 4.10 van deze toelichting gaat nader in op het aspect cultuurhistorie in relatie tot de ontwikkeling in het plangebied.

Kwaliteit van landschappen
Het plangebied is in de omgevingsverordening aangeduid als 'Landschap Groene Hart'. In artikel 7.9 is bepaald dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op deze gronden bestemmingen en regels bevat ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten bevat, en geen nieuwe activiteiten toestaat die de kernkwaliteiten onevenredig aantasten. Het bestemmingsplan moet een beschrijving bevatten van de voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan.

Deze kernkwaliteiten zijn per gebied vastgelegd in de bijlage bij de verordening. De kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van het Groene Hart verschillende accenten. Een uitgebreide beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten zijn opgenomen in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen. Ook liggen in het Groene Hart agrarische cultuurlandschappen die deel uitmaken van de Cultuurhistorische hoofdstructuur (zie hierboven). Voor het Groene Hart als geheel zijn de volgende kernkwaliteiten benoemd:

- openheid
- (veen)weidekarakter, inclusief strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.
- landschappelijke diversiteit
- rust en stilte

Centraal staat het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap. Daarbij worden de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut om de contrasten tussen de verschillende typen landschap te behouden en versterken. De focus ligt op het behouden, benutten en versterken van de contrasten tussen openheid en intimiteit, rust en reuring, en oude en nieuwe overgangen.

Paragraaf 4.10 van deze toelichting gaat in het kader van het aspect cultuurhistorie ook nader in op de landschappelijke kernkwaliteiten in het plangebied.

Stedelijke functies in landelijk gebied
In de omgevingsverordening is het plangebied aangeduid als 'Landelijk gebied', 'Kernrandzone' en 'Uitbreiding woningbouw en bedrijventerrein onder voorwaarde mogelijk'.

Voor locaties binnen 'Landelijk gebied' kan een bestemmingsplan in principe geen verstedelijking

toelaten, tenzij in de verordening anders is bepaald (artikel 9.2). In artikel 9.13 is bepaald dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen ‘Uitbreiding woningbouw onder voorwaarden mogelijk’ bestemmingen en regels kan bevatten voor woningbouw mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma woningbouw of is opgenomen in de Bijlage 18 Wonen en werken;
b. de woningbouw vindt plaats in aansluiting op het stedelijk gebied;
c. de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling;
d. de woningbouw wordt in samenhang ontwikkeld met lokale en regionale groenontwikkeling waarbij de omvang van de woningbouw in evenwichtige verhouding staat tot de hoeveelheid te ontwikkelen natuur en recreatie; en
e. de realisatie van natuur en recreatie en de duurzame instandhouding daarvan is verzekerd, en
f. de woningbouw draagt bij aan een goede kwaliteit van de nieuwe kernrandzone.

Het bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de voorwaarden is voldaan, waar ook een beeldkwaliteitsparagraaf onderdeel van uitmaakt.

Ten aanzien van de ‘Kernrandzone’ is bepaald (artikel 9.8) dat een bestemmingsplan ten behoeve van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit bestemmingen en regels kan bevatten die verstedelijking toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. de verstedelijking gaat gepaard met versterking van de ruimtelijke kwaliteit die in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking, tenzij de verstedelijking betrekking heeft op kernrandactiviteiten;
b. de verstedelijking is ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar en wordt, met uitzondering van windenergie en zonnevelden, in aansluiting op stedelijk gebied gerealiseerd, of in samenhang met overige verstedelijkte structuur;
c. tijdige en duurzame realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit is geborgd; en
d. omliggende functies worden niet onevenredig geschaad.

Het bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan en die een beschrijving bevat van de in het plangebied voorkomende ruimtelijke kwaliteit en de wijze waarop met het versterken daarvan is omgegaan, waarbij wordt aangegeven hoe de verstedelijking aansluit op de ruimtelijke en landschappelijke structuur. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de onderbouwing.

Doorwerking in het plangebied

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de voorwaarden voor uitbreiding van woningbouw in landelijk gebied. De woningbouw is opgenomen in het Provinciaal programma wonen en werken (Linschoten Zuid Oost) zoals eerder in deze paragraaf beschreven, en in bijlage 18 bij de omgevingsverordening (Wonen: Sportvelden Linschoten). Het nieuwe woongebied wordt gerealiseerd direct aansluitend op het bestaand bebouwd gebied van Linschoten. De ontwikkeling zal niet leiden tot extra bodemdaling in het gebied. Daarnaast is in het stedenbouwkundig plan nadrukkelijk aandacht besteed aan de groenstructuren in het gebied, de verhouding tussen de woningbouw, ruimte voor natuur en recreatie en de overgang van de woningbouw naar het achterliggende landschap. Het groen (en water) vormt de dragende structuur van het plan. Naast de ruime tuinen van de woningen, wordt het groen in het plan gevormd door het centrale park, waar is gekozen voor compacte wooncluster met daaromheen ruimte voor recreatief groen, de sportvelden, de oevers en bermen. Daarmee ontstaat een continu groennetwerk, dat beeldbepalend is voor Park Rapijnen en kansen biedt voor een klimaatbestendige en biodiverse woonomgeving. Het groen wordt beleefbaar door een fijnmazige netwerk van wandelpaden. Door een deel van de randen openbaar te maken is er een betere zichtbaarheid en beleving van het landschap mogelijk. Dit sluit aan bij de wensen van de provincie voor de inpassing van de ontwikkeling in het landelijk gebied. Het groen vormt zo een natuurlijke overgang tussen het wonen en het landelijke gebied, waarbij het recreatieve deel meer centraal ligt en het groen naar de randen toe steeds natuurlijker wordt met bijvoorbeeld houtwallen. Boomsingels, watergangen en greppels zorgen

voor een zachte overgang naar het aangrenzende open landschap. Door deze groenstructuur wordt het gebied een eenheid met een duidelijke eigen identiteit.

Daarnaast wordt met de ontwikkeling een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van de kernrandzone gerealiseerd. In de huidige situatie kent het gebied ondanks de scherpe grenzen ruimtelijk weinig samenhang. De watergangen, bosschages, bomenrijen en de hoogteverschillen delen het gebied op in kleinere eenheden met elk een eigen sfeer en beleving. De watergangen die nog deels in de oude verkavelingsrichting lopen geven het gebied te weinig structuur om die hoofdrichting te beleven, met uitzondering van perceel 1929 die deel uitmaakt van het open landelijk gebied.

Voor de toekomstige invulling van Park Rapijnen is een integraal stedenbouwkundig plan opgesteld, dat op 8 november 2022 door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld. Hierin komen alle ontwerpopgaven voor het gebied samen, en is nadrukkelijk aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit. De beoogde ruimtelijke kwaliteitsverbetering staat in verhouding tot de aard en omvang van de verstedelijking. De 98 nieuwe woningen worden zorgvuldig ingepast, aansluitend bij de bestaande bebouwing in de omgeving en binnen een hoofdstructuur van groen en water. Deze woningbouwontwikkeling op deze locatie is door de provincie al afgewogen. Voor ‘kernrandactiviteiten’ (zoals sportvelden) is extra kwaliteitsversterking niet nodig en een goede landschappelijke inpassing voldoende. Met name de toekomstige groenstructuur levert een belangrijke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteitsverbetering in het gebied. Het onderling verbonden groennetwerk biedt ruimte voor recreatie met speel- en verblijfsmogelijkheden en een fijnmazig netwerk van paden. Daarbij zorgt het voor een duidelijke ruimtelijke samenhang in het gebied, en een zachte overgang tussen het (bestaand en nieuw) bebouwd gebied van Linschoten en het omliggende landschap. Deze zachte overgang naar het landschap is zichtbaar vanuit een openbaar pad. Achter de twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen in de dorpsranden komt geen openbaar pad, maar hier wordt een geleidelijke overgang geborgd door het opnemen van de bestemming ‘Groen’ in deze zone. Hier mag geen bebouwing worden opgericht, en is een natuurlijke inrichting het uitgangspunt.

De beeldkwalitatieve uitwerking van het plan is nader omschreven in het beeldkwaliteitplan, dat als bijlage 14 bij deze toelichting is opgenomen.

Groen Groeit Mee

In de Omgevingsverordening Provincie Utrecht, die op 1 januari 2024 van kracht is geworden, is in artikel 9.15 opgenomen dat woningbouw in samenhang moet worden ontwikkeld met lokale en regionale groenontwikkeling. Bij meer dan 50 woningen moet de woningbouw in een evenwichtige verhouding staan tot de hoeveelheid te ontwikkelen natuur en recreatie. Daarnaast moet de realisatie en de duurzame instandhouding daarvan verzekerd zijn. De hiervoor te nemen maatregelen worden hieronder verder uitgewerkt.

In dit kader is op 7 januari 2022 door uiteenlopende regionale partners binnen de provincie, waaronder alle gemeenten, met het ondertekenen van het Groen Groeit Mee Pact, intenties vastgelegd om aan deze opgave te kunnen voldoen. Doel van dit Pact is groen binnen de provincie naar een hoger niveau te tillen en te zorgen dat groen een wezenlijk onderdeel wordt van de ruimtelijke programmering naast wonen, werken, mobiliteit en energie. Deze ambities vinden hun plek in het provinciale programma Groen Groeit Mee.

Het programma Groen Groeit Mee gaat uit van een brede waardecreatie. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar het positieve effect van groen en landschap op de fysieke en geestelijke gezondheid, maar ook naar de bijdrage van groen aan klimaatadaptatie, biodiversiteit en het creëren van een aantrekkelijk woon- en werkklimaat. Binnen dit programma wordt gewerkt met de tool van de vijf ‘P’s’, te weten People, Planet, Profit, Place en Public. Hierbij is het Groen Groeit Mee Pact als leidraad genomen om de meer abstracte waardecreatie op de vijf ‘P’s’ zo concreet mogelijk te maken.

De aspecten die volgens de ambities van Groen Groeit Mee meegenomen moeten worden voor groen in nieuwe woongebieden, zijn onderverdeeld in de zogenaamde ‘Schijf van vijf van de provincie Utrecht. De te nemen maatregelen moeten antwoord geven op de aspecten van deze Schijf, uitgaande van 1) biodiversiteit, 2) toegankelijkheid van voordeur tot landschap, 3) waterbalans, 4) de gezonde mens en 5) identiteit. Initiatieven worden beoordeeld aan de hand van de hierboven genoemde uitgangspunten en tools.

Doorwerking in het plangebied
Bij de ontwikkeling van het plangebied Park Rapijnen is uitgegaan van het toevoegen van een groene randzone, aansluitend aan de huidige bebouwde kern van Linschoten, waarbinnen gewoond wordt. In het stedenbouwkundig programma zijn dan ook binnen de plangrenzen veel groene structuren opgenomen. Een voorbeeld hiervan is de groene parkstructuur aan de noord-oostzijde van het plangebied, met daarbinnen in een parkachtige setting, de patiowoningen, aansluitend aan de sportvelden. Naast het vele groen binnen de plangrenzen zal ook ingezet worden op het toevoegen van groen in de omgeving van het plangebied, en het versterken van de beleving hiervan. Daarnaast wordt vanuit de gemeente ook ingezet op het versterken van de toeristische netwerken en verbindingen.

Vanuit het programma Groen Groeit Mee wordt ingezet op het bundelen van de diverse initiatieven, op zowel lokaal als regionaal niveau. In het kader van de realisatie van het plangebied Park Rapijnen, wordt ingezet op verschillende maatregelen en plannen. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat deze plannen gerealiseerd kunnen zijn voor 2032. Voor deze ruime scope is gekozen om aan te sluiten bij de invoering van de Omgevingswet. In het kader daarvan moeten gemeenten uiterlijk voor 2032 een nieuw Omgevingsplan opgesteld hebben. In dit Omgevingsplan zal het onderhavige bestemmingsplan overgenomen worden, en zodoende ook de genoemde plannen.

In het kader van het programma Groen Groeit mee wordt ingezet op de volgende maatregelen:
1. Met de ontwikkeling van Park Rapijnen wordt een nieuwe overgang gecreëerd tussen de huidige bebouwde kom van Linschoten en het omliggende landelijk gebied. Binnen het plangebied wordt aandacht besteed aan het ontwerpen van een groene overgang, onder meer door het toevoegen van streekeigen elementen als houtopstanden en rietkragen. Ter versterking hiervan worden gesprekken gevoerd over de inrichting van een kavel in de directe omgeving van het plangebied met verschillende kleine landschapselementen. Hierdoor zou, bovenop de groene overgang binnen de plangrenzen, de overgang naar het landelijk gebied op een natuurlijker wijze vormgegeven kunnen worden, en wordt direct groene natuur toegevoegd aan het gebied. Bij het uitwerken hiervan zal erop aangestuurd worden dat een regionale ervenconsulent betrokken wordt, om de kansen en mogelijkheden in kaart te brengen.
2. Het dorp Linschoten en het landelijk gebied rondom de dorpskern zijn aangesloten op het landelijk fietsknooppuntennetwerk. In aanvulling daarop gaan we ervoor zorgen dat de ontwikkeling van Park Rapijnen hierop aangesloten wordt, waarbij de groene zones en de (fiets)paden in het plangebied aansluiten op dit netwerk. Daarmee is enerzijds voor de nieuwe bewoners het omringende groene gebied goed bereikbaar, maar worden daarnaast ook de sportvelden binnen het plangebied beter bereikbaar voor bezoekers uit de wijde omgeving, die voor een wedstrijd of training naar Linschoten komen. In 2024 zullen hiervoor nieuwe routes worden ontwikkeld en uitgezet.
3. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich overblijfselen van de Linie van Linschoten, als onderdeel van de Oude Hollandse Waterlinie. Mogelijkheden om deze historische structuren beter beleefbaar te maken worden onderzocht, en waar mogelijk wordt ingezet op het versterken van deze structuren. Naast zichtbaarheid en beleefbaarheid is ook informatievoorziening van belang, bijvoorbeeld in de vorm van een informatiebord. Hieraan wordt gewerkt in samenspraak met lokale initiatiefnemers.
4. Het plangebied Rapijnen wordt omringd door een uitgestrekt groen gebied. In de omgeving van Linschoten is al een aantal klompenpaden aanwezig. In het kader van de ontwikkeling Rapijnen zullen in de directe omgeving van het plangebied, en zo mogelijk direct hierop aansluitend, aanvullende klompenpaden aangelegd worden. Daarbij kan worden gedacht aan het verbinden en

beleefbaar maken van de overblijfselen van de Linie van Linschoten, naast diverse andere mogelijkheden voor nieuwe routes en verbindingen. Bij het uitzetten van nieuwe klompenpaden zal ook aansluiting gezocht worden met de gewenste blauw-groene dooradering van het gebied. In het kader hiervan kan gedacht worden aan het gelijktijdig aanleggen van een nieuw pad door een grondstrook dat ingezaaid is met een bloemenrijk zadenmengsel. Dit verhoogt enerzijds de biodiversiteit van het gebied en versterkt anderzijds de recreatieve en educatieve waarde van de aan te leggen route.

5. Langs de snelweg A12 is een initiatief opgestart om een zonneveld te realiseren. Onderdeel van dit project is het aanleggen van een nieuw fietspad, dat in het kader van het initiatief ook gebruikt kan worden als onderhoudspad. In het kader van de ontwikkeling van Park Rapijnen wordt door de gemeente ingezet op het verlengen van dit fietspad, zodat een directe (fiets)verbinding ontstaat tussen Linschoten, de Cattenbroekerdijk met de Reijerscop, Harmelen en vooral Vleuten-De Meern en Leidsche Rijn. Hiermee wordt het landelijk gebied rondom Linschoten en Landgoed Linschoten toegankelijker voor recreanten uit Vleuten-De Meern en Leidsche Rijn (Utrecht). Daarnaast geeft deze nieuwe fietsverbinding voor het plangebied een toegevoegde waarde door het toevoegen van nieuwe recreatieve fietsroutes in de directe omgeving en een betere verbinding met Utrecht, voor bijvoorbeeld woon-werkverkeer. Tevens biedt dit fietspad mogelijkheden voor de toevoeging van verschillende landschapselementen, zo kan het gecombineerd worden met bijvoorbeeld knotbomen en bloemrijke oevers.
6. Als uitwerking van een vraag van de huidige bewoners van Linschoten worden er twee recreatiebanken geplaatst: één ter plaatse van het Uilenbosje en één ter plaatse van het Ecopark, beide in de directe omgeving van het plangebied. De recreatiebanken worden in het tweede kwartaal van 2024 geplaatst.

Naast de hierboven genoemde punten wordt ook ingezet op het versterken van de lokale en regionale recreatie. De ontwikkeling van recreatie en toerisme is een speerpunt van de gemeente Montfoort. Hierbij wordt de nadruk gelegd op wandelen, fietsen en varen, zoals onder meer vastgelegd in de visie recreatie & toerisme 2021. Vanuit het Platform de Utrechtse Waarden heeft de gemeente de regionale wensen in kaart gebracht. Er is behoefte aan een uitgebreider vaarnetwerk (fluisterbootjes, kajaks en SUP's), fietspaden en vooral wandeltracés om een 'ommetje' te kunnen maken en daarmee het landschap en de natuur toegankelijker en beleefbaarder te maken. Er wordt vanuit de gemeente gezocht naar zo veel mogelijk manieren om in deze behoeften te kunnen voorzien, maar de ambities krijgen onder meer vorm met de hierboven genoemde maatregelen. Hiermee wordt ingezet op meer recreanten naar de regio te halen, maar zeker ook om de directe omgeving ook voor inwoners aantrekkelijker te maken en te stimuleren om in beweging te komen.

Conclusie

Gezien het bovenstaande past de ontwikkeling binnen het beleid van de provincie Utrecht. Het provinciale beleid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Montfoort

Op 13 december 2021 heeft de gemeenteraad van Montfoort de Omgevingsvisie Montfoort, 'Vitale kernen in een waardevol landschap', vastgesteld. Hiermee grijpt de gemeente de kansen die de Omgevingswet biedt om ruimtelijke vraagstukken anders op te pakken en smelt zij de verschillende belangen samen tot een integrale ontwikkelrichting voor de gemeente Montfoort. De gemeente wil haar bestaande identiteit en kwaliteiten behouden en verbeteren middels nieuwe ontwikkelingen. De kaders hiervoor worden in de omgevingsvisie geschetst. De visie kan worden gebruikt om een route uit te stippelen, en dienen als een uitnodiging om bij te dragen aan het behoud en verbeteren van de leefomgeving.

Koers en strategische keuzes
Aan de hand van een beschrijving van de Montfoortse identiteit, kernkwaliteiten en regionale positionering is toegewerkt naar de koers, oftewel richtinggevende ambities van de gemeente. Daarin beschrijft de gemeente wat zij bedoelt met een positionering als "toekomstbestendige gemeente met vitale kernen in een waardevol landschap", middels een aantal strategische keuzes. Deze strategische keuzes en bijbehorende ambities en doelstellingen zijn vervolgens in thematische en gebiedsgerichte hoofdstukken verder uitgewerkt. De koers van de omgevingsvisie is vertaald in de volgende tien strategische keuzes:

1. De leefomgeving moet passen bij onze identiteit, waarbij we onze landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten beschermen en verbeteren.
2. We kiezen voor een vitale, leefbare en inclusieve gemeente.
3. We bieden ruimte aan woningbouw.
4. We bieden ruimte aan de lokale maakindustrie.
5. Voor mobiliteit volgen we het adagium: "Lokaal vertragen, regionaal versnellen".
6. We bieden (zeer beperkt) ruimte aan energiebronnen in het buitengebied en op bedrijventerreinen.
7. We bouwen recreatieve en toeristische mogelijkheden uit.
8. We gebruiken klimaatadaptatie om de gemeente groener, gezonder en veiliger te maken.
9. We werken mee aan een toekomstbestendige landbouw met ruimte voor natuur.
10. We sturen ook vanuit de fysieke leefomgeving op een gezonde en veilige samenleving.

Woonwijken Linschoten
Voor de kern Linschoten constateert de omgevingsvisie naast de autonome vraag van de eigen bevolking een aanvullende vraag van settelers, jonge stellen, moderne gezinnen en gearriveerde gezinnen die kiezen voor een rustige en goed bereikbaar woonmilieu. In Linschoten is woningbouw, naast inspelen op de lokale behoefte, bedoeld voor forensen en ter voorkoming van verdringing aan de onderkant van de markt. In de huidige woningvoorraad bestaat weinig ruimte voor herstructurering om de woningvoorraad aan te passen voor een brede bevolkingssamenstelling. Voor nieuw te ontwikkelen bebouwing geldt dat deze in schaal, maat en uitstraling moet passen bij het huidige dorp. Bij de bouw van woningen wordt aangesloten bij het huidige kleinschalige karakter van Linschoten. Hier is ruimte voor wat meer op privacy gerichte woonmilieus met modernere architectuur. De gemeente wil binnenstedelijke ruimte efficiënt gebruiken maar ook soepeler zijn met rode contouren. De woonwijken moeten toekomstbestendig (duurzaam en levensloopbestendig) zijn en bijdragen aan gezond gedrag. Nieuwe ontwikkelingen mogen niet ten koste gaan van het groen, bereikbaarheid en veiligheid. De gemeente zet in op groene, gezonde, inclusieve en toekomstbestendige wijken voor jong en oud.

Uitgangspunten voor uitbreidingslocaties woningbouw (Montfoort en Linschoten)
De leefomgeving moet voorzien in de mogelijkheden en de behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van de toekomstige generaties. Bij voorkeur dienen er zoveel mogelijk koppelkansen te worden meegenomen bij nieuwe uitbreidingen/ontwikkelingen die een positieve bijdrage leveren aan de maatschappelijke vraagstukken, zoals onder andere op het gebied van biodiversiteit, leefbaarheid, gezondheid, mobiliteit, klimaatverandering, energietransitie. Woninguitbreiding ziet de gemeente als een motor voor gebiedsontwikkeling. Door urgente opgaven in een gebied slim en integraal te koppelen ontstaat er meerwaarde voor de kernen en het landschap en wordt een prettige en gezonde leefomgeving gecreëerd. Specifieke aandachtspunten zijn:

- Minder homogeen, meer wisseling in programma en buitenruimte.
- Bij ontwikkelingen goed kijken naar de behoefte en aanwezigheid in de omgeving.
- Goed nadenken over voortuinen, bruikbare buitenruimtes bij woningen.
- Bij ontwikkeling rekening houden met historie van het gebied en zorgen voor uitstekende landschappelijke inpassing.
- Nieuwbouw dient energiezuinig of energieneutraal te worden gebouwd. In het ontwerp kan onder andere rekening worden gehouden met opwekking van duurzame energie, het zoveel

mogelijk beperken van de warmte- en koudevraag, het kiezen voor oplossingen voor het opwekken van warmte die zo weinig mogelijk stroom vraagt en het bieden van mogelijkheden voor bijvoorbeeld laadpalen op eigen terrein.
- Met duurzame grondstoffen ontwikkelen is van meerwaarde.
- Koppeling doelen uit woonvisie en woningbouwprogramma.

Doorwerking in het plangebied
De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit een uitbreiding van de kern Linschoten met in totaal 98 nieuwe woningen. Met een gevarieerd woningprogramma wordt ingespeeld op de woningbehoefte die de omgevingsvisie voor Linschoten schetst. Gezien de beperkte binnenstedelijke ruimte wordt de ontwikkeling gerealiseerd grenzend aan het bebouwd gebied, als uitbreiding van de wijk Rapijnen. Door de ruime en groene opzet van het plan sluit de ontwikkeling aan bij het kleinschalige karakter van Linschoten. In het stedenbouwkundig plan is de nieuwe bebouwing qua maat, schaal en uitstraling afgestemd op het bestaande dorp. Rondom de woningen vormen de groen- en waterstructuren een samenhangend netwerk dat beeldbepalend wordt voor Park Rapijnen, ruimte biedt voor een klimaatbestendige en biodiverse woonomgeving en beleefbaar is door een fijnmazige padennetwerk. Daarnaast zorgt het voor een natuurlijke overgang tussen het woongebied en het naastliggende landschap. Op specifieke duurzaamheidsaspecten in relatie tot het plan gaat paragraaf 4.11 nader in.

Woonvisie gemeente Montfoort 2019-2030
Op 8 juli 2019 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2019-2030 vastgesteld. Hierin legt de gemeente de prioriteiten van het lokale woonbeleid voor de komende jaren vast. De visie geeft inhoud en richting aan de ontwikkelingen op de woningmarkt. Daarbij wordt concreet ingezet op de aankomende vijf jaar, met een doorkijk naar de jaren daarna richting 2030.

Op basis van een analyse van wat er speelt op het gebied van wonen schetst de woonvisie een toekomstscenario voor wonen in Montfoort. De gemeente zet zich in voor de vitaliteit van wonen en leven in Montfoort en Linschoten. Een passend woonaanbod vormt een onderdeel hiervan, binnen de integrale ruimtelijke ontwikkeling van de kernen. Vanuit de inbreng van inwoners, belanghebbenden en de raad zijn hiervoor de nodige bouwstenen aangereikt. Dit heeft mede de ontwikkelingsrichting voor het wonen in Montfoort bepaald. Met de woonvisie wil de gemeente toekomstgericht inspelen op de woonwensen en woonmogelijkheden voor de inwoners van Montfoort en Linschoten, en tevens haar bijdrage leveren aan het verminderen van de druk op de regionale woningmarkt. Dit laatste draagt ook bij aan een evenwichtige ontwikkeling van Montfoort en Linschoten. Differentiatie van woningen is daarbij nodig, om een toekomstbestendige woningvoorraad te hebben waar doorstroming in plaats kan vinden. Op basis van dit vertrekpunt en afweging van de drie gepresenteerde scenario's kiest de gemeente Montfoort voor een toekomstscenario dat ruimte biedt aan ontwikkelingen passend bij de lokale vraag, met een kleine plus voor nieuwkomers in de gemeente Montfoort.

Deze ambitie is nader uitgewerkt aan de hand van vijf pijlers, waarbij per pijler doelen zijn uitgewerkt:
1. Voorzichtige extra groei van de kernen.
2. Kernen verschillen in woonmilieus en leefstijlen.
3. Voorkomen verdringing kwetsbare groepen op de woningmarkt.
4. Toekomstbestendige kernen zijn duurzame en gezonde kernen.
5. Ruimte voor eigen initiatief en innovatie.

Voor nieuwbouwontwikkelingen hanteert de gemeente een afwegingskader, waarmee zij vanuit de woonvisie woningbouwplannen toetst aan gemeentebrede kwalitatieve criteria voor strategische woningbouwplanning. In dit afwegingskader is het vertrekpunt toevoeging van circa 250 woningen, waarvan 130 op grond van de lokale behoefte. Met dit aantal woningen wil de gemeente ook enige onevenwichtigheid in de opbouw van de woningvoorraad rechter trekken. Dit betreft onder meer een relatief zwaardere inzet op sociale huur (ook passend bij de lokale behoefte) en voorkomen van

verdringing van groepen op de woningmarkt, starters en jonge gezinnen, die zijn aangewezen op segmenten die niet als vanzelf vanuit de 'markt' worden bediend maar van betekenis zijn voor de sociale opbouw van de kernen. Hiervoor zet de gemeente actief in op woningen in de middenhuur, goedkope koop en levensloopgeschikte woningen.

Doorwerking in het plangebied
In algemene zin voorziet de voorgenomen ontwikkeling in een voorzichtige extra groei van de kern Linschoten. Het gevarieerde woningprogramma is zowel gericht op de lokale behoefte als op forensen en het voorkomen van verdringing aan de onderkant van de markt. Dit past bij de woonmilieus en leefstijlen die de woonvisie voor Linschoten schetst. Ook wordt de nieuwe bebouwing qua maat, schaal en ontwerp afgestemd op de bestaande woonmilieus en bebouwing van Linschoten. De ruime opzet met veel groen zorgt daarbij voor een goede landschappelijke inpassing en een aantrekkelijk en gezond woonmilieu.

De oorspronkelijke plannen voor Park Rapijnen zijn ook opgenomen in de gemeentelijke woonvisie (2019) en het provinciale programma wonen en werken (2021). Gedurende de planvorming en op basis van participatiebijeenkomsten is gebleken dat er in Linschoten een grote behoefte is aan betaalbare woningen voor starters. Juist om in deze behoefte te voorzien is het programma enigszins uitgebreid met extra starterswoningen. Daartoe zijn op de plek van twee rijen woningen in deelgebied De Dorpsrand in totaal 26 compacte studio's en appartementen in het middensegment (en vijf stuks in het sociale segment) toegevoegd – zonder significante toename van het bebouwd oppervlak. Ingegeven door de actuele behoefte in Linschoten, bevat het uiteindelijke plan in totaal 98 woningen. Daarmee wordt ook invulling gegeven aan de grotere woningopgave die in de laatste provinciale programmering voor de gemeente Montfoort (295 woningen tot en met 2029) is opgenomen.

In kwalitatief opzicht voorziet het plan voor Park Rapijnen in een grote variatie in woningtypen en -segmenten. In de verdeling van typologieën en segmenten is rekening gehouden met het gemeentelijke woonbeleid. Door deze verscheidenheid is voor een groot aantal doelgroepen een passend woonproduct aanwezig. Deelgebied het Erf bestaat uit grondgebonden woningen in de vorm van een boerderij en een schuurwoning aan de Nieuwe Zandweg. Hierachter komen in totaal tien schuurwoningen en twee schuur-elementen. Deze bestaand uit zes woningen welke onder de NHG grens aangeboden zullen worden en vier iets kleinere woningen die in het middendure koopsegment vallen. Alle tien de woningen zijn standaard levensloopbesteding of kunnen optioneel levensloopbestendig gemaakt worden. Deze woningen zijn op deze manier geschikt voor verschillende doelgroepen (bijvoorbeeld, ouderen die kleiner willen wonen of juist starters/ startende gezinnen). De Dorpsrand bestaat voor een groot deel uit vrije sector koopwoningen, in de vorm van ruime vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. Daarnaast wordt hier een appartementen complex met 21 koopappartementen gerealiseerd. Dit zijn compacte woningen in het middenkoopsegment, waarmee in het bijzonder wordt gericht op starters. In het Park zijn clusters met patiowoningen voorzien, dit zullen vrije sector koopwoningen zijn. Een deel van de patiowoningen zijn eengezinswoningen, en een deel wordt ingericht voor senioren (met standaard een slaapkamer en badkamer op de begane grond).De patiowoningen zijn optioneel uit te breiden op de verdieping(en).

Conclusie
Zoals uit het voorgaande blijkt, past de ontwikkeling in het plangebied goed binnen het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de diverse milieuaspecten die relevant zijn voor het plan. Per milieuaspect wordt het geldende wettelijk en/of het beleidskader beschreven. Daarnaast wordt het uitgevoerde onderzoek belicht waarbij de resultaten kort worden weergegeven. Ten slotte wordt op basis van het kader en het onderzoek de conclusie weergegeven.

4.2 Milieueffectrapportage

Voor de voorgenomen ontwikkeling dient op grond van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. gemotiveerd te worden of mogelijk sprake is van belangrijke gevolgen voor het milieu. Afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling dient het bevoegd gezag (in dit geval burgemeester en wethouders) de afweging te maken of een m.e.r.-procedure dient te worden gevolgd.

In het Besluit m.e.r. zijn categorieën van activiteiten en gevallen aangegeven die (mogelijk) m.e.r-(beoordelings-)plichtig zijn. In onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is met betrekking tot de bouw van woningen de volgende activiteit geformuleerd:

> D 11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen (kolom 1); in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer (kolom 2).

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van in totaal 98 woningen. De ontwikkeling kan daarom worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals voorkomt in de eerste kolom van de D-lijst horende bij het Besluit m.e.r. (categorie 11.2); maar blijft ruimschoots onder de drempelwaarden in de tweede kolom.

De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn echter indicatieve waarden. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag ook in overige gevallen dient na te gaan of de beoogde activiteit geen belangrijke gevolgen voor het milieu kan hebben. Op grond van artikel 2 lid 5 van het Besluit m.e.r. is daarom wel deze vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

Omdat niet het bevoegd gezag de initiatiefnemer is in dit project, moet de m.e.r.-beoordeling in de vorm van een aanmeldnotitie worden opgesteld. Deze aanmeldnotitie moet door de initiatiefnemer worden ingediend bij het bevoegd gezag, dat vervolgens binnen zes weken na ontvangst een beslissing neemt omtrent de vraag of vanwege de mogelijke belangrijke gevolgen voor het milieu wel of niet een milieueffectrapport moet worden opgesteld. De initiatiefnemer moet het m.e.r.-beoordelingsbesluit tevens bij de vergunningaanvraag voegen.

In dit kader is door de initiatiefnemer een ‘aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling’ opgesteld. Deze is opgenomen als bijlage 1. Uit de afweging van de verschillende milieuaspecten blijkt dat als gevolg van de ontwikkeling geen significant nadelige milieueffecten optreden. Deze effecten zijn weloverwogen beoordeeld. Nadelige effecten die eventueel (in beperkte mate) optreden zijn te compenseren. Maatregelen zullen worden uitgevoerd om negatieve effecten te beperken en positieve effecten te stimuleren. De geïnventariseerde effecten maken het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling niet benodigd.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Kader

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO_2), fijnstof (PM_{10}) en zeer fijnstof ($PM_{2,5}$) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO_2 en PM_{10} jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m^3. Daarnaast mag de PM_{10} 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m^3 maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. De jaargemiddelde grenswaarde voor zeer fijnstof ($PM_{2,5}$) bedraagt 25 µg/m^3.

Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO_2 en PM_{10} aangepast. Voor PM_{10} is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO_2. De grenswaarde voor $PM_{2,5}$ is vanaf 1 januari 2015 van toepassing.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO_2 en PM_{10} jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m^3. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:
- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling wordt aangemerkt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit worden niet overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacementen, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

4.3.2 Onderzoek

Beoordeling luchtkwaliteit

In de Regeling NIBM is aangegeven dat woningbouwlocaties met maximaal 1.500 woningen (en kantoorlocaties van 100.000 m^2 bvo) aan één ontsluitingsweg zijn aan te merken als een ontwikkeling die 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van 98 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. De ontwikkeling blijft daarmee ruimschoots onder de criteria voor woningbouwlocaties uit de Regeling NIBM, kan de

ontwikkeling als ‘NIBM’ worden aangemerkt. Onderzoek en toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit is daarom niet benodigd.

Goede ruimtelijke ordening
In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt. In afbeelding 4.1 zijn de concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ voor het peiljaar 2023 in de directe omgeving van het plangebied weergegeven. Deze concentraties zijn afkomstig uit de CMILK-monitoringstool. Alleen ten zuiden van het plangebied aan de M. A. Reinaldaweg zijn meetpunten gelegen. Bij deze meetpunten worden de jaargemiddelde grenswaarden voor NO_2, PM_{10} (beide 40 µg/m^3) en $PM_{2,5}$ (25 µg/m^3) niet overschreden. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uurgemiddelde concentratie PM_{10} is maximaal 6, waardoor het maximum van 35 dagen niet wordt overschreden. In de bijgaande tabel zijn de waarden weergegeven van de verschillende meetpunten weergegeven.



ID	Jaar	NO2 µg/m3	PM10 µg/m3	PM2.5 µg/m3	PM10 Overschrijdingsdagen
CP.30763	2023	**17,2**	16,2	8,9	6,0
CP.43414	2023	17,1	**16,4**	8,9	6,0
CP.30760	2023	16,9	16,2	8,9	6,0
CP.30762	2023	16,8	16,2	8,9	6,0
CP.30793	2023	16,3	16,3	8,9	6,0
CP.30790	2023	16,3	16,3	8,9	6,0
CP.30761	2023	16,3	16,3	8,9	6,0
CP.30791	2023	16,3	16,2	8,9	6,0
CP.30792	2023	16,2	16,2	8,9	6,0
CP.30759	2023	15,9	16,2	8,9	6,0

Afbeelding 4.1 Overzicht concentraties NO2, PM10, PM2,5 en het jaarlijks aantal overschrijdingsdagen PM10. (CMILK, 2023). Het plangebied is indicatief rood gemarkeerd.

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.4 Geluid (Wet geluidhinder)

4.4.1 Kader

Wet geluidhinder
De Wet geluidhinder (Wgh) verlangt inzicht in de akoestische effecten bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals de realisatie van (zorg)woningen.

Wegverkeerslawaai
Op grond van artikel 74 Wgh bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Voordat nieuwe woningen binnen deze zone kunnen worden geprojecteerd dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

In het geval er nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen de zone van een weg, mag de geluidsbelasting niet meer bedragen dan de voorkeurswaarde. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk of op zwaarwegende bezwaren te stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard dan is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden.

4.4.2 Onderzoek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling heeft KuiperCompagnons een akoestisch onderzoek Wet geluidhinder wegverkeerslawaai uitgevoerd. De nieuwe geluidsgevoelige objecten (woningen) liggen in de zone van de M.A. Reinaldaweg (N204) en de Laan van Rapijnen. Vanuit de Wgh is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai zodoende noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn hierin ook de omliggende 30 km/u-wegen meegenomen. Ook worden de effecten inzichtelijk gemaakt van de extra verkeersgeneratie die de ontwikkeling genereert op de omliggende bestaande woningen. De ontwikkellocatie ligt niet in de onderzoekszone van een spoorlijn of gezoneerd industrieterrein. Akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaai en industrielawaai is daardoor niet aan de orde. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 2, de resultaten hieruit zijn in deze paragraaf samengevat.

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat het verkeer op de M.A. Reinaldaweg en de Laan van Rapijnen een geluidsbelasting veroorzaakt die hoger is dan voorkeursgrenswaarde. Uit het onderzoek blijkt verder dat door de aanwezigheid van de rotonde en het beperkte aantal woningen waarvoor een hogere waarde nodig is, geluidsreducerende maatregelen niet mogelijk zijn.

De meest zuidwestelijke vrijstaande woning langs de Laan van Rapijnen heeft zonder maatregelen geen geluidsluwe gevel. Door de bouwvorm al dan niet in samenhang met bouwkundige maatregelen moet een geluidsluwe gevel en buitenruimte worden gerealiseerd. Voor deze woning zijn in de regels van het bestemmingsplan voorwaarden opgenomen. Deze regels hebben tot doel dat door middel van maatregelen in de vorm van een scherm op de perceelsgrens of door schermmaatregelen ter plaatse van te openen delen wordt voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijke geluidbeleid dat 30% van de verblijfsruimte geluidsluw zijn.

De schermmaatregel betreft bijvoorbeeld een scherm met een hoogte van 1,65 en een lengte van 12 m op de zijdelingse perceelsgrens. Met deze maatregel kan worden voldaan aan een geluidsluwe zijde op de begane grond. Als alternatieve maatregelen kunnen ook bouwkundige maatregelen worden getroffen die er toe leiden dat ter plaatse van het te openen raam in de woon- of slaapkamer bouwkundige maatregelen worden getroffen die er toe leiden dat de geluidsbelasting ter plaatse van de opening voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Op deze wijze kan geluidsluw worden gespuid. Voor

zover meerdere te openen ramen per verblijfsruimte aanwezig zijn, zijn slechts bij één te openen raam maatregelen noodzakelijk.

Als laatste wordt geconcludeerd dat de planontwikkeling niet leidt tot een significante toename van de geluidsbelasting van 1,5 dB of hoger ter plaatse van bestaande woningen. De grootste toename bedraagt 0,6 dB ter plaatse van de bestaande woningen langs de Laan van Rapijnen in de richting van de N206. Ook het verkeer op de nieuwe ontsluitingsweg in het plan veroorzaakt geen geluidsbelasting van hoger dan de voorkeursgrenswaarde op nabijgelegen bestaande woningen.

4.4.3 Conclusie

Omdat een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde(n) aan de orde is bij een aantal nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen is een hogere waarde procedure in het kader van de Wgh doorlopen. Het college heeft besloten om in te stemmen met het ontwerpbesluit om een hogere grenswaarde (wegverkeerslawaai) vast te stellen als bedoeld in artikel 110a van de Wet geluidhinder.

4.5 Bodemkwaliteit

4.5.1 Kader

Wet bodembescherming

Als sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan is de Wet bodembescherming (Wbb) van kracht. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

4.5.2 Onderzoek

Door ABO-Milieuconsult is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd voor de locatie. Het volledige onderzoek is als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen. In deze paragraaf worden de belangrijkste resultaten samengevat.

De bovengrond bestaat uit zand en klei. De ondergrond bestaat uit zand, klei en veen tot 3,2 m-mv. (maximale boordiepte). In de vrijkomende grond zijn plaatselijk bodemvreemde bijmengingen aangetroffen met puin, baksteen of grind. In geen van de boringen welke in raaien zijn geplaatst ter plaatse van de gedempte watergangen zijn bodemvreemde bijmengingen in de dempingslaag aangetroffen.

<u>Grond</u>

Overige terrein

In negen grondmengmonsters van de boven- en ondergrond overschrijden de gehaltes nikkel, zink, lood, PAK en molybdeen plaatselijk de achtergrondwaarde. De gehalten van de overige geanalyseerde parameters zijn alle lager dan de achtergrondwaarden. In zeven grondmengmonsters van de boven- en ondergrond wordt de achtergrondwaarde niet overschreden.

In de grondmengmonsters van de bovengrond, ter plaatse van de Honk- en softbalvereniging Green Hearts, de ophoging / demping en het bouwland achter de Nieuwe Zandweg 23, zijn geen verhoogde gehaltes met OCB’s aangetroffen.

Bovengrondse tank
In grondmengmonster 101-8 ter plaatse van de bovengrondse tank is het gehalte minerale olie groter dan de Interventiewaarde. De overige gehalten van de geanalyseerde parameters zijn alle lager dan de achtergrondwaarden.

Middels afperkende boringen is de sterke verontreiniging met minerale olie in de grond in verticale- en horizontale richting afgeperkt. De omvang van de verontreiniging betreft circa 6,5 m3. Doordat de aangetroffen verontreiniging onder de grens voor een geval van ernstige bodemverontreiniging valt (<25 m3), is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Lekkage carbolineum in de werkschuur
Ter plaatse van de bovengrond (uitpandig), direct grenzend aan de wand met aangetroffen lekkage met carbolineum is een achtergrondwaarde overschrijding van de parameter PAK aangetroffen. De overige gehalten van de geanalyseerde parameters zijn alle lager dan de achtergrondwaarden.

Gedempte watergangen
In grondmengmonsters M18, M20 en M21 ter plaatse van de gedempte watergangen (grondlaag rond grondwaterstand) overschrijdt het gehalte molybdeen de achtergrondwaarde. De gehalten van de overige geanalyseerde parameters zijn alle lager dan de achtergrondwaarden. In grondmengmonster M19 wordt de achtergrondwaarde niet overschreden.

Asbest in grond
In het asbestverdachte monster AM1 van klei met puin bijmenging analytisch geen asbest aangetoond.

Grondonderzoek asbestverdachte daken zonder goot
Ter plaatse van schuur A en C is in het traject van 0,0 – 0,1 m-mv asbest aangetroffen in de fijne fractie. Doordat geen asbest is aangetroffen in de grove fractie is de verwachting dat het asbestgehalte < 50 mg/kg.ds, waardoor de noodzaak van nader asbestonderzoek niet aanwezig is. Bij schuur B in het traject van 0,0 – 0,1 m-mv en alle onderzochte trajecten van 0,1 – 0,5 m-mv is geen asbest aangetroffen in de grove of fijne fractie. In geen van de grondmengmonsters ter plaatse van de asbestverdachte daken zonder goot zijn achtergrondwaarde overschrijdingen aangetroffen met betrekking tot de parameter PCB's.

<u>Grondwater</u>
Overige terrein
In het grondwater van alle peilbuizen overschrijdt de concentratie barium de streefwaarde. Ter plaatse van peilbuis 06 overschrijdt de concentratie tetrachlooretheen (Per) tevens de streefwaarde. De concentraties van de overige geanalyseerde parameters zijn alle lager dan de streefwaarden.

Bovengrondse tank
In het grondwater uit peilbuis 101, ter plaatse van de bovengrondse tank overschrijdt de concentratie naftaleen de streefwaarde. De concentraties van de overige geanalyseerde parameters zijn alle lager dan de streefwaarden.

De hypothese "Het overig terrein ter plaatse van de onderzoekslocatie is onverdacht" dient, op basis van de licht verhoogde waarden in de bodem, verworpen te worden. De hypothese "De bovengrondse tank is verdacht" dient, op basis van de resultaten van het grond aanvaard te worden.

<u>Aanbevelingen</u>
Middels afperkende boringen is de sterke verontreiniging met minerale olie in de grond in verticale- en horizontale richting afgeperkt. De omvang van de verontreiniging betreft circa 6,5 m3. Het betreft geen geval van ernstige bodemverontreiniging. Verder onderzoek of sanerende maatregelen zijn niet noodzakelijk. Momenteel zijn er geen contact mogelijkheden voor mens of dier. Hergebruik van sterk

verontreinigde grond (met een concentratie boven de Interventiewaarde) is niet toegestaan. Deze grond moet worden afgevoerd naar een erkende verwerker. De ODRU ziet namens de gemeente toe op een verantwoorde handelwijze bij gevallen van niet-ernstige bodemverontreiniging.

Werkzaamheden op of in sterk verontreinigde grond binnen een niet-ernstig geval moeten worden afgestemd met de ODRU. Het Plan van Aanpak moet uiterlijk 10 werkdagen voor de start van de (graaf)werkzaamheden zijn ingediend.
Ter plaatse van de lekkage met carbolineum zijn maximaal lichte verontreinigingen met PAK aangetoond. Verder onderzoek is niet noodzakelijk.

De overige aangetoonde lichte verontreinigingen in de bodem zijn dermate gering dat de resultaten hiervan geen aanleiding geven tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De vastgestelde bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van de omgevingsvergunning (activiteit bouwen). In de vrijgekomen grond zijn visueel en analytisch geen aanwijzingen aangetroffen die duiden op het voorkomen van asbesthoudende materialen. Aanbevolen wordt om bij graafwerkzaamheden vrijkomende grond zo veel mogelijk op de locatie te verwerken.

4.5.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, beoordeeld te worden.

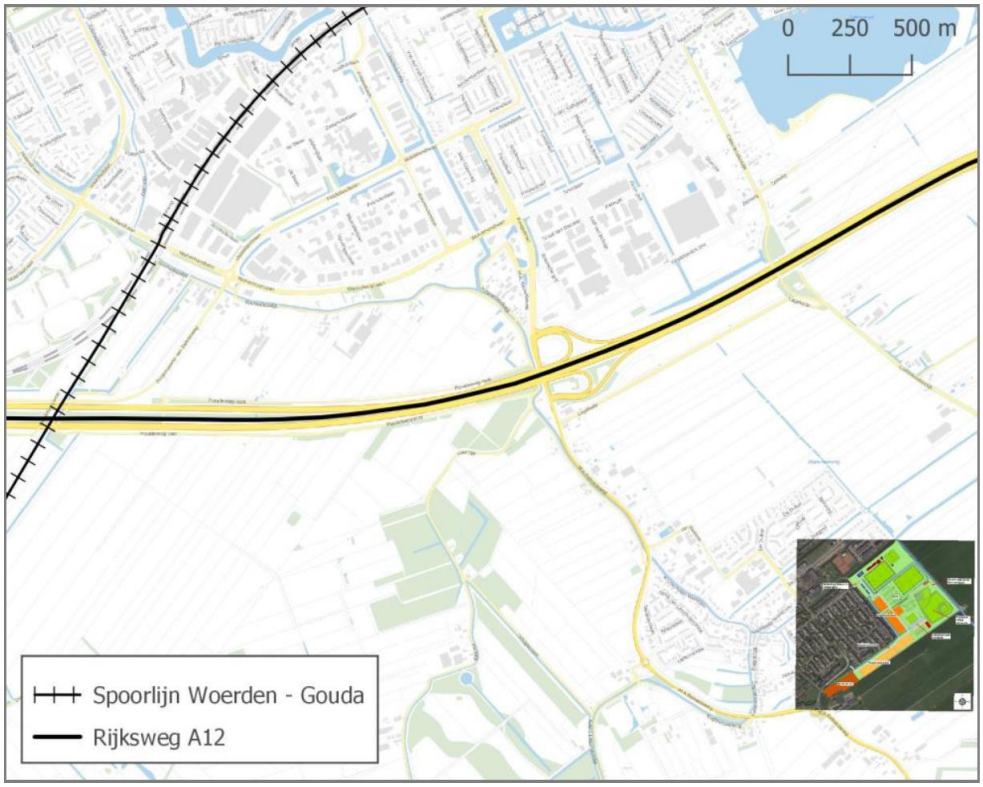
Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10-6 per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10-6 contour.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Voor het bevoegd gezag geldt met betrekking tot het GR wel een verantwoordingsverplichting.

4.6.2 Onderzoek

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een quickscan externe veiligheid uitgevoerd door Aviv. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 4. Deze resultaten van de quickscan worden hieronder nader beschouwd.

Afbeelding 4.2 toont de risicobronnen in de omgeving van de planlocatie. Op circa 3,5 km en 1,5 km afstand liggen respectievelijk de spoorlijn Woerden - Gouda en de rijksweg A12. Daarnaast ligt een gedeelte van het plangebied binnen 200m van de N204, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.



Afbeelding 4.2: planlocatie ten opzichte van risicobronnen. Bron: quickscan externe veiligheid Aviv: bijlage 4

N204

Uit het onderzoek blijkt dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt. Het groepsrisico is en blijft kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde. De verdere verantwoording van het groepsrisico kan daarom achterwege blijven. Wel dient het bestuur van de veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen. In de toelichting bij het besluit dient in elk geval in te worden gegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien een ramp zich voordoet.

Spoorlijn Woerden - Gouda

Over de spoorlijn Woerden – Gouda vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De planlocatie bevindt zich buiten 200 m van de spoorlijn waardoor het groepsrisico niet verantwoord dient te worden. De voorgenomen ontwikkeling ligt wel binnen het invloedsgebied van 4 km. Dit komt door het vervoer van zeer toxische vloeistoffen (stofklasse D4). Het volstaat om conform artikel 7 van het Bevt in te gaan op zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. De Veiligheidsregio dient in de gelegenheid te worden gesteld om advies hierover uit te brengen.

Rijksweg A12

Over de rijksweg A12 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De planlocatie bevindt zich buiten 200 m van de A12 waardoor het groepsrisico niet verantwoord dient te worden. Ook ligt de planlocatie buiten het invloedsgebied van LT2 (880 m), maar niet buiten het invloedsgebied van LT3 (4 km). De Veiligheidsregio dient in de gelegenheid gesteld te worden om advies uit te brengen omtrent zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Los van het advies van de Veiligheidsregio dient voldaan te worden aan de wettelijk vereiste bouwmaatregelen.

Zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid
Voor gifwolken gelden generieke eisen, die voor nieuw te bouwen gebouwen gelden. Bij het scenario van een toxische wolk is het van belang dat de aanwezigen in het effectgebied binnen blijven of zo snel mogelijk naar binnen gaan. Het handmatig kunnen afsluiten van automatische ventilatie is om deze reden verplicht gesteld het Besluit bouwwerken leefomgeving. Doordat deze maatregel generiek geldt, kan een gifwolk (tijdelijk) geweerd worden in een gebouw. Dit betekent dat mensen bij een gifwolk binnen veiliger zijn dan buiten. Het is van belang dat de toekomstige bewoners/aanwezigen zich bewust zijn van de mogelijke gevaren en hoe de risico's kunnen worden verkleind. Een mogelijkheid daartoe is dat in de (huur)contracten van de appartementen de bewoners worden gewezen op de wijze van handelen c.q. zelfredzaamheid in geval van een calamiteit. Eenzelfde tekst kan worden opgenomen in de standaard opleveringsformulieren die bij de sleuteloverdracht aan de nieuwe bewoner overhandigd worden. Ook makelaars die de opleveringen verzorgen dienen geïnstrueerd te worden op het gebied van risicocommunicatie.

4.6.3 Conclusie

Uit de quickscan naar de nabijgelegen risicobronnen is geconcludeerd dat de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld dient te worden om advies uit te brengen omtrent zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. De veiligheidregio heeft hierover op 18 juli 2023 geadviseerd, dit advies is opgenomen als bijlage 18 bij deze toelichting. De adviezen zullen worden meegenomen bij de verdere uitwerking van de plannen. Het aspect externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

In de VNG-publicatie worden twee omgevingstypen gehanteerd, namelijk het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' en het omgevingstype 'gemengd gebied'. In het geval van het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel 4.1: Richtafstanden VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'.

4.7.2 Onderzoek

Met dit bestemmingsplan worden nieuwe milieugevoelige functies mogelijk gemaakt, in de vorm van woningen. De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats aan de rand van het bebouwd gebied van Linschoten, tussen de bestaande woonwijk Rapijnen en de sportvelden van Sportpark Rapijnen. De

voorliggende verkavelingsopzet heeft niet alleen betrekking op het zonder meer toevoegen van woningen in de nabijheid van de sportvelden, maar er wordt een bewuste keuze gemaakt om een meer gemengd gebied te creëren waarin zowel sport als wonen een plaats krijgen. Daarnaast zijn verkeers- en groenbestemmingen voorzien. Hiermee wordt bijgedragen aan een efficiënt ruimtegebruik en wordt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbeterd. Wanneer vanuit het studiegebied naar de omgeving gekeken wordt, valt op dat naast wonen in de directe omgeving ook andere functies aanwezig zijn. Dit betreft de sportbestemming, de agrarische bestemming, diverse maatschappelijke bestemmingen, diverse groenbestemmingen en op iets grotere afstand de bedrijfsbestemming. Gezien de beoogde functiemenging is in onderhavige situatie daarom uitgegaan van het omgevingstype ‘gemengd gebied’.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele relevante – potentieel milieuhinderlijke – bestemmingen en functies, waarvoor geldt dat geluid de milieubepalende factor is. De VNG-publicatie omschrijft voor de beoordeling van geluidhinder het volgende stappenplan beknopt samengevat voor de gebiedstypering gemengd gebied):
Stap 1: Indien de richtafstanden niet worden overschreden kan verdere toetsing in beginsel achterwege blijven. Het plan is dan mogelijk.
Stap 2: (Vanaf deze stap is een geluidonderzoek noodzakelijk)
Indien stap 1 niet toereikend is:

- Bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in gebiedstype rustige woonwijk van maximaal:
    - 50 dB(A) langtijdgemiddelde beoordelingsniveau LAr,LT (etmaalwaarde);
    - 70 dB(A) maximale geluidniveaus LAmax (etmaalwaarde);
    - 50 dB(A) verkeersaantrekkende werking (etmaalwaarde). Vrijstelling is dan mogelijk.

Stap 3: Indien stap 2 niet toereikend is:

- Bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in gebiedstype rustige woonwijk van maximaal:
    - 55 dB(A) langtijdgemiddelde beoordelingsniveau LAr,LT (etmaalwaarde);
    - 70 dB(A) maximale geluidniveaus LAmax (etmaalwaarde);
    - 65 dB(A) verkeersaantrekkende werking (etmaalwaarde). Vrijstelling is dan mogelijk met dien verstande dat het bevoegd gezag moet motiveren waarom het deze geluidbelasting in de concrete situatie acceptabel acht.

Stap 4: Bij een hogere geluidbelasting dan aangegeven in stap 3 dient de vrijstelling grondig onderzocht, onderbouwd en gemotiveerd te worden.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling binnen de richtafstanden van de verschillende functies is gelegen, is akoestisch onderzoek noodzakelijk. Zodoende is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige polsstokclub, de honk- en softbalvereniging en de voetbalvereniging. Hieronder worden de belangrijkste resultaten van deze onderzoeken beschreven.

<u>Polsstokclub</u>
Omdat het plangebied voor wat betreft het aspect geluid gelegen is binnen de richtafstand van het perceel van de vereniging, is nader akoestisch onderzoek noodzakelijk. Door KuiperCompagnons is een akoestisch onderzoek uitgevoerd met betrekking tot de geluiduitstraling van 'Polsstokclub Linschoten'. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 5 bij deze toelichting.

Uit de toetsing van de berekeningsresultaten blijkt dat voor wat betreft het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau op trainingsdagen niet voldaan wordt aan de toetswaarden uit de VNG publicatie. Omdat de overschrijding wordt veroorzaakt door stemgeluid, wordt wel voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat voor wat betreft het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau op wedstrijddagen niet voldaan wordt aan de toetswaarden uit de VNG publicatie en de grenswaarden uit

het Activiteitenbesluit en dat ook bij de bestaande woningen sprake is van een overschrijding. Deze geluidbelasting wordt bepaald door de omroepinstallatie. Het treffen van maatregelen aan deze installatie zal redelijkerwijs niet mogelijk zijn, waardoor het vaststellen van maatwerkvoorschriften op grond van artikel 2.21 van het Activiteitenbesluit de meest logische oplossing is. Daarbij kan de situatie als een incidentele bedrijfssituatie aangemerkt worden. Gezien het aantal van 10 wedstrijddagen kan dit in beginsel aanvaardbaar geacht worden. Dit maatwerkvoorschrift is inmiddels voorgeschreven. Hiermee is ook de bestaande overschrijding ter plaatse van de bestaande woningen gelegaliseerd.

Uit de toetsing van de berekeningsresultaten blijkt dat voor wat betreft de maximale geluidsniveaus niet voldaan wordt aan de toetswaarden uit de VNG-publicatie. Omdat de overschrijding wordt veroorzaakt door stemgeluid en sportactiviteiten, wordt wel voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

Honk- en softbalvereniging

Door KuiperCompagnons is een akoestisch onderzoek uitgevoerd met betrekking tot de geluiduitstraling van honk- en softbalvereniging ‘Green Hearts’. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 6 bij deze toelichting.

Als gevolg van voorgenomen ontwikkeling zal het veld van ‘Green Hearts’ in oostelijke richting worden verschoven. Omdat de toekomstige woningen voor wat betreft het aspect geluid gelegen zijn binnen de richtafstand van het (toekomstige) perceel van de vereniging, is nader akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Uit het onderzoek blijkt voor wat betreft het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau dat voldaan wordt aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit en de toetswaarden uit de VNG-publicatie. Daarmee is voor wat betreft dit aspect sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en wordt voor dit aspect de inrichting als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling niet in haar bedrijfsvoering belemmerd.

Uit de toetsing van de berekeningsresultaten blijkt dat voor wat betreft de maximale geluidsniveaus niet voldaan wordt aan de toetswaarden uit de VNG-publicatie. Omdat de overschrijding wordt veroorzaakt door stemgeluid, wordt wel voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

Voetbalvereniging

Akoestisch onderzoek

Door KuiperCompagnons is een akoestisch onderzoek uitgevoerd met betrekking tot de geluiduitstraling van de voetbalvereniging V.V. Linschoten. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 7 bij deze toelichting.

Uit het onderzoek blijkt voor wat betreft het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau dat op trainingsdagen en op wedstrijddagen niet voldaan wordt aan de toetswaarden uit de VNG-publicatie. Op wedstrijddagen wordt evenmin voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Gelet op de hoogte van de overschrijding zal een bestuurlijke afweging over de aanvaardbaarheid noodzakelijk zijn. Omdat voor stemgeluid bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn, zal het treffen van maatregelen aan de gebouwzijde noodzakelijk zijn. In het plan dient waar mogelijk ervoor te worden gezorgd dat de woningen over een geluidsluwe zijde beschikken. Met het treffen van gevelmaatregelen wordt de geluidbelasting in de woning beperkt.

Voor wat betreft de muziekinstallatie wordt opgemerkt dat op de bestaande woningen aan de Oostwijk eveneens sprake is van een overschrijding. Om de overschrijding teniet te doen worden in het akoestisch onderzoek een aantal mogelijke maatregelen aangedragen. De gekozen maatregel bedraagt het middels een maatwerkvoorschrift toestaan van een hogere geluidbelasting op de gevels binnen het plan waar sprake is van een overschrijding. Er is – wanneer getoetst wordt aan het Activiteitenbesluit – tijdens wedstrijddagen van de voetbalvereniging, sprake is van een overschrijding van 1 dB op enkele toekomstige woningen. De overschrijding wordt veroorzaakt door muziekgeluid tijdens wedstrijddagen

(zaterdag). Een overschrijding van 1 dB op de toekomstige woningen, wordt als niet bezwaarlijk beschouwd, gezien de mate van overschrijding (slechts 1 dB, uitsluitend in de dagperiode, wat nauwelijks hoorbaar is), het betreft slechts 3 toekomstige woningen en het feit dat deze alleen op wedstrijddagen optreedt (zaterdagen). De wedstrijddagen zijn hierbij te beschouwen als een ‘regelmatige afwijking van de representatieve bedrijfssituatie”, zoals beschreven in de Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening (1998). Deze Handreiking maakt ruimere normen voor een “regelmatige afwijking van de representatieve bedrijfssituatie” mogelijk.

Uit het onderzoek blijkt voor wat betreft het maximale geluidsniveau dat niet voldaan wordt aan de toetswaarden van de VNG-publicatie. De overschrijding wordt veroorzaakt door het stemgeluid en door het gebruik van het fluitje door de scheidsrechter. Omdat bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn, zal het treffen van maatregelen aan de gebouwzijde noodzakelijk zijn. In het plan dient waar mogelijk ervoor te worden gezorgd dat de woningen over een geluidsluwe zijde beschikken. Met het treffen van gevelmaatregelen wordt de geluidbelasting in de woning beperkt.

Lichthinder
In het kader van de ontwikkeling is de verlichting op het naastgelegen sportveld van VV Linschoten onderzocht. Het onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage 17 bij deze toelichting. Binnen het onderzoek is voor de locatie van de woningen uitgegaan van het verkavelingsplan. Verder is uitgegaan van vervanging van de bestaande conventionele armaturen van veld 1 door nieuwe led-armaturen in de bestaande lichtmasten. Mocht het vervangen van de armaturen niet mogelijk of gewenst blijken, dan dient te worden onderzocht of er passende maatregelen kunnen worden genomen voor de bestaande armaturen Voor veld 2 van de voetbalvereniging is uitgegaan van nieuwe lichtmasten met een hoogte van 18 m met nieuwe led-armaturen. Voor de voetbalvelden is uitgegaan van de verlichtingseisen zoals gesteld door de KNVB ten aanzien van wedstrijdvelden in het amateurvoetbal.

Op basis van de uitgevoerde lichtberekeningen kan worden geconcludeerd dat met het binnen het onderzoek beschouwde lichtontwerp:
- voldaan wordt aan de eisen die de KNVB stelt aan speelveldverlichting, en
- bij de woningen conform het verkavelingsplan voldaan wordt aan de grenswaarden met betrekking tot de verticale verlichtingssterkte (Ev) en lichtsterkte (I) zoals gesteld voor omgevingstype E2 in de Richtlijn lichthinder.

Uitgaande van het beschouwde lichtontwerp (of een lichttechnisch gelijkwaardig ontwerp) kan de lichtemissie van de veldverlichting van VV Linschoten bij de geprojecteerde woningen van het plan als maatschappelijk aanvaardbaar worden aangemerkt.

4.7.3 Conclusie
In bovengenoemde onderzoeken zijn de geluidbelastingen en de lichtemissie berekend op de grenzen van de woonbestemmingen zoals deze in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Uit het lichthinderonderzoek blijkt dat de lichtemissie als maatschappelijk aanvaardbaar wordt aangemerkt. De invulling en het programma zijn in de loop van het proces naar aanleiding van de uitkomsten uit de geluidonderzoeken verder uitgewerkt en geoptimaliseerd. In een aanvullende notitie (bijlage 16) is de geluidbelasting op het thans beschikbare concrete bouwplan berekend om te bepalen in hoeverre de woningen over een geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte beschikken. Uit deze notitie blijkt dat met het treffen van maatregelen een aanvaardbaar akoestisch klimaat gerealiseerd kan worden. Deze maatregelen zijn geborgd in artikel 18 van de regels van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt een maatwerkvoorschrift vastgesteld voor de muziekinstallatie van de voetbalvereniging en de omroepinstallatie van de polsstokvereniging. Hiermee vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.8 Water

4.8.1 Kader

Er is een groot aantal beleidsstukken dat betrekking heeft op de waterhuishouding. Hieronder wordt een en ander uiteengezet.

Europees en rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. De ministeries van Infrastructuur en Waterstaat, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit hadden de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het opstellen van het NWP. Zij ontwikkelden dit samen met medeoverheden, drinkwaterbedrijven, maatschappelijke organisaties en branche- en sectorpartijen. Om de uitdagingen rondom water het hoofd te bieden is samenwerking cruciaal.

Op grond van Europese regelgeving en de nationale Waterwet zijn iedere 6 jaar nationale plannen voor water nodig. In het NWP komen het oude Nationaal Waterplan (voor beleid) en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (voor beheer) samen. Zo wordt al in de geest van de Omgevingswet gewerkt. Daarnaast zijn het Programma Noordzee, de stroomgebiedbeheerplannen en de overstromingsrisicobeheerplannen onderdeel van het NWP. Hiermee geeft het programma invulling aan de Europese richtlijnen voor water.

Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater en waterverdeling, waterkwaliteit en natuur scheepvaart en de functies van de rijkswateren. Denk aan het omgaan met droogte, onze dijken, en het borgen van de drinkwatervoorziening en de bevaarbaarheid van onze rivieren en kanalen. Hierbij wordt gekeken naar de raakvlakken binnen en tussen de verschillende waterthema's, ook in de verschillende 'water' gebieden (dit zijn: Noordzee, Zuidwestelijke Delta, Waddengebied, IJsselmeergebied, Rivieren, Kanalen en Rijnmond-Drechtsteden). Dat brengt samenhang in het waterbeleid aan. Daarnaast worden de raakvlakken laten zien tussen water en andere thema's als landbouw, landschap, bodem en het energie- en klimaatbeleid. Het programma biedt daarmee overzicht en inzicht van wat Nederland nu en in de toekomst te wachten staat.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen hebben een bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m3/jaar. Gemeenten hebben verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Kaderrichtlijn water
De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2015 een “goede ecologische toestand” (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2015 een “goed ecologisch potentieel” (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2015 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

Waterbeheer 21e eeuw
In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21e eeuw (WB21) advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatshebben; berging moet binnen het stroomgebied plaatshebben. Dit betekent onder andere het aanwijzen en in stand houden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

Provinciaal beleid
Bodem- en waterprogramma provincie Utrecht 2022-2027
Het provinciaal bodem- en waterbeleid is gebundeld in het "Bodem- en waterprogramma provincie Utrecht 2022- 2027". Er wordt invulling gegeven aan het wettelijk verplichte regionaal Waterprogramma en de ambities en het beleid uit de omgevingsvisie worden verder uitgewerkt.

Eén van de beleidsthema's in de omgevingsvisie is een klimaatbestendig en water robuust watersysteem dat duurzaam wordt ingezet, en dat veerkrachtig kan omgaan met neerslag en droogte. Tevens richt het zich op voldoende en schoon drinkwater, de KRW-doelstellingen en veilig en verantwoord omgaan met duurzame energie.

In het "Bodem- en waterprogramma provincie Utrecht 2022-2027" staan verschillende doelen beschreven. Als overkoepelend thema moet de ondergrond nu en in de toekomst duurzaam, zorgvuldig en veilig worden gebruikt, en moet het lineaire (drink)watersysteem zijn omgebouwd tot een circulair systeem. Tevens wordt er ingezoomd op schoon oppervlaktewater, een schone bodem en schoon grondwater, een goede bodemkwaliteit, voldoende water, waterveiligheid en tot slot energie uit bodem en water.

Beleid waterbeheerder
Waterbeheerprogramma 2022-2027
Op 22 december 2021 heeft het algemeen bestuur van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. Het waterbeheerprogramma (WBP) beschrijft de ambities en inzet van het hoogheemraadschap om de waterdoelen voor dit gebied te bereiken. Het is een wettelijk verplicht document dat zij elke zes jaar maken. Daarbij houden zij rekening met Europese en landelijke richtlijnen en plannen, en visies van andere overheden. Het hoogheemraadschap legt de focus op de nieuwere opgaven en ambities, maar geeft via zes ‘portretten’ van medewerkers ook een beeld van (de veranderingen in) haar reguliere beheertaken.

De koers voor 2022-2027 is samengevat als ‘stroomopwaarts samen voor de toekomst’. Het waterschap wil transparant, doelmatig en effectief bijdragen aan gezond leven in een toekomstbestendig gebied. Klimaatadaptatie, de energietransitie, circulariteit, bodemdaling, droogte en biodiversiteit hebben allemaal een watercomponent en vragen betrokkenheid. Het waterschap kiest in haar koers 2022-2027 voor een actieve rol in deze opgaven, volgens twee lijnen:

- Stroomopwaarts samen voor het gebied.
- Zuiver en duurzaam voor de toekomst.

De koers is verder uitgewerkt in vier inhoudelijke thema’s. Per thema zijn in het WBP de hoofddoelen en operationele doelen opgenomen. De vier thema’s zijn:

- Zuiver afvalwater. Energieneutraal en circulair.
- Robuust en gezond watersysteem in een klimaatbestendig gebied.
- Waterveilige leef- en werkomgeving.
- Waterbewust leven en genieten van water.

Ook bevat het WBP een gebiedsuitwerking met bijbehorende wateropgaven en gebiedsaanpak. Het beheergebied van het waterschap is divers, van het natte veenweidegebied in het westen, via het stedelijke middengebied tot de hogere zandgronden in het oosten. Per deelgebied zijn de wateropgaven verschillend en werken we met andere partners. Het waterschap zoekt actief aansluiting op gebiedsontwikkelingen om te kunnen sturen op een robuust en gezond watersysteem en een klimaatbestendige inrichting. Het WBP bevat de belangrijkste opgaven en aanpak voor het hele gebied en per deelgebied.

Keur en legger

In de keur van HDSR is opgenomen dat het verboden is om zonder vergunning hemelwater, afkomstig van nieuw verhard oppervlak, versneld tot afvoer te laten komen en te lozen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, dienen maatregelen te worden genomen om de negatieve effecten te voorkomen.

De minimale oppervlakte waarvoor dit geldt bedraagt binnen de bebouwde kom 500 m^2 en buiten de bebouwde kom 1.000 m^2 nieuw verhard oppervlak. Het hoogheemraadschap heeft een rekenmodel ontwikkeld om de wateropgave als gevolg van klimaatontwikkelingen in beeld te brengen. Uitgangspunten hierbij zijn:

- de maximale afvoer bedraagt 1,5 l/s/ha;
- de maximale peilstijging van 15 cm voor veen, 20 cm voor klei en 30 cm voor zand, ten opzichte van waterpeil (2,06 m -NAP);
- een maatgevende neerslagsituatie met een herhalingstijd T=100 jaar.

In het handboek Watertoetsproces is door het HDSR beschreven hoe zij invulling geeft in waterhuishoudkundige aspecten. Bij een toename van verhard oppervlak van minimaal 500 m² in stedelijk gebied of 1.000 m² in landelijk gebied, is de algemene richtlijn dat er 15% van de toename aan verhard oppervlak door het graven van extra waterberging gecompenseerd wordt.

4.8.2 Onderzoek

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente/ontwikkelaar en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren.

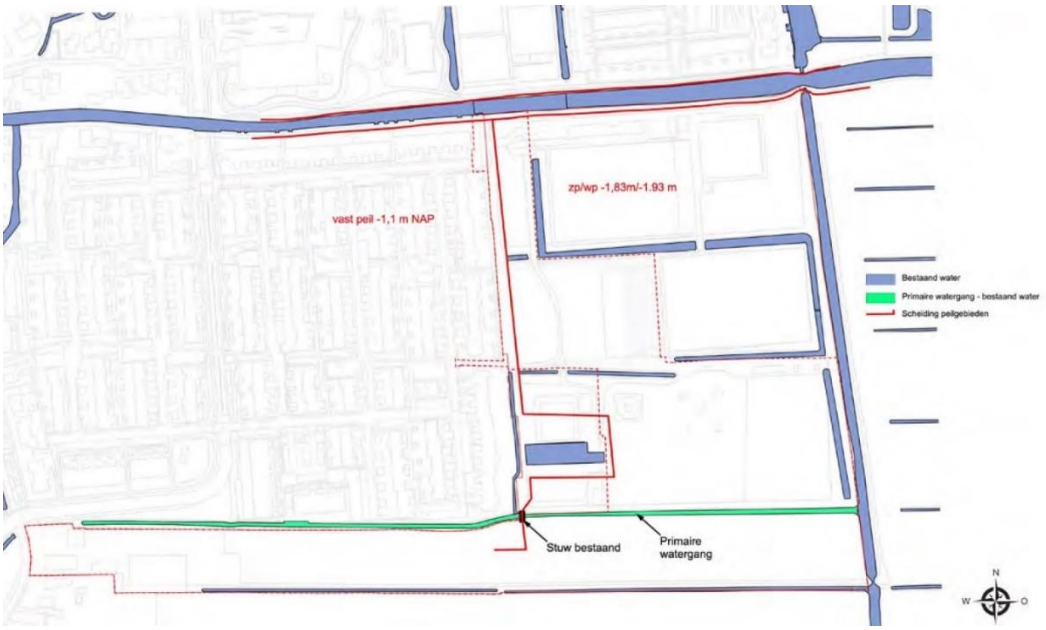
Hieronder volgt de inhoudelijke toetsing van het plan aan de verschillende ‘waterthema’s’, zoals die beschreven staan in de Handreiking Watertoets. Toetsing aan deze thema’s levert de watertoets op.

Bestaande situatie
Afbeelding 4.3 toont een uitsnede van de legger van het hoogheemraadschap, waarop het bestaande watersysteem in de omgeving van het plangebied te zien is. In en rondom het plangebied zijn verschillende watergangen aanwezig. Ten noordwesten van het plangebied loopt de Montfoortse Vaart, haaks daarop loopt een watergang langs de noordoostrand van het plangebied. Deze primaire watergangen vormen globaal de begrenzing van het huidige Sportpark Rapijnen, en vallen buiten het plangebied. Waar deze watergangen elkaar kruisen zijn een sifon en afsluiter aanwezig. De watergang tussen de woonwijk Rapijnen en het perceel 1929, die voor een deel door het plangebied loopt, is ook een primaire watergang. Bij de overgang van peilgebieden (op de hoek van de bestaande woonwijk) is een stuw aanwezig. De overige sloten in het plangebied zijn op de legger aangeduid als tertiair oppervlaktewater.

Wat betreft de waterhuishouding, ligt het plangebied in hetzelfde peilgebied als het aangrenzende landelijk gebied. Het gebied heeft een flexibel peil van -1,83 m. t.o.v. NAP in de zomer en -1.93 m t.o.v. NAP in de winter. Ondanks de lagere ligging van de polsstokaccommodatie valt het terrein in hetzelfde peilgebied als de woonwijk. Hierdoor blijft het waterpeil van de springbak op hetzelfde, gewenste niveau. Afbeelding 4.4 geeft de waterhuishouding en peilgebieden in de omgeving weer.



Afbeelding 4.3: Uitsnede legger Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

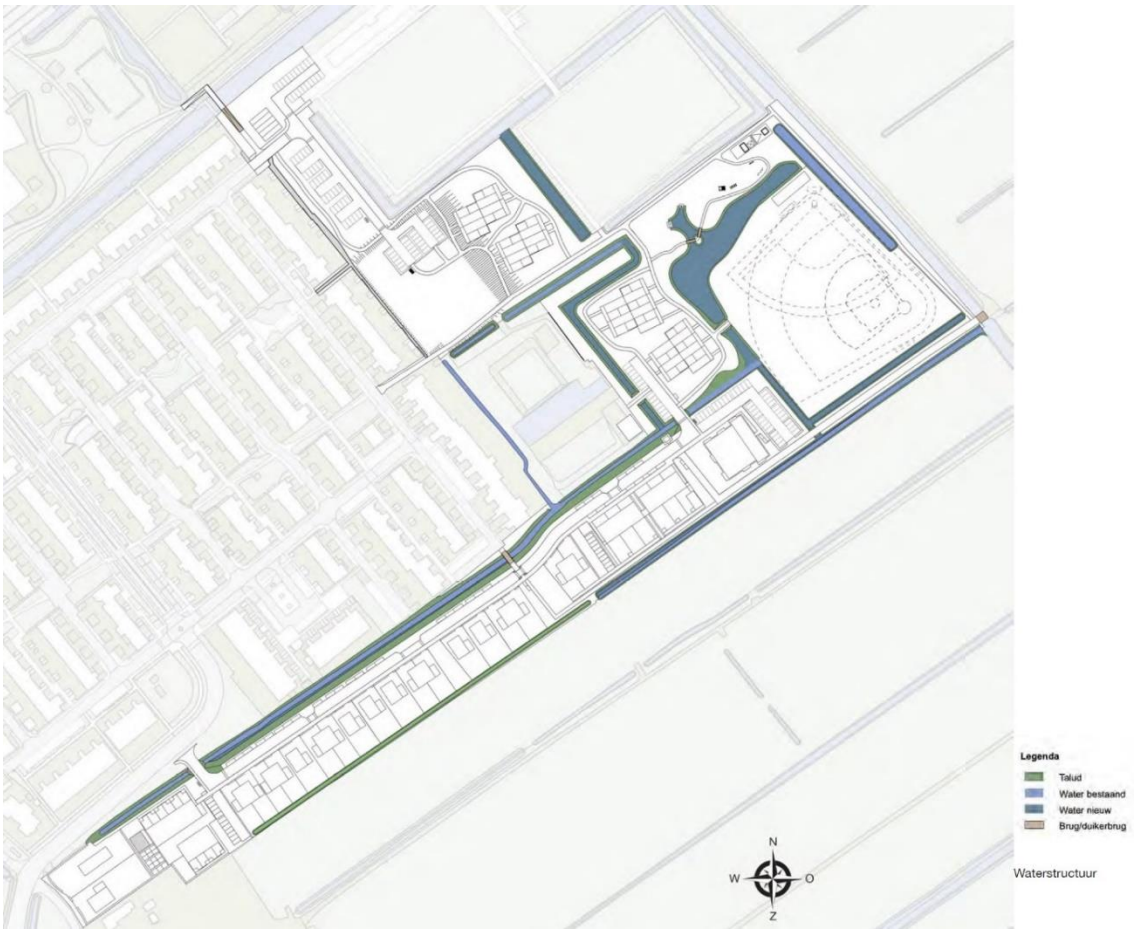


Afbeelding 4.4: bestaande situatie watersysteem in de omgeving van het plangebied (bron: Stedenbouwkundig plan, 3 november 2022).

Toekomstige situatie

Voor het water vormt de oorspronkelijke landschappelijke structuur de basis. Ook in de huidige situatie is het oude slotenpatroon herkenbaar. In Park Rapijnen is het bestaande slotenpatroon zo veel mogelijk intact gelaten en is daar met nieuw water op aangesloten.

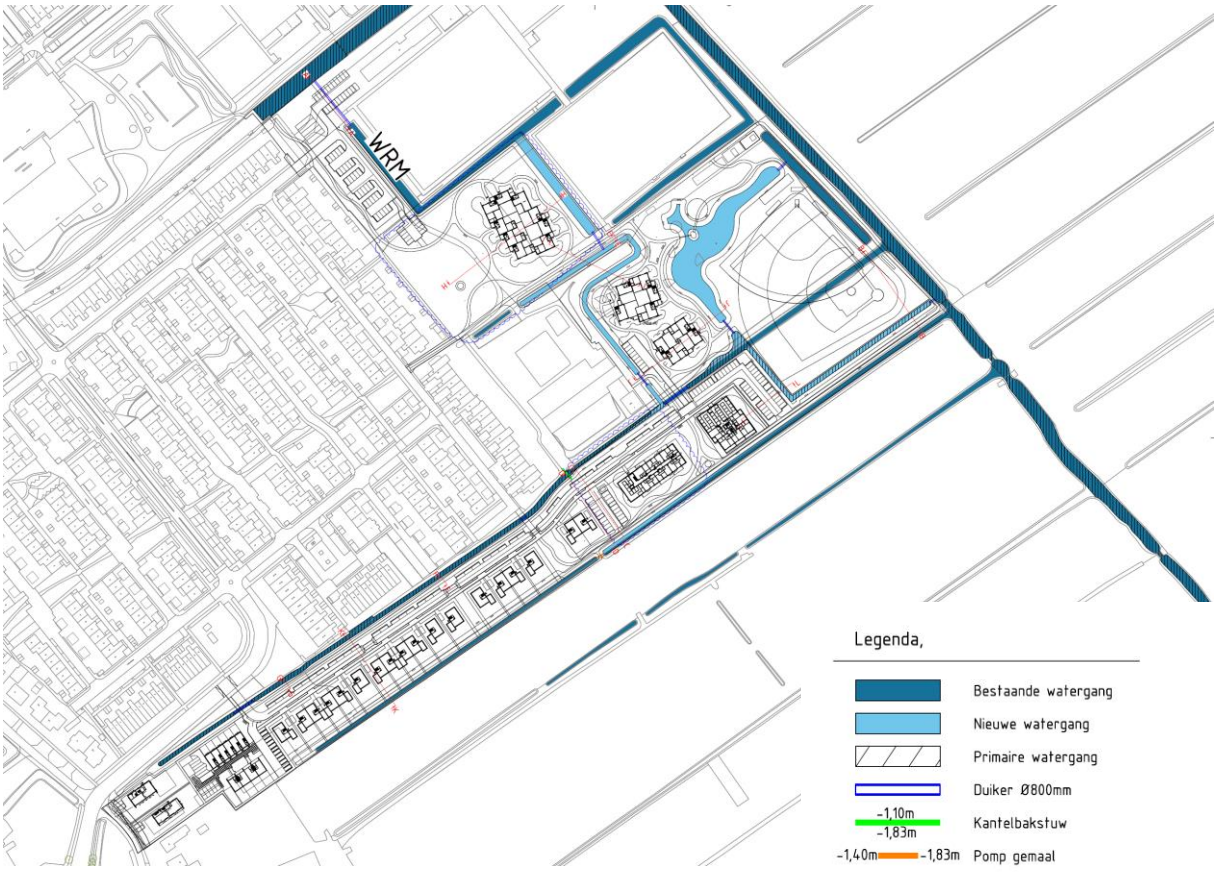
Het groen en het water kunnen in het plan eigenlijk niet los van elkaar worden gezien. Het huidige water en het nieuw te maken water vormen samen met de oevers een doorgaande structuur. Het recreatieve groen sluit aan op deze structuur en vormt in zichzelf ook weer een aaneengesloten gebied. Door de groenstructuur wordt het gebied een eenheid met een duidelijke eigen identiteit. Bovendien zorgen boomsingels, watergangen en greppels voor een zachte overgang naar het aangrenzende open landschap.



Afbeelding 4.5: toekomstige waterstructuur in het plangebied (bron: Stedenbouwkundig plan, 3 november 2022).

Watersysteem

Voor een goede drooglegging wordt voor het Park Rapijnen een nieuw vast peil geïntroduceerd. Dit peil ligt lager dan het peil van de bestaande woonwijk Rapijnen. Dit betekent dat aan de oostzijde van het plangebied de nodige stuwende maatregelen moeten worden genomen. Om de waterkwaliteit in Park Rapijnen te verbeteren wordt een nieuwe inlaat bij de Montfoortse Vaart gerealiseerd. Dit leidt tot een nieuwe primaire watergang. Op de plek van het nieuwe honk- en softbalveld wordt de bestaande primaire watergang omgelegd naar de watergang ten zuiden van het plangebied. Alle watergangen in het plangebied worden bij onderbrekingen door bijvoorbeeld wegen met duikers met elkaar verbonden. In de bestemmingsplanregels is voor de primaire watergangen de bestemming ‘Water’ opgenomen. Secundair- en tertiair water valt binnen de bestemming ‘Groen’, met uitzondering van de watergang ten zuiden van de aaneengeschakelde woningen in de Dorpsrand.



Afbeelding 4.6: toekomstige situatie watersysteem in de omgeving van het plangebied (bron: Fagus, 22 februari 2024)

Waterveiligheid

Activiteiten binnen het beperkingengebied (kern- of beschermingszone) van een waterkering zijn veelal vergunningplichtig. De goede staat en werking van waterkeringen moet gewaarborgd blijven. Ook moet doelmatige inspectie mogelijk blijven en moet de waterkering tegen aanvaardbare maatschappelijke lasten in stand kunnen worden gehouden. Een gedeelte van het plangebied ligt in de beschermingszone van een waterkering. Deze zone wordt gerespecteerd in het toekomstige plan en de regels die hierbij gelden worden overgenomen in dit bestemmingsplan.

Waterkwantiteit

In de huidige situatie is 22.685 m^2 van het plangebied verhard. In de toekomstige situatie bedraagt de totale verharding 32.292 m^2, waarvan 6.098 m^2 bebouwd. De overige verharding is ten behoeve van de wegen, parkeerplaatsen, tuinen en sportvoorzieningen.

Door de toename van verharding in het gebied is extra water nodig om de door de toegevoegde verharding ontstane versnelde afvoer van regenwater op te vangen. De toename aan verharding leidt tot een watercompensatie-eis van 2.242 m^2 (bij een piekbui van 70 mm). Door het dempen van een gedeelte van de bestaande watergangen dient daarnaast 640 m^2 aan water binnen het plangebied te worden gecompenseerd. In totaal dient er dus 2.882 m^2 water in het plan te worden gecompenseerd.

In totaal is er ca. 3.500 m^2 extra water in het plangebied voorzien. Dit extra water heeft in het plan een plek gekregen door de primaire watergang deels te verbreden, nieuwe watergangen te maken en te verbinden, en door een grote waterpartij centraal in het park. Ook de bestaande waterstructuur heeft een belangrijke rol in de opvang, infiltratie en afvoer van het hemelwater. Zo heeft de watergang achter de twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen op de grens met het landelijk gebied ook een rol in de infiltratie en afvoer van hemelwater voor de betreffende woningen.

Afvalwaterketen
Binnen de gemeente wordt het afvalwater gescheiden ingezameld. Er zal dan ook een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd. Het huishoudelijk afvalwater wordt met een aparte leiding aangesloten op het gemeentelijke vuilwaterriool. Het hemelwater komend vanaf daken en wegen wordt met een apart stelsel rechtstreeks afgevoerd naar het oppervlaktewater. Om vervuiling van het oppervlaktewater tegen te gaan mogen geen uitlogende stoffen (zoals koper, zink, lood etc.) in het plan (dak- en gevelbedekking, dakgoten etc.) worden toegepast.

Waterkwaliteit
Het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater, dat wordt afgekoppeld naar het oppervlaktewater, wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er mogen geen (sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben). Afkoppeling van hemelwater zorgt ervoor dat het aantal riooloverstorten laag is. Ook dit komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede.

Klimaatadaptatie
Door de verandering van het klimaat wordt het weer steeds extremer. Meer en meer krijgen we te maken met hitte, droogte, wateroverlast door hevige regenbuien en kans op overstromingen. Binnen het plan is de verharding in het openbaar gebied tot een minimum beperkt, door het principe van shared space, open verharding en doorlatende halfverharding. Hierdoor wordt de opwarming van de openbare ruimte tot een minimum beperkt. In het plan is veel water opgenomen als buffer voor piekbuien. Het vele water en groen heeft ook een verkoelende werking bij extreem warme dagen.

Beheer en onderhoud
Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente. Het waterschap is de beheerder van het totale watersysteem en verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater, het beheer en onderhoud aan waterkeringen en hoofdwatergangen. De onderhoudsplicht voor overige watergangen ligt bij de kadastrale eigenaar.

Voor de primaire watergangen is een onderhoudsstrook verplicht. Activiteiten binnen onderhoudsstroken zijn vergunningplichtig op grond van de keur. Onderhoudsstroken dienen (zwaar) onderhoudsmaterieel te kunnen dragen. Er mogen zich geen obstakels bevinden in de onderhoudsstroken. Afhankelijk van de breedte van watergangen worden deze varend of rijdend onderhouden. De breedte van de onderhoudsstroken langs de watergang is afhankelijk van de breedte van de watergang en het soort onderhoud. In overleg met het waterschap is een onderhoudspad opgenomen. Deze zone heeft in de regels van het bestemmingsplan de dubbelbestemming ‘Waterstaat - Waterstaatkundige functie’ gekregen.

4.8.3 Conclusie

De verschillende waterthema’s leiden niet tot belemmeringen voor dit bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is conform artikel 3.1.1 van het Bro aan het waterschap voorgelegd en het waterschap heeft ingestemd met het plan.

4.9 Natuur en ecologie

4.9.1 Kader

Wet natuurbescherming
Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden.

Soorten
Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten.

Natura 2000
De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vrl- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door ‘externe werking’) op die beschermde natuurgebieden, gelden (strenge) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een ‘habitattoets’ dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

Natuurnetwerk Nederland en overige bos- en natuurgebieden
Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur / EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

4.9.2 Onderzoek

Soortenbescherming
De kans bestaat dat in het plangebied beschermde planten- en/of diersoorten voorkomen. Gezien de voorgekomen ontwikkelingen is daarom onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming benodigd.

Ecologische quickscan
Door KP-Adviseurs is een ecologische quickscan uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 8. Op basis van de quickscan wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het woonhuis aan de Nieuwe Zandweg 23 mogelijk vaste verblijfplaatsen van huismus, gierzwaluw en gebouwbewonende vleermuizen aanwezig kunnen zijn. Ter plaatse van het sportpark zijn mogelijk (essentiële) vliegroutes en/of foerageergebieden van vleermuizen aanwezig. Ten behoeve van een (eventuele) ontheffing op de Wet natuurbescherming is daarom nader onderzoek benodigd.

Dit nader onderzoek is tevens uitgevoerd door KP-Adviseurs en opgenomen als bijlage 19 bij deze toelichting. De resultaten van het nader onderzoek worden hieronder samengevat:
- Er zijn geen nestplaatsen of andere beschermde functies van de huismus aanwezig binnen of nabij

het plangebied.
- Er zijn geen nestplaatsen van de gierzwaluw aanwezig binnen of nabij het plangebied.
- Er zijn geen zomer-, kraam- of paarverblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig binnen of nabij het plangebied.
- Ter plaatse van de Nieuwe Zandweg 28 is mogelijk een paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aanwezig. Deze mogelijke verblijfplaats bevindt zich echter op ruime afstand van het plangebied en buiten de invloedsfeer van de werkzaamheden.
- Er zijn geen essentiële vliegroutes of foerageergebieden van vleermuizen aanwezig ter plaatse van de lijnvormige structuren.
- Er zijn geen individuen of voortplantingsbiotoop aanwezig van de rugstreeppad.
- Er zijn geen verblijfplaatsen of andere functies van andere (beschermde) soorten aanwezig binnen het plangebied.

Op basis van de onderzoeksresultaten is het aanvragen van een ontheffing op de Wet natuurbescherming niet nodig.

Houtopstanden
Door KP Adviseurs is een bomeninventarisatie uitgevoerd. Deze inventarisatie is opgenomen in bijlage 9. De inventarisatie naar de bomen in het plangebied telt 145 bomen. Het betreffen grotendeels bomenrijen en struwelen met essen en elzen en sporadisch zomereiken. Over het algemeen hebben de aanwezige bomen een redelijke tot goede conditie. Aan de Laan van Rapijnen staan ter plaatse van de voorgenomen doorsteek vijf paardenkastanjebomen, deze hebben een goede conditie. Langs het Appellaantje staan 14 grote witte abelen (zilverpopulier). Deze bomen vormen een historische structuur en zijn in een goede conditie. Ditzelfde geldt voor de fruitbomen en de twee leilindes. Op het grasveld staan enkele Amerikaanse essen, een wilg (spec), Europese lork en een laurier (struweel). Ook deze zijn in een goede conditie. De struwelen met beuken, knotwilg en platanen aan de westzijde van het plangebied bevinden zich in verband met de groeibeperkingen in een redelijke conditie.

Door de gemeente Montfoort is een aantal houtopstanden als waardevol beschouwd. Dit betreffen de bomenrijen van witte abelen, fruitbomen, leilindes en de struwelen ter plaatse van de polsstokclub (nrs. 6 t/m 29) en aan de oostzijde (nrs. 30 t/m 62). Gelet op de huidige situatie zullen deze bomen geen gevaar opleveren. Voor de abelen is een Bomen Effect Analyse uitgevoerd, welke is opgenomen als bijlage 10 bij deze toelichting. Uit deze analyse blijkt dat de kwaliteit van de bomen voldoende is, en er is een advies opgesteld hoe er gedurende de werkzaamheden met de bomen kan worden omgegaan.

De Amerikaanse essen zijn niet aangewezen als waardevolle houtopstanden, indien wenselijk zouden deze gekapt of verplaatst kunnen worden. Ditzelfde geldt voor de Europese lork, laurier, struweel met beuken en struweel met platanen aan de westzijde van het plangebied. Om dit te kunnen verwezenlijken is toestemming van de huidige eigenaar (gemeente Montfoort) benodigd. Eventuele kapwerkzaamheden zullen worden voorgelegd aan de gemeente.

Gebiedsbescherming
Het plangebied ligt niet op gronden die zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Er gaat dan ook geen oppervlakte aan NNN-gebied verloren. Ook maakt het plangebied geen deel uit van andere beschermde natuurgebieden, zoals Natura 2000-gebied, beschermd weidevogelgebied of strategische reservering natuur.

Stikstof
KuiperCompagnons heeft een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. De bijbehorende notitie is opgenomen in bijlage 11. Hierin is beoordeeld of de bouw (aanlegfase) en het gebruik (gebruiksfase) van 98 nieuwe woningen en sportvoorzieningen in het plangebied leidt tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden.

Rondom het project liggen diverse Natura 2000-gebieden. Voor het gebied Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein (circa 9 km afstand) geldt dat binnen dit gebied geen stikstofgevoelige habitats aanwezig zijn, zodat het onderzoek geen betrekking heeft op deze natuurgebieden. De meest nabij gelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn Nieuwkoopse Plassen & De Haeck (circa 10 km afstand), Uiterwaarden Lek en Zouweboezem (circa 11 km afstand) en Oostelijke Vechtplassen (circa 13 km afstand).

Uit het onderzoek blijkt dat met zekerheid kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden door de aanleg en het gebruik van de nieuwe woningen en sportvoorzieningen. Dit betekent dat significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en dat de Wet natuurbescherming niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit plan.

4.9.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten naar beschermde dier- en plantsoorten blijkt dat het aanvragen van een ontheffing op de Wet natuurbescherming niet nodig is. Daarnaast is er geen sprake van een toename van stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden als gevolg van de ontwikkeling. Significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten.

4.10 Cultuurhistorie en archeologie

4.10.1 Kader

Erfgoedwet

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd.

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

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

Gemeentelijk archeologiebeleid

In 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Montfoort het Archeologiebeleid vastgesteld. Aanleiding is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg. Deze wet, die op 1 september 2007 van kracht is geworden, geeft aan dat de gemeente inzicht dient te hebben in de (te verwachten) archeologische waarden binnen haar grondgebied. Tevens is het voor de gemeente gewenst om bij geplande bodemingrepen en wijzigingen in bestemmingsplannen de archeologie al in een vroeg stadium bij de planvorming te kunnen betrekken. Hiertoe is het formuleren van een gemeentelijk archeologiebeleid essentieel.

Voor het gehele grondgebied van de gemeente is een archeologische inventarisatie uitgevoerd en vervolgens een archeologische waarden en verwachtingenkaart en een maatregelenkaart opgesteld.

Op de waarden- en verwachtingenkaart staan naast de reeds bekende archeologische waarden ook de te verwachte archeologische waarden in de vorm van zones met een bepaalde trefkans. Hiermee wordt een beeld verkregen waar archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig kunnen zijn. Voor de verschillende archeologische verwachtingswaarden is een archeologiebeleid opgesteld. De archeologische maatregelenkaart is afgeleid uit de archeologische waarden- en verwachtingenkaart, waarbij de beleidsadviezen in de legenda zijn opgenomen.

Cultuurhistorie en landschap
De gemeenteraad van Montfoort heeft op 14 maart 2011 de Erfgoedverordening gemeente Montfoort vastgesteld. Op grond hiervan kunnen gemeentelijke monumenten worden aangewezen, waarbij aansluiting is gezocht bij de omschrijving van een monument op grond van de Monumentenwet 1988.

4.10.2 Onderzoek

Volgens de gemeentelijke archeologische beleidskaart ligt het plangebied deels in een zone met een hoge archeologische verwachting, deels in een zone met een lage archeologische verwachting. Voor de zone met een hoge archeologische verwachting geldt dat ingrepen groter dan 200 m^2 en dieper dan 50 cm -mv onderzoeksplichtig zijn. Voor de lage verwachting geldt dat alleen onderzoek benodigd is voor m.e.r.-plichtige ontwikkelingen.

Het noordelijke deel van het plangebied valt binnen het bestemmingsplan ‘Kern Linschoten’ (2011), en kent daarin de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Voor de hoge verwachting is daaraan de aanduiding ‘specifieke vorm van waarde – 2’ toegekend, voor de lage verwachting ‘specifieke vorm van waarde – 4’, met dezelfde vrijstellingsgrenzen als op de beleidskaart. Het zuidelijke deel van het plangebied valt binnen het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2012 geconsolideerd’ (2022). Voor de zone met de hoge archeologische verwachting is hierin de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ opgenomen; voor de lage verwachting een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’, met dezelfde vrijstellingsgrens als op de beleidskaart.

Naar verwachting wordt met de ontwikkeling de vrijstellingsgrens binnen het gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde overschreden. In dit kader heeft Vestigia een archeologisch (voor)onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 12. De resultaten van dit onderzoek worden hieronder beknopt beschreven.

Op basis van een eerder uitgevoerd bureauonderzoek geldt voor het plangebied een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde voor de IJzertijd tot en met de Nieuwe tijd. In twee zones (zones 2 en 4) worden historische erven verwacht. Een eventuele archeologische vindplaats uit de IJzertijd tot en met de Late Middeleeuwen zal zich manifesteren als een archeologische laag; een humeuze, ontkalkte laag met daarin kleine fragmenten aardewerk en houtskool. Omdat de zones 1 en 5 naar verwachting deel uitmaken van de Linschotense stroomgordel geldt hier op basis van het bureauonderzoek een hoge archeologische verwachtingswaarde en is daarom hier een karterend booronderzoek uitgevoerd. Zone 3 zal grotendeels in het komgebied hebben gelegen en daarom is hier een verkennend boorgrid gehanteerd.

In het (zuid)westelijke deel van het plangebied zijn (oever- op) beddingafzettingen van de Linschotense stroomgordel aangetroffen. In het (noord)oostelijke deel van het plangebied bestaat het oorspronkelijke bodemprofiel uit komklei op veen. Het (zuid)westelijke deel van het plangebied maakte dus deel uit van de Linschotense stroomgordel en het (noord)oostelijke deel maakte deel uit van het komgebied. In de top van het bodemprofiel is in het zuidelijke weiland een 15 tot 50 cm dikke bouwvoor aanwezig. In het sportpark is dit een 20 tot 85 cm dik, heterogeen klei- en zandpakket. In zone 5 is in veel boringen een 60 tot 130 cm dik recent geroerd pakket aanwezig.

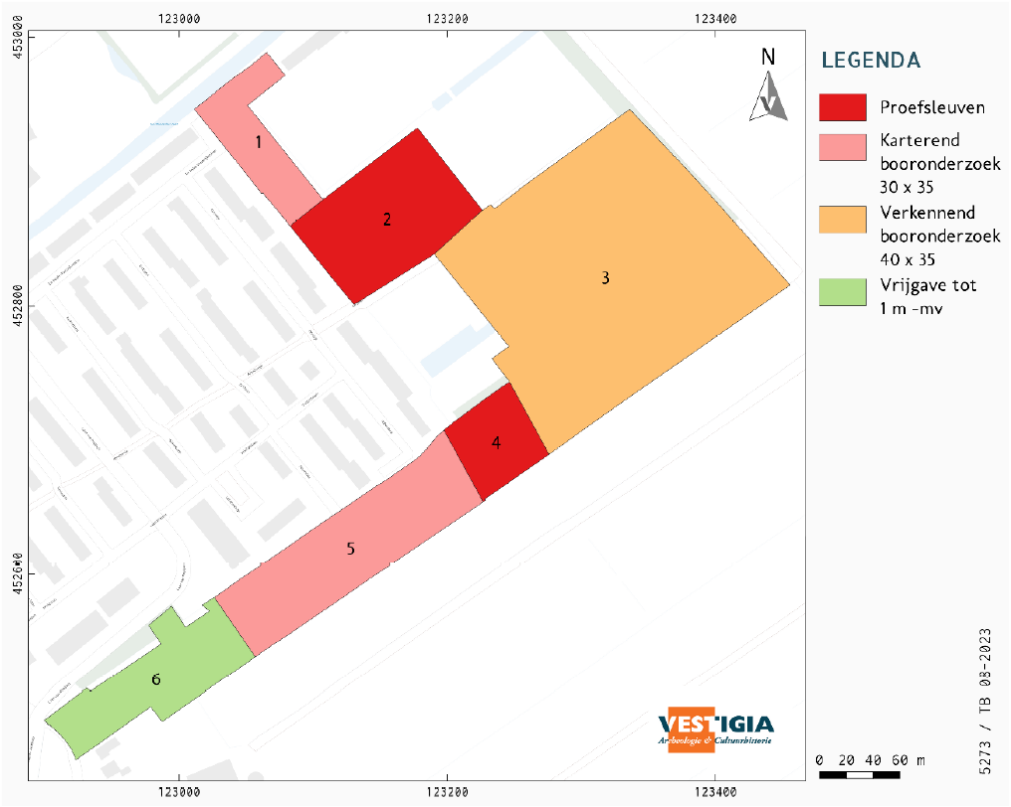
In het bureauonderzoek werd aan de zones 1 en 5 een hoge archeologische verwachtingswaarde toegewezen vanwege de verwachte aanwezigheid van stroomgordelafzettingen van de Linschotense stroomgordel. Zone 3 kreeg een middelhoge archeologische verwachtingswaarde omdat eventuele archeologische waarden nog niet konden worden uitgesloten. Uit het booronderzoek blijkt dat de zones 3 en 5 deel hebben uitgemaakt van het komgebied en daarom is hier sprake van een lage archeologische verwachtingswaarde. Zone 1 ligt weliswaar op de Linschotense stroomgordel, maar waarschijnlijk ontbreekt hier de top van de oeverafzettingen en de archeologisch kansrijke laag. Daarom geldt hier ook een lage archeologische verwachtingswaarde.

In het sportpark en vooral in zone 5 is het oorspronkelijke bodemprofiel relatief slecht bewaard gebleven. Hier is sprake van een recente bodemverstoring die tot 85 a 130 cm onder het maaiveld reikt. In de zuidwestelijke zone ontbreekt echter de waarschijnlijk oorspronkelijk aanwezige sterk tot uiterst siltige kleilaag in de top van het bodemprofiel, de top van de oeverwal. Waarschijnlijk is deze laag gewonnen voor de baksteenfabricage.

Tijdens het booronderzoek zijn geen archeologische indicatoren of archeologische lagen aangetroffen. In het gebied worden daarom geen archeologische waarden verwacht.

Advies
In de zones 1, 3 en 5 worden geen archeologische waarden verwacht en daarom kunnen deze delen van het plangebied vrijgegeven worden voor de voorgenomen ontwikkeling. Ten aanzien van de zone 6 is vastgesteld dat de ondergrond reeds tot ca. 1 m -mv is verstoord en dat hierbij de top van de verschillende afzettingen reeds is verstoord. Het bevoegd gezag heeft aangegeven dat hier geen vervolgonderzoek noodzakelijk is.

Voor het deel ter plaatse van Hoeve in ’t Veld (zone 2) wordt een proefsleuvenonderzoek geadviseerd ter plaatse van de boringen waar archeologische indicatoren zijn aangetroffen om de vindplaats op een gedegen manier te kunnen waarderen. Deze zone is nog niet middels een selectiebesluit vrijgegeven.
Voor de zone ter hoogte van de historische bebouwing (zone 4) wordt een proefsleuvenonderzoek geadviseerd daar een booronderzoek eigenlijk niet geschikt is om historische bebouwing aan te tonen of uit te sluiten. Geadviseerd wordt om met twee á drie proefsleuven van ca. 25 x 4 m onderzoek uit te voeren naar eventuele resten van historische bebouwing. Hiermee wordt dan ca. 5 - 8 % van deze zone middels een proefsleuf onderzocht.



Afbeelding 4.7: Archeologische advieskaart (bron: Vestigia)

Cultuurhistorie en landschap

Cultuurhistorisch maakt de planlocatie deel uit van het uitgestrekte Hollands-Utrechtse veengebied in het nationale landschap Het Groene Hart. In de provinciale omgevingsverordening is het plangebied aangeduid als 'CHS – agrarisch cultuurlandschap'. Het plangebied maakt daarnaast momenteel deels onderdeel uit van de polder Rapijnen, een open en weids landschap waarin de lange ontginningsslagen nog goed zichtbaar zijn in het slotenpatroon. Het gebied is ontgonnen vanaf de Nieuwe Zandweg, waarbij tussen deze weg en de Cattenbroekerdijk een wetering is aangelegd voor afwatering van de polder richting de Korte Linschoten. Dit cultuurhistorisch landschap is nog steeds in takt en dient binnen het plangebied als basis voor de stedenbouwkundige structuur van het langgerekte deel. Het oude slotenpatroon wordt gehandhaafd en opgewaardeerd zodat dit een natuurlijke grens vormt tussen de nieuwbouw en de wijk Rapijnen aan de ene kant en aan de andere kant de overgang vormgeeft tussen de nieuwbouw en het open landschap.

Voor de bouw van de wijk Rapijnen, liep het open landschap door tot de historische dorpskern. Op enige afstand van de Nieuwe Zandweg lag, in een open veld, Hoeve In 't Veld. Deze is na realisatie van de wijk Rapijnen nog een tijd gehandhaafd tussen de wijk en de sportvelden in, maar inmiddels verdwenen. Het Appellaantje, die ook onderdeel in van de herontwikkelingslocatie, was de oorspronkelijke toegangsweg naar de hoeve. Dit laantje is opgenomen als groenstructuur met pad in de wijk en zal ook in Park Rapijnen gehandhaafd en opgewaardeerd worden.

De nieuwbouw tast de cultuurhistorische en landschappelijke waarden niet aan en wordt op landschappelijke wijze ingepast. Deze landschappelijke inpassing is verder beschreven in een beeldkwaliteitsplan, dat als bijlage 14 bij deze toelichting is opgenomen.

4.10.3 Conclusie

Vanuit archeologisch vooronderzoek wordt voor een beperkt gedeelte van het plangebied vervolgonderzoek aanbevolen (proefsleuvenonderzoek). Hiervoor dient eerst een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld dat de goedkeuring behoeft van het bevoegd gezag, de gemeente

Montfoort. Wanneer de resultaten van dit onderzoek beschikbaar zijn, zullen deze worden toegevoegd aan deze paragraaf. De overige delen zijn voldoende onderzocht en archeologisch vrijgegeven, waarvan zone 6 met de restrictie dat hier tot 1 meter minus huidig maaiveld mag worden gegraven. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien wordt aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden. Dit is onder andere geborgd middels de archeologische dubbelbestemming in de regels.

4.11 Duurzaamheid

4.11.1 Kader

Nationaal klimaatbeleid

De afgelopen jaren heeft de nationale overheid haar duurzaamheidsdoelen en de benodigde acties in verschillende documenten en afspraken vastgelegd. In 2013 zijn er afspraken gemaakt met het bedrijfsleven over onder andere besparing en meer duurzame opwekking in het Energieakkoord. In 2015 is er tijdens een VN-klimaattop in Parijs een nieuw internationaal klimaatakkoord opgesteld. Het doel hiervan is om de opwarming van de aarde te beperken tot ruim onder de 2 graden Celsius en minimaal 1,5 graden. In 2016 heeft de overheid vervolgens in de Energie-agenda vastgelegd hoe een CO_2-arme energievoorziening in 2050 gerealiseerd kan worden. In 2018 zijn deze afspraken verder uitgebreid met een nationale Klimaatwet. Deze stelt dat in 2030 een CO_2-reductie van 49% ten opzichte van 1990 gerealiseerd moet zijn. In 2050 moet dit minimaal 95% zijn. In een nationaal klimaatakkoord worden afspraken gemaakt hoe deze doelen gehaald gaan worden. Op 28 juni 2019 heeft het kabinet het klimaatakkoord gepubliceerd.

Als onderdeel van het nationale klimaatakkoord is ook afgesproken om op regionaal niveau samen te werken aan de energietransitie. Daarbij gaat het specifiek over lokale duurzame opwekking, besparing en de warmtetransitie. Dit resulteert in dertig regionale energiestrategieën (de RES). De regio's krijgen ondersteuning van het Nationaal Programma RES. Via de RES kan de besluitvorming omtrent de ruimtelijke inpassing van de duurzame energieopwekking en de energie-infrastructuur worden voorbereid in goed overleg met alle maatschappelijke partners en betrokkenen binnen de regio.

Wet Voortgang Energie Transitie

Op 1 juli 2018 is de Wet Voortgang Energie Transitie (VET) in werking getreden. Deze Wijzigingswet heeft een aantal aanpassingen doorgevoerd in de Gaswet en de Elektriciteitswet. Door de wijziging van de Gaswet mag een netbeheerder geen aardgasaansluiting meer verzorgen voor nieuwbouw. De aansluitplicht is dus vervallen, waarmee nieuwbouw niet meer aangesloten kan worden op het aardgasnet. Een belangrijk aandachtspunt is dat dit alleen geldt voor kleinverbruikers. Kleinverbruikers hebben een gasmeter tot en met G25 (een doorlaatwaarde tot en met 40 m³ per uur). Veel grotere kantoorpanden en bedrijven hebben een grotere aansluiting en hebben dus nog steeds recht op een aardgasaansluiting. Daarnaast biedt de Wet VET het college de ruimte om gebieden aan te wijzen waar netbeheerders geen nieuwe aardgasaansluitingen meer mogen verzorgen. Van deze bevoegdheid mag alleen gebruik worden gemaakt als er is voorzien in alternatieve voorzieningen. Dit heeft echter alleen invloed op kleingebruikers. Voor grootverbruikers vervalt het recht op een gasaansluiting hiermee dus niet. De wetgeving biedt ook ruimte aan het college van B&W om bij zwaarwegende redenen van algemeen belang uitzonderingen te maken en toch in een gasaansluiting te voorzien.

Energiezuinig bouwen

De energiezuinigheid van woningen en utiliteitsgebouwen wordt uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Het Bouwbesluit stelt bepaalde eisen aan de energiezuinigheid van gebouwen en daarmee de EPC-waarde van een gebouw. Voor een woning geldt een eis van 0,4 terwijl voor utiliteitsbouw een variatie aan normen wordt gehanteerd op basis van de functie. De EPC-eisen zijn vanaf 2021 vervangen door de eisen voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen (BENG). In het Nationaal Plan voor het bevorderen van bijna-energieneutrale gebouwen wordt een strategie geschetst om te

komen tot bijna-energieneutrale gebouwen, zowel bij nieuwbouw als transformatie van bestaande gebouwen. Het grote verschil tussen EPC en BENG is dat bij deze nieuwe eis energiebesparing belangrijker is dan energieopwekking. Waar bij de EPC-eis het nog mogelijk was om energieverliezen met bijvoorbeeld zonnepanelen te compenseren, kan dit met de nieuwe BENG eisen niet meer. Vergunningaanvragen die na 1 januari 2021 worden ingediend moeten voldoen aan deze BENG-norm.

Convenant Duurzame Woningbouw provincie Utrecht
In 2022 hebben de provincie Utrecht, verschillende gemeenten en private partijen het Convenant duurzame woningbouw provincie Utrecht ondertekend. Vertrekpunt van dit convenant is de ambitie van de provincie Utrecht om de duurzaamheidsambities makkelijker en tegen lagere kosten onderdeel te maken van de grote woningbouwopgave. De provincie Utrecht staat namelijk voor een flinke bouwopgave. In de periode tot 2030 is de ambitie om jaarlijks 10.000 woningen te realiseren. Tot 2040 is er een opgave om tot 170.000 woningen te bouwen. Tegelijkertijd is er de taak om zo toekomstbestendig duurzaam mogelijk te bouwen.

Het convenant brengt de belangrijkste duurzaamheidsthema's samen en biedt een kader voor opdrachtgevende en opdrachtnemende partijen om de duurzaamheidsambities in de woningbouwopgave te integreren. De thema's waar het convenant zich op richt zijn: circulariteit, energie, klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit, natuurinclusiviteit en gezondheid. Uitgangspunt zijn de landelijke doelstellingen op het gebied van CO_2-reductie, circulariteit en de energietransitie.

Het convenant bestaat uit twee delen: de overwegingen en afspraken die de ondertekenaars onderschrijven en de bijlagen met daarin het toetsingskader. In het convenant zijn de afspraken, de intenties en het bijbehorend handelingsperspectief opgenomen. Om zoveel mogelijk gezamenlijk op te kunnen trekken, doet het convenant recht aan de verschillen in ambities van betrokken partijen. Daarom is één kader geïntroduceerd waarbinnen ruimte is voor de ambitieniveaus 'brons', 'zilver' en 'goud'. Brons ligt dicht tegen het wettelijk minimum aan, zilver stijgt daar bovenuit en goud is echt een koplopers ambitie. In het convenant wordt een totaaloverzicht van het toetsingskader getoond (bijlage 1), waarna de inhoud van het kader verder is uitgewerkt (bijlage 2). Per onderwerp wordt beschreven wat het doel is, welke indicatoren daar onderdeel van uitmaken en welke normen passen bij brons, zilver en goud.

4.11.2 Onderzoek

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt in ieder geval voldaan aan de wettelijke normen en vereisten. Waar mogelijk wordt aangesloten bij de gestelde duurzaamheidskaders onder meer vanuit gemeentelijk beleid en het Convenant Duurzame Woningbouw provincie Utrecht. In het stedenbouwkundig plan is al aandacht besteed aan verschillende duurzaamheidsaspecten en -maatregelen, die in deze paragraaf worden samengevat. In de uitwerking van de bouwplannen en inrichting van de openbare ruimte worden deze nog nader ingevuld.

Klimaat
De afgelopen decennia werd het warmer en zijn er hete zomers geweest. In het plan is rekening gehouden met het verminderen van hittestress. Het behouden van bestaande (grote) bomen en boomsingels zal ervoor zorgen dat er minder direct zonlicht de omgeving bereikt en er schaduwrijke plekken ontstaan om en rond de woningen. Daar waar het gebied open is, bijvoorbeeld in Het Park, zorgen grote solitaire bomen of boomgroepen voor schaduwrijke plekken. De verharding in het openbaar gebied is tot een minimum beperkt, door het principe van shared space, open verharding en doorlatende halfverharding. Hierdoor wordt de opwarming van de openbare ruimte tot een minimum beperkt. In het plan is veel water opgenomen als buffer voor piekbuien. Het vele water en groen heeft ook een verkoelende werking bij extreem warme dagen.

Circulariteit
De circulariteit van Park Rapijnen bestaat uit een aantal aspecten. Allereerst wordt in het plan zo veel mogelijk gestreefd naar een gesloten grondbalans.

Het behouden van zoveel mogelijk bestaande bomen is de meest circulaire gedachte en is verder het uitgangspunt voor het plan. Hiernaast wordt bij de opstalontwikkeling onderzocht hoe er circulair gebouwd kan worden met verantwoord materiaalgebruik.

Energie
Nieuwe woningen in het gebied worden gerealiseerd volgens de nieuwe BENG-normen en zonder aardgasaansluiting. Er is dus alternatieve energieopwekking nodig. Door de zon- of schaduwrijke ligging van woningen zijn er verschillende mogelijkheden. Alle woningen in het plan liggen goed voor zonne-energie en kunnen verwarmd worden met individuele of collectieve warmtepompen. Voor alle technieken geldt dat er nader onderzoek noodzakelijk is welke techniek wordt toegepast en of het individueel of collectief moet worden uitgevoerd.

Biodiversiteit
De verschillende kwaliteiten van het landschap worden versterkt in het plan en dat vergroot de kansen voor biodiversiteit. De gradiënten van de taluds van de watergangen aan open weidelandschap worden verlengd. Het gebied wordt aangevuld met nieuwe bomen, zodat er een continue lijn voor vogels en insecten ontstaat. De oevers van de waterpartij worden natuurlijk ingericht en door een extensief maaibeheer in Het Park ontstaan weelderige bloemen- en grasvelden met een grote aantrekkingskracht op insecten. De basis van de voedselketen wordt gestimuleerd en dat zorgt voor een vergroting van de biodiversiteit in de voedselketen daarboven.

Diervriendelijke maatregelen
Naast natuurlijke afwisselende beplantingen worden op de verschillende plekken in het plan natuurinclusieve objecten, zoals insectenhotels, mezenkasten, uilenkasten en/of houtrillen gerealiseerd. De houtwallen zorgen voor een natuurlijke overgang en zijn een broedplaats voor vogels en insecten. In het ontwerp worden natuurinclusieve maatregelen toegepast en in Het Park wordt een grote variatie aan beplanting gerealiseerd. Bij de woningen wordt aandacht besteed aan natuurinclusieve maatregelen van landschap naar woningen door het aanbrengen van beplante erfafscheidingen en gevelnestkasten voor huismus en/of gierzwaluw.

4.11.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de wettelijke normen en vereisten op het gebied van duurzaamheid, en geeft waar mogelijk invulling aan de verschillende duurzaamheidskaders.

4.12 Mobiliteit

4.12.1 Verkeersstructuur en ontsluiting

Autoverkeer
De nieuwe woningen en de sportvelden in Park Rapijnen worden voor de auto ontsloten via twee routes. Afbeelding 4.8 toont de ontsluitingsstructuur zoals bedacht in het stedenbouwkundig plan, dat eind 2022 is vastgesteld door het college. Dit stedenbouwkundig plan is verder uitgewerkt in een voorlopig ontwerp. De route naar de voetbalvereniging en de korfbalvereniging en de noordelijke patiowoningen in Het Park loopt via de huidige route naar het sportpark via de De Beide Vlooswijkenlaan. De polstokvereniging, de honk- en softbalvereniging en de overige woningen in Park Rapijnen worden ontsloten via een nieuwe ontsluiting. Deze nieuwe ontsluiting sluit in ter plaatse van de bocht in de Laan van Rapijnen aan op deze laan en maakt direct een haakse bocht naar het oosten. De weg loopt tussen de bestaande wijk Rapijnen en de woningen in de nieuwe Dorpsrand. De ontsluitingsweg loopt door tot aan het appartementengebouw met sociale huurappartementen en heeft daar nog een kleine

aantakking richting de patiowoningen in het zuidelijke deel van Het Park. In het wegprofiel zijn verkeersremmende maatregelen opgenomen in de vorm van wegversmallingen, verkeersdrempels en/of verkeersplateaus. Doordat de beide ontsluitingen doodlopen zijn er in Het Park calamiteitenroutes opgenomen, ter plaatse van de (met grasstenen verbreedde) voetpaden, die aansluiten op de bestaande inrit vanaf de Oostwijk op het Appellaantje. De twee vrijstaande woningen in Het Nieuwe Erf worden ontsloten via de Nieuwe Zandweg.



Afbeelding 4.8: Ontsluitingsstructuur toekomstige situatie plangebied (bron: Stedenbouwkundig plan, 3 november 2022).

Langzaam verkeer

Voor het bereiken van de sportvelden per fiets kan zoals in de huidige situatie gebruik worden gemaakt van de bestaande en nieuwe wegen. Zo kunnen de voetbalvelden en korfbalvelden via de De Beide Vlooswijkenlaan worden bereikt en de polstokspringlocatie en het honk- en softbalveld via het Appellaantje, de Oostwijk en de nieuwe aansluiting op de nieuwe ontsluitingsweg van het zuidelijke deel van Park Rapijnen. Voor de fietsers zijn verspreid door het plan voorzieningen opgenomen voor het stallen van fietsen in de openbare ruimte. De aantallen zijn gebaseerd op het parkeerbeleid van de gemeente Montfoort.

Park Rapijnen is met speciale aandacht voor de voetganger ontworpen. Naast voetpaden langs de toegangsweg zijn er vooral vrijliggende voetpaden in en rondom Het Park. Dit maakt het mogelijk om verschillende rondjes te lopen.

Openbaar vervoer

Linschoten is per bus verbonden met Woerden en Montfoort. De dichtstbijzijnde bushalte ligt aan de Laan van Rapijnen, op circa 190 meter van het plangebied.

4.12.2 Verkeersgeneratie

Mobycon heeft een verkeersonderzoek uitgevoerd om de verkeerskundige impact van de ontwikkeling te toetsen. Het rapport is opgenomen als bijlage 13 bij deze toelichting. Op basis van het woningbouwprogramma en de kencijfers uit de CROW-publicatie 381 is hierin de verkeersgeneratie van de ontwikkeling bepaald.

Naam ontwikkeling	Categorie CROW	Kencijfer	Aantal woningen	mvt/week-dagetmaal	mvt/werk-dagetmaal (*1,11)
Boerderij vrije sector koop	Koop, huis, vrijstaand	8,2 per woning	1	8,2	9,1
Schuurwoning vrije sector koop	Koop, huis, vrijstaand	8,2 per woning	1	8,2	9,1
Erfwoningen middenduur koop	Koop, huis, tussen/hoek	7,4 per woning	10	74	82,1
Appartementen middenhuur	Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	4,1 per woning	21	86,1	95,6
Twee-onder-een-kap	Koop, huis, twee-onder-een-kap	7,8 per woning	12	93,6	103,9
Vrijstaand koop	Koop, huis, vrijstaand	8,2 per woning	6	49,2	54,6
Patiowoningen (seniorenwoning)	Koop, huis, twee-onder-een-kap	7,8 per woning	9	70,2	77,9
Patiowoningen (eengezinswoningen)	Koop, huis, twee-onder-een-kap	7,8 per woning	9	70,2	77,9
Appartementen sociale huur	Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	4,1 per woning	29	118,9	132,0
Totaal				**579**	**642**

Tabel 4.2: Verkeersaantrekkende werking woningbouwprogramma (bron: Mobycon, 3 augustus 2023).

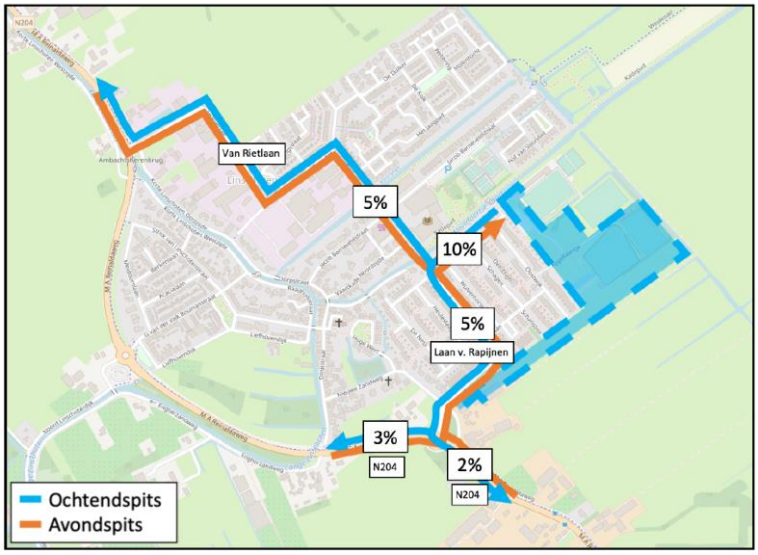
In de verkeerskundige toetsing wordt nog uitgegaan van een verouderde woningverdeling. Het huidige programma gaat uit van 21 middendure koopappartementen, in plaats van middenhuur. Conform de CROW-categorie ‘koop, appartement, midden’ kennen deze appartementen een kencijfer van 6 per woning. Met het huidige programma komt het aantal verkeersbewegingen daarmee uit 618,5 per weekdagetmaal en 686,5 per werkdagetmaal. Ondanks dit beperkte verschil blijven de conclusies uit het onderzoek in stand.

Het verkeer dat de voetbalvereniging en de korfbalvereniging genereert, hoeft niet nader te worden onderbouwd. De voetbalvereniging krimpt iets qua velden, want er verdwijnt een oefenveld. Dit zal echter geen noemenswaardige impact hebben op de praktische verkeersaantrekkende werking van de voetbalvereniging. Aan de velden van de korfbalvereniging wijzigt niets. Wel is de verkeersaantrekkende werking berekend die de honkbalvereniging en de polsstokclub in theorie genereren, omdat dit verkeer via een andere ontsluiting zal rijden. Deze bedraagt in totaal 68 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

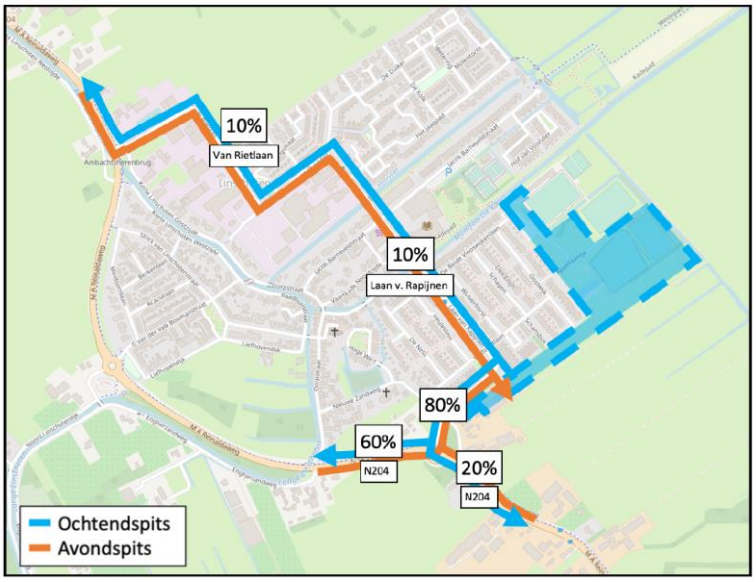
Naam ontwikkeling	Categorie CROW	Kencijfer	Aantal	mvt/weekdagetmaal	mvt/werkdagetmaal
Honkbalveld	Sportveld	40 mvt/etm/ ha	1,15 ha	44,4	44,4
Polsstokbaan	Sportveld	40 mvt/etm/ha	0,58 ha	23,3	23,3
Totaal				**68**	**68**

Tabel 4.3: Verkeersaantrekkende werking sportvoorzieningen (bron: Mobycon, 3 augustus 2023).

Het plangebied wordt ontsloten via twee routes voor autoverkeer; één ontsluitingsroute aan de noordkant aan de De Beide Vlooswijkenlaan en één ten zuidwesten van het plangebied aan de Laan van Rapijnen. Beide routes ontsluiten een deel van het plangebied, onderling autoverkeer hiertussen is niet mogelijk. Ongeveer 10% van het verkeer ontsluit via De Beide Vlooswijkenlaan. Circa de helft hiervan zal richting het noorden rijden en de andere helft richting het zuiden om zo via de provinciale weg naar het noorden of naar het zuiden te rijden. Het overgrote deel van het verkeer, circa 90%, rijdt via de zuidelijke ontsluiting. Het grootste deel van het verkeer zal direct richting de N204 rijden, waarbij het grootste deel (60%) richting het noorden zal rijden en een kleiner deel (20%) richting het zuiden. Een relatief klein deel van het verkeer zal de Laan van Rapijnen gebruiken om richting het noorden te rijden, bijvoorbeeld om naar de supermarkt te rijden of uit gewoonte. Er wordt verwacht dat dit ongeveer 10% van de totale verkeersaantrekkende werking zal zijn. Afbeelding 4.9 en 4.10 tonen de verdeling van verkeer van en naar het plangebied via de noordelijke en zuidelijke ontsluiting.



Afbeelding 4.9: Verdeling verkeer van/naar plangebied via noordelijke ontsluiting (bron: Mobycon, 3 augustus 2023).



Afbeelding 4.10: Verdeling verkeer van/naar plangebied via zuidelijke ontsluiting (bron: Mobycon, 3 augustus 2023).

De polsstokclub en de honkbalvereniging ontsluiten in de toekomstige situatie via de nieuwe ontsluiting in plaats van via De Beide Vlooswijkenlaan. Dit leidt tot een kleine afname in verkeer op De Beide Vlooswijkenlaan en een kleine toename in verkeer op de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg.

Op basis van deze verkeersgegevens heeft Mobycon de toekomstige situatie beoordeeld. Daarbij gaat het onderzoek in op het leefbaarheidsaspect op wegvakniveau en op het doorstromingsaspect op het kruispunt Laan van Rapijnen/N204.

Voor zover is onderzocht leidt de verkeerstoename op geen van de wegen binnen Linschoten tot knelpunten met betrekking tot verkeersleefbaarheid. Van de Van Rietlaan en Laan van Overvliet zijn geen verkeersintensiteiten beschikbaar. Gezien de zeer beperkte toename in verkeer op deze weg van 100 motorvoertuigbewegingen per etmaal zal de ontwikkeling hier op zichzelf niet leiden tot een leefbaarheidsknelpunt.

Het wijzigen van de ontsluiting van de polsstokclub en de honkbalvereniging leidt tot een daling van 68 motorvoertuigbewegingen op De Beide Vlooswijkenlaan en een toename van 68 motorvoertuigbewegingen op de nieuwe ontsluiting aan de zuidkant van de ontwikkeling. De impact hiervan op de rest van het wegennet is dermate marginaal dat er geen aanleiding is om dit nader te onderzoeken.

Verder is de rotonde op het kruispunt van de Laan van Rapijnen met de N204 beoordeeld. Op de westelijke kruispunttak is te zien dat de wachtrijlengte tijdens het drukste avondspitsuur relatief hoog oploopt. Deze toename is echter grotendeels het gevolg van de toegepaste autonome groei. De extra toename als gevolg van de ontwikkeling is zo klein dat de ontwikkeling op zichzelf niet tot verkeerskundige knelpunten zal leiden. Wel adviseert Mobycon de situatie goed te monitoren, met name met betrekking tot de hoeveelheid verkeer vanuit de westelijke kruispunttak.

Al met al wordt in het verkeersonderzoek geconcludeerd dat het aspect verkeer de voorgenomen ontwikkeling in dit bestemmingsplan niet in de weg staat.

4.12.2 Parkeren

De parkeerplekken voor de auto liggen verspreid door het hele plan. Alleen bij de voetbalvelden is een kleine concentratie opgenomen om geen parkeerplekken in Het Park te hoeven situeren. De parkeerplekken liggen zo veel mogelijk op die plekken waar ze nodig zijn. Dit leidt tot minimaal rondrijden van naar een parkeerplek zoekend autoverkeer.

Aan het einde van de De Beide Vlooswijkenlaan liggen in de huidige situatie negen parkeerplekken nabij de brug over de Montfoortse Vaart. Om Het Park een sterke relatie te geven met de vaart en de overzijde van de vaart vervallen deze parkeerplekken en worden deze gecompenseerd door nieuwe parkeerplekken in Het Park.

Bij het bepalen van het benodigde aantal parkeerplekken is uitgegaan van de geldende parkeernormen van de gemeente Montfoort, zie afbeelding 4.11 voor de parkeerbalans.

NODIG

Parkeerbehoefte
Sport

	oppervlakte (ha)	norm pp/hc	aantal pp	afgerond
Voetbal en korfbal	1,7	20	34	34
Honk- en softbal	1,15	20	23	23
Polstokspringen	0,58	20	11,6	12
Totaal				**69**

Woningen

	Aantal won.	p-norm	Aantal pp	
Boerderij en schuurwoning (Koop)	2	2,3	4,6	
Appartemten sociaal	29	1,4	**40,6**	
Erfwoningen middenduur koop	10	2	20	
Appartementen (middenduur)	11	1,9	**20,9**	
Studio's	10	0,7	7	
Patiowoning (koop)	18	2	36	
Twee-onder-een-kapwoning (koop)	12	2,2	26,4	
Vrijstaande woning (Koop)	6	2,3	13,8	
Totaal	98		169,3	**170**

Dubbelgebruik voor sport

GETEKEND

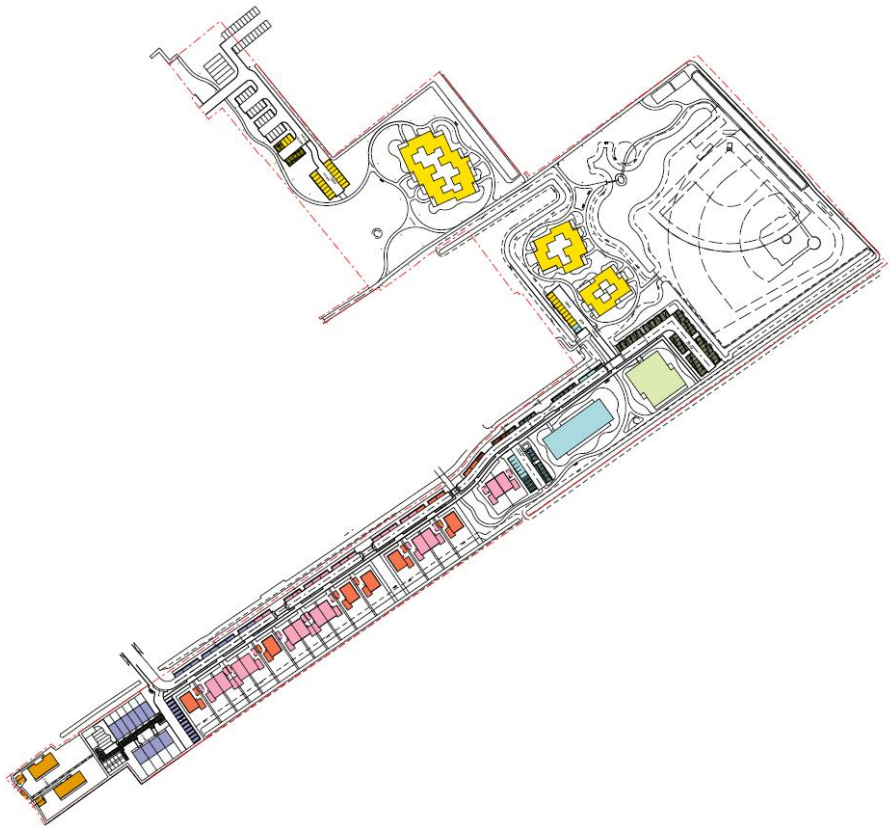
Aantal pp openbaar	Aantal pp op eigen terrein	Totaal
1	3,4	4,4
41	0	41
20	0	20
21	0	21
7	0	7
18	18	36
15	12	27
8	6	14
		170,4

69

Afbeelding 4.11: Parkeerbalans (d.d. 11 oktober 2023).

Bij de twee-onder-een-kapwoningen en de vrijstaande woningen wordt vooral op eigen erf geparkeerd. Zo zijn er opritten waar twee auto's naast elkaar kunnen staan en lange opritten voor twee auto's achter elkaar. De brede opritten tellen voor 1,7 parkeerplek mee in de parkeerbalans en de lange opritten voor 1 parkeerplek. In de parkeerbalans is gebruik gemaakt van aanwezigheidspercentages. Het saldo is ruim positief. Dit betekent dat er op basis van de parkeerbalans geen extra parkeerdruk in de bestaande woonwijk is te verwachten en dat er voor de sportverenigingen ruimte is voor sportevenementen.

Om zo min mogelijk verharding te realiseren, het hemelwater zo veel mogelijk de kans te geven direct in de grond te infiltreren en een groene uitstraling van de publieke ruimte te realiseren, worden de parkeerplekken in het park uitgevoerd met graskeien of een vergelijkbare groene oplossing. Voor de overige parkeerplekken is vooralsnog uitgegaan van een gesloten verharding.



Afbeelding 4.12: Impressie parkeeroplossingen (d.d. 11 oktober 2023).

4.12.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.13 Overige aspecten

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen, hoogspanningsverbindingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

4.13.1 Kabels en leidingen

In bestemmingsplannen worden uitsluitend kabels en leidingen (gas, water, elektra, rioolpersleidingen) opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben en/of van belang zijn in het kader van beheer, externe veiligheid of gezondheidsrisico's. Het gaat dan altijd om de hoofdtransportstructuur. In voorliggend plangebied zijn een gas-, riool- en waterleiding aanwezig. Deze bevinden zich langs de Laan van Rapijnen en Nieuwe Zandweg aan de zuidwestkant, en vallen voor een klein deel binnen het plangebied. De beschermende dubbelbestemmingen uit het vigerende bestemmingsplan zijn hier onverminderd overgenomen. Binnen deze dubbelbestemmingen wordt geen nieuwe bebouwing opgericht.

4.13.2 Ontplofbare oorlogsresten

Door onderzoeksbureau BeoBom is een vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 15 bij dit bestemmingsplan. In de voor dit vooronderzoek geraadpleegde bronnen zijn geen feitelijke indicaties voor de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten binnen het projectgebied aangetroffen. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

4.13.3 Antennemast

In het noordelijke gedeelte van het plangebied, nabij de honk- en softbalvereniging, is een antennemast aanwezig.

Elektromagnetische velden van antenne-installaties
Elektromagnetische velden van antennes kunnen het lichaam opwarmen. Dat kan slecht zijn voor de gezondheid. Omdat antennes vaak in onze directe woonomgeving staan, gelden er blootstellingslimieten voor de elektromagnetische straling van antenne-installaties. Het gaat hier om blootstellingslimieten van de ICNIRP (International Commission on Non-Ionizing Radiation Protection). Deze veiligheidslimieten zijn gebaseerd op informatie uit internationaal wetenschappelijk onderzoek. De blootstellingslimieten geven de maximale waarden aan waar een persoon continu aan mag worden blootgesteld. Die limiet is voor de zekerheid een factor 50 lager dan de grenswaarde. De grenswaarde voor schade aan de gezondheid is vastgesteld door internationale deskundigen.

Meting elektromagnetische straling
Nederland hanteert deze door de Europese Unie aanbevolen internationale ICNIRP-blootstellingslimieten. De strengste limiet is 2 W/m^2 en geldt onder andere voor de frequenties waar de radio-omroepen op uitzenden. De optelsom van alle straling bij elkaar (2G, 3G, 4G, 5G, radio, wifi, smartphones, etc.) mag niet boven de limieten uitkomen. Antennes moeten altijd veilig zijn: omwonenden mogen nergens blootgesteld worden aan straling hoger dan de blootstellingslimieten, ongeacht of er dichtbij of recht onder een of meerdere antenne-installaties wordt gewoond.

Op verschillende locaties in Nederland meet de Rijksinspectie Digitale Infrastructuur (RDI) of de elektromagnetische velden (EMV-meting) de blootstellingslimiet niet overschrijdt. De resultaten van deze metingen kan men vinden in het Antenneregister. Hierbij wordt zowel op locaties gemeten waar meerdere antenne-installaties staan als op locaties vlak onder antenne-installaties.

In Nederland liggen alle gemeten stralingswaarden van antennes voor mobiele communicatie, zoals 5G, onder de blootstellingslimiet. Er zijn geen sterke wetenschappelijke aanwijzingen dat de elektromagnetische velden van antenne-installaties ernstige effecten op de gezondheid hebben, zolang de voornoemde blootstellingslimieten niet worden overschreden.

Deze blootstellinglimieten kunnen daarnaast worden vertaald in afstanden ten opzichte van de antenne-installatie voor mobiele telecommunicatie. Dit zijn afstanden voor, onder en achter de antenne, waarbinnen de referentieniveaus kunnen worden overschreden. Het gebied binnen deze afstanden mag niet voor het publiek toegankelijk zijn. Voor GSM en UMTS-steunzenders geldt een VNG richtafstand van 10 meter ten opzichte van gevoelige bestemmingen (zoals woningen) vanwege gevaar en gelden de afstanden op basis van de blootstellingslimieten. Aan deze richtafstand ten opzichte van de bestaande én nieuwe woningen wordt voldaan.

Conclusie
De aanwezigheid van de antennemast vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting
Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld dat tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd, waardoor het opstellen van een exploitatieplan niet benodigd is.

Conclusie
Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van 98 nieuwe woningen mogelijk. Daarmee wordt voorzien in een actuele woningbehoefte voor de gemeente Montfoort en de kern Linschoten. De ontwikkeling geeft invulling aan de kwantitatieve opgave zoals opgenomen in het provinciale woningbouwprogramma, en sluit qua programma aan bij de uitgangspunten van de gemeentelijke woonvisie.

Tijdens de planvorming is daarnaast in een vroeg stadium het participatietraject opgestart. In een aantal interactieve participatiebijeenkomsten, waarbij gesproken is over randvoorwaarden, ambities en de concrete uitwerking is het niet alleen een plan geworden dat past in het gebied, maar ook een plan dat voor een groot deel aansluit bij de wensen van de omgeving. Het participatieverslag van dit traject is opgenomen als bijlage 20 bij deze toelichting.

Conclusie
Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling maatschappelijk uitvoerbaar is. Daarnaast is in de bestemmingsplanprocedure ook formeel de mogelijkheid geboden om zienswijzen (op het ontwerpbestemmingsplan) in te dienen, zie paragraaf 6.2.

5.3 Handhavingsaspecten

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden. In dit bestemmingsplan is daarom gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels.

Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen.

In de bebouwingsregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen.

Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.

6 Procedure

6.1 Overleg

Conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg wordt het voorontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan verschillende overleginstanties zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Bro. De ontvangen overlegreacties worden te zijner tijd samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

6.2 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen, van 19 december 2023 tot en met 29 januari 2024. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om een zienswijze kenbaar te maken op het ontwerpbestemmingsplan.

Binnen de gestelde termijn hebben 15 partijen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijzen zijn in een Nota van Zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. De Nota van Zienswijzen is opgenomen als bijlage 20 bij deze toelichting. Per reactie is in de conclusie aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

6.3 Vaststellingsfase

Na de termijn van terinzagelegging dient de gemeenteraad te beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot vergunningverlening kan worden overgegaan.

KUIPER COMPAGNONS

REGELS

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**INLEIDENDE REGELS**	**2**
Artikel 1	Begrippen	2
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	**BESTEMMINGSREGELS**	**10**
Artikel 3	Groen	10
Artikel 4	Sport	11
Artikel 5	Verkeer - Woongebied	12
Artikel 6	Water	13
Artikel 7	Wonen	14
Artikel 8	Leiding - Gas	17
Artikel 9	Leiding - Riool	19
Artikel 10	Leiding - Water	20
Artikel 11	Waarde - Archeologie - 3	21
Artikel 12	Waarde - Archeologie 5	24
Artikel 13	Waterstaat - Waterkering	27
Artikel 14	Waterstaat - Waterstaatkundige functie	28
Hoofdstuk 3	**ALGEMENE REGELS**	**29**
Artikel 15	Anti-dubbeltelregel	29
Artikel 16	Algemene bouwregels	30
Artikel 17	Algemene gebruiksregels	31
Artikel 18	Algemene aanduidingsregels	32
Artikel 19	Algemene afwijkingsregels	34
Artikel 20	Algemene wijzigingsregels	35
Artikel 21	Overige regels	36
Hoofdstuk 4	**OVERGANGS- EN SLOTREGELS**	**37**
Artikel 22	Overgangsrecht	37
Artikel 23	Slotregel	38

Bijlage 1	**Akoestisch onderzoek honk- en softbalvereniging 'Green Hearts' te Linschoten, KuiperCompagnons, 11 juli 2023**
Bijlage 2	**Akoestisch onderzoek 'V.V. Linschoten', KuiperCompagnons, 11 juli 2023**
Bijlage 3	**Akoestisch onderzoek 'Polsstokclub Linschoten', KuiperCompagnons, 11 juli 2023**

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Park Rapijnen, Linschoten' met identificatienummer NL.IMRO.0335.BPParkRapijnen-VG01 van de gemeente Montfoort;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en daarbij behorende bijlagen);

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.3 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aaneengebouwde woning:

een zelfstandig, grondgebonden gebouw dat enkel één woning omvat, maar deel uit maakt van een rij van drie of meer met de hoofdgebouwen aaneengebouwde woningen;

1.7 achtererf(gebied)

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw;

1.8 archeologische waarde

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;

1.9 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.10 begane grond

de bouwlaag van een gebouw waarvan de vloer zich op maaiveld, of nagenoeg op maaiveld, bevindt;

1.11 berging

een gebouw, bestemd voor de stalling van bromfietsen, motorfietsen, fietsen, afvalcontainers voor huishoudelijk vuil en overige huishoudelijke zaken;

1.12 bestaand

a. bestaand gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals aanwezig op moment van de ontwerpbestemmingsplan van het ontwerpbestemmingsplan of kan worden gebruikt krachtens een omgevingsvergunning voor het gebruik; daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
b. bestaande bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
    1. aanwezig zijn én bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn gebouwd;
    2. nog kunnen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen
c. bestaande aantal: het aantal zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.16 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.17 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond; hieronder wordt niet begrepen

- een onderbouw: een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven peil is gelegen;
- een vide, waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50% van de onderliggende laag;
- een onbenoemde ruimte, waarvan de oppervlakte, voor zover de hoogte groter is dan 1,50 m, niet meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van de onderliggende laag;

1.19 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.20 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.22 bouwwerk

elke constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.23 carport

een overkapte stallingsgelegenheid voor motorvoertuigen;

1.24 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;

1.25 daknok

hoogste punt van een schuin dak;

1.26 dakopbouw

de ophoging van de goothoogte en/of bouwhoogte en/of de dakhelling van een gebouw;

1.27 dakvoet

laagste punt van een schuin dak;

1.28 dove gevel

een bouwkundige constructie zoals omschreven in artikel 1b lid 4 sub a en b van de Wet geluidhinder;

1.29 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.30 erfbebouwing

verzamelnaam voor bouwwerken op het erf, behorende bij een bestemming, die ten dienste staan van het hoofdgebouw en die door de ligging, constructie en afmetingen ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw, waarbij onderscheid te maken valt tussen:

a. een aanbouw,
b. een uitbouw,
c. een bijgebouw en
d. een overkapping of carport;

1.31 erftoegangsweg

een weg bedoeld voor het toegankelijk maken van percelen; deze wegcategorie is in beginsel toegankelijk voor elke vervoerswijze;

1.32 erker

een hoek- of rondvormig uitgebouwd deel van een hoofdgebouw; bouwkundig bestaande uit een 'lichte' constructie met een overwegend transparante uitstraling;

1.33 etmaalwaarde

Hoogste waarde van L_{dag}; L_{avond} +5 dB; L_{nacht} +10 dB

1.34 garagebox

gebouwde parkeervoorziening voor gebruik als stalling voor motorvoertuigen en ondergeschikt medegebruik als huishoudelijke opslagruimte;

1.35 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.36 geluidwerende voorziening

geluidsreducerende constructie of bouwwerk in de vorm van voorzieningen zoals geluidsschermen, geluidswallen of aan deze constructies gelijk te stellen bouwwerken of constructies;

1.37 gestapelde woningen

boven elkaar of nagenoeg boven elkaar gebouwde woningen;

1.38 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.39 kap

een gesloten en (gedeeltelijk) hellende bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.40 keerlus

een lus in een weg die voertuigen de gelegenheid geeft om te keren;

1.41 mantelzorg

zorg die op basis van vrijwilligheid en buiten organisatorisch verband wordt geboden aan een persoon uit het sociale netwerk die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak;

1.42 nutsvoorziening

voorziening ten behoeve van het openbaar nut, zoals ten behoeve van de levering van elektriciteit, gas, drinkwater en telecommunicatiediensten, alsmede ten behoeve van afvalinzameling, riolering en (warmte)energie;

1.43 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.44 overkapping

een overig bouwwerk voorzien van een gesloten dak, zonder of met ten hoogste één tot de eigen constructie behorende wand of wanden;

1.45 overstek

bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel, met inbegrip van kolommen en draagconstructies;

1.46 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.47 patiowoning

een woning met een geheel of gedeeltelijk omsloten binnenplaats of binnenhof gevormd door de zijmuren van naburige dan wel op het eigen (bouw)perceel aanwezige gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.48 peil

1. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van de weg;
2. in andere gevallen en voor bouwwerken: bovenkant vanaf het gemiddelde maaiveld van het aansluitend afgewerkt terrein.

tenzij elders in deze regels anders bepaald;

1.49 recreatieve voorziening

[in de definitie is met opzet geen opsomming opgenomen. In de juridische toelichting kan nader worden ingegaan op wat voor voorzieningen zijn beoogd. Indien bepaalde vormen van recreatie per definitie niet gewenst zijn, dan kunnen ze in de definitie worden uitgesloten]

voorzieningen op (dag)recreatief gebied;

1.50 Staat van Bedrijfsactiviteiten

lijst van bedrijfsactiviteiten ingedeeld naar toelaatbaarheid in relatie tot de afstand tot al dan niet milieugevoelige locaties of gebieden, zoals opgenomen in bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten;

1.51 straatmeubilair

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-)voorzieningen, zoals:

a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;
b. telefooncellen, abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
c. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m^3 en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
d. afvalinzamelsystemen, waaronder ondergrondse afvalcontainers.

1.52 tuin

gedeelte van het erf dat geheel of gedeeltelijk is ingericht met gazons, planten en/of bomen en bestrating;

1.53 twee-aaneengebouwde woning

een zelfstandig, grondgebonden gebouw dat enkel één woning omvat, maar deel uit maakt van twee met de hoofdgebouwen aaneengebouwde woningen;

1.54 uitbouw

een uitbreiding van een bestaande ruimte, welke is gebouwd aan een hoofdgebouw, die door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.55 verblijfsgebied

gedeelte van de openbare ruimte dat hoofdzakelijk is bestemd en is ingericht voor langzaam verkeer, doch in ondergeschikte mate tevens fungerend als erftoegangsweg;

1.56 vloeroppervlakte

het totaal van de binnen een gebouw beschikbare vloeroppervlakte van alle verdiepingen, inclusief kelders en souterrains;

1.57 voorerf(gebied)

erf dat geen onderdeel is van het achtererf(gebied);

1.58 voorgevel

de gevel of gevels, exclusief de aan- en uitbouwen aan deze gevel, die georiënteerd is of zijn op het openbaar toegankelijk gebied;

1.59 voorgevelbouwgrens

de naar het openbaar toegankelijk gebied gerichte bouwgrens; indien bij een hoofdgebouw meerdere voorgevelbouwgrenzen kunnen worden aangegeven, geldt als voorgevelbouwgrens de bouwgrens waar het hoofdgebouw hoofdzakelijk op is georiënteerd;

1.60 voorgevelrooilijn

de denkbeeldige lijn die buitenwerks strak loopt langs de voorgevel van een gebouw, tot aan de perceelsgrenzen;

1.61 vrijstaande woning

een zelfstandig, grondgebonden gebouw dat enkel één woning omvat, waarvan het hoofdgebouw niet aan het hoofdgebouw van een andere woning is gebouwd;

1.62 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede water aan- en/of afvoer, waterberging en waterkwaliteit;

1.63 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.64 zorgwoning

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden, waar diverse vormen van zorgverlening geboden worden.

1.65 zijerf

gedeelte van het erf dat aan de zijkant van een al dan niet bestaand gebouw en langs het openbaar toegankelijk gebied is gelegen, en dat wordt begrensd door het verlengde van de voorgevel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 de breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.4 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.6 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. tuinen;
c. bermen, vlonders, oevers, water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. paden en bruggen voor langzaam verkeer;
e. speelvoorzieningen;
f. straatmeubilair;
g. calamiteitenroutes voor hulpdiensten;
h. ongebouwde parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van groen - parkeren’;
i. een schuur en/of kas, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - schuur/kas';
j. bij deze bestemming behorende nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.
c. in afwijking van het bepaalde onder a is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - schuur/kas' een schuur en/of kas toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 3 m.

Artikel 4 Sport

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. sportvoorzieningen;
b. bij deze voorzieningen behorende ondergeschikte horeca uit ten hoogste categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten;
c. ter plaatse van de aanduiding 'antennemast': tevens een zendontvangstinstallatie;
d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en (ontsluitings)wegen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

4.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van de in lid 4.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 3 m;
b. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 18 m;
c. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 6 m;
d. de bouwhoogte van ballenvangers bedraagt ten hoogste 15 m;
e. de bouwhoogte van een antennemast bedraagt ten hoogste 40 m;
f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 5 Verkeer - Woongebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals straatmeubilair, bruggen, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, reclame-uitingen en water.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water ten behoeve van de waterhuishouding, waterberging, bruggen, duikers en het verkeer te water en bijbehorend groen.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

7.2.1 Hoofdgebouwen

a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' worden uitsluitend aaneengebouwde woningen gebouwd;
c. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' worden uitsluitend gestapelde woningen gebouwd;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patiowoningen' worden uitsluitend patiowoningen gebouwd;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand en twee-aaneen' worden uitsluitend vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen gebouwd;
f. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand en twee-aaneen' worden uitsluitend vrijstaande of twee-aaneengebouwde woningen gebouwd;
g. het aantal woningen bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
h. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
i. in afwijking van het genoemde onder h geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw' een maximale bouwhoogte van 10 meter, onder voorwaarde dat deze bouwhoogte eenmalig per woning is toegestaan met een maximale oppervlakte van 40m2 per woning;
j. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m) maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte.

7.2.2 Dakkapellen

Dakkapellen op het dakvlak aan de voorzijde van een hoofdgebouw zijn toegestaan, met dien verstande dat:

a. de dakkapel voorzien is van een plat dak;
b. de hoogte niet meer bedraagt dan 1,75 m, gemeten vanaf de voet van de dakkapel;
c. de onderzijde zich meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet bevindt;
d. de bovenzijde zich meer dan 0,5 m onder de daknok bevindt;
e. de zijkanten zich meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak bevinden.

7.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste:
    1. 60 m² voor bouwpercelen kleiner of gelijk aan 250 m²;
    2. 80 m² voor bouwpercelen groter dan 250 m² en kleiner of gelijk aan 500 m²;
    3. 100 m² voor bouwpercelen groter dan 500 m² en kleiner of gelijk aan 1.000 m²;
    4. 125 m² voor bouwpercelen groter dan 1.000 m²;

met dien verstande dat een bouwperceel tot ten hoogste 60% mag worden bebouwd;

b. het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen, aanbouwen of uitbouwen van gestapelde woningen bedraagt per woning ten hoogste 10 m²;
c. per woning mogen ten hoogste 2 vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd;
d. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m of de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m;
e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 5 m.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1m;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerk, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Woningen

Het college van burgemeester en wethouders kan bij een omgevingsvergunning afwijken:

a. van het bepaalde in lid 7.2.1 sub b tot en met f voor het toestaan van de bouw van andere typen woningen;
b. van het bepaalde in lid 7.2.1 sub g voor het toestaan van een hoger aantal woningen per aanduidingsvlak;
c. een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a, b en c wordt uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
    2. de verkeersveiligheid;
    3. de sociale veiligheid;
    4. het aantal parkeervoorzieningen;
    5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
    6. de bebouwingsmogelijkheden en/of gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
    7. het milieu.

7.3.2 Aan- en uitbouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken:

a. van het bepaalde in lid 7.2.3 sub a voor de bouw van aan- en uitbouwen voor mindervaliden tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 100 m² mits het totale bouwperceel bebouwd wordt tot ten hoogste 60%;
b. een vergunning als bedoeld in sub a wordt uitsluitend verleend indien de bebouwingskarakteristiek van de omgeving niet wordt aangetast en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden beperkt.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

a. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 30 m²;
b. behalve ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakterras', is het verboden het dak van aan- en uitbouwen en bijgebouwen te gebruiken als terras dan wel het dak toegankelijk te maken.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Afwijken aan-huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 7.4 sub a voor het toestaan van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten tot ten hoogste 50 m² van de vloeroppervlakte van de woning en bij deze woning behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen met inachtneming van de volgende regels:

a. het aan-huis-gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit mag geen onevenredige vergroting van de parkeerdruk en/of de verkeersbelasting veroorzaken;
b. het aan-huis-gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit mag geen onevenredige hinder voor het woonmilieu veroorzaken;
c. geen detailhandel is toegestaan, tenzij als ondergeschikte nevenactiviteit;
d. er mogen geen reclameborden groter dan 0,2 m² bij of aan de woning worden geplaatst.

7.5.2 Afwijken ten behoeve van dakterrassen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 7.4 sub b voor het realiseren van een dakterras of het toegankelijk maken van het dak van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met dien verstande dat dit geen onevenredige aantasting van de privacy op de naburige percelen tot gevolg heeft.

Artikel 8 Leiding - Gas

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de aanleg en instandhouding van gasleidingen alsmede secundair voor de andere op deze gronden liggende bestemmingen, voor zover zij met de bestemming 'Leiding - Gas' samenvallen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de voor 'Leiding - Gas' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de gasleiding worden gebouwd.

8.2.2 Overige bestemmingen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.1 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemmingen indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf advies is gewonnen bij de betrokken leidingbeheerder. Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in 8.2 voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en gebouwen ten dienste van de voor deze gronden geldende hoofd- en/of dubbelbestemming, met dien verstande dat:

a. de veiligheid van de gasleiding niet wordt geschaad en er geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
b. er vooraf schriftelijk advies wordt aangevraagd bij de leidingbeheerder. Het advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning aanleg werken de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren binnen de gronden als bedoeld in 8.1:
    1. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
    2. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
    3. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
    4. diepploegen;
    5. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
    6. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
    7. het permanent opslaan van goederen waaronder begrepen het opslaan van afvalstoffen;
    8. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van waterlopen;

9. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

b. het onder a 1 tot en met 9 vervatte verbod geldt niet voor:
   1. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis binnen het op de bestemming gerichte normale onderhoud en beheer;
   2. werken en werkzaamheden, die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn.

c. de werken en werkzaamheden als bedoeld onder a 1 tot en met 9 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachte gevolgen, geen onevenredige aantasting van de belangen van de watervoorziening ontstaat of kan ontstaan;

d. alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder a wordt de beheerder gehoord.

Artikel 9 Leiding - Riool

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de aanleg en instandhouding van een rioolpersleiding alsmede secundair voor de andere op deze gronden liggende bestemmingen, voor zover zij met de bestemming 'Leiding - Riool' samenvallen.

9.2 Bouwregels

Binnen de aangeduide veiligheidszone mogen geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in 9.2 voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en gebouwen ten dienste van de voor deze gronden geldende hoofd- en/of dubbelbestemming, met dien verstande dat:

a. er geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen als bedoeld in 9.1;
b. er vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder.

9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning aanleg werken de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren binnen de gronden als bedoeld in lid 9.1:
    1. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
    2. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
    3. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
    4. diepploegen;
    5. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
    6. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
    7. het permanent opslaan van goederen waaronder begrepen het opslaan van afvalstoffen;
    8. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van waterlopen;
    9. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
b. Het onder a vervatte verbod geldt niet voor:
    1. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis binnen het op de bestemming gerichte normale onderhoud en beheer;
    2. werken en werkzaamheden, die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn.
c. De werken en werkzaamheden als bedoeld onder a. zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachte gevolgen, geen onevenredige aantasting van de belangen van de watervoorziening ontstaat of kan ontstaan.
d. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder a. wordt de beheerder gehoord.

Artikel 10 Leiding - Water

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de aanleg en instandhouding van een waterleiding alsmede secundair voor de andere op deze gronden liggende bestemmingen, voor zover zij met de bestemming 'Leiding - Water' samenvallen.

10.2 Bouwregels

Binnen de aangeduide veiligheidszone mogen geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in 10.2 voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en gebouwen ten dienste van de voor deze gronden geldende hoofd- en/of dubbelbestemming, met dien verstande dat:

a. er geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen als bedoeld in 10.1;
b. er vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder.

10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning aanleg werken de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren binnen de gronden als bedoeld in 10.1:
    1. het anbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
    2. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
    3. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
    4. diepploegen;
    5. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
    6. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
    7. het permanent opslaan van goederen waaronder begrepen het opslaan van afvalstoffen;
    8. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van waterlopen;
    9. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
b. Het onder a vervatte verbod geldt niet voor:
    1. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis binnen het op de bestemming gerichte normale onderhoud en beheer;
    2. werken en werkzaamheden, die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn.
c. De werken en werkzaamheden als bedoeld onder a zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachte gevolgen, geen onevenredige aantasting van de belangen van de watervoorziening ontstaat of kan ontstaan.
d. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder a wordt de beheerder gehoord.

Artikel 11 Waarde - Archeologie - 3

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische (verwachtings-)waarden, alsmede secundair voor de andere op deze gronden liggende bestemmingen.

11.2 Bouwregels

Op de gronden die bestemd zijn als 'Waarde - Archeologie - 3' mogen slechts worden gebouwd bouwwerken krachtens de in 11.1 genoemde bestemmingen, mits de archeologische belangen zich daartegen niet verzetten.

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. Bij een vergunning van Burgemeester en Wethouders kan worden afgeweken van het bepaalde in 11.1 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
b. Vergunning als bedoeld in 11.2.1 sub a wordt verleend indien bij de aanvraag vergunning een archeologisch rapport wordt overlegd waaruit naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders blijkt dat:
    1. de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld;
    2. archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
    3. er geen archeologische waarden zijn.
c. Aan de vergunning als bedoeld in 11.2.1 sub a kunnen Burgemeester en Wethouders in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het laten doen van opgravingen door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE);
    3. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden die leiden tot bodemverstoring te laten begeleiden door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE).
d. het bepaalde in dit lid onder b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 200 m² dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

11.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 50 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
e. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd
f. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
g. het graven, verbreden, verdiepen van watergangen en waterpartijen;
h. het verwijderen van ondergrondse fundamenten en het verwijderen en/of uittrekken van heipalen.

11.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 11.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 11.2 in acht is genomen;
a. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 200 m²;
b. die in het kader van het normale beheer en onderhoud worden uitgevoerd;
c. die worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
d. die niet dieper reiken dan 50 cm beneden peil;
e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

11.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

a. Bij een vergunning van Burgemeester en Wethouders kan worden afgeweken van het bepaalde in 11.1 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
b. Vergunning als bedoeld in 11.3.1 wordt verleend indien bij de aanvraag vergunning een archeologisch rapport wordt overlegd waaruit naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders blijkt dat:
    1. de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld;
    2. archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
    3. er geen archeologische waarden zijn.
c. Aan de vergunning als bedoeld in 11.3.3 sub a kunnen Burgemeester en Wethouders in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het laten doen van opgravingen door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE);
    3. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden die leiden tot bodemverstoring te laten begeleiden door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders

goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE).

11.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd betreffende de dubbelbestemming "Waarde Archeologie 3" de regels van het plan te wijzigen zodanig dat de dubbelbestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na archeologisch onderzoek, daartoe aanleiding geeft.

11.5 Advies

Indien sprake is van een activiteit waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, wint de aanvrager vooraf archeologisch advies in bij de door Burgemeester en Wethouders aangewezen archeologisch deskundige.

11.6 Beoordeling

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in 11.2 en 11.3.3 te verlenen, vragen Burgemeester en Wethouders advies aan een archeologisch deskundige.

Artikel 12 Waarde - Archeologie 5

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische (verwachtings-)waarden, alsmede secundair voor de andere op deze gronden liggende bestemmingen.

12.2 Bouwregels

Op de gronden die bestemd zijn als 'Waarde - Archeologie 5' mogen slechts worden gebouwd bouwwerken krachtens de in 12.1 genoemde bestemmingen, mits de archeologische belangen zich daartegen niet verzetten.

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. Bij een vergunning van Burgemeester en Wethouders kan worden afgeweken van het bepaalde in 12.1 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
b. Bij een vergunning van Burgemeester en Wethouders kan worden afgeweken van het bepaalde dit lid onder sub a met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels;
c. Vergunning als bedoeld in dit lid onder sub b wordt verleend indien bij de aanvraag vergunning een archeologisch rapport wordt overlegd waaruit naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders blijkt dat:
    1. de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld;
    2. archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
    3. er geen archeologische waarden zijn.
d. Aan de vergunning als bedoeld in dit lid onder sub b kunnen Burgemeester en Wethouders in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het laten doen van opgravingen door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE);
    3. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden die leiden tot bodemverstoring te laten begeleiden door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE).
e. het bepaalde in dit lid onder b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. niet m.e.r.-plichtig is.

12.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

12.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
e. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd
f. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
g. het graven, verbreden, verdiepen van watergangen en waterpartijen;
h. het verwijderen van ondergrondse fundamenten en het verwijderen en/of uittrekken van heipalen.

12.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 12.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 12.2 in acht is genomen;
a. niet onder een m.e.r.-plichtig project vallen;
b. die in het kader van het normale beheer en onderhoud worden uitgevoerd;
c. die worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
d. die niet dieper reiken dan 30 cm beneden peil;
e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

12.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

a. Bij een vergunning van Burgemeester en Wethouders kan worden afgeweken van het bepaalde in 11.1 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
b. Vergunning als bedoeld in 12.3.1 wordt verleend indien bij de aanvraag vergunning een archeologisch rapport wordt overlegd waaruit naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders blijkt dat:
    1. de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld;
    2. archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
    3. er geen archeologische waarden zijn.
c. Aan de vergunning als bedoeld in 12.3.3 sub a kunnen Burgemeester en Wethouders in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het laten doen van opgravingen door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE);
    3. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden die leiden tot bodemverstoring te laten begeleiden door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders

goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE).

12.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd betreffende de dubbelbestemming "Waarde Archeologie 5" de regels van het plan te wijzigen zodanig dat de dubbelbestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na archeologisch onderzoek, daartoe aanleiding geeft.

12.5 Advies

Indien sprake is van een activiteit waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, wint de aanvrager vooraf archeologisch advies in bij de door Burgemeester en Wethouders aangewezen archeologisch deskundige.

12.6 Beoordeling

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in 12.2 en 12.3.3 te verlenen, vragen Burgemeester en Wethouders advies aan een archeologisch deskundige.

Artikel 13 Waterstaat - Waterkering

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de aanleg en instandhouding van een waterkering, de waterbeheersing en waterlopen, alsmede secundair voor de andere op deze gronden liggende bestemmingen, voor zover zij met de bestemming waterstaatsdoeleinden secundaire waterkering (dubbelbestemming) samenvallen.

13.2 Bouwregels

Op de tot 'Waterstaat - Waterkering' bestemde gronden mogen slechts worden gebouwd bouwwerken krachtens de in lid 13.1 genoemde bestemmingen, mits de belangen van de waterkering zich daartegen niet verzetten, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de waterkerende functie van deze gronden. Bouwen binnen de kernzone van de waterkering is niet toegestaan, tenzij het vervangen, vernieuwen en/of veranderen van bestaande bebouwing betreft waarbij uitsluitend gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

13.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

13.3.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden binnen de bestemming zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning aanleg werken van het bevoegd gezag de navolgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, geen normale onderhoudswerkzaamheden zijnde, uit te voeren:

a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 10 m²;
b. het meer dan 0,5 m ophogen af afgraven van gronden, het egaliseren van gronden, anders dan noodzakelijk is in verband met het normale gebruik van de gronden;
c. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende installaties of apparatuur;
d. het dempen of verleggen van waterlopen.

13.3.2 Adviesprocedure omgevingsvergunningen

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering.

Artikel 14 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

14.1 Bestemmingsomschrijving

14.1.1 Algemeen

De voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. waterberging;
b. waterhuishouding;
c. waterlopen en waterpartijen;
d. duikers;
e. taluds, oevers en onderhoudsstroken;
f. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

14.1.2 Regels vanwege samenvallende bestemmingen

Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met de bestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien en voor zover zulks, gehoord de beheerder van de waterloop, verenigbaar is met het belang van de waterloop.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

14.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterstaatsbelangen;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterloop.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 15 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 16 Algemene bouwregels

16.1 Toegestane overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

16.2 Voorwaardelijke verplichting mechanische ventilatie

a. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, mag pas worden verleend indien in voldoende mate is aangetoond dat het gebouw wordt voorzien van een afsluitbare mechanische ventilatie, ter bescherming van de blootstelling aan toxische gassen bij calamiteiten.
b. Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter bescherming van de blootstelling aan toxische gassen, nadere eisen stellen aan de afsluitbaarheid van mechanische ventilatie.

16.3 Voorwaardelijke verplichting geluid

Het bouwen van woningen ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – geluid’ is enkel toegestaan als is aangetoond dat:

- ten minste 30% van het vloeroppervlak van alle verblijfsruimten, waaronder één slaapkamer, grenst aan een (deel van een) zijde waar per betreffende verblijfsruimte ten minste één spuivoorziening aanwezig is waar de geluidbelasting vanwege de M.A. Reinaldaweg en de Laan van Rapijnen niet hoger is dan 48 dB;
- een buitenruimte aanwezig is waar het geluid vanwege de M.A. Reinaldaweg en de Laan van Rapijnen bij voorkeur niet hoger is dan 48 dB, maar zeker niet hoger dan 53 dB.

Artikel 17 Algemene gebruiksregels

17.1 Algemene gebruiksregels

Het is verboden de in Hoofdstuk 2 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

17.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 18 Algemene aanduidingsregels

18.1 Milieuzone - voorwaardelijke verplichting honk- en softbalvereniging

18.1.1 Gevelmaatregelen

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - voorwaardelijke verplichting honk- en softbalvereniging' mogen geluidgevoelige bestemmingen alleen in gebruik worden genomen, mits is voorzien in maatregelen aan de gevels waardoor de binnenwaarde van $L_{Ar,LT}$ = 35 dB(A) etmaalwaarde respectievelijk L_{Amax} = 55 dB(A) etmaalwaarde ten gevolge van de activiteiten en uitgangspunten, zoals benoemd in het ''Akoestisch onderzoek honk- en softbalvereniging 'Green Hearts' te Linschoten, KuiperCompagnons, 11 juli 2023' (bijlage 1), is gewaarborgd in geluidgevoelige ruimtes.

18.1.2 Geluidluw

Geluidgevoelige bestemmingen mogen alleen in gebruik worden genomen, wanneer bij het definitieve verkavelingsplan met een akoestisch onderzoek is aangetoond dat:

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patiowoningen' de woningen op de begane grond beschikken over een geluidluwe zijde en een geluidluwe buitenruimte. Onder geluidluw wordt een geluidbelasting op de gevel van ten hoogste $L_{Ar,LT}$ = 50 dB(A) etmaalwaarde respectievelijk L_{Amax} = 70 dB(A) etmaalwaarde verstaan. Het betreft hier de geluidbelasting ten gevolge van de activiteiten en uitgangspunten, zoals benoemd in het 'Akoestisch onderzoek honk- en softbalvereniging 'Green Hearts' te Linschoten, KuiperCompagnons, 11 juli 2023' (bijlage 1).
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld oostzijde' en de aanduiding 'twee-aaneen' de woningen beschikken over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte of over een bouwkundige voorziening (loggia, erker, serre of akoestisch vergelijkbaar) waarmee wordt bewerkstelligd dat er een geluidluwe gevel of geluidluw geveldeel aanwezig is. Onder geluidluw wordt een geluidbelasting op de gevel van ten hoogste $L_{Ar,LT}$ = 50 dB(A) etmaalwaarde respectievelijk L_{Amax} = 70 dB(A) etmaalwaarde verstaan. Het betreft hier de geluidbelasting ten gevolge van de activiteiten en uitgangspunten, zoals benoemd in het 'Akoestisch onderzoek honk- en softbalvereniging 'Green Hearts' te Linschoten, KuiperCompagnons, 11 juli 2023' (bijlage 1).
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld westzijde' de woningen beschikken over een (collectieve) geluidluwe buitenruimte. Onder geluidluw wordt een geluidbelasting op de gevel van ten hoogste $L_{Ar,LT}$ = 50 dB(A) etmaalwaarde respectievelijk L_{Amax} = 70 dB(A) etmaalwaarde verstaan. Het betreft hier de geluidbelasting ten gevolge van de activiteiten en uitgangspunten, zoals benoemd in het 'Akoestisch onderzoek honk- en softbalvereniging 'Green Hearts' te Linschoten, KuiperCompagnons, 11 juli 2023' (bijlage 1).

18.2 Milieuzone - voorwaardelijke verplichting voetbalvereniging

18.2.1 Gevelmaatregelen

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - voorwaardelijke verplichting voetbalvereniging' mogen geluidgevoelige bestemmingen alleen in gebruik worden genomen, mits is voorzien in maatregelen aan de gevels waardoor de binnenwaarde van $L_{Ar,LT}$ = 35 dB(A) etmaalwaarde respectievelijk L_{Amax} = 55 dB(A) etmaalwaarde ten gevolge van de activiteiten en uitgangspunten, zoals benoemd in het 'Akoestisch onderzoek 'V.V. Linschoten', KuiperCompagnons, 11 juli 2023' (bijlage 2), is gewaarborgd in geluidgevoelige ruimtes.

18.2.2 Geluidluw

Geluidgevoelige bestemmingen mogen alleen in gebruik worden genomen, wanneer bij het definitieve verkavelingsplan met een akoestisch onderzoek is aangetoond dat:

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patiowoningen' de woningen op de begane grond beschikken over een geluidluwe zijde en een geluidluwe buitenruimte. Onder geluidluw wordt een geluidbelasting op de gevel van ten hoogste $L_{Ar,LT}$ = 50 dB(A) etmaalwaarde respectievelijk L_{Amax} = 70 dB(A) etmaalwaarde verstaan. Het betreft hier de geluidbelasting ten gevolge van de activiteiten en uitgangspunten, zoals benoemd in het 'Akoestisch onderzoek 'V.V. Linschoten', KuiperCompagnons, 11 juli 2023' (bijlage 1).

18.3 Milieuzone - voorwaardelijke verplichting polsstokclub

18.3.1 Gevelmaatregelen

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - voorwaardelijke verplichting polsstokclub' mogen geluidgevoelige bestemmingen alleen in gebruik worden genomen, mits is voorzien in maatregelen aan de gevels waardoor de binnenwaarde van $L_{Ar,LT}$ = 35 dB(A) etmaalwaarde respectievelijk L_{Amax} = 55 dB(A) etmaalwaarde ten gevolge van de activiteiten en uitgangspunten, zoals benoemd in het 'Akoestisch onderzoek 'Polsstokclub Linschoten', KuiperCompagnons, 11 juli 2023' (bijlage 3), is gewaarborgd in geluidgevoelige ruimtes.

18.3.2 Geluidluw

Geluidgevoelige bestemmingen mogen alleen in gebruik worden genomen, wanneer bij het definitieve verkavelingsplan met een akoestisch onderzoek is aangetoond dat:

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patiowoningen' de woningen op de begane grond beschikken over een geluidluwe zijde en een geluidluwe buitenruimte. Onder geluidluw wordt een geluidbelasting op de gevel van ten hoogste $L_{Ar,LT}$ = 50 dB(A) etmaalwaarde respectievelijk L_{Amax} = 70 dB(A) etmaalwaarde verstaan. Het betreft hier de geluidbelasting ten gevolge van de activiteiten en uitgangspunten, zoals benoemd in het 'Akoestisch onderzoek 'Polsstokclub Linschoten', KuiperCompagnons, 11 juli 2023' (bijlage 1).
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld oostzijde' en de aanduiding 'twee-aaneen' de woningen beschikken over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte of over een bouwkundige voorziening (loggia, erker, serre of akoestisch vergelijkbaar) waarmee wordt bewerkstelligd dat er een geluidluwe gevel of geluidluw geveldeel aanwezig is. Onder geluidluw wordt een geluidbelasting op de gevel van ten hoogste $L_{Ar,LT}$ = 50 dB(A) etmaalwaarde respectievelijk L_{Amax} = 70 dB(A) etmaalwaarde verstaan. Het betreft hier de geluidbelasting ten gevolge van de activiteiten en uitgangspunten, zoals benoemd in het 'Akoestisch onderzoek 'Polsstokclub Linschoten', KuiperCompagnons, 11 juli 2023' (bijlage 1).
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld westzijde' de woningen beschikken over een (collectieve) geluidluwe buitenruimte. Onder geluidluw wordt een geluidbelasting op de gevel van ten hoogste $L_{Ar,LT}$ = 50 dB(A) etmaalwaarde respectievelijk L_{Amax} = 70 dB(A) etmaalwaarde verstaan. Het betreft hier de geluidbelasting ten gevolge van de activiteiten en uitgangspunten, zoals benoemd in het 'Akoestisch onderzoek 'Polsstokclub Linschoten', KuiperCompagnons, 11 juli 2023' (bijlage 1).

Artikel 19 Algemene afwijkingsregels

19.1 Afwijking van maten en overschrijding van bouwgrenzen

a. Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van Hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:
   1. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
   2. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.
b. De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

19.2 Afwijking ten behoeve van landbouwverkeer

a. Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van Hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het toestaan van ontsluitingsmogelijkheden binnen de bestemming 'Groen' en 'Water' ten behoeve van landbouwverkeer;
b. De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 20 Algemene wijzigingsregels

Het bevoegd gezag kan de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Artikel 21 Overige regels

21.1 Parkeren

21.1.1 Parkeergelegenheid

a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, mag niet worden gebouwd wanneer voor dit bouwwerk op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.
b. Bij een omgevingsvergunning wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in de Nota Parkeernormen Montfoort 2015, met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt, gerekend wordt met de normen uit de nieuwe versie. Hierbij kunnen voorschriften worden opgenomen over het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein.
c. De in lid a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's dient, qua afmetingen, ten minste te voldoen aan de volgende eisen:
    1. Personenauto:
        - Haaks- en hoekparkeren: 5,0 m bij 2,5 m;
        - Langsparkeren: 6,0 m bij 2,0 m;
    2. Gehandicaptenparkeerplaats:
        - Haaks- en hoekparkeren: 5,0 m bij 3,5 m;
        - Langsparkeren: 6,0 m bij 2,5 m (7,5 m bij 2,5 m als achter wordt in- en uitgestapt);
d. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien:
    1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
    2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien. Deze andere wijze dient door de aanvrager van een omgevingsvergunning gemotiveerd te worden.

21.1.2 Laad- en losruimte

a. Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk wordt voorzien in die behoefte. Deze bepaling geldt niet:
    1. voor bestaand gebruik, waarbij de herbouw van een bouwwerk zonder functiewijziging wordt beschouwd als bestaand gebruik;
    2. voor zover op andere wijze in de nodige laad- of losruimte wordt voorzien.
b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende laad- en losgelegenheid wordt voorzien:
    1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
    2. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en losruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 22 Overgangsrecht

22.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;

c. het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

22.2 Overgangsrecht gebruik

a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;

b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;

c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;

d. het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 23 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Park Rapijnen, Linschoten.

KUIPER COMPAGNONS

VERBEELDING

Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

- G — Groen
- S — Sport
- V-WO — Verkeer - Woonomgeving
- WA — Water
- W — Wonen

Dubbelbestemmingen

- L-G — Leiding - Gas
- L-R — Leiding - Riool
- L-W — Leiding - Water
- WR-A3 — Waarde - Archeologie 3
- WR-A5 — Waarde - Archeologie 5
- WS-WK — Waterstaat - Waterkering
- WS-WS — Waterstaat - Waterstaatkundige functie

Gebiedsaanduidingen

- milieuzone - voorwaardelijke verplichting honk- en softbalvereniging
- milieuzone - voorwaardelijke verplichting voetbalvereniging
- milieuzone - voorwaardelijke verplichting polsstokclub

Functieaanduidingen

- (sg-p) — specifieke vorm van groen - parkeren

Bouwvlakken

- bouwvlak

Bouwaanduidingen

- [aeg] — aaneengebouwd
- [am] — antennemast
- [sba-bk] — specifieke bouwaanduiding - berging/kas
- [sba-do] — specifieke bouwaanduiding - dakopbouw
- [sba-dt] — specifieke bouwaanduiding - dakterras
- [sba-gsoz] — specifieke bouwaanduiding - gestapeld oostzijde
- [sba-gswz] — specifieke bouwaanduiding - gestapeld westzijde
- [sba-p] — specifieke bouwaanduiding - patiowoningen
- [sba-vvg] — specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting geluid
- [sba-vt] — specifieke bouwaanduiding - vrijstaand en twee-aaneen
- [tae] — twee-aaneen
- [vrij] — vrijstaand

Maatvoeringen

- 10 — maximum aantal wooneenheden
- V 3 — maximum bouwhoogte (m)
- G 6,5 / V 12 — maximum goothoogte (m) / maximum bouwhoogte (m)

Figuren

- G — hartlijn leiding - gas
- G — hartlijn leiding - riool

VERKLARINGEN

bestaande bebouwing, kadastrale- en topografische gegevens

BGT/BRK 30 januari 2023

Vast te stellen

OVERLEG	
TERINZAGELEGGING ONTWERP	
VASTGESTELD	
GEWIJZIGD	
DATUM PLOT	5-3-2024
USER	GJacobson

Gemeente Montfoort

Bestemmingsplan

Park Rapijnen

IDN	NL.IMRO.0335.BPParkRapijnen-VG01
WERKNR.	622.164.60
SCHAAL	1:1000
DATUM	maart 2024
GETEKEND	gj
FORMAAT	A1
PROJECTMAP	J:\622\164\603 Projectresultaat\verbeelding\.dwg
BESTAND	RO-BP-622164603-VB-VA01.dwg
BLAD	.

N

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Postadres: Postbus 13042 3004 HA Rotterdam
Bezoekadres: Van Nelleweg 3042 3044 BC Rotterdam
Telefoon: 010 433 00 99

E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl

KUIPER COMPAGNONS