Datum:	22 maart 2021
Type plan:	Bestemmingplan
Naam:	**bestemmingsplan M.A. Reinaldaweg 73 te Linschoten** **Deel A: Toelichting**
Status:	D7
Plan identificatie:	NL.IMRO.0335.BPMAReinaldaweg73-ON01
Planmaker:	Focus op Ruimte

Inhoudsopgave

1. INLEIDING 3

1.1 AANLEIDING, DOELSTELLING EN TOEKOMSTIGE SITUATIE 3
1.2 LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED 4
1.3 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN 4
1.4 HUIDIGE PLANOLOGISCHE SITUATIE 5
1.5 LEESWIJZER 5

2. PLANBESCHRIJVING 6

2.1 HUIDIGE SITUATIE 6
2.2 BESCHRIJVING PLAN 6

3. BELEIDSKADER 8

3.1 RIJKSBELEID 8
3.2 PROVINCIAAL BELEID 9
3.3 GEMEENTELIJK BELEID 10

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 11

4.1 GELUID 12
4.2 BODEMKWALITEIT 12
4.3 LUCHTKWALITEIT 13
4.4 ARCHEOLOGIE 14
4.5 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING 14
4.6 NATUUR EN ECOLOGIE 15
4.7 WATER 19
4.8 VERKEER EN PARKEREN 20
4.9 DUURZAAMHEID 21
4.10 EXTERNE VEILIGHEID 21
4.11 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE 24

5. JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING 24

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 28

7. VOOROVERLEG EN INSPRAAK 28

1. Inleiding

1.1 Aanleiding, doelstelling en toekomstige situatie

Op het het perceel M.A. Reinaldaweg 73 te Linschoten is een vrijstaande boerderij met 7 schuren aanwezig.

Het betreft een traditioneel gebouwde boerderij met een kelder en een rieten dak . De boerderij is gebouwd in 1925.

Van oudsher was er op de locatie een klein agrarisch bedrijf gevestigd. Er waren zowel melkvee als varkens aanwezig. Het bedrijf is mede vanwege de geringe schaal en het overlijden van de eigenaar in 1995 gestopt. In 1999 zijn de bij de boerderij behorende gronden (10 HA) verkocht aan een agrarisch bedrijf in de directe omgeving.
De betreffende boerderij is in 2017 verkocht aan initiatiefnemer.

De boerderij wordt dus al circa 24 jaar niet meer gebruikt voor een agrarische functie maar wel bewoond.
Zowel de aanwezige opstallen als de geringe hoeveelheid bij het kavel behorende grond zijn niet meer geschikt voor een rendabele agrarische bedrijfsvoering. Er ontstaan in heel Nederland minder boerderijen met meer grond t.b.v. een rendabele bedrijfsvoering.

In de praktijk betekent dit leegstaande boerderijen en schuren. Om verloedering en verrommeling tegen te gaan hebben vele gemeenten waaronder ook Montfoort met dergelijke negatieve ontwikkelingen al rekening gehouden door de introductie van vervolgfuncties (art. 3.7.5 vigerend bestemmingsplan) in het bestemmingsplan.
De initiatiefnemer wil het perceel gaan gebruiken voor burgerbewoning en het hoofdgebouw gaan opknappen. De aanwezige schuren (7) zijn bouwkundig gezien in een matige tot zeer slechte staat. Daarnaast geeft de situering van de bestaande schuren een ongewenste verdichting van het perceel . Er is totaal 571,64 m2 aan schuren (legaal) aanwezig.

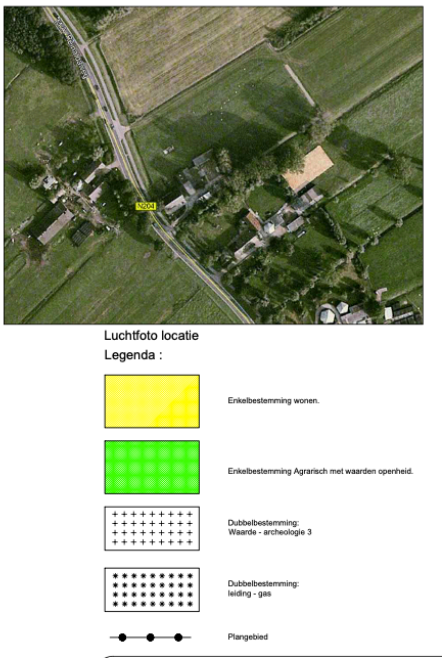
Om tot een kwaliteitsverbetering te komen is er gekozen voor de bouw van 1 nieuwe schuur die bij de karakteristiek van de boerderij hoort. Deze schuur wordt gebouwd aan de noordzijde van het

perceel waardoor er aan zuidzijde, door de sloop van 3 schuren, een nieuwe zichtlijn ontstaat zie ook paragraaf 2.2.1.

Het bestemmingsplan behelst omzetting van de functie agrarisch naar wonen met minder oppervlakte bijgebouwen en een aanzienlijk kleiner bouwblok.

Er wordt 571,64 m2 aan schuren gesloopt en 275 m2 teruggebouwd. Dit betekent een kwaliteitsverbetering en een reductie van 52 % van de bijgebouwen.
Voor nadere informatie wordt verwezen naar paragraaf 3.2

Onderstaand en overzicht van de bestaande en de nieuwe situatie.



1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het perceel M.A. Reinaldaweg is kadastraal bekend Linschoten B- 2729 met een oppervlakte van circa 12.085 m2. Onder 1.1 is het plangebied met een oppervlakte van circa 2.500 m weergegeven.

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “M.A. Reinaldaweg 73 te Linschoten” bestaat uit de volgende stukken:

- Toelichting
- Regels (met bijbehorende bijlagen)
- Verbeelding

De toelichting is niet juridisch bindend, maar vormt een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het ten grondslag liggen. Tot slot heeft de toelichting als doel om het te begrijpen en de regels op een correcte manier na te leven.

De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het en kunnen enkel in samenhang met elkaar 'gelezen' worden.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstallen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

1.4 Huidige planologische situatie

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van:
- 1e herziening bestemmingsplan 2012 vastgesteld 26 oktober 2015
- Paraplubestemmingsplan parkeernormen Montfoort, vastgesteld op 29 oktober 2018

Hoofdbestemming
Het perceel M.A. Reinaldaweg 73 heeft in het geldende bestemmingsplan ““1e herziening bestemmingsplan buitengebied 2012” de enkelbestemming “Agrarisch” bestemd voor volwaardige veehouderijbedrijven en een bedrijfswoning, met uitsluitend als nevenactiviteit een intensieve veehouderij.
Tevens is er sprake van :

- een dubbelbestemming waarde archeologie 3
- een dubbelbestemming waarde leiding-gas
- een functieaanduiding cultuurhistorische waarden.

1.5 Leeswijzer

Onderhavig bestemmingsplan bestaat naast deze inleiding uit een beschrijving van het beoogde plan in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt verantwoord waarom het plan past binnen het beleid van het rijk, de gemeente en provincie. In hoofdstuk 4 en 5 zijn de nadere planologische voorwaarden getoetst. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid getoetst. In hoofdstuk 7 is ruimte gereserveerd voor Vooroverleg en Inspraak.

2. Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Op het perceel M.A. Reinaldaweg 73 te Linschoten is een vrijstaande boerderij met 7 schuren aanwezig met een agrarische bestemming.
Het betreft een traditioneel gebouwde boerderij met een kelder en een rieten dak . De boerderij is gebouwd in 1925.
Van oudsher was er op de locatie een klein agrarisch bedrijf gevestigd. Er waren zowel melkvee als varkens aanwezig. Het bedrijf is mede vanwege de geringe schaal en het overlijden van de eigenaar in 1995 gestopt. In 1999 zijn de bij de boerderij behorende gronden (10 HA) verkocht aan een agrarisch bedrijf in de directe omgeving.
De betreffende boerderij is in 2017 verkocht aan initiatiefnemer.

De boerderij wordt dus al circa 24 jaar niet meer gebruikt voor een agrarische functie maar wel bewoond. Zowel de aanwezige opstallen als de geringe hoeveelheid bij het kavel behorende grond zijn niet meer geschikt voor een rendabele agrarische bedrijfsvoering.
Minder boerderijen met meer grond t.b.v. een rendabele bedrijfsvoering is een landelijke ontwikkeling.

In de praktijk betekent dit leegstaande boerderijen en schuren. Om verloedering en verrommeling tegen te gaan hebben vele gemeenten waaronder ook Montfoort met dergelijke negatieve ontwikkelingen al rekening gehouden door de introductie van vervolgfuncties (art. 3.7.5 vigerend bestemmingsplan) in het bestemmingsplan.
De initiatiefnemer wil het perceel gaan gebruiken voor burgerbewoning en het hoofdgebouw gaan opknappen. De aanwezige schuren (7) zijn bouwkundig gezien in een matige tot zeer slechte staat. Daarnaast geeft de situering van de bestaande schuren een ongewenste verdichting van het perceel . Er is totaal 571,64 m2 aan schuren (legaal) aanwezig.

Om tot een kwaliteitsverbetering te komen is er gekozen voor de bouw van 1 nieuwe schuur die bij de karakteristiek van de boerderij hoort. Deze schuur wordt gebouwd aan de noordzijde van het perceel waardoor er aan zuidzijde, door de sloop van 3 schuren, een nieuwe zichtlijn ontstaat zie ook paragraaf 3.2

Het bestemmingsplan behelst omzetting van de functie agrarisch naar wonen met minder oppervlakte bijgebouwen en een aanzienlijk kleiner bouwblok.

Er wordt 571,64 m2 aan schuren gesloopt en 275 m2 terug gebouwd. Dit betekent een kwaliteitsverbetering en een reductie van 52 % van de bijgebouwen.
Voor nadere informatie wordt verwezen naar paragraaf 3.2

2.2 Beschrijving plan

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1 ha 20 a en 85 ca met een agrarisch bouwblok met een bestemming voor een bedrijfswoning. Het plangebied M.A. Reinaldaweg 73, Linschoten staat kadastraal bekend als gemeente Linschoten, sectie B nummer 2729

De omzetting van de agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning met de bestemming wonen past binnen het beleid van de gemeente Montfoort. Hiervoor zijn binnenplans (art. 3.7.4 en art. 3.7.5. van het vigerend bestemmingsplan) al mogelijkheden gecreëerd.
Artikel 3.7.5 geeft onder c aan welke sloopregeling voor nieuwe functies gehanteerd dient te worden. Hierbij wordt aangegeven dat de oppervlakte van overige bedrijfsgebouwen met minimaal 50 % gereduceerd dient te worden.
In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van een sloop van 52% (Zie hierna).

Het bestemmingsplan behelst omzetting van de functie agrarisch naar wonen ("burgerwoning") met minder oppervlakte bijgebouwen en een aanzienlijk kleiner bouwblok.
Daarnaast wordt de bestemming van het achterliggend gebied gewijzigd van "Agrarisch" naar "Agrarisch met waarden – Openheid" dit versterking van de landschappelijke waarden.

De situering van de bestaande schuren geven een ongewenste verdichting van het perceel en zijn qua omvang te groot. De zoekopdracht was de sloop van minimaal 50 % van de bedrijfsgebouwen. Indien gekozen zou worden voor alleen sloop van bestaande bebouwing zoals gebruikelijk zou er een versnipperde bebouwing aanwezig blijven. Ook zou er dan geen ruimte c.q. een nieuwe zichtlijn kunnen worden gecreëerd.
Om deze reden is gekozen voor de vervanging van de bestaande 7 schuren (571,64 m2) door 1 nieuwe schuur met een oppervlakte van 275 m2 (goothoogte 3 m en een nokhoogte van 5m).

Het een en ander betekent een reductie van circa 52 % van de bebouwing (schuren)en een verbetering van het bestaande ensemble..
De nieuwe schuur wordt gebouwd aan de noordzijde van het perceel zodat aan de zuidzijde, door de sloop van een bestaande schuur, een nieuwe zichtlijn ontstaat richting het achterland.
De bestaande sloten en de huidige landschappelijk inpassing blijven onveranderd, wel ontstaat er aan de zuidzijde van het perceel (door sloop van 3 schuren) een nieuwe zichtlijn.

Nieuwe zichtlijn richting het veenweidegebied.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

3.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

3.1.1.2 Opgaven van nationaal belang

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die een regionale weerslag hebben. Opgaven van nationaal belang in de provincie Utrecht zijn:

- Het goed laten functioneren van de ‘draaischijf’ Nederland (weg, spoorweg en vaarweg) inclusief een goed regionaal openbaar vervoer en het uitvoeren van het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer
- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma) en het samen met decentrale overheden uitvoeren van het gebiedsgerichte deelprogramma Rivieren (Lek en Neder-Rijn) van het Deltaprogramma;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma’s Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV) en het indien nodig ruimtelijk accommoderen van de inzet van de regio op geothermie (waaronder warmtekoudeopslag) in de ondergrond;
- Het op lange termijn stimuleren van regionale ontwikkeling van de A12-zone.
-

3.1.1.3 Duurzame verstedelijkingsladder

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat de drie treden (behoefte, bestaand stedelijk gebied en bouwen buiten bestaand stedelijk gebied) van toepassing zijn bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Het omzetten van een agrarische functie (met bedrijfswoning)naar een woonfunctie met het reduceren van bestaande bijgebouwen is geen stedelijke ontwikkeling.

3.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS)

De PRS gaat over het ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht. Met het ruimtelijk beleid zorgt de provincie ervoor dat het aantrekkelijk blijft om hier te wonen, te werken en te recreëren. Zo is in de PRS opgenomen waar de provincie nieuwe woningbouw en bedrijventerrein aanvaardbaar vindt, welke landschapskwaliteiten de provincie wil beschermen, waar de provincie de landbouw en waar de natuur voorrang wil geven, en waar meer recreatievoorzieningen gewenst zijn. De PRS gaat over de hele provincie. De PRS is alleen bindend voor de provincie zelf. De PRS is opgenomen in de Omgevingsvisie Provincie Utrecht welke op 10 maart 2021 is vastgesteld. De juridische vertaling van het beleid is opgenomen in de Interim omgevingsverordening provincie Utrecht.
3.2.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht
De Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht van 10 maart 2021 bevat regels voor gemeenten. De gemeenten moeten deze regels in acht nemen bij het maken van ruimtelijke plannen. De regels zijn nodig om het provinciale ruimtelijke beleid te kunnen realiseren. De nieuwe regels gelden voor nieuwe ruimtelijke plannen van de gemeenten. Voor het onderhavig plangebied zijn de volgende aanduidingen uit de interim omgevingsverordening van belang:

- Instructieregel landschap / Landschap 'Groene Hart' (artikel 7.9 in combinatie met bijlage 15)
- Instructieregel functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar woonfunctie (artikel 9.10).

In de interim omgevingsverordening is bepaald dat een ruimtelijk plan bestemmingen en regels bevat ter bescherming van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, zoals genoemd in de Bijlage Kernkwaliteiten landschap. Tevens bevat de toelichting op een ruimtelijk plan een beschrijving van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan. Voor het landschap Groene Hart bestaat de ambitie de volgende kernkwaliteiten te behouden en versterken: openheid,

(veen)weidekarakter, landschappelijke diversiteit en rust en stilte. Bij ontwikkelingen in het landschap van het Groene Hart staat het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal.
Voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteit geeft de provincie aan dat zowel het behoud van bestaande als het creëren van nieuwe kwaliteit een thema is. In feite gaat het om een reductie van bestaande verouderde bebouwing waarvan de agrarische functie is komen te vervallen. Het herstellen in oorspronkelijke staat zonder bebouwing en zonder bouwblok geeft bij het vervallen van de agrarische functie een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. De bebouwing wordt geclusterd en er ontstaat maar openheid. Vanuit de provinciale weg wordt een nieuwe zichtlijn gerealiseerd richting het veenweidegebied. Om te voorkomen dat in de toekomst weer bebouwing ontstaat is gekozen voor handhaving van de agrarische bestemming (buiten het plangebied) maar dan zonder agrarisch bouwvlak.

3.2.3 Conclusie

Gelet op het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot dit bestemmingsplan zijn de gewenste ontwikkelingen getoetst aan de onderstaande plannen.
Er is niet getoetst aan de Woonvisie aangezien dit bestemmingsplan niet voorziet in het toevoegen of onttrekken van woonruimte.

3.3.1 Gemeente Montfoort naar een toekomst met historie, beleidsnota Monumentenzorg Montfoort 2011 - 2015

Op het perceel is een woonboerderij gesitueerd dat is aangemerkt als een MIP – I pand.
De gemeente Montfoort telt in totaal circa 300 MIP-panden. Dit zijn panden die als historisch waardevol zijn geïnventariseerd maar geen beschermde status hebben.
Parallel met de procedure tot wijziging van het bestemmingsplan wordt een bouwaanvraag behandeld waarbij renovatie en behoud van de bestaande karakteristieken centraal staan.

Conclusie

De wijziging van het bestemmingsplan is gefocust op een functiewijziging en beperking van de oppervlakte aan bijgebouwen en levert geen strijd op met de beleidsnota Monumentenzorg Montfoort 2011 - 2015

3.3.2 Landschapsontwikkelingsplan Groene Driehoek

Het landschapsontwikkelingsplan Groene Driehoek (november 2005) is een landschapsvisie van de gemeenten Lopik, Montfoort en Oudewater. In deze nota wordt onder meer aangegeven dat er behoefte is aan het inpassen van tal niet agrarische ontwikkelingen.

Aandacht wordt gevraagd voor de instandhouding van de bestaande oriëntatie van boerderijen, de doorzichten naar het achterland en de erfbeplanting.

Conclusie

Er vindt een forse reductie plaats van solitaire bijgebouwen. De uitzichten op de watergangen blijven behouden. Daarmee is de ontwikkeling is overeenstemming met het Landschapsontwikkelingsplan.

3.3.3 Welstandsnota gemeente Montfoort

Doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen het aanzien van hun omgeving als algemene waarde. Waar ruimtelijk beleid zoals de bestemmingsplannen onder meer het ruimtebeslag en de plek regelt, regelt het welstandsbeleid de verschijningsvorm van bouwwerken. Met het uiterlijk van een bouwwerk wordt iedere voorbijganger geconfronteerd. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte, dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving.

Een belangrijke peiler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven. Het welstandsniveau sluit zoveel mogelijk aan bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen.

In voorliggend geval wordt er een aantal schuren na vaststelling van het bestemmingsplan gesloopt. Een welstandtoets vindt hier niet plaats. Voor de realisatie van 1 nieuw bijgebouw met een totale oppervlakte van 275 m2 en een hoogte van 6 m in het achtergebied geldt het regiem van “regulier” niveau van welstand.

Bij het regulier niveau van welstand is de welstandstoets gericht op die aspecten die te maken hebben met de situering van het bouwwerk, de hoofdvormen van het bouwwerk de schaal en de geleding van het gebouw. Het welstandstoezicht is in dit gebied gericht op het handhaven van de bestaande kwaliteiten.

Conclusie

De voorgestelde inrichting is in overeenstemming met de criteria uit de welstandsnota. Bij de behandeling van de omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van de boerderij en de nieuwbouw van de schuur wordt het definitieve ontwerp nog getoetst aan de redelijke eisen van welstand.

4. Milieu- en Omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

4.1 Geluid

De Wet geluidhinder bepaalt dat wegen en spoorwegen een zone hebben. Voor nieuwe geluidgevoelige functies binnen deze zone moet een akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op de gevel van deze geluidgevoelige functie.

Nu er geen sprake is van een nieuwe geluidsgevoelige functie, immers de geluidsbescherming van een bedrijfswoning is gelijk aan die van een reguliere woning, is op grond van het bepaalde in artikel 76 lid 3 van de Wet geluidhinder nader onderzoek voor wat betreft weg- en verkeerslawaai niet vereist.

Conclusie

De gevraagde functiewijziging betreft geen toevoeging van een geluidgevoelige functie waardoor een nadere toetsing niet hoeft plaats te vinden.

4.2 Bodemkwaliteit

Op 13 maart 2020 heeft het buro Inventerra opdracht gekregen voor een verkennend (asbest) bodemonderzoek en een aanvullend/nader onderzoek naar de omvang van de aanwezige zware metalenverontreiniging in de slootdemping en de asbestverontreiniging t.p.v. SL11
Op 14 mei 2020 is het onderzoek afgerond (Rapportnummer: 20-2090-RO1JV).
In deze rapportage wordt als conclusie / Resume het volgende aangegeven:

“De tijdens het verkennend bodemonderzoek aangetoonde matige tot sterke verontreinigingen met zware metalen, minerale olie en/of PAK op het (zuid)oostelijke terreindeel (erf, toerit en slootdemping) zijn ons inziens te relateren aan de waargenomen bijmengingen met bodemvreemd materiaal.

Op basis van het geheel aan resultaten uit 2016 en 2020 wordt er vooralsnog vanuit gegaan dat het om meerdere spots gaan en niet om een grote integrale verontreiniging. Strikt genomen dient een aanvullend of nader onderzoek verricht te worden om de omvang van de matige en sterke verontreinigingen verder in kaart te brengen. Omdat er door de aanwezige asfalt- en betonverharding geen sprake is van contactrisico’s en omdat diezelfde verharding de uitvoering van een aanvullend of nader bodemonderzoek bemoeilijkt, wordt de uitvoering van een aanvullend of nader bodemonderzoek in de huidige situatie vooralsnog niet noodzakelijk geacht. Het is naar onze mening praktischer en ook wenselijker om een eventueel aanvullend onderzoek, mits dat door het bevoegd gezag wordt verlangd, pas uit te voeren als de aanwezige verhardingen en opstallen zijn verwijderd.

De achter de meest oostelijke schuur aanwezige verontreiniging met asbest (gehalten >interventiewaarde) vormt een belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging naar Wonen en zal gesaneerd moeten worden. Het voornemen tot saneren dient middels bijvoorbeeld een BUS-melding kenbaar gemaakt te worden aan het bevoegd gezag. Afhankelijk van de uitkomsten van eventueel nog uit te voeren aanvullend onderzoek (SEM-analyses en/of onderzoek naar de verontreinigingen met zware metalen, minerale olie en/of PAK) en de exacte inrichtingsplannen van het terrein, kan het zijn dat voor de elders op het terrein aanwezige verontreinigingen ook sanerende handelingen noodzakelijk zijn.

De Wet bodembescherming maakt onderscheid tussen historische gevallen van verontreiniging die vóór 1 januari 1987 ontstaan zijn en nieuwe gevallen van verontreiniging die ná 1 januari 1987 (voor asbest geldt 1 januari 1993) ontstaan zijn. Bij historische gevallen van verontreiniging mag bij de sanering rekening gehouden worden met de functie die de bodem ter plaatse heeft (functiegericht saneren). Voor nieuwe gevallen van verontreiniging (dus ontstaan ná 1 januari 1987/1993) geldt de saneringsregeling Wet bodembescherming niet; voor deze gevallen is het zorgplichtartikel 13 Wbb van toepassing. Dit houdt in dat ongeacht de mate van bodemverontreiniging maatregelen moeten worden getroffen om de verontreiniging en de gevolgen daarvan te beperken en zoveel als mogelijk ongedaan te maken. Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat de plaatselijk aangetoonde verontreiniging met zware metalen, minerale olie, PAK en asbest historische verontreinigingen betreffen.

Dit onderzoek is onder Kwalibo (een onderdeel van het Besluit bodemkwaliteit) uitgevoerd. Het betreft echter géén partijkeuring. Bij afvoer van grond of verhardingsmaterialen van de locatie kan er sprake zijn van beperkingen in de hergebruiksmogelijkheden en/of van verwerkingskosten. Ook kan door derden, ongeacht de resultaten van dit bodemonderzoek, een keuring van de af te voeren partij verlangd worden en/of een onderzoek naar PFAS. Vrijkomende sterk verontreinigde grond mag in geen geval elders worden toegepast.

Bij graafwerkzaamheden in de grond dient rekening gehouden te worden met eventueel te treffen veiligheidsmaatregelen conform de CROW-publicatie 400. Ook dient u er rekening mee te houden dat sanerende handelingen, zoals het ontgraven van de met asbest verontreinigde grond, uitgevoerd moeten worden door een daartoe erkend saneringsaannemer (conform de BRL SIKB 7000, protocol 7001) en dat die werkzaamheden milieukundig begeleid moeten worden door een daartoe erkend onafhankelijk adviesbureau (conform de BRL SIKB 6000, protocol 6001).

4.3 Luchtkwaliteit

De wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden.
Het plan moet voldoen aan de eisen die daarin neergelegd zijn. In de op het ‘Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ gebaseerde uitvoeringsregeling zijn categorieën van gevallen genoemd die in elk geval als ‘niet in betekenende mate’ (nibm) worden aangemerkt. Voor deze categorieën staat namelijk vast dat zij ‘niet in betekenende mate’ bijdragen, en hoeft er geen onderzoek verricht te worden.

Zo wordt ondermeer als NIMB-grens voor woningbouwlocaties als 3% criterium aangehouden ≤ 1.500 woningen

Het onderhavige bouwplan behelst een functie aanpassing van een bedrijfswoning naar een reguliere woning waarbij de oppervlakte gelijk blijft. Daarnaast wordt de bestemming gewijzigd van “Agrarisch” naar “Wonen”. Het aantal verkeersbewegingen zal naar verwachting gelijk blijven met uitzondering van verkeersbewegingen van agrarische voertuigen (tractoren, e.d.), deze worden beëindigd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.4 Archeologie

Voor de archeologie is het uitgangspunt dat archeologisch erfgoed op de oorspronkelijke vindplaats wordt beschermd. Op Europees niveau is dit geregeld in het verdrag van Malta. Nederland heeft dit verdrag ondertekend.

Als wettelijk kader voor archeologie geldt de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden Vanaf de inwerkingtreding van deze (wijzigings-)wet zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen.

Op basis van de gemeentelijke beleidskaart geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting vanwege de ligging op een oude stroomgordel, waarop archeologische resten vanaf de prehistorie aanwezig kunnen zijn (categorie 4 op de beleidskaart). De bijbehorende beleidsregel luidt dat een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij bodemingrepen dieper dan 50 cm beneden maaiveld over een oppervlakte groter dan 200 m2.

In artikel 6 van dit bestemmingsplan (regels) wordt deze beleidsregel verwoord.

Conclusie

Bij de bouw van de nieuwe schuur worden de gemeentelijke vrijstellingsgrenzen niet overschreden. Een archeologisch onderzoek is daarom niet nodig. Wel geldt de wettelijke meldplicht voor archeologische (toevals)vondsten. Als bij uitvoering van de werkzaamheden vondsten worden gedaan waarvan wordt vermoed dat het archeologische vondsten betreft, moeten deze op grond van art. 5.10 van de Erfgoedwet bij de bevoegde overheid (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, c.q. gemeente Montfoort) worden gemeld.

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan omschreven ontwikkeling.

4.5 Bedrijven en Milieuzonering

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich (onder voorwaarden) kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit te bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

Bij het opstellen van een moeten in het kader van een goede ruimtelijke ordening alle aspecten en belangen betrokken worden en zorgvuldig te worden afgewogen. Bij milieuzonering gaat het om de belangenafweging van milieubelastende en milieugevoelige functies.

Uitgangspunt hierbij is dat enerzijds ter plaatse van de nieuwe gevoelige functies sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Anderzijds dienen de bestaande bedrijven hun huidige activiteiten binnen de bestaande milieuregelgeving en planologie voor te kunnen zetten en niet te worden beperkt.

De VNG heeft een handreiking (2009) 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld waar- bij richtafstanden zijn opgenomen voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen).

Toetsing

Van oudsher was er op de locatie een klein agrarisch bedrijf gevestigd. Er waren zowel melkvee als varkens aanwezig. Het bedrijf is mede vanwege de geringe schaal en het overlijden van de eigenaar in 1995 gestopt. In 1999 zijn de bij de boerderij behorende gronden (10 HA) verkocht aan een agrarisch bedrijf in de directe omgeving.
De betreffende boerderij is in 2017 verkocht aan initiatiefnemer.

In de directe omgeving van het plangebied (binnen een straal van 100 meter) is een bedrijf gevestigd die in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden beschouwd in relatie tot de planontwikkeling. Het betreft de locatie M.A. Reinaldaweg 50 te Linschoten. Dit bedrijf heeft een enkel bestemming agrarisch.
De Wet geurhinder en veehouderij geeft voor dieren met een geuremissiefactor een vaste minimale afstand aan van 50 m (buiten de bebouwde kom).
De feitelijke afstand tussen de bestaande agrarische woning waarvan de functie wordt omgezet en de dichtstbijzijnde stal bedraagt circa 70 m.
Theoretisch gezien is het mogelijk om op een afstand van 35m een nieuwe stal te bouwen.
Deze stal moet dan direct naast de bedrijfswoning worden gesitueerd hetgeen niet te verwachten valt.
Kijkend naar de logistiek tussen de bestaande gebouwen zal een nieuwe stal in elk geval achter de woning worden gesitueerd. Op dat moment bedraagt de minimale afstand 55 m.

Conclusie bedrijven en milieuzonering

Vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering bestaan geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.6 Natuur en Ecologie

4.6.1 Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Wet natuurbescherming die op 1 januari 2017 in werking is getreden. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Taken en verantwoordelijkheden voor uitvoering van natuurbescherming en -ontwikkeling zijn zoveel mogelijk bij provincies neergelegd, overeenkomstig het uitgangspunt 'decentraal tenzij'. Provincies hebben de regels voor de bescherming van natuurwaarden uitgewerkt in provinciale verordeningen. De grootste veranderingen treden op in het onderdeel soortbescherming. Ten aanzien van gebiedsbescherming treden nauwelijks veranderingen op.

Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Naast algemene wetten en regels is er de planologische bescherming van Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS/ Ecologische Hoofdstructuur). De basis van het natuurbeleid is het NNN. Het NNN is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Nederland. Binnen het NNN zijn gebieden aangewezen die vallen onder Natura 2000: een netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie.

Natura 2000 gebieden worden in de Wet natuurbescherming beschermd. Voor elk vastgesteld Natura 2000-gebied is een aanwijzingsbesluit opgesteld waarin is opgenomen voor welke soorten en/of habitattypen het betreffende gebied van belang is. In deze aanwijzingsbesluiten zijn instandhoudingdoelstellingen (IHD) gedefinieerd

Het plangebied heeft geen directe relatie met beschermde gebieden (Natura 2000, NNN- gebieden of ecologische verbindingszones). Het plangebied is niet geschikt als foerageergebied voor de doelsoorten van de nabij gelegen Natura 2000- gebieden. Schade aan Natura 2000- doelsoorten is derhalve niet aan de orde.

4.6.2 Quickscan flora en fauna

Voor de wijziging van het bestemmingsplan is een nader onderzoek vereist. Op 18 december 2018 is een Quickscan flora en fauna uitgevoerd door het buro Econu.

Hierbij werd geconcludeerd dat niet uitgesloten kon worden dat in de te slopen gebouwen vleermuizen verblijven en/of huis- mussen broeden. Om hier duidelijkheid over te krijgen is een aanvullend onderzoek naar deze soorten uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 28-09-2019 nr. FR 19-10-1 geeft samengevat het volgende aan.

Conclusies vleermuizen

Concluderend kunnen we stellen dat in het plangebied verschillende soorten vleermuizen zijn waargenomen tijdens de veldbezoeken; Gewone en Ruige dwergvleermuizen, Rosse vleermuizen en Laatvliegers. De meeste waarnemingen betreft foeragerende vleermuizen. Het is opvallend dat de grootse foerageeractiviteit plaats vindt langs de bomenrij aan de slootkant van het plangebied. Langs deze bomenrij is ook een migratieroute voor de vleermuizen waargenomen. Tenslotte zijn ook een aantal verblijfplaatsen in boomholtes vastgesteld.

De verblijfplaatsen die zijn aangetroffen betreft een zomerverblijf van een Gewone dwergvleermuis en een paarverblijf van Ruige dwergvleermuizen in de bomenrij. Er zijn geen kraamverblijven of (grootschalige) winterverblijven aangetroffen in de te slopen gebouwen.
Tijdens de geplande werkzaamheden worden geen verblijfplaatsen verstoord of vernietigd. Tijdens de werkzaamheden zal rekening worden gehouden met de algemene zorgplicht.

De verblijfplaatsen van de gewone en ruige dwergvleermuis genieten een jaarrond bescherming. Deze mogen niet zonder ontheffing worden verwijderd. Specifieke aandacht dient te worden besteed

aan de grotere renovatie- en na-isolatieprogramma's die nu in het kader van het landelijk Energieakkoord worden uitgevoerd. Een soortenmanagementplan voor de diverse gebouw bewonende vleermuizen, in combinatie met een generieke ontheffing biedt mogelijkheden om deze zonder verlies van verblijfplaatsen en met weinig eco- juridische frictie uit te voeren. Het uitgangspunt is dat door middel van een tijdige en volledige mitigatie en/of compensatie er in het projectgebied geen sprake is van een verlies aan vleermuisverblijfplaatsen. De uitgevoerde mitigerende en compenserende maatregelen dienen goed gemonitord te worden en zo nodig aan te vullen met andere maatregelen als deze in de praktijk onvoldoende blijken.

Gezien het relatief grote aantal vleermuizen, de blijvende aanwezigheid van geschikte foerageergebieden, het aantal beschikbare objecten en potentiele verblijfplaatsen in de directe omgeving, zal het slopen van de gebouwen geen negatieve invloed hebben op de staat van instandhouding van vleermuizen.

Conclusies Huismussen

Het totaal aantal waarnemingen duidt op een 2-tal nesten dat werd aangetroffen in de schuur aan de kant van de woning. Tijdens de geplande werkzaamheden zullen deze nesten vernietigd worden. Ter compensatie zijn een viertal mussenkasten opgehangen. Er zal voldoende geschikt leefgebied blijven bestaan en de sloop vindt plaats onder begeleiding van een ecoloog. In ieder geval zal de schuur buiten het broedseizoen gesloopt worden.

Mitigatie en compensatie

Het uitgangspunt tijdens de werkzaamheden is het zoveel mogelijk voorkomen en beperken van de schade aan de aanwezige/te beschermen natuurwaarde. Tevens worden mitigerende (verzachtende) en compenserende maatregelen toegepast ter compensatie van verstoring/vernietiging van mogelijke verblijf- en/of nestplaatsen.
Op basis van de bevindingen in dit onderzoek, worden voor 2 huismusnesten een geschikte mitigatie toegepast.

De aanbevolen mitigerende maatregelen zijn:

- Zoveel mogelijk buiten de kwetsbare perioden werken.
- Alternatieve nestgelegenheden (vier nestkasten) aanbieden voor huismussen.
- Faseren activiteiten in ruimte en tijd. Door de activiteiten gefaseerd in de ruimte en tijd uit te voeren, kan ervoor worden gezorgd dat er op elk moment voldoende functionerende verblijfplaatsen, vliegroutes of foerageergebieden aanwezig blijven.
- Ongeschikt maken verblijfplaatsen. Verblijfplaatsen die vernietigd worden, dienen voorafgaand aan de eigenlijke activiteiten ongeschikt gemaakt te worden.
- Vermijden lichtverstoring. Er worden voorzieningen getroffen zodat verstoring van verblijfplaatsen, vliegroutes of foerageergebieden door lichtbronnen wordt voorkomen.

Ontheffing Wet natuurbescherming

In het plangebied is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van essentiële elementen van vleermuizen en huismussen. In de bebouwing binnen het plangebied zijn twee nestplaatsen van de huismussen aanwezig. Ook zijn paar- en zomerverblijven van de gewone en ruige dwergvleermuis aanwezig in het plangebied.

Met de geplande werkzaamheden zullen de nestplaatsen van de huismussen verdwijnen. De verblijfplaatsen van de vleermuizen blijven ongemoeid en ongestoord door de geplande werkzaamheden. Het verwijderen van de huismusnesten is een overtreding van de Wet natuurbescherming. Om de werkzaamheden toch door te kunnen laten gaan is een ontheffing Wet natuurbescherming nodig in combinatie met het treffen van mitigerende maatregelen voor de aanwezige huismussen. Daarnaast dient te allen tijde rekening gehouden te worden met broedende vogels en de zorgplicht.

De ontheffing Wet natuurbescherming zal na het akkoord van de gemeente op het voorontwerp bestemmingsplan worden aangevraagd.

4.6.2.1 Gebiedsbescherming

Uit voorliggend onderzoek blijkt dat er verschillende Natura 2000-gebieden in de buurt van het plangebied liggen. Met de geplande ruimtelijke ontwikkeling is een toename in stikstofuitstoot in het plangebied te verwachten. Door de beperkte, tijdelijke toename in de uitstoot, de afstand tussen het plangebied en de Natura 2000-gebieden en verstoringen tussen het plangebied en omliggende Natura 2000-gebieden is echter niet te verwachten dat de beoogde ontwikkelingen in het plangebied een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen of kernkwaliteiten van deze gebieden zullen hebben. Nader onderzoek in de vorm van een voortoets Wet natuurbescherming wordt daarom niet noodzakelijk geacht.
Voor de juridische onderbouwing is gebruik gemaakt van een uitgevoerde Aerius berekening
Er is gekozen voor een verzamelbron voor de inzet van machines van 30.000 l brandstof. Dit is ruim voor de geplande werkzaamheden. Daarnaast zijn 2000 transportbewegingen licht vervoer en 200 transportbewegingen zwaar vervoer meegenomen. Door de uitvoering van de plannen wordt het gebruik van het kavel niet wezenlijk anders. De berekening toont aan dat er geen depositieresultaten worden opgeleverd boven de 0,00 mol/ha/jr.

Uit het voorliggend onderzoek blijkt dat het plangebied niet in het Natuurnetwerk Nederland ligt. De voorgenomen ingreep zal geen effect op de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN hebben. De bescherming van het NNN staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.6.2.2 Soortenbescherming

Door het uitgevoerde veldbezoek in het plangebied is duidelijk geworden dat enkele essentiële elementen van beschermde diersoorten niet op voorhand kunnen worden uitgesloten in het plangebied. Wat betreft de grond bewonende zoogdieren worden geen verblijfplaatsen verwacht van soorten die strikt beschermd worden.

Volgens de verspreidingsgegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna komen in de sloot naast het plangebied de soorten meerkikker, rugstreeppad en de kleine watersalamander voor. Alleen voor de rugstreeppad geldt geen algemene ontheffing in de provincie Utrecht, maar door het tijdig plaatsen van een paddenscherm en de aanwezigheid van voldoende alternatieve leefruimte, zal deze soort niet geschaad worden door de geplande werkzaamheden.

Gezien de staat van de schuren, overkappingen en bijgebouwen is de aanwezigheid van verblijfplaatsen van gebouw bewonende vleermuizen niet uit te sluiten, dit dient nader onderzocht te worden. Tevens bestaat de mogelijkheid dat in de bomen rond het plangebied verblijfplaatsen van boom bewonende vleermuizen aanwezig zijn. Aangezien deze bomen vooralsnog blijven staan worden hier geen nadelige invloeden verwacht. Daarnaast wordt de locatie door diverse vleermuizen als foerageergebied gebruikt (laatvliegers, watervleermuizen, ruige en gewone dwergvleermuizen, franje- staart en grootoorvleermuizen). De sloot en hoge bomen aan de zijkant van het plangebied

kunnen als migratieroute voor vleermuizen dienen, dit zal tijdens het vleermuisonderzoek nader onderzocht worden.

De aanwezigheid van (gier)zwaluwen wordt uitgesloten op basis van de kenmerken van de te slopen gebouwen. Er zijn geen (sporen van) nesten aangetroffen ondanks de intensieve speurtocht hiernaar tijdens het veldbezoek. De huismus is wel aanwezig en er dient een aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de aanwezigheid van nesten van deze soort binnen het plangebied. Andere jaarrond beschermde vogelnesten zijn niet aangetroffen op de locatie.

4.6.2.3 Bescherming houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

4.7 Water

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 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.

Het watertoetsproces voor het project M.A. Reinaldaweg 73 te Linschoten is op 22 januari 2019 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen.

Uit de digitale analyse blijkt dat er geen grote waterbelangen zijn. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert positief over het ruimtelijk plan.

Relevant beleid

Bij de planvorming zijn er verschillende partijen betrokken met betrekking tot water.

- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (belangrijkste beleidsnota's: Waterbeheerplan 'waterkoers 2016-2021' en Waterstructuurvisie, Keur en Legger)
- Provincie Utrecht (Provinciaal waterplan, Grondwaterplan, provinciale milieuverordening)
- Gemeente (Waterplan en het GRP).

Basisprincipes omgaan met water:

- Klimaatbestendige leefomgeving (ruimtelijke adaptatie)
- Vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit)
- Schoon houden - scheiden - zuiveren (waterkwaliteit)

Beleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt, omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen. Bij het infiltreren van schoon hemelwater in de bodem (afkoppelen) kan het afvalwater worden afgevoerd naar het vuilwaterriool/DWA.

Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling
De ruimtelijke ontwikkelingen hebben weinig tot geen gevolgen voor het huidige watersysteem. In het kort gaat het om:

- Het verhard oppervlak neemt gering toe (Zie de Keur bepalingen voor de grenswaarden). Deze geringe toename van verhard oppervlak heeft weinig gevolgen voor het watersysteem. Het bestaande watersysteem kan tijdens een hevige regenbui al het hemelwater vanaf dit oppervlak verwerken en bergen
- Het bestaande oppervlaktewater wordt niet aangepast.
- Water wordt niet buiten het plangebied geborgen.
- Er vindt geen lozing plaats van verontreinigingen en/of verontreinigd water naar oppervlaktewater.
- Het plangebied ligt niet op of nabij een waterkering of belangrijke watergang.
- Het plangebied ligt niet nabij een rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) of rioolpersleiding.

Planspecifiek
Voor wat betreft de nieuw te bouwen schuur worden er geen uitlogende materialen gebruikt.

Conclusie
Gelet op het vorenstaande vormt het aspect water geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan omschreven ontwikkeling

4.8 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

Van toepassing is het Paraplubestemmingsplan parkeernormen Montfoort vastgesteld op 29 oktober 2018. Dit bestemmingsplan geeft aan dat voor wat betreft het laden en lossen van goederen op eigen terrein een voorziening moet worden getroffen. Het plangebied voorziet in deze ruimte.

Daarnaast wordt verwezen naar de Nota parkeernormen Montfoort 2015. Op grond van Bijlage 2 van deze Nota wordt een parkeernorm gehanteerd van 2 per woning. Binnen het plangebied is ruimte voor 4 parkeerplaatsen.

De verkeers-aantrekkende werking van de geplande functiewijziging is verwaarloosbaar is en in elk geval kleiner dan die in de oude situatie. In casu wordt het agrarisch verkeer, voor zover dit al aanwezig was, beëindigd en blijft er ter plaatse 1 woning over.

Gelet op de aard van de functieverandering (van Agrarisch naar Wonen), de halvering van de nog aanwezige bebouwingsmogelijkheden en de geringe omvang van het project wordt een mobiliteitstoets niet nodig geacht.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect verkeer en parkeren geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan omschreven ontwikkeling

4.9 Duurzaamheid

4.9.1 Algemeen

Met betrekking tot de duurzaamheid is gekeken naar het provinciaal beleid, het gemeentelijk beleid en natuurlijk de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit 2012.

Provinciaal beleid
Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie. Bijbehorende kaders zijn vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013. In deze verordening wordt aangegeven dat een ruimtelijke onderbouwing informatie bevat over energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.
Omdat het plangebied zich buiten het stedelijk gebied bevindt, is het bovenstaande niet verplicht.

Gemeentelijk beleid
In juli 2015 heeft de gemeente Montfoort vastgesteld de Duurzaamheidsvisie Gemeente Montfoort 2015 – 2020, een zogenaamde stip op de horizon. Hierin worden geen concrete doelstellingen verwoord.

Planspecifiek vindt er een functiewijziging plaats van een agrarische bedrijfswoning naar een burger woning. Tevens wordt er een vervangende schuur van 275 m2 gebouwd die niet wordt verwarmd.

Conclusie
Gelet op het vorenstaande vormt het aspect duurzaamheid geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan omschreven ontwikkeling.

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid is de kans om te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Beleid en regelgeving op dit gebied zijn gericht op het beperken en beheersen van risico’s voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen over wegen, waterwegen en spoorwegen;
- het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot risico’s wordt onderscheid gemaakt in twee risicomaten: het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is gedefinieerd als het risico op een plaats buiten de risicobron, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. Binnen de wet- en regelgeving zijn aan deze definitie grens- en richtwaarden opgehangen ten aanzien van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Het groepsrisico is gedefinieerd als cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10,100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedgebied van een risicobron en een ongewoon voorval binnen die risico- bron waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrok- ken is. In wet- en regelgeving is aan het groepsrisico een oriënterende waarde toegekend als indicator voor de omvang van een ramp en een afwegingsproces gericht op zelfredzaamheid, beheersbaarheid, rampenbestrijding en resteffecten.

Wet- en regelgeving

De wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid biedt geen absolute veiligheid. Een kleine kans op een zwaar ongeval met gevaarlijke stoffen wordt geacht tot het normaal maatschappelijk risico te behoren.

De regelgeving voor inrichtingen met (over het algemeen) grotere hoeveelheden gevaarlijke stoffen is samengebracht in het Besluit extern veiligheid inrichtingen (Bevi). In dit besluit is aangegeven welke bedrijven bij het verlenen van een milieu- vergunning of het nemen van een besluit op grond van de Wro nadere aandacht behoeven. In andere regelgeving dan Bevi kunnen ook risiconormen of aan te hou- den effectafstanden zijn opgenomen ten aanzien van inrichtingen. Te denken valt aan het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit ten aanzien van propaantanks, benzine- en aardgastankstations en gasdrukregelstations. De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen is neergelegd in het Besluit transportroutes externe veiligheid en de Wet over gevaarlijke stoffen. Externe veiligheid in relatie tot transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Beleidskader elektromagnetische straling

Voor hoogspanningslijnen is het beleidskader beschreven in het ‘Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen’ (Min. VROM d.d. 5 oktober 2005). Hierin adviseert de Staatssecretaris van VROM het in acht nemen van een veiligheidszone, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla. Voor zendmasten (omroep/GSM/UMTS) zijn in de EU-publicatie 1999/519/EG blootstellingslimieten aanbevolen voor personen die permanent in de nabijheid van zendmasten verblijven. Nederland heeft deze aanbeveling overgenomen en opgenomen in de Tele- communicatiewet.

Transport gevaarlijke stoffen en buisleidingen
Uit een inventarisatie van de risicokaart www.risicokaart.nl blijkt dat het plangebied niet in het invloed gebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen ligt.

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen die aansluiten op de rijksweg A 12 is in de gemeente Montfoort een route voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Over de vastgestelde route mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren.

Planspecifiek

Groepsrisico
De M.A. Reinaldaweg is door de gemeente Montfoort aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Omdat het plangebied ligt binnen de 200 meter van deze transportroute dient het groepsrisico uitgebreid te worden verantwoord overeenkomstig artikel 8 lid 1 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).
Dit laatste is ingevolge lid 2 van dit artikel niet van toepassing indien kan worden aangetoond dat:

a. het groepsrisico, gelet op de dichtheid van personen, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, onder 1° en 2°, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, of
b. 1°. het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, onder 2°, met niet meer dan tien procent toeneemt, en
   2°. de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, onder 1° en 2°, niet wordt overschreden.

Op grond van het gestelde in artikel 8 lid 2 onder b is het volgende van belang. Het bestemmingsplan geeft ruimte voor de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning waarbij er circa 571,64 m2 aan schuren wordt gesloopt en 275 m2 wordt terug gebouwd. Dit betekent een reductie van circa 300 m2 aan gebouwen.
Daarnaast mogen de gebouwen niet meer bedrijfsmatig worden gebruikt. Dit betekent dat het groepsrisico niet met meer dan 10% toe neemt maar zelfs daalt.
Nu het bestemmingsplan ook aangeeft dat er geen agrarische activiteiten meer mogen plaatsvinden zal ook de dichtheid van personen niet worden vergroot.

Bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid
Over de M.A. Reinaldaweg wordt onder meer propaan vervoerd. Voor wegvervoer van propaan (GF3) geldt een invloedsgebied van 355 m. Het plangebied is gelegen binnen dit gebied.

De mogelijkheden voor de hulpdiensten om de gevolgen van een ongeval te bestrijden en de mogelijkheden voor aanwezigen in het invloedsgebied om zichzelf in veiligheid te brengen worden door de planvaststelling niet negatief beïnvloed.

Bevi-inrichtingen en overige veiligheidsrisico's
Er zijn geen Bevi-inrichtingen in de directe omgeving. Er zijn in de directe omgeving geen bedrijven gevestigd met een overig veiligheidsrisico.

Elektromagnetische straling
Er zijn in de omgeving geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken. Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

Conclusie externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid verzet zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

4.11 Besluit Milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder C of D van het Besluit m.e.r.

In categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is als activiteit aangewezen de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.

De beoogde omzetting van de functie agrarisch naar wonen, met minder oppervlakte bijgebouwen en een aanzienlijk kleiner bouwblok, voldoet in dit geval niet aan de omschrijving van 'een stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van categorie D 11.2 in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

Er is dan ook geen sprake van een (vormvrije) m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in het kader van het Besluit milieueffectrapportage uitvoerbaar.

5. Juridische aspecten en planverantwoording

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

5.2 Opzet van de regels

5.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

5.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*

  In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

  Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

5.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Afwijkingen van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik in elk geval strijdig is met de bestemming.
- Afwijkingen van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen.
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden.
- Wijzigingsbevoegdheid: onder welke voorwaarde mogen bestemmingen wordt gewijzigd.

5.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk

is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 8)*
  Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- *Algemene bouwregels (Artikel 9)*
  In dit artikel wordt aangegeven wanneer overschrijding van bouwgrenzen is toegestaan. Daarnaast zijn er regels opgenomen ten aanzien van ondergronds bouwen.

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 10)*
  In dit artikel wordt aangegeven welk gebruik in strijd is met de bestemming.

- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 11)*
  In dit artikel worden de regels aangegeven die betrekking hebben op de aanduiding van diverse zones.

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 12)*
  In dit artikel wordt beschreven welke onderdelen van het plan gewijzigd kunnen worden onder welke voorwaarden.

- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 13)*
  In dit artikel wordt de ruimte voor ruimte regel beschreven.

- *Overige regels (Artikel 14)*
  In dit artikel worden de overige regels beschreven.

5.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

5.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

‘Agrarisch met waarden - Openheid’ (Artikel 3)
Met deze bestemming is aangehaakt bij de bestemming uit het oorspronkelijke bestemmingsplan Buitengebied 2012.

‘Leidingen – Gas’ (Artikel 4)
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.

‘Leidingen – Water’ (Artikel 5)
De voor Leiding - Water aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de aanleg en instandhouding van waterleidingen alsmede secundair voor de andere op deze gronden liggende bestemmingen, voor zover zij met de bestemming Leiding - Water samenvallen.

'Waarde - Archeologie - 4' (Artikel 6)
De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de in of op de grond aanwezige archeologische waarden. Hiertoe zijn voorwaarden in de bouwregels en het omgevingsvergunningenstelsel opgenomen.

‘Wonen’ (Artikel 7)
Keuze
Op basis van het geldende bestemmingsplan hebben reguliere woningen de bestemming ‘Wonen’. Gezien het feit dat het in dit bestemmingsplan ook gaat om een reguliere woning is deze bestemming overgenomen.

Functie
Binnen de bestemming ‘Wonen’ wordt wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen dan wel bedrijfsmatige activiteiten aan huis toegestaan. Daarnaast zijn de gronden tevens tuinen en erven, toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en overige functioneel met het wonen verbonden voorzieningen.

Bebouwingsmogelijkheden
In de bouwregels wordt onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd. De maximale inhoudsmaat, goot- en bouwhoogtes en oppervlakten zijn in de bouwregels juridisch-planologisch vastgelegd.

6. Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Montfoort. Hierin zijn alle gemeentelijke kosten opgenomen en is vastgelegd dat het risico van planschade bij de initiatiefnemer ligt, waarmee het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

7. Vooroverleg en inspraak

7.1 Vooroverleg

nader in te vullen

7.2 Inspraak

Nader in te vullen